

Marian kasvuyrityskampuksen asemakaavan muutoksen yritys- ja taloudellisten vaikutusten arviointi

Tavoitteena on rakentaa entiselle Marian sairaala-alueelle jo toimivan startup-keskittymän viereen Pohjois-Euroopan suurin startup- ja kasvuyrityskeskittymä, Maria 01. Nykyisen keskittymän toiminta perustuu määräaikaiseen käyttötarkoituksen muutokseen.

Hanke sijoittuu yleiskaavan liike- ja palvelukeskustan alueelle (C1), jonka mukaan *aluetta kehitetään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti toiminnallisesti sekoittuneena. Alueelle sijoittuu asumisen lisäksi kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin toimintoja.*

Asemakaavan muutos mahdollistaa ko. hankkeen toteuttamisen, kun alueen käyttötarkoitus muuttuu pysyvästi toimitilakäyttöön.

Maria 01:n yritys- ja taloudellisia vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutostyön tueksi. Vaikutusten arvioinnin lisäksi on tarkasteltu hankkeen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia.

Maria 01 -hankkeen kuvaus

Startup- ja kasvuyrityskeskittymä Maria 01 -hankkeen laajuus on noin 71 000 kerrosneliometriä ja se kattaa koko entisen Marian sairaala-alueen. Kokonaisalasta noin 19 000 kerrosneliometriä on jo nyt Maria 01:n käytössä alueen pohjoisosassa.

Hanke on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa siten, että kukin vaihe muodostaa itsenäisen toiminnallisen kokonaisuuden. Ensimmäinen vaihe ajoittuu vuosille 2021-2023, toinen vuosille 2023-2025 ja kolmas 2025-2027.

Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan uuden alueen työpaikoista puolet on eri kehitysvaiheessa olevissa startup-yrityksissä, ja puolet vakiintuneissa yrityksissä. Tavoitteena on, että uusiin rakennuksiin sijoittuu etenkin yli 30 henkeä työllistäviä, nopeasti kasvavia yrityksiä.

Toimitilojen lisäksi alueelle kehitetään palvelukokonaisuus, joka tukee yhteisöllisyyttä ja toimijoiden välisiä kohtaamisia. Palveluita ovat esimerkiksi erilaiset ryhmätyötilat sekä kokous-, hyvinvointi- ja ravintolapalvelut. Myös muut kuin yhteisön jäsenet voivat käyttää ko. palveluita. Tavoitteena on muodostaa monipuolinen liiketilakokonaisuus.

Maria 01:n taustaa, tavoitteita ja suunniteltua toteutusta on käsitelty tarkemmin muissa asemakaavan laadinnan asiakirjoissa.

Startup-yrityksillä tarkoitetaan alueelle suunnitellun toiminnan osalta sellaista yritys-toimintaa, joka on ns. potentiaalisesti skaalautuvaa eli kykenee nopeaan liikevaihdon ja työntekijämäärän kasvuun. Startup-yritykset voivat olla vasta perustettuja muutaman hengen tiimejä, tai työllistää jo useita kymmeniä työntekijöitä. Niille on yhteistä tavoite kasvattaa nopeasti liikevaihtoaan.

Suomessa perustetaan ETLA:n vuonna 2018 tekemän arvion mukaan noin sata tällaista yritystä vuosittain. Yrityksistä noin puolet syntyy pääkaupunkiseudulle.

Startup-toiminnan vaikutuksista kansantalouteen on melko vähän tutkimustietoa. Koska startup-yrittäjyys on korkean riskin toimintaa, on vaikutuksen suuruusluokkaa hankala arvioida etukäteen. Nopeasti kasvavat ja liiketoimintansa vakiinnuttavat yritykset voivat maksaa merkittävästi yhteisöveroa ja uudistaa nopeasti oman toimialansa rakenteita. Menestystarinoita syntyy kuitenkin vähän, ja suurin osa nopeaa kasvua ja kansainvälistymistä tavoittelevista uusista yrityksistä epäonnistuu. Talouden dynamiikan ja uusiutumisen sekä yrityksissä oppia ammentavien yksilöiden kannalta myös epäonnistumiseen päättyvillä yrityksillä on positiivisia vaikutuksia, mutta vaikutusten suuruutta on käytännössä mahdotonta arvioida etukäteen.

Yritysvaikutukset

Maria 01:llä on vaikutuksia asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä toimiviin yrityksiin sekä laajemmin koko Suomen startup-ekosysteemiin. Hankkeella on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia sekä rakentamis- että toimintavaiheessa.

Alueelle on tähän mennessä sijoittunut 123 yritystä, joissa on yhteensä noin 1 100 työntekijää. Määrä kasvaa 1400 työntekijään, kun alueen pohjoisosassa sijaitsevan rakennus 3:n remontti valmistuu marraskuussa 2019.

Hankkeen etenemisen myötä yritysten määrä voi kasvaa noin 300 yritykseen ja noin 4 800 työntekijään. Yritysten lukumäärä riippuu alueelle sijoittuvien yritysten keskimääräisestä koosta. Yritysten tavoiteltu kokoluokka on yhdestä neljäänsataan työntekijää.

Maria 01 –hanke tukee kaupungin strategisia tavoitteita lisätä Helsingin kantakaupungin elinvoimaisuutta tuomalla alueelle uutta yritystoimintaa, kaupallisia palveluita ja tapahtumatarjontaa. Entinen sairaala-alue on jo nykyisten toimintojen myötä tullut aiempaa elävämmäksi, avoimemmaksi ja aktiivisemmaksi.

Vaikutukset alueella ja lähistöllä nykyisin toimiviin yrityksiin

Hankkeen vaikutukset alueella toimiviin yrityksiin tulevat olemaan vähäisiä lukuun ottamatta *rakentamisen aikaisia vaikutuksia*. Tällöin hankkeella on negatiivisia vaikutuksia alueen liikenteeseen ja saavutettavuuteen. Rakentamisen aiheuttama melu ja pöly voivat myös häiritä nykyisen Maria 01:n työntekijöitä.

Nykyiset yritykset eivät kuitenkaan todennäköisesti tule toimimaan tiloissa rakentamisen käynnistyessä, vaan tiloissa toimii tuolloin uusia, tällä hetkellä vielä perustamattomia yrityksiä. Maria 01:n toimintaperiaatteen mukaisesti alueen *nykytoiminta* on tarkoitettu aloittavien yritysten lyhytaikaiseen (noin kolme vuotta) sijoittumiseen.

Vaikutukset startup-ekosysteemiin ja Helsingin houkuttelevuuteen startup-keskittymänä

Maria 01 -hanke vahvistaa onnistuessaan Helsingin ja koko Suomen startup-ekosysteemin kykyä synnyttää kasvavia ja menestyviä yrityksiä. Vaikutukset ulottuvat parhaimmillaan satoihin jo olemassa oleviin ja tulevana vuosikymmeninä perustettaviin yrityksiin. Onnistuessaan hanke lisää yritysten lukumäärää ja työpaikkoja Helsingin seudulla, sekä pääkaupunkiseudun kykyä kehittää uusia innovaatioita ja kaupallisia menestystarinoita.

Tavoitteena on, että startup- ja kasvurityskeskittymä houkuttelee myös kansainvälisiä ankkuriyrityksiä. Keskittymän tarkoituksena on helpottaa startup-yritysten mahdollisuuksia saada rahoitusta, yhteyksiä ja neuvontaa. Hanke vahvistaa Helsingin mainetta startup-kaupunkina ja lisää kaupungin tunnettuutta. Maria 01 toimii näyteikkunana suomalaiselle startup-yhteisölle.

Keskeisenä tavoitteena on lisätä Helsingin seudulla sellaisten kasvuyritysten määrää, joilla on kykyä ja edellytyksiä kasvattaa liikevaihtoaan ja työntekijämääräänsä nopeasti. Mikäli Maria onnistuu näissä tavoitteissaan, sillä on merkittäviä pitkän aikavälin myönteisiä ja pysyviä taloudellisia vaikutuksia.

Marian 01:n lyhyen aikavälin taloudellisen kannattavuuden ja siten toimintakonseptin realistisuuden kannalta seudun startup-ekosysteemin pieni koko on haaste. Riskinä on, että rakennettaviin tiloihin ei riitä tulijoita, vaikka kohderyhmänä ovat paikallisten startup-yritysten lisäksi muualta maailmasta Helsinkiin sijoittuvat yritykset.

Alueelle on kaavailtu sijoittuvan vakiintuneen yritystoiminnan lisäksi noin sata uutta potentiaalisesti skaalautuvaa yritystä, jotka työllistäisivät yhteensä noin 1700 työntekijää. Mikäli alue ei houkuttele Suomesta ja ulkomailta toivotun profiilin yrityksiä riittävästi, paine konseptin muuttamiselle kasvaa. Rakentamisen toteuttaminen vaiheittain vähentää osaltaan riskiä.

Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin Helsingissä

Maria 01 -hanke lisää suurten yritysten ja startup-yritysten välistä innovaatioyhteistyötä. Alueelle sijoittuu suunnitelmien mukaan useamman suuremman ns. ankkuriyrityksen toimintoja, joiden kautta suuret yritykset tekevät innovaatioyhteistyötä startup-yritysten kanssa. Ankkuriyritysten verkostojen ym. kautta startup-yritysten mahdollisuudet päästä kansainvälisille markkinoille paranevat.

Pitkällä aikavälillä Maria 01:ssa toimivien yritysten toimintaedellytykset paranevat. Niiden mahdollisuudet saada riskirahoitusta, luoda uusia ulkomaisia kontakteja ja lisätä yritysten välistä yhteistyötä sekä kotimaassa että kansainvälisesti paranevat. Samalla startup-kulttuuriin liittyvä osaaminen ja kokemuksen määrä kasvavat pääkaupunkiseudulla ja laajemmin koko Suomessa.

Alueelle voi sijoittua noin sata eri kehitysvaiheen startup-yritystä ja 80 vakiintunutta yritystä sekä yhteisöä tukevia palveluja. Tavoitteena on, että uusiin tiloihin sijoittuisi erityisesti voimakkaan kasvuvaiheen yrityksiä. Mikäli tiloissa toimii useita nopeasti kasvavia yrityksiä, voi ongelmaksi nousta kasvun vaatiman uuden toimitilan saatavuus lyhyellä aikavälillä.

Liikenteelliset vaikutukset ja saavutettavuus

Yritysten kannalta merkittäviä vaikutuksia liittyy alueen sisäisten ja läpikulkevien yhteyksien parantumiseen ja yleisesti saavutettavuuteen (kävely, pyöräily, julkiset liikenneyhteydet, pysäköinti).

Tarkemmat liikenteelliset vaikutukset selvitetään kaavaprosessin yhteydessä.

Vireillä on lisäksi joukko suunnitelmia tai selvityksiä (Länsi-baana, silta Lastenkodinkadulta, Ruoholahden metron itäinen uloskäynti, Länsilinkin kehittäminen), jotka toteutuessaan pääosin parantaisivat Maria 01 -alueen todellista ja koettua saavutettavuutta vaiheittain pitkällä aikavälillä.

Vaikutukset toimitilamarkkinaan

Maria 01:n sijainti ydinkeskustan ja Ruoholahden toimistokeskittymän nivelkohdassa on erinomainen. Alue on toimistomarkkinassa ns. voimakkaan kysynnän aluetta (*Toimistojen markkinaehtoinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä, Catella 2019*).

Hankkeen myötä alueelle tulee moderneja ja tehokkaita toimitiloja, joissa tilatehokkuus on keskimäärin 15 kerrosneliometriä työntekijää kohden. Pohjoisosan vanhoissa rakennuksissa tilojen käytön tehokkuutta laskevat mm. entisissä sairaalarakennuksissa olevat runsaat hukkatilat, minkä takia tilatehokkuus onkin noin 20 kerrosneliometriä työntekijää kohden (20 000 k-m² ja 1000 työntekijää).

Nykyinen Maria 01-keskittymä on jo nyt lisännyt toimitilakysyntää lähiympäristössään, kun sieltä ”ulos kasvaneet” yritykset ovat hakeutuneet isompiin tiloihin nykyisen keskittymän välittömään läheisyyteen.

Maria 01:n laajentuessa myös Kampin ja Ruoholahden houkuttelevuus ja vetovoimaa toimitila-alueina todennäköisesti kasvaa. Vaikutus voi säteillä myös näitä alueita laajemmalle.

Imago- ja muut seurausvaikutukset

Kaavamutoksen mahdollistama hanke vahvistaa merkittävästi Helsingin kansainvälistä tunnettavuutta. Alueen kehittäminen startup- ja kasvuyrityskeskittymäksi vaikuttaa positiivisesti mielikuvaan Helsingistä yritysmyönteisenä kaupunkina, ja lisää Helsingin houkuttelevuutta ulkomaisten osaajien keskuudessa.

Positiivisen imago vaikutuksen edellytyksenä on, että alueesta muodostuu startup-toiminnan vetovoimainen keskittymä. Mikäli esimerkiksi liian vähäisen kysynnän johdosta tai esimerkiksi markkinatilanteen muutoksen vuoksi hanke ei toteudu suunnitellusti, positiivinen vaikutus jää saavuttamatta. Alueelle toteutettavaan toimitilaan kohdistunee joka tapauksessa merkittävää kysyntää, joten mikäli alueesta muodostuu suunnitelmista poiketen tavanomainen toimistokeskittymä, ovat hankkeen taloudelliset vaikutukset edelleen merkittäviä.

Hankkeen ja sen mahdollisten seurausvaikutusten myötä työntekijämäärä alueella lisääntyy, mikä tuo lähialueen palveluntarjoajille, erityisesti kahviloille ja ravintoloille, lisää potentiaalisia asiakkaita. Asiakasvirtojen lisääntyessä myös erilaisten palveluiden kysyntä kasvaa, mikä puolestaan voi johtaa tarjonnan lisääntymiseen. Lisääntyvien käyttäjien ja toimintojen myötä myös kaupunkilaisten turvallisuuden tunne alueella liikuttaessa tutkitusti paranee.

Hanketta toteuttava konsortio on ilmoittanut, että vähintään yksi prosentti rakennuskustannuksista kohdennetaan hankintoihin innovatiivisilta kasvuyrityksiltä ja maker space –tiloihin ns. prosenttitaiteen periaatteen mukaisesti. Tällä voi olla huomattavia kerrannaisvaikutuksia, joita tosin ei vielä pystytä ennakoimaan.

Hankkeella on suorien yritysvaikutusten lisäksi erilaisia sosiaalisia vaikutuksia, kuten maahanmuuttajataustaisten helsinkiläisten ja työttömien nuorten digiosaamisen vahvistamisen erityisten ohjelmien kautta.

Laajemmat taloudelliset vaikutukset

Hankkeen ensimmäinen vaihe ajoittuu vuosille 2021-2023, toinen vuosille 2023-2025 ja kolmas 2025-2027. Kunkin vaiheen alustava investointikustannus on 70-90 miljoonaa euroa eli yhteensä 210-270 miljoonaa euroa koko rakentamisen ajalta. Investointi on tarkoitus toteuttaa yksityisellä pääomalla. Kustannustaso riippuu siitä, toteutetaanko pysäköintilaitos ns. kannenalaisella vai kallioon louhittavalla ratkaisulla.

Vaikutus työllisyyteen Helsingissä on 1000-1200 henkilötyövuotta ja Helsingin kaupungin verotuloihin 4-6 miljoonaa euroa. Vaikutukset koskevat koko rakentamisvaihetta ja sisältävät suorat, epäsuorat ja välilliset vaikutukset. Vaikutukset on laskettu perustuen 210-270 miljoonan euron arvioituun rakentamiskustannukseen.

Kaavamuuotos nostaa tonttien arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on n. 35 miljoonaa euroa. Mikäli koko alue säilyisi kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, olisi ulosvuokrattavien tonttien vuosivuokra n. 1,8 miljoonaa euroa.

Rakentamisvaiheessa kaupungille aiheutuu kustannuksia mm. johtosiirroista, banaan kohdistuvista muutostöistä, puistoalueesta sekä Lastenkodinkadun jatkeeksi tulevan uuden siltayhteyden toteuttamisesta. Sillan toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu noin miljoona euroa. Muut mainitut kustannukset ja niihin liittyvä kustannusjako määritellään jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa.

Ensimmäisen vaiheen valmistuttua vuonna 2023 alueelle sijoittuu arviolta 2 600 työpaikkaa, mukaan lukien nykyinen Maria 01:n alue. Alueen työpaikkamäärä kasvaa 1 200:lla vuonna 2025, kun toinen vaihe valmistuu, ja edelleen tuhannella, kun koko alue on valmis arvion mukaan vuonna 2027.

Työpaikkamäärät perustuvat tämänhetkiseen arvioon ja alueelle suunniteltujen toimintojen laajuuteen. Kaavamuuotos mahdollistaa työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Lopullinen työpaikkamäärä riippuu alueen houkuttelevuudesta, täyttöasteesta ja muista reunaehdoista, mutta ennen kaikkea kansainvälisestä talouskehityksestä.

Toimintavaiheen vuosittainen vaikutus arvonlisäykseen, työllisyyteen ja verotuloihin riippuu alueelle siirtyvien yritysten määrästä ja toimialasta, yhteenlasketusta liikevaihdosta ja -voitosta, yritysten maksamasta yhteenlasketusta palkkasumasta ja siitä, kuinka paljon aidosti uutta yritystoimintaa hankkeen myötä syntyy.

Toimintavaiheessa Maria 01:n uuteen osaan sijoittuvan yritystoiminnan (3 400 työntekijää, 100-200 yritystä) vuosittainen vaikutus arvonlisäykseen Helsingissä on noin 420 miljoonaa euroa. Hankkeen arvioitu vuosittainen työllisyysvaikutus Helsingissä on 4 800 henkilötyövuotta, mikä sisältää alueella toimivien yritysten henkilöstön. Hankkeen vaikutuksen Helsingin kaupungin verotuloihin arvioidaan olevan 24 miljoonaa euroa vuodessa, josta yhteisöveroa on neljä miljoonaa ja kunnallisveroa 20 miljoonaa euroa.

Kunnallisverotulovaikutus ei sisällä alueelta purettavan, Helsingin kaupungin omistaman kiinteistöosakeyhtiö Auroranlinnan 40 asuinhuoneiston poistumisen vaikutuksia. Lähtökohtaisesti asukkaille osoitetaan uudet asunnot Auroranlinnan muista kohteista. Mikäli asukkaita muuttaa Maria 01:n vuoksi pois Helsingistä, pienenevät yhtäältä kaupungin kunnallisverotulot ja toisaalta palvelutuotannon kustannukset. Yksinkertaisuuden vuoksi tässä arvioinnissa oletetaan, että asuinhuoneistojen purkamisen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia kaupungin talouteen.

Yllä kuvatut vaikutukset arvonlisäykseen, työllisyyteen ja verotuloihin on arvioitu panos-tuotosmallia hyödyntämällä. Vaikutukset ovat suuntaa-antavia, eivätkä sisällä mahdollisia ulkoisvaikutuksia, kuten vaihtoehtokustannuksia, jotka syntyisivät Maria 01:een suuntautuvan investointirahoituksen vaihtoehtoisesta kohdentumisesta.

Maria 01:tä vastaavia hankkeita ei ole toteutettu Suomessa aiemmin, joten hankkeen toimintavaiheen vaikutusten suuruusluokan arviointi sisältää erittäin paljon epävarmuutta. Yllä esitettyihin toimintavaiheen vaikutuksia kuvaaviin lukuihin tuleekin suhtautua suurella varauksella.

Hankkeen nettovaikutuksia ei ole mahdollista arvioida etukäteen, sillä ei esimerkiksi ole tiedossa, kuinka moni yritys sijoittuisi alueelle Helsingin ulkopuolelta tai kuinka paljon kokonaan uutta liiketoimintaa hankkeen myötä käynnistyy.

Kunnallisverotulovaikutusta vastaava laskennallinen vaikutus syntyy myös kaupungin palvelutuotannon kustannuksiin. Yllä esitetyt vaikutukset ovat rajoituksista huolimatta tyypillinen tapa arvioida merkittävien hankkeiden taloudellisia vaikutuksia.

Laskelmissa on käytetty alkuvaiheen yritystoiminnan vaikutusten arvioinnissa Tilastokeskuksen TOL2008-toimialaluokitusentoimialojen 62-63 panos-tuotoskertoimia. Kyseisten yritysten ei oleteta maksavan yhteisöveroa, ja niiden maksaman palkkasumman arvioidaan olevan hieman keskimääräistä alhaisempi. Vakiintuneen yritystoiminnan osalta on käytetty toimialojen 62-64 kertoimia.

Keskeisten riskien hallinta ja kielteisten vaikutusten minimointi osana hankkeen toteutusta

Hankkeen toteutuminen tarkoitetussa käytössä voidaan varmistaa lyhyellä aikavälillä tontin vuokrasopimukseen sisällytettävillä ehdoilla. Mikäli hanketta toteuttava konsortio lunastaa tontin omistukseensa, vähenevät kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa alueen säilymiseen startup- ja kasvuyrityskeskittymänä olosuhteiden mahdollisesti muuttuessa. Kaupungin mahdollinen osakkuus konsortiossa vahvistaisi toteutessaan kaupungin vaikuttamismahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

Alueen vaiheittainen toteutus pienentää riskiä alueen jäämisestä keskeneräiseksi, mikäli esimerkiksi taloudellisesta suhdanteesta johtuen jokin suunnitelluista vaiheista jää toteutumatta tai viivästyy merkittävästi. Vaiheittainen toteutus tarjoaa turvaa myös sen varalta, että alueelle kohdistuu oletettua vähemmän kysyntää sellaisilta startup-yrityksiltä, joilla on potentiaalia skaalautumiseen eli nopeaan liikevaihdon ja työntekijämäärän kasvuun.

Hankkeen SWOT-analyysi

<p><i>Vahvuudet</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Kunnianhimoinen suunnitelma kansainvälisen tason startup- ja kasvuyrityskeskittymän synnyttämiseksi- Mukana paljon toiminnan kannalta olennaisia yrityksiä ja yksityistä rahaa- Lisää alueen houkuttelevuutta- Vahvistaa Ruoholahden ja Kampin alueen toimistokeskittymää- Lisää Helsingin keskustan elinvoimaa- Parantaa alueen viihtyvyyttä myös läpikulkijoille ja matkailijoille	<p><i>Heikkoudet</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Alueelle toteutetaan hanke, jonka vaikutuksista ei ole aiempia kokemuksia, ja johon kohdistuu merkittävästi epävarmuutta. Vaikutusten mittakaava on tästä johtuen ennakkoon tuntematon- Rajaa pois mahdollisuudet alueen muuhun käyttöön
<p><i>Mahdollisuudet</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Vahvistaa koko Helsingin kansainvälistä tunnettuutta- Vahvistaa Pohjoismaiden startup-ekosysteemiä ja sen houkuttelevuutta- Tukee alueen kivijalkaliiketoimintojen elinmahdollisuuksia	<p><i>Uhat</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Alueelle ei kohdistu riittävästi konseptin mukaista kysyntää johtuen esimerkiksi skaalautuvien (ja siten alueelle sijoittumisen kannalta potentiaalisten) startup-yritysten vähäisestä määrästä- Taloudellisen suhdanteen heikentyessä hanke viivästyy ja/tai toteutuu aiottua suppeampana- Pitkällä aikavälillä alue muuttuu tavanomaiseksi toimistokeskittymäksi esimerkiksi markkinatilanteesta johtuen