



§ 317

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Veronika Honkasalon toivomusponnosta koskien mah- dollisuutta tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määräytymisperusteista

HEL 2021-006803 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta totesi, että ponnassa kuvatun sosiaalisten vaikutusten arvioinnin tekeminen on monin tavoin haastavaa, koska kaupungin eri alueiden sosiaaliseen kehitykseen ja asuntojen hintoihin sekä vuokriin vaikuttavat lukuisat eri tekijät. Tällaisia tekijöitä voivat olla esimerkiksi alueiden asukasrakenteen kehittyminen kaupungin asuntopoliittisten ratkaisujen ja muiden tekijöiden vuoksi, alueiden imagon kehittyminen esimerkiksi täydennysrakentamisen tai kaupungin julkisten investointien johdosta, yleinen asuntojen markkinatilanteen kehitys ja niin edelleen. Kaupungin noudattaman maanvuokrahinnoittelun vaikutuksia on siten vaikeaa ainakaan yksiselitteisesti eristää näistä muista vaikutuksista.

Maanvuokrasopimusten uudistamisen vaikutuksista asuntojen hintoihin

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen vaikutuksia asuntojen hintoihin on selvitetty eri aikoina eri tavoin. Kaupungin tietokeskuk-
sen vuonna 2018 tekemässä taloustieteellisessä tarkastelussa todet-
tiin, että vuonna 2010 eri alueilla päättyneiden maanvuokrasopimusten
uusimisen yhteydessä tehdyt maanvuokran korotukset laskivat jonkin
verran näillä tonteilla olevien asuntojen hintoja. Catella Property Oy:n
vuonna 2021 tekemässä tilastollisessa tarkastelussa ei sen sijaan ha-
vaittu näillä alueilla neliöhintojen muutoksia, mutta tuloksia pidettiin tie-
topohjan puutteellisuuden vuoksi epävarmoina. Toisaalta tässä selvi-
tyksessä ei havaittu myöskään asuntojen vuokrien nousua, mutta myös
tältä osin tuloksia pidettiin tietopohjan puutteellisuuden vuoksi epävar-
moina.

Aalto-yliopiston, Oulun yliopiston ja Turun yliopiston tutkijoista koostu-
valla tutkimusryhmällä on parhaillaan vireillä hanke, joka käsittelee
Helsingin kaupungin uusimien asuntotonttien maanvuokrasopimusten
korotusten kapitalisoitumista asuntojen hintoihin. Tutkimus on edelleen
kesken, mutta sen lähtökohdista, metodeista ja alustavista tuloksista
voidaan kuitenkin todeta seuraavaa:



- Tutkimuksessa tarkastellaan kuinka tonttivuokrien korotukset ja tonttivuokrien korotuksiin liittyvän informaation lisääntyminen markkinoilla vaikuttavat korotusten kohteena olevien yhtiöiden asuntojen hintoihin. Lisätarkasteluissa arvioidaan myös vaikutuksia asuntojen vuokriin.
- Tarkastelun kohteena ovat yhtiöt, joiden tonttivuokria korotettiin vuonna 2021. Tämä ryhmä on valittu tutkimuskohteeksi suuren havaintomäärän perusteella. Vuonna 2021 uusittiin useita tonttivuokrasopimuksia, minkä ansiosta käytössä on tarpeeksi hintahavaintoja uskottavan koeasetelman luomiseen ja tilastolliseen päättelyyn.
- Analyysi perustuu Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (KVKL) asuntohinta-aineistoon vuosilta 2003-2021 sekä Vuokraovi-palvelun asuntojen vuokra-aineistoon vuosilta 2008-2021.
- Arviot hintavaikutuksista perustuvat kvasikokeelliseen koeasetelmaan, jossa vuonna 2021 uusittavien vuokrasopimusten tonteilla sijaitsevien asuntojen (koeryhmä) hintojen kehittymistä verrataan läheisten omistustonttien asuntojen hintakehitykseen (verrokkiryhmä). Koeasetelmassa koe- ja verrokkiryhmän asunnot on laatuvaikioitu tontin omistussuhdetta lukuun ottamatta mm. rakennusvuoden, asuntojen koon sekä kunnan suhteen.
- Tutkimuksen alustavana havaintona voidaan yhteenvetona todeta, että koeryhmän asuntojen ostajat näyttäisivät lopulta huomioivan tulevien maanvuokrasopimusten korotusten vaikutukset asuntojen käyttökuluihin, kun heillä on käytössään tarpeeksi yksityiskohtaista informaatiota korotusten vaikutuksista. Tämä johtaa siihen, että korotusten kohteena olevista asuinnoista maksetaan keskimäärin alhaisempaa hintaa suhteessa verrokkiryhmään. Koeryhmän asuntojen hinnat kuitenkin reagoivat ensimmäisiin viitteisiin vuokrien korotuksista ja niiden vaikutuksista odotettua hitaammin, minkä takia yksityiskohtaista informaatiota maanvuokrien korotusten vaikutuksista tulisi tarjota potentiaalisille ostajille mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta he eivät maksaisi asunnoistaan ylihintaa. Lisäksi alustavien tulosten perusteella voidaan todeta, että tonttivuokrien korotuksilla tai korotuksia käsittelevän informaation paljastamisella ei ole vaikutusta koeryhmän asuntojen vuokriin. Asuntojen vuokrat ovat keskimäärin samansuuruisia ja kehittyvät samalla tavalla koe- ja verrokkiryhmässä koko tarkastelujaksolla, vuosien 2008-2021 aikana.

Edellä kuvattu tutkimus "Housing market and capitalization of information: Case of land leases" valmistunee vuoden 2022 aikana. Tutkimus-



ryhmään kuuluvat apulaisprofessori Heidi Falkenbach (Aalto Yliopisto) apulaisprofessori Oskari Harjunen (Aalto Yliopisto ja VATT), tutkijatohtori Erik Mäkelä (Turun Yliopisto) ja professori Elias Oikarinen (Oulun Yliopisto ja Aalto Yliopisto)

Asukkaiden hyvinvoinnin ja asuinalueiden kehityksen seuraaminen

Asukkaiden hyvinvointia ja asuinalueiden kehitystä seurataan Helsingissä kattavasti eri tutkimushankkeissa sekä erilaisin tilastomittarein. Näistä yksi merkittävimmistä on osa-alueiden sosioekonomista tilaa kuvaava, kolmesta keskeisestä sosioekonomisesta muuttujasta laskettu summaindeksi. Osa-alueajat eivät noudata esimerkiksi vuonna 2021 valmistuneen Catella Property Oy:n selvityksessä käytettyjä postinumeroalueiden rajoja, mutta valittujen alueiden eriytymiskehitystä voidaan tarkastella suuntaa antavasti myös näiden osa-aluekohtaisten indeksilukujen valossa.

Indeksi koostuu pienituloisten (eli alimpaan tuloviidennekseen kuuluvien) asutokuntien osuudesta, työttömyysprosentista sekä vähän koulutettujen osuudesta työvoimasta. Kaupungin kanslian asumisen yksikön kyseisiä osa-alueita koskevan tarkastelun perusteella voidaan todeta, että sosioekonominen summaindeksi on kehittynyt osalla alueista myönteisesti vuosina 2010–2019 eli näiden alueiden sosioekonominen rakenne on parantunut suhteessa kaupungin keskiarvoon. Sen sijaan osalla alueista sosioekonomisessa indeksissä voidaan havaita vastaavalla ajanjaksolla laskua. Tulosten kannalta on kuitenkin tärkeää huomata, että alueiden väliseen ja sisäiseen eriytymiseen vaikuttavat hyvin monet eri tekijät. Tämän vuoksi yksittäisen tekijän, kuten maanvuokrien korotuksen, vaikutuksia asukasrakenteessa havaittaviin muutoksiin on erittäin vaikeaa aukottomasti todentaa. Tilanteessa, jossa asuntojen vuokra- tai myyntihinnoissa ei ole huomattavissa maanvuokran korotuksiin liittyvää merkittävää ja nopeaa muutosta, eikä tarkastelluilla alueilla ole havaittavissa yhteneväistä trendiä sosioekonomisissa indikaattoreissa, todennäköisempiä syitä muutoksiin ovat muutokset asukkaiden ikärakenteessa (esim. ikääntyminen), alueen täydennysrakentamisen rakenne sekä ihmisten asumisvalintoihin ja muuttopäätöksiin vaikuttavat muut tekijät.

Kaupunki on pyrkinyt asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistaessaan kohtuullisuuteen sekä varmistamaan, että muutokset maanvuokrien tasossa tapahtuvat hallitusti. Tähän on pyritty muun ohella ns. 10 vuoden siirtymäaikamenettelyllä, jonka perusteella uusi maanvuokra tulee voimaan vaiheittain ja uuden maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 11. vuodesta alkaen. Tämä helpottaa asukkaiden mahdollisuuksia sopeutua uuteen vuokra-



tasoon ja ehkäisee osaltaan myös kaupungin maanvuokrahinnoittelun mahdollisia vaikutuksia eri alueiden sosiaaliseen rakenteeseen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2.2.2022 (22 §) Helsingin asuntotonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristön toimialan tarkoituksena on saattaa kuluvan vuoden syksyn aikana kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi uusittavia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevat tarkentavat periaatteet. Nämä periaatteet tulevat koskemaan vuonna 2025 ja tämän jälkeen päättyvien ja uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten hinnoittelua. Periaatteiden valmistelussa tul- laan muun ohella hyödyntämään tutkimustietoa vuokratonteilla asuvien ruokakuntien tulotasosta sekä maanvuokran vaikutuksista asuntojen hintoihin ja vuokriin.

Lautakunta piti tärkeänä, että kaupunki seuraa aktiivisesti eri alueiden välistä ja alueiden sisäistä sosiaalista kehitystä. Seurantaa on syytä tehdä niin kaupungin toimesta kuin myös yhteistyössä yliopistojen kanssa. Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tarkoituksena onkin teettää laajempi kaupungin tont- tihinnoittelun sosioekonomisia vaikutuksia koskeva tutkimus osana kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymien tontinluovutuslinjaus- ten vaikutusten arviointia ja toimivuuden tarkastelua. Tämä tarkastelu on tarkoitus tuoda luottamushenkilökäsittelyyn valtuustokauden loppu- puolella.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

1 Honkasalo Veronika, toivomusponsi, Kvsto 10.10.2018 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi



24.05.2022

Valtuutettu Veronika Honkasalo on tehnyt 10.10.2018 kaupunginvaltuuston vahvistaessa vuokrauserusteet asuntotonteille, joiden vuokrasopimukset päättyivät 2020-2021 seuraavan toivomusponnen:

”Kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määräytymisperusteista. Vaikutusarvioinnin tulee kattaa sekä tontinvuokrien vaikutukset asuntojen vuokriin, asumisen hintaan että alueiden väliseen ja sisäiseen eriytymiseen.”

Vastaus ponteen on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian asumisen yksikön kanssa.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 31.5.2022 mennessä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

1 Honkasalo Veronika, toivomusponsi, Kvsto 10.10.2018 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.05.2022 § 308