



22.05.2013

Tj/9

§ 89

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto valtuutettu Yrjö Hakasen ym. talousarvioaloitteesta koskien asumisen kustannuksia

HEL 2013-003040 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotonttien maanvuokrien uudelleen määrittäminen

Maanvuokran määräytymisen perusteet

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja muiden valtion tukemaan tuotantoon luovutettujen tonttien vuokranmäärittely perustuu valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiin rakennusoikeuden enimmäisyksikköhintoihin. ARA on 18.12.2012 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2013 sovellettavista enimmäistonttihinnoista HSY:n asettaman tonttitoimikunnan tonttikustannussuosituksen mukaisesti. Tonttitoimikunnan tehtävänä on toteutuneiden tonttikauppojen perusteella määritellä vuosittain pääkaupunkiseudulla neljän vyöhykkeen yhtenäinen ja johdonmukainen, kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymät tonttien enimmäishinnat ovat kaukana markkinahinnoista, pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppojen hintatasosta.

ARA:n vahvistamassa tonttien hintatilastossa pääkaupunkiseutu on jaettu neljään eri kalleusvyöhykkeeseen, joista Helsinki kuuluu kahteen kalleimpaan luokkaan. Kalleimmalla vyöhykkeellä hinnat sovitaan tapauskohtaisesti ja tontin määräytymishintaa voidaan perustellusti nostaa jonkin verran esimerkiksi keskusta-alueilla tai ranta-alueilla n. 20 %. Kaupungin laitamilla, esimerkiksi Suutarilassa, tontin vuokran määräytymisperuste oli viime vuonna 25 e/k-m² ja toisaalta kantakaupungin läheisyydessä Kalasatamassa 33 e/k-m².

Vuonna 2012 asuntotuotantotoimiston rakennuttamien tavanomaisten vuokrahankkeiden tontin vuosivuokra oli keskimäärin n. 20 e/m² ja rakennuskustannukset olivat keskimäärin 3.312 e/m² eli tontin vuokra on pieni verrattuna rakennuskustannuksiin. Rakennuskustannusten nousuun nähden tontinvuokrien nousu on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana vähäinen. Viime vuosina asuntotuotantotoimiston tuotanto-ohjelmassa on ollut useita vuokra- ja asumisoikeushankkeita tontin hinnan määräytymisperusteiltaan kalliimmissa Kalasatamassa ja



Jätkäsaarella. Tämä on nostanut ARA-hankkeiden keskimääräistä tontin vuosivuokraa. Vuokrien taseus on kuitenkin pitänyt kaupungin vuokrataloissa asuvien asumismenot kohtuullisina.

Vuonna 2011 kaupungin omistamissa normaaleissa vuokrataloissa tontin vuosivuokra oli keskimäärin 8,76 e/m² (vaihteluväli 6,48 - 12,72 e/m²). Tontin vuokran osuus oli keskimäärin 7,4 % asuntojen kokonaisvuokrasta.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä kaupungin tontinvuokrien alentamiselle ei ole tarvetta.

Kaupungin oman rakennuttamisyksikön tai rakennusliikkeen perustaminen

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että rakennusalan kilpailun toimivuus on keskeinen elementti kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisessa. Helsingin seudulla asuntorakentamista koskevien urakkakilpailujen toimivuutta ei voida pitää erityisen hyvänä. Korkeasuhdanteessa on tyypillistä, että rakennusliikkeet keskittyvät paremmin kannattavaan omaperusteiseen asuntotuotantoon ja halukkuus urakkakilpailuihin osallistumiseen on vähäistä. Laskusuhdanteessa tai taantumassa rakennusliikkeiden osallistumishalukkuus urakkakilpailuihin lisääntyy. Kuitenkin on ollut havaittavissa myös sellaista suuntausta, että rakennusliikkeet supistavat toimintojaan taloustilanteen heiketessä eikä urakkakilpailuihin osallistuminen lisääntynyt odotetulla tavalla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että urakkakilpailuihin osallistuminen on ollut heikkoa erityisesti uudisrakentamista koskevissa urakkakilpailuissa. Peruskorjauskohteiden urakkakilpailut ovat toimineet jossakin määrin paremmin. On selvää, että kilpailun vähäisyydellä on vaikutusta urakoiden hintatasoon. Vuonna 2010 asuntotuotantotoimisto sai keskimäärin vain 1,8 tarjousta urakkakilpailua kohti. Tilanne on parantunut siitä vähitellen ja vuonna 2012 tarjouksia saatiin keskimäärin hieman yli kolme kappaletta urakkakilpailua kohti. Kuluvana vuotena saatujen tarjousten määrä on edellisestä vuodesta edelleen noussut. Samaan aikaan tarjoushinnat ovat lähentyneet kustannusarvioita ja joissakin tapauksissa alittaneet kustannusarvion. Vieläkään uudisrakentamisen kilpailutilannetta ei voida pitää erityisen hyvänä ja vaarana on, että taloustilanteen parantuessa osallistumishalukkuus urakkakilpailuihin heikkenee.

Heikolle osallistumiselle on haettu selitystä mm. asuntotuotantotoimiston teettämässä konsulttiselvityksessä. Yhtenä perusteena on tullut esiin ARA-tuotannon käynnistymisen epävarmuus tuotantomuotoon liittyvän hintavalvonnan takia. Lisäksi perusteena on esitetty asuntotuotantotoimiston kohteiden monimuotoisuutta. Selkeät, tuotantotaltaan yksinkertaiset hankkeet ovat tarjoajan näkökulmasta



kiinnostavampia ja vähemmän riskejä sisältäviä. Myös haasteelliset rakennuspaikat ovat karsineet urakkakilpailuihin osallistumista.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kilpailu-urakoita etenkin asuntopuolella pidetään yleisesti heikkokatteisina. Näin ollen ei voida yksiselitteisesti päätellä, että kaupungin oman rakennusliikkeen perustaminen johtaisi välttämättä urakkahintatason alentumiseen. Kaupungin rakennusliikettä tai -yksikköä rasittaisivat joka tapauksessa samat henkilöstö- ja materiaalikulut kuin yksityisiäkin rakennusliikkeitä. Rakentamiseen liittyy myös merkittäviä riskejä, joita ei ole välttämättä perusteltua ottaa kaupungin kannettaviksi.

Kaupungin oman rakennusliikkeen perustaminen on ollut esillä jo aiemminkin ja talous- ja suunnittelukeskus on tehnyt asiaa koskevan selvityksen 1.11.2012. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan mm.: ”Rakentamisen laadun, kustannustehokkuuden ja harmaan talouden hallinnan kannalta on järkevämpää kehittää kaupungin rakentamistoiminnan menettelytapoja yhtenä kokonaisuutena kuin perustaa oma rakennusyrittäjä”.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kaupungin tulee pyrkiä vaikuttamaan omalta osaltaan urakkakilpailujen toimivuuteen, eikä kaupungin oman rakennusliikkeen perustamista voida pitää perusteltuna.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027
elina.kotiranta(a)att.hel.fi
Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Yrjö Hakasen ym. aloite

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotonttien maanvuokrien uudelleen määrittäminen

Maanvuokran määräytymisen perusteet

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja muiden valtion tukemaan tuotantoon luovutettujen tonttien vuokranmäärittely perustuu valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiin



rakennusoikeuden enimmäisyksikköhintoihin. ARA on 18.12.2012 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2013 sovellettavista enimmäistonttihinnoista HSY:n asettaman tonttitoimikunnan tonttikustannussuosituksen mukaisesti. Tonttitoimikunnan tehtävänä on toteutuneiden tonttikauppojen perusteella määritellä vuosittain pääkaupunkiseudulla neljän vyöhykkeen yhtenäinen ja johdonmukainen, kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymät tonttien enimmäishinnat ovat kaukana markkinahinnoista, pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppojen hintatasosta.

ARA:n vahvistamassa tonttien hintatilastossa pääkaupunkiseutu on jaettu neljään eri kalleusvyöhykkeeseen, joista Helsinki kuuluu kahteen kalleimpaan luokkaan. Kalleimmalla vyöhykkeellä hinnat sovitaan tapauskohtaisesti ja tontin määräytymishintaa voidaan perustellusti nostaa jonkin verran esimerkiksi keskusta-alueilla tai ranta-alueilla n. 20 %. Kaupungin laitamilla, esimerkiksi Suutarilassa, tontin vuokran määräytymisperuste oli viime vuonna 25 e/k-m² ja toisaalta kantakaupungin läheisyydessä Kalasatamassa 33 e/k-m².

Vuonna 2012 asuntotuotantotoimiston rakennuttamien tavanomaisten vuokrahankkeiden tontin vuosivuokra oli keskimäärin n. 20 e/m² ja rakennuskustannukset olivat keskimäärin 3.312 e/m² eli tontin vuokra on pieni verrattuna rakennuskustannuksiin. Rakennuskustannusten nousuun nähden tontinvuokrien nousu on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana vähäinen. Viime vuosina asuntotuotantotoimiston tuotanto-ohjelmassa on ollut useita vuokra- ja asumisoikeushankkeita tontin hinnan määräytymisperusteiltaan kalliimmissa Kalasatamassa ja Jätkäsaarella. Tämä on nostanut ARA-hankkeiden keskimääräistä tontin vuosivuokraa. Vuokrien tasaus on kuitenkin pitänyt kaupungin vuokrataloissa asuvien asumismenot kohtuullisina.

Vuonna 2011 kaupungin omistamissa normaaleissa vuokrataloissa tontin vuosivuokra oli keskimäärin 8,76 e/m² (vaihteluväli 6,48 - 12,72 e/m²). Tontin vuokran osuus oli keskimäärin 7,4 % asuntojen kokonaisvuokrasta.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä kaupungin tontinvuokrien alentamiselle ei ole tarvetta.

Kaupungin oman rakennuttamisyksikön tai rakennusliikkeen perustaminen

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että rakennusalan kilpailun toimivuus on keskeinen elementti kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisessa. Helsingin seudulla asuntorakentamista koskevien urakkakilpailujen toimivuutta ei voida pitää erityisen hyvänä. Korkeasuhdanteessa on tyypillistä, että rakennusliikkeet keskittyvät



paremmin kannattavaan omaperusteiseen asuntotuotantoon ja halukkuus urakkakilpailuihin osallistumiseen on vähäistä. Laskusuhdanteessa tai taantumassa rakennusliikkeiden osallistumishalukkuus urakkakilpailuihin lisääntyy. Kuitenkin on ollut havaittavissa myös sellaista suuntausta, että rakennusliikkeet supistavat toimintojaan taloustilanteen heiketessä eikä urakkakilpailuihin osallistuminen lisäänty odotetulla tavalla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että urakkakilpailuihin osallistuminen on ollut heikkoa erityisesti uudisrakentamista koskevissa urakkakilpailuissa. Peruskorjauskohteiden urakkakilpailut ovat toimineet jossakin määrin paremmin. On selvää, että kilpailun vähäisyydellä on vaikutusta urakoiden hintatasoon. Vuonna 2010 asuntotuotantotoimisto sai keskimäärin vain 1,8 tarjousta urakkakilpailua kohti. Tilanne on parantunut siitä vähitellen ja vuonna 2012 tarjouksia saatiin keskimäärin hieman yli kolme kappaletta urakkakilpailua kohti. Kuluvana vuotena saatujen tarjousten määrä on edellisestä vuodesta edelleen noussut. Samaan aikaan tarjoushinnat ovat lähentyneet kustannusarvioita ja joissakin tapauksissa alittaneet kustannusarvion. Vieläkään uudisrakentamisen kilpailutilannetta ei voida pitää erityisen hyvänä ja vaarana on, että taloustilanteen parantuessa osallistumishalukkuus urakkakilpailuihin heikkenee.

Heikolle osallistumiselle on haettu selitystä mm. asuntotuotantotoimiston teettämässä konsulttiselvityksessä. Yhtenä perusteena on tullut esiin ARA-tuotannon käynnistymisen epävarmuus tuotantomuotoon liittyvän hintavalvonnan takia. Lisäksi perusteena on esitetty asuntotuotantotoimiston kohteiden monimuotoisuutta. Selkeät, tuotantotavaltaan yksinkertaiset hankkeet ovat tarjoajan näkökulmasta kiinnostavampia ja vähemmän riskejä sisältäviä. Myös haasteelliset rakennuspaikat ovat karsineet urakkakilpailuihin osallistumista.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kilpailu-urakoita etenkin asuntopuolella pidetään yleisesti heikkokatteisina. Näin ollen ei voida yksiselitteisesti päätellä, että kaupungin oman rakennusliikkeen perustaminen johtaisi välttämättä urakkahintatason alentumiseen. Kaupungin rakennusliikettä tai -yksikköä rasittaisivat joka tapauksessa samat henkilöstö- ja materiaalikulut kuin yksityisiäkin rakennusliikkeitä. Rakentamiseen liittyy myös merkittäviä riskejä, joita ei ole välttämättä perusteltua ottaa kaupungin kannettaviksi.

Kaupungin oman rakennusliikkeen perustaminen on ollut esillä jo aiemminkin ja talous- ja suunnittelukeskus on tehnyt asiaa koskevan selvityksen 1.11.2012. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan mm.: ”Rakentamisen laadun, kustannustehokkuuden ja harmaan talouden hallinnan kannalta on järkevämpää kehittää kaupungin



22.05.2013

Tj/9

rakentamistoiminnan menettelytapoja yhtenä kokonaisuutena kuin perustaa oma rakennusyritys”.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kaupungin tulee pyrkiä vaikuttamaan omalta osaltaan urakkakilpailujen toimivuuteen, eikä kaupungin oman rakennusliikkeen perustamista voida pitää perusteltuna.

Esittelijä

Hallintokeskus on pyytänyt asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa Yrjö Hakasen ym. aloitteesta, jossa esitetään, että

1. tonttivuorien määräytymisperusteet määritellään uudelleen ja kohtuullisemmalle tasolle ja että sitä korkeammat sopimukset korvataan vastaavasti.
2. talousarviossa päätetään ryhtyä toimiin kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakennusliikkeen perustamiseksi.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027
elina.kotiranta(a)att.hel.fi
Markku Nyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyssola(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuutettu Yrjö Hakasen ym. aloite