

# Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten vaikutusten arviointi

Kaupunginhallitus hyväksyi 1.4.2019 § 220 Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeen.

Päätöksen mukaisesti uusien linjausten vaikutuksia arvioidaan aina AM-ohjelman raportoinnin yhteydessä.

# Vuonna 2019 hyväksytyt tontinluovutuslinjaukset

Kaupunginhallitus hyväksyi 1.4.2019 § 220 Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeen. Keskeiset muutokset uusissa linjauksissa olivat tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen, maaomaisuuden tehokkaan käytön edistäminen sekä maanvuokrauksen painoarvon lisääminen tontinluovutustapana.

Uusilla linjauksilla arvioitiin päätöksenteon yhteydessä olevan aiempaan käytäntöön nähden seuraavia vaikutuksia:

- Linjaukset edistävät maaomaisuuden tehokasta käyttöä markkinaehtoisen tonttihinnoittelun muodostaessa selkeän pääsäännön, siirryttäessä asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen hinnoittelussa asteittain lähemmäs arvioitavissa olevia markkinahintoja ja kehitettäessä asuntotonttien maanvuokrasopimusten indeksointimekanismeja siten, että maanvuokran taso seuraisi nykyistä paremmin tonttien arvojen todellista kehitystä.
- Kaupungin tonttihinnoittelun reagointikyky suhdanne- yms. vaihteluihin paranee markkinahinnoittelun muodostaessa selkeän pääsäännön ja kaupungin hyväksyessä tonttihintojen vaihtelun. Myös asuntotonttien hintakilpailujen lisääminen parantaa tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäksi myös tonttihinnoittelun reagointikykyä. Hintakilpailujen lisääminen lisää myös muutoin kuin hintakilpailulla luovutettavien tonttien hinnoittelussa käytettyjen vertailukauppatietojen määrää sekä luotettavuutta, joka alentaa tällä tavoin luovutettavien tonttien ylijä alihinnoittelun riskiä. Tonttihinnoittelun joustavuus edistää tonttien rakentamista myös laskusuhdanteen aikana.
- Tonttien suoravarauksia koskevat linjaukset lisännevät kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeiden houkuttelevuutta toimijoiden kannalta, koska linjaukset mahdollistavat tontin suoravaruksen (tontin varaaminen ilman kilpailua tai julkista hakua) tällaisia hankkeita varten.
- Maanvuokrauksen merkitys tulevien vuosien tontinluovutustapana korostuu erityisesti asuntotonttien luovutuksessa. Asuntotonttien osalta maanvuokrauksen osuus luovutustapana nousee arviolta laskennallisesti tasolle noin 75 - 80 prosenttia nykyisestä laskennallisesta tasosta 55 prosenttia.
- Erityisesti uusien linjausten edellyttämä hintakilpailujen lisääminen asuntotonttien tontinluovutuksessa edellyttää hintakilpailuprosessien huomattavaa sujuvoittamista ja riittävää resursointia.

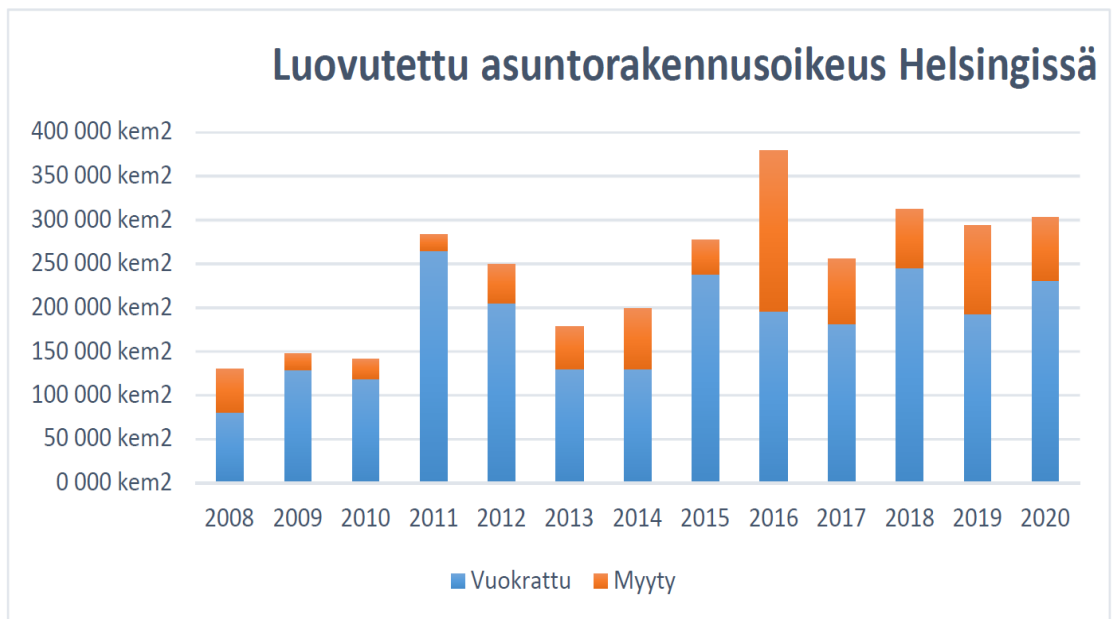
## Vaikutusten arviointia

Vuonna 2020 kaupunki sai maanvuokratuloja asuntotonteista noin 149 miljoonaa euroa sekä yritystonteista noin 89 miljoonaa euroa. Asuntotonteista saadut myyntitulot olivat 75,1 miljoonaa euroa ja yritystonteista saadut myyntitulot 43,5 miljoonaa euroa. Laajemmin tontinluovutustoiminnan tilastoja on julkistettu kaupungin internetsivuilla. Myös tontinluovutustoiminnan avoimuutta on parannettu niihin liittyvää yleistä tiedotusta lisäämällä.

Markkinaehtoinen tonttihinnoittelu muodostaa pääsäännön kaupungin tontinluovutukselle, joka osaltaan edistää maaomaisuuden tehokasta käyttöä. Uudistuotantoon luovutettujen asuntotonttien maanvuokrien subventiot olivat vuonna 2020 noin 2 miljoonaa euroa. Vanhojen sopimusten uudistamiseen liittyvää subventiota vähennetään päätetysti, mutta sen aleneminen tulee tapahtumaan vaiheittain keskipitkällä 10 vuoden aikavälillä. Vuonna 2020 asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa kaupunki ei myöskään enää tarjonnut mahdollisuutta tontin ostamiseen. Maanvuokrasopimusten indeksointimekanismien kehittämisen periaatelinjaukset on valmisteltu ja niiden soveltaminen käytäntöön odottaa periaatteiden hyväksymistä osana asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrausten yleisiä periaatteita ja niihin valmisteltavia soveltamisohjeita.

Kaupungin tontinluovutuksen painopiste on tontinluovutuslinjausten mukaisesti maanvuokrauksessa. Uudistuotantoon asuinrakennusoikeutta luovutettiin vuonna 2020 yhteensä noin 302 000 k-m<sup>2</sup> (vuonna 2019 294 000 k-m<sup>2</sup>), josta vuokraamalla luovutettiin noin 231 000 k-m<sup>2</sup> (vuonna 2019 193 000 k-m<sup>2</sup>) eli noin 76 prosenttia (vuonna 2019 66 prosenttia). Toimitilarakennusoikeutta luovutettiin yhteensä noin 132 000 k-m<sup>2</sup> (vuonna 2019 84 000 k-m<sup>2</sup>), josta noin 95 000 k-m<sup>2</sup> (vuonna 2019 68 000 k-m<sup>2</sup>) eli noin 72 prosenttia (vuonna 2019 81 prosenttia) luovutettiin vuokraamalla. Ottaen huomioon luovutus päätösten useamman vuoden valmistelu-aikavälin tulee seuranta tältä osin kuitenkin tehdä pidemmällä aikavälillä.

Asuinrakennusoikeuden luovutuksen pitemmän aikavälin noususuuntainen kehitys on nähtävissä alla olevasta kuvasta.



Tontinluovutuslinjausten hyväksymisen yhteydessä käyttöön otettuja vuokratonttien kynnysraha-kilpailuja on järjestetty kaksi kertaa. Niistä saadut kokemukset ovat vähäisen osallistujamäärän osalta herättäneet kysymyksiä menettelyn toimivuudesta. Kynnysraha-kilpailuja tullaan kuitenkin jatkossa järjestämään lisää, jolloin menettelyn toimivuutta voidaan arvioida paremmin niistä saatujen kokemusten jälkeen.

Asuntorakentamisen uudistuotannon hintakilpailuihin on tontinluovutuslinjausten jälkeen varattu aiempaa enemmän tontteja. Kilpailujen järjestämiseen ei ole toistaiseksi voitu osoittaa aiempaa enempää henkilöresursseja, eikä niitä ole siksi pystytty käynnistämään tavoitellusti. Asuntotonttien luovutusprosessien Lean-kehittäminen on kuitenkin aloitettu ja sen tavoitellaan osaltaan edistävän suunniteltujen kilpailujen järjestämistä.

Vuoden 2020 yleinen tontinvarauskierros käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 1.12.2020 § 707 ja se hyväksyttiin kaupunginhallituksessa vuoden 2021 alkupuolella. Kierroksella asuntontontteja varattiin rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 255 000 k-m<sup>2</sup>. Varauksista noin 51 prosenttia sijoittuu suurimpien aluerakentamisprojektien alueille.

Uudet tontinluovutuslinjaukset ovat myös lisänneet täydennysrakentamisen houkuttelevuutta, ja niitä koskevia tiedusteluja ja hankkeita onkin vireillä kymmeniä. Hankkeiden edistymisen arvioidaan nopeutuvan, kunhan päätöksentekoon valmistellut maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset on hyväksytyt.

Yleisesti ottaen tontinluovutuslinjausten vaikutukset näkyvät kokonaisuudessaan vasta pidemmän ajan kuluessa, ja tämä yhden vuoden tarkastelujakso on liian lyhyt, jotta voitaisiin havaita merkittäviä tilastollisia muutoksia.