

Seppo Laakso

Kaupunkitutkimus TA

Raide-Jokerin kaupunkitaloudellisen arvioinnin päivitys

Yhteenveto vuoden 2014 arvioinnista

Raide-Jokerin vaikutuksia kaupunkitalouden näkökulmasta selvitettiin¹ syksyllä 2014. Näkökulmina olivat hankkeen toteuttamisen vaikutukset kiinteistöjen arvoon ja kaupungin maasta saamiin tuloihin, toimitilojen kysyntään, työllisyyteen ja kaupungin verotuloihin. Tarkastelun kohteena oli hankesuunnitelman mukainen ratalinjaus Itäkeskuksesta Espoon rajalle. Työssä ei arvioitu hankkeen investointi- ja kunnossapitokustannuksia, liikennöintikustannuksia eikä asunto- ja toimitilarakentamisen edellyttämän perusrakenteen tai palveluverkoston kustannuksia.

Raide-Jokerin toteuttaminen nostaa sen vaikutusalueen rakennettujen kiinteistöjen arvoa vuoden 2014 laskelman mukaan noin 2 % verrattuna siihen, että hanketta ei toteuttaisi, vaan vyöhykkeen liikennejärjestelmä perustuisi tulevaisuudessakin bussivaihtoehtoon (vertailuvaihtoehto). Helsingin kaupungin omistaman kaavoitetun maan myynti- ja vuokratuottojen nykyarvo (30 vuoden ajalta) arvioitiin 341 M€ sekä yksityisten maanomistajien maankäyttösopimuskorvausten arvo 40 M€ suuremmaksi hankevaihtoehdossa kuin vertailuvaihtoehdossa. Korkeampi tuotto perustuu suurimmaksi osaksi Raide-Jokerin toteuttamisen myötä realisoituvaan suurempaan rakentamisvolyyymiin. Sen lisäksi myös tonttimaan arvonnousu nostaa tuottoa.

Raide-Jokerin toteuttamisen työllistämisaikutukseksi rakentamisen aikana arvioitiin yhteensä 1 510 henkilötyövuotta koko rakentamisaikana elin noin 375 henkilötyövuotta vuodessa. Käytön aikaiseksi työllisyysvaikutukseksi arvioitiin -25 henkilötyövuotta vuodessa. Raide-Jokerista riippuvan talorakentamisen vuotuinen työllistämisaikutus laskettiin olevan noin 3 400 henkilötyövuotta.

Raitiotien vyöhykkeellä uustuotantoon sijoittuvien kotitalouksien, yritysten ja kiinteistönomistajien maksamat nettomääräiset verotulot (maksetut verot – palvelukustannukset) arvioitiin olevan 30 vuoden aikana noin 10 M€ (nykyarvo) suuremmat hankevaihtoehdossa kuin vertailuvaihtoehdossa. Suurin vaikutus on rakentamisvolyymin myötä kasvavalla kiinteistöverolla.

Arvioinnin päivitys

Nyt tehdyssä päivityksessä arvioitiin Raide-Jokerin vaikutusalueen asuntotuotannon ja toimitilarakentamisen potentiaalia ja toteutumaennustetta vuoteen 2050 asti. Lähtökohtana olivat Helsingin seudun MAL 2019 -projektissa vuosina 2017-2018 laaditut selvitykset ja ennusteet. Laskelmissa käytetyt tonttimaan ja asuntojen hintatasoa koskevat tiedot päivitettiin vuoden 2017 tasolle. Uusien rakentamisarvioiden ja hintatietojen pohjalta tehtiin uudet laskelmat hankkeen kiinteistö- ja kaavataloudellisista vaikutuksista käyttäen samoja laskentamalleja kuin vuoden 2014 arvioinnissa. Lisäksi päivitettiin arvio hankkeesta riippuvaisen rakennustuotannon työllisyysvaikutuksista.

Raide-Jokerin vaikutusalueeksi on määritelty samat alueet kuin vuoden 2014 selvityksessä: Pitäjänmäki, Munkkivuori, Pohjois-Haaga, Etelä-Haaga, Maunula, Oulunkylä, Pihlajisto-Viikinmäki, Viikki, Myllypuro, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemen ranta, Itäkeskus, Roihuvuori-Tammisalo sekä Puotila-Marjaniemi.

¹ Kaupunkitutkimus TA Oy ja Strafica Oy: Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 11/2015.

Maankäyttöarviot

Raide-Jokerin vaikutusalueen asuntotuotannon ja toimitilarakentamisen volyyymi arvioitiin jaksolle 2016-2049 käyttäen pohjana Helsingin seudun MAL 2019 -projektin maankäyttöprojektiota. Vuoden 2014 selvityksen arvio perustui HLJ 2015 -suunnitelman maankäyttöprojektiioihin jaksolla 2014-2049. Kummassakin lähteessä Raide-Jokerin vaikutusalueen maankäyttöpotentiaali perustuu Helsingin uutta yleiskaavaa varten tehtyihin laskelmiin, jotka kuitenkin ovat kehittyneet vuodesta 2014 vuoteen 2018. Raide-Jokerin vaikutusalueella osa uuden maankäytön potentiaalista sijoittuu suunniteltujen kaupunkibulevardien vyöhykkeille. Tehdyssä päivityksessä Lahdenväylän ja Hämeenlinnanväylän varsille Raide-Jokerin vyöhykkeelle sijoitetun rakentamispotentiaalin toteutumisarviota on päivityksessä alennettu verrattuna vuoden 2014 arvioon. Arviosta on poistettu sellainen rakentaminen, joka edellyttäisi Lahdenväylän tai Hämeenlinnanväylän kaupunkibulevardin toteuttamista. Tämä on suurelta osin kompensoitunut sillä, että Raide-Jokerin vaikutusalueen muilla alueilla rakentamispotentiaali ja vastaavasti toteutumisen nuste on arvioitu suuremmiksi vuonna 2018 kuin vuonna 2014. Kokonaisuutena koko Raide-Jokerin vaikutusalueen päivitetty maankäytön toteutumaennuste vuoteen 2050 asti on noin 5 % pienempi (keskimäärin vuodessa) kuin vuonna 2014. Tarkastelussa hyödynnetty seudullinen pitkän aikavälin maankäyttöskenaario on muokattu seudun kuntien ilmoittamista potentiaaleista. Helsingissä on myös Raide-Jokerin vyöhykkeellä enemmän potentiaalia, kuin mitä seudullisesti yhteismitallistettuun projektiioon on valittu. Maankäytön volyymin kasvattaminen on hyvä keino lisätä Raide-Jokerin kannattavuutta sekä kaupungin tuottoja.

Toteutunut kaavoitus ja rakentaminen sekä hintakehitys

Kaavoitettu kerrosalamäärä on kasvanut vyöhykkeellä tehdyn investointipäätöksen myötä merkittävästi. Vuosina 2015–2017 Raide-Jokerin vaikutusalueelle laadittujen uusien asemakaavojen asumisen kerrosala on ollut 130 000 kerros-m² / vuosi. Lisääntynyt kaavoitus johtuu sekä kunnan omista panostuksista että yksityisten maanomistajien kasvaneesta kiinnostuksesta. Tulevan pikaraitiotielinjan vaikutus näkyy kasvaneessa kaavoitetussa kerrosalamäärässä, koska maanomistajat huomioivat tulevan liikennehankkeen vaikutuksia jo ennakkoon. Raide-Jokerin vaikutusalueelle myönnettiin rakennuslupia asuinrakennuksille keskimäärin 70 000 kerros-m² vuodessa jaksolla 2015-2017.

Myytyjen asuntojen kauppahinnat nousivat vaikutusalueella 7 % vuodesta 2014 vuoteen 2017, kun koko kaupungissa hinnat nousivat 6,5 %.

Tulokset Kaupunkitaloudellisista vaikutuksista

Päivitetyn arvion mukaan Raide-Jokerin vaikutusalueelle Helsingissä rakennetaan vuosina 2018-2049 keskimäärin 180 000 kerros-m² vuodessa, josta asuinrakennuksia 115 000 kerros-m². Asuntotuotannon kokonaismääräksi jakson aikana arvioidaan 3,9 miljoonaa kerros-m² ja uustuotantoon sijoittuvien asukkaiden määräksi 78 000 henkeä vuonna 2050. Vaikutusalueen asukasmäärän arvioidaan kasvavan 215 000:een nykyisestä 153 000:sta (+40 %). Asuntotuotannosta kolme neljännestä arvioidaan sijoittuvan kaupungin omistamalle maalla. Vaikutusalueen työpaikkamäärän arvioidaan olevan noin 118 000 vuonna 2050, kun vuoden 2016 määrä oli 70 000. Arvio työpaikkamäärän kasvusta ei ole muuttunut vuodesta 2014.

Hankkeen toteuttamisen oletetaan lisäävän Raide-Jokerin vaikutusalueen vetovoimaa asumisen ja yritystoiminnan sijoittumisalueena. Tämä perustuu alueen saavutettavuuden paranemiseen, maankäytön kehittämistä koskeviin tavoitteisiin ja niiden mukaiseen kaavoitukseen sekä asukkaiden ja työpaikkojen lisäyksen aikaansaamaan palveluiden kehittymiseen. Vetovoiman lisääntyminen vetää alueelle markkinaehtoista rakentamista sekä kaupungin omistamalle että yksityiselle maalle. Arvion mukaan hankkeen vaikutuksesta alueelle rakennetaan noin 80 % enemmän asuin- ja toimitilakerrosalaa kuin siinä tapauksessa, että hanketta ei toteuteta.

Kaupungin tuotot maanluovutuksista ja maankäyttösopimuksista

Arvion mukaan Helsingin kaupunki saa hankevaihtoehdossa vuosittain myyntituloja kaavoitettujen tonttien myynnistä keskimäärin 23 milj. €, vuokratuloja 17 milj. € sekä maankäyttösopimuskorvauksia yksityisten omistamien tonttien kaavamuutoksista 3 milj. €. Yhteenlaskettuna vuosittaiset tonttimaahan perustuvat tuotot (ilman kiinteistöveroja) ovat 43 milj. € vuodessa, joka on 18 milj. € enemmän kuin vertailuvaihtoehdossa (hanketta ei toteuteta). Hankevaihtoehdossa tuottojen nykyarvo 30 vuoden ajalla ja 4 % diskonttokorolla on 913 milj. €. Vaihtoehtojen nykyarvojen välinen ero on 367 milj. € vuoden 2017 hintatasossa.

Taulukko: Arvio Raide-Jokerin vaikutusalueella rakennettavasta kerrosalasta (asuin- ja toimitilarakennukset) sekä tonttimaasta saatavasta tuotosta kaupungille 30 vuoden aikana hankevaihtoehdossa ja vertailuvaihtoehdossa (ei sisällä kiinteistöveroja).

Muuttuja	Ve1: Hanke toteutetaan	Ve0: Hanketta ei toteuteta	Vaihtoehtojen ero
Rakennettava kerrosala, 1000 kem ² / vuosi	180	99	81
Myyntituotot tonteista, M€ / vuosi	23	14	9
Vuokratuotot tonteista, M€ / vuosi	17	10	7
Maankäyttösopimuskorvaukset, M€ / vuosi	3	1	2
Tuotot yhteensä, M€ / vuosi	43	25	18
Tuottojen nykyarvo, 30 vuotta, M€	913	546	367

Verotulot

Arvio rakentamisen ja uusien asukkaiden vaikutuksesta kunnallisveron tuottoon ja kaupungin tuottamien palveluiden kustannuksiin ei ole muuttunut vuoden 2014 arvioon verrattuna. Silloisten tulosten mukaan alueen rakentamisen myötä alueelle tulevien lisäasukkaiden verotulot kattavat ja ylittävät lievästi palvelukustannusten lisäyksen. Rakentamisvolyymien myötä kasvavalla kiinteistöverolla on merkittävä vaikutus verotulojen lisäykseen. Mahdollisen Sote-uudistuksen tai valtionosuusjärjestelmän muutoksen vaikutusta verotuloihin, valtionosuuksiin tai palvelukustannuksiin ei ole arvioitu.

Rakentamisen työllisyysvaikutukset

Arvio Raide-Jokerin rakentamisen työllisyysvaikutuksista on päivitetty ottaen huomioon hankkeen muuttunut kustannusarvio verrattuna vuonna 2014 tehtyyn arvioon², soveltaen silloista laskentamallia ja sen parametreja sekä muuntamalla eri vuosina tehdyt kustannusarviot saman vuoden maanrakennuskustannusten hintatasoon.

Päivitetyn kustannusarvion³ mukaan Helsingin osuus Raide-Jokerin rakentamiskustannuksesta on 234 M€. Tätä vastaava päivitetty arvio hankkeen rakentamisen työllisyysvaikutuksesta on 2 200 henkilötyövuotta, joka vastaa 550 henkilötyövuotta vuodessa rakentamisen aikana. Päivitetty arvio on korkeampi kuin vuoden 2015 laskelma: 1 510 henkilötyövuotta koko rakentamisaikana ja 375 henkilötyövuotta vuodessa.

Käytön aikaista työllisyysvaikutuksen arviota, -25 henkilötyövuotta vuodessa, ei ole muutettu. Myös Raide-Jokerista riippuvan talorakentamisen vuotuisen työllistämisaikutuksen arvion, noin 3 400 henkilötyövuotta, on arvioitu pätevän edelleen.

² Raide-Jokeri, hankearviointi 2011. Helsingin kaupunki, Espoon kaupunki, HSL, Strafica.

³ Kustannusarvio (Helsingin osuus) ilman riskivarausta ja Bonuspoolin alkupääomaa v. 2015 hinnoin. Tieto Raide-jokerin projektitoimistosta 12/2018.

Yhteenveto ja johtopäätöksiä

Raide-Jokerin rakentaminen vauhdittaa kaupungin kasvua, ja tehty investointipäätös on näkynyt jo lisääntyneenä kaavoituksena ja rakentamisena. Raide-Jokerin vaikutusalueen kaavoittamisesta ja rakentamisesta odotettavissa olevat tuotot Helsingin kaupungille, 43 milj. € vuodessa, ovat varsin suuret suhteessa hankkeen kustannuksiin tai verrattuna siihen, että hanketta ei toteutettaisi.

Raide-Jokeri lisää sen vaikutusalueen vetovoimaa rakentamisalueena. Tämä perustuu alueen saavutettavuuden paranemiseen, maankäytön kehittämistä koskeviin tavoitteisiin ja niiden mukaiseen kaavoitukseen sekä asukkaiden ja työpaikkojen lisäyksen aikaansaamaan palveluiden kehittymiseen. Helsingin kaupungin maankäyttöpolitiikka vaikuttaa erittäin paljon siihen, minkälaisia tavoitteita raideliikennevyöhykkeiden maankäytön kehittämiseksi asetetaan ja millä keinoilla tavoitteita toteutetaan. Alueella on potentiaalia myös suuremmalle rakentamisvolyymille kuin on arvioitu seudullisista lähtökohdista laaditussa MAL 2019 -suunnitelmaluonnoksessa, jonka tuloksiin tämä päivitys perustuu. Suurempi rakentamisvolyymi ja vastaavasti suurempi asukas- ja työpaikkamäärä parantaisivat Raide-Jokerin kannattavuutta sekä lisäisivät Helsingin kaupungin tuottoja kaupungin omistamasta rakentamiseen luovutettavasta tonttimaasta sekä yksityisten tonttien kaavamuutoksista. Onkin tärkeää, että Raide-Jokerin varren asemakaavoituksessa otetaan tehävästä infrainvestoinnista kaikki irti, unohtamatta laadukasta urbaania ympäristöä.