

**Muistio/JJH****Asuntotontin (AK, 4 767 k-m<sup>2</sup>) ostamiselle varatun määräajan pidentäminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49288/3)**

Saaristolaivastonkatu 20, Ellidankuja 7, HEL 2023-004627

**Hakemus**

Westpro cc Oy (Y-tunnus 1085205-5) (jäljempänä myös Westpro) pyytää 13.1.2023 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki antaa lisäaikaa asuntotontin (AK) 49288/3 kauppakirjan allekirjoittamiselle (tontin ostaminen). Samalla Westpro yhdessä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus: 0787027-9) kanssa pyytää, että tonttien (AH) 49288/1 sekä (AK) 49288/2 ja 3 lyhytaikaisista vuokrauksista enää peritä vuokraa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä muistiossa käsitellään asuntotontin ostamiselle varatun määräajan pidentämistä. Lyhytaikaisten muuttamisesta päätetään erikseen.

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten. Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui vuodelle 2018. Hintakilpailu järjestettiin alkuvuodesta 2019.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.5.2019 (222 §) varata korttelit 49288 ja 49289 asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5). Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 saakka.

Asuntotontin (AK) 49288/2 osalta Westpro cc Oy:n kumppaniksi on hyväksytty Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Tontti on varattu valtion korkotukemien asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 4.4.2022 (66 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49288/3 (kiinteistötunnus 91-49-288-3, pinta-ala 1 280 m<sup>2</sup>, osoite Saaristolaivastonkatu 20) Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus: 3122290-9) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4.2022 – 31.3.2022 väliseksi ajaksi. Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 25.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 16.11.2022 lähtien.

Vuokraustunnus A1149-686

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 4.4.2022 (67 §) vuokrata yhteispihatontin (AH) 49288/1 (kiinteistötunnus 91-49-288-1, pinta-ala 2 312 m<sup>2</sup>, osoite Frejakuja 1) Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus: 3122290-9) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4.2022 – 31.3.2022 väliseksi ajaksi. Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 18.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 16.11.2022 lähtien.

Vuokraustunnus A4149-68

Tontit-yksikön päällikkö päätti 7.10.2022 (61 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49288/2 (kiinteistötunnus 91-49-288-2, pinta-ala 1 141 m<sup>2</sup>, osoite Saaristolai-vastonkatu 18) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.10.2022 – 30.9.2023 väliseksi ajaksi. Asuntotontit-tiimin päällikkö antoi 29.11.2022 vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden (ja louhintatöiden) aloittamiseen vuokra-alueella 1.1.2023 lähtien.

Vuokraustunnus A1149-696

## **Myynti**

Tonttipäällikkö päätti 7.11.2022 (60 §) myydä asuntotontin (AK) 49288/3 LähiTapiola Tontit II Ky:lle (Y-tunnus 2820322-1) (88/100) ja Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus 3122290-9) (12/100).

Myyntipäätöksen mukaan asuntotonttia (AK) 49288/3 koskeva kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 28.2.2023.

## **Kaupanteolle varatun määräajan pidentäminen**

Tonttien 49288/1 ja 49288/3 rakennuttaja toimiva Westpro cc Oy on 13.1.2023 päivätyllä hakemuksellaan pyytänyt lisäaikaa asuntotontin (AK) 49288/3 kauppakirjan allekirjoittamiselle (tontin ostaminen) sekä tonttien (AH) 49288/1 ja (AK) 49288/3 lyhytaikaisten muuttamista.

Hakemuksessa edellä mainittuja muutoksia perustellaan kohteen (Asunto Oy Brygga, Helsinki) ennakkovarausasteen tippumisella ja sitä seuranneilla rahoitusvaikeuksilla. Uusia asuntoja myydään pääsääntöisesti ostajan suojaksi määriteltynä RS-kohteina (RS-kohteet tarkoittavat uusia asuntoja, joiden myynti aloitetaan jo rakentamisvaiheen aikana ja joissa on ostajien ja yhtiön hyväksi asetettu asuntokauppalain vaatimat turvajärjestelmät). Rakentaminen rahoitetaan RS-lainana. RS-lainoituksen saamiseksi asetetaan useita ennakkoehtoja. Tärkein ehdoista on ennakkovarausaste, joka pitää olla yleensä vähintään 50 % myytävistä asunnoista. 50 %:n ennakkovarausaste on ollut ehtona rahoituksen myöntämiselle myös Asunto Oy Brygga, Helsingin RS-pankilla.

Asunto Oy Brygga, Helsingin asuntojen ennakkomarkkinointi aloitettiin heinäkuun alussa 2022. Jo kesällä oli nähtävissä, että korkojen nousu, yleinen epävarmuus, inflaatio ja korkea energian hinta vähensivät kiinnostusta kohteeseen. Ennakkovarausaste ylitti vaadittavan tason (yli 50 %) vielä joulukuun 2022 alkupuolella. Euroopan keskuspankin (EKP) 15.12 tapahtuneen koronnoston seurauksena useita ennakkovarauksia kuitenkin peruutettiin vuodenvaihteen 2022/2023 tienoilla. Uudesta markkinointikampanjasta huolimatta uusia varauksia ei ole saatu eikä vaadittava ennakkovarausaste kohteen osalta toteudu. Westpro neuvotteli RS-pankin kanssa vielä vuoden 2023 alussa kohteen käynnistämistä vaadittua pienemmällä varausasteella, mutta pankki ei tähän suostunut. Hakemuksessa todetaan, että ilman rahoitusta ei Asunto Oy Brygga, Helsingin rakennustöitä voitu jatkaa ja työt kohteessa jouduttiin keskeyttämään 10.1.2023.

Westpro tuo hakemuksessaan esiin, että kohteen rakennusluvan saaminen viivästyi. Rakennuslupa jätettiin 10.6.2022, mutta lupaa käsiteltiin vasta 30.12.2022. Rakennustyöt oli tarkoitus aloittaa 9-10/2022, mutta töitä ei voitu aloittaa ilman lainvoimaista rakennuslupaa. Lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten vuokratuille asuntotontille (AK) 49288/3 ja yhteispihatontille (AH) 49288/1 annettiin edellä mainitusti suostumus maanrakennustöiden suorittamiseen ja tonttien maanrakennustyöt käynnistettiin vuoden vaihteessa 22/23 maisematyölausunnolla.

Tämänhetkinen tilanne asuntomarkkinoilla varsinkin sääntelemättömien vapaa-rahointteisten uudiskohteiden osalta on hyvin poikkeuksellinen. Uudiskohteiden aloitukseen vaikuttaa vahvasti asunnonostajien varovaisuus. Kaupanteolle varattua määräaikaa (28.2.) on perusteltua jatkaa. Määräaikaa jatketaan kuusi (6) kuukautta. Kauppa tulee siten tehdä viimeistään 31.8.2023. Todetaan lisäksi, että tässä tapauksessa ennakkovarausasteen tippumisen alle vaaditun 50 % voidaan jossain määrin katsoa johtuvan myös rakennusluvan käsittelyn viivästy- misestä.

Lopuksi todetaan, että yhteispihatontin (AH) 49288/1 ja asuntotontin (AK) 49288/3 lyhytaikaisia vuokrauksia tullaan jatkamaan 31.8.2023 saakka erillisellä päätöksellä.