

# Selvitys toimitilojen ja asuintilojen vuokrista konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi

Helsinki

# Sisällys

Johdanto.....	3
Vuokrahinnat kertovat tilojen hyödyllisyydestä .....	5
Toimistotilojen määrä työkäistä kohti vähenee hitaasti .....	6
Toimistotilojen keskimääräiset vuokrahinnat alittavat asuntojen vuokrahinnat kantakaupungin ulkopuolella .....	9
Tilojen hyötyjä käyttäjilleen voitaisiin kasvattaa helpottamalla konversioita .....	12
<i>Toimistojen runsaudella on myös haitallisia seurauksia</i> .....	14
Konversioperiaatteissa on tärkeää huomioida vuokrahintojen lisäksi myös muita tekijöitä ...	14
Konversioperiaatteita on syytä päivittää.....	16

## Johdanto

Toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset, kuten etätyön lisääntyminen, ostoskäyttäytymisen muutos ja keskustatilan kysynnän siirtyminen kohti elämyksellisyyttä, ovat herättäneet tarpeen arvioida konversioperiaatteiden päivittämistä.

Konversiolla tarkoitetaan olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta, joka vaatii asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen muuttamista<sup>1</sup>. Konversioperiaatteet<sup>2</sup> puolestaan ovat kaupunkiympäristötoimialalla laadittuja ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiä ohjeita, jotka määrittelevät, millä edellytyksillä kantakaupungin alueella rakennuksen asemakaavassa määrätty toimitilakäyttö voidaan muuttaa asuinkäyttöön. Rakennuksen asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen muuttaminen on tapauskohtaisen harkinnan lopputulos, jonka on oltava yleiskaavan mukainen.

Tämän selvityksen tarkoitus on tuottaa tietoa eri käyttötarkoituksessa olevien tilojen vuokrahinnoista ja mitä vuokrahintahavainnoista voidaan päätellä siitä miten tehokkaassa käytössä tilat ovat ja miten konversiot voivat vaikuttaa siihen, että tilojen hyödyllisyys käyttäjilleen lisääntyy.

Konversiot ovat erityisiä maankäytön suunnittelun näkökulmasta, sillä ne lähtevät liikkeelle rakennuksen omistajan pyrkimyksestä muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta. Tyypillisesti rakennuksen käyttötarkoitus suunnitellaan asemakaavoituksessa ennen rakentamista.

Omistajan pyrkimys muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta on yleisesti seurausta siitä, että rakennus olisi arvokkaampi jossain muussa kuin nykyisessä käytössä ottaen huomioon käyttötarkoituksen muuttamisesta seuraavat kustannukset.

Tieto rakennusten arvosta nykyisessä käytössä ja vaihtoehtoisissa käytöissä ja muutosten aiheuttamista kustannuksista on hajautunut yhteiskunnassa esimerkiksi rakennusten omistajille ja kiinteistökehittäjille. Tämä hajautunut tieto saadaan käyttöön, kun rakennuksen omistajat voivat vaikuttaa rakennuksensa käyttötarkoitukseen, koska muutoksen taloudellinen tuotto on sitä suurempi mitä edullisempaa käyttötarkoituksen muuttaminen on ja mitä enemmän rakennuksen arvo kasvaa käyttötarkoituksen seurauksena.

Erot tilojen vuokrissa eri käytössä kertovat siitä, että tilojen hyödyllisyys<sup>3</sup> käyttäjille<sup>4</sup> kasvaa, jos tila muuttuu matalamman arvon käytöstä korkeamman arvon käyttöön. Tämä johtuu siitä, että jos toimitiloissa toimiva yritys ei ole valmis maksamaan tilasta vähintään yhtä paljon kuin mikä tilan vuokra olisi asuinkäytössä, niin yritys ei hyödy toimitilasta yhtä paljon kuin potentiaalinen asukas, joka olisi valmis maksamaan asuintilan vuokran. Jos yritys hyötyisi hyötyisi tilasta yhtä paljon tai enemmän, yritys olisi valmis maksamaan tilasta enemmän ja sen seurauksena tilan omistajalla ei olisi taloudellista kannustinta pyrkiä muuttamaan tilan käyttöä.

Tässä selvityksessä vertailen toimitilojen ja asuntojen vuokrahintoja, koska tietoa toimitilojen myyntihinnoista ei ole saatavissa. Keskityn erityisesti toimistotilojen ja asuintilojen hintoihin,

---

<sup>1</sup> Tai poikkeamispäätöksen asemakaavasta

<sup>2</sup> Voimassa olevat konversioperiaatteet.

kartta:<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/14/140ef2f0201fad2518e1b39c91321f515a177240.pdf>

selostus:<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/bf/bf9fa1000a6410c91bcf4f7d824726c15a9e3004.pdf>

<sup>3</sup> Tilan hyödyllisyydellä käyttäjälleen tarkoitan sitä hyötyä tai arvoa minkä tilan käyttäjä kokee käyttäessään tilaa. Esimerkiksi asuintilassa tämä hyödyllisyys muodostuu tilan sopivuudesta kaikkeen siellä harjoitettuun toimintaan, esimerkiksi ruoanlaittoon, nukkumiseen, vapaa-ajanviettoon, työskentelyyn jne. Mitä paremmin tila tukee näitä toimintoja ja mitä enemmän tilan käyttäjä näitä toimintoja arvostaa, sitä hyödyllisempi tila on käyttäjälleen. Tilan hyödyllisyys käyttäjälleen vastaa vähintään tilan vuokrahintaa, koska jos hyödyllisyys käyttäjälle olisi pienempi, niin käyttäjä valitsisi vuokrata toisen tilan.

<sup>4</sup> Käyttäjä edustaa laajempaa hyötyjien joukkoa, esimerkiksi tilaa vuokraava yritys huomioi asiakkaat, työntekijänsä jne.

koska selvityksessä tehtäviä havaintoja vuokrahinnoista on tarkoitus käyttää hyväksi konversioperiaatteiden päivitystyössä. Konversioperiaatteet koskevat kantakaupungin aluetta, jossa valtaosa potentiaalisista konversioista ovat toimistotiloja, jotka muutettaisiin asunnoiksi.

Helsingissä oli toimistotilaa vuonna 2022 6 miljoonaa kerrosneliometriä. Puolet toimistotilasta on kantakaupungissa. Toimistotilojen pinta-ala on kasvanut Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2022 0,3 % vuosivauhdilla. Kantakaupungin toimistotilojen pinta-ala on pysynyt ennallaan. Konversioiden vaikutus toimistotilan määrään on pieni. Vuosittain 0,8 % toimistotilasta on muutettu muuhun käyttöön ja muuta tilaa muutettu toimistokäyttöön 0,6 %, eli konversiot ovat yhteensä pienentäneet toimistotilaa vuosittain 0,2 %. Käyttötarkoitusten muuttaminen on yleisempää kantakaupungissa, missä vuosittain 1,1 % toimistotilasta on muutettu muuhun käyttöön ja muusta käytöstä muutettu toimistokäyttöön 0,8 %.

Teen vuokrahintojen tarkastelun alueellisesti, koko kaupungin sijaan, koska kaupunginosat eroavat toisistaan tilojen käytön suhteen. Esimerkiksi toimistotilat ovat keskittyneet sijainniltaan keskimääräistä paremmille alueille. Kaupunkitasoinen vertailu johtaisi toimistotilojen vuokrahintojen ylläriöimiseen suhteessa asuintilojen vuokrahintoihin.

Toimistotilojen vuokrat ylittivät asuntojen vuokrat vuonna 1994 alueilla, joilla sijaitsee eniten toimistoja. Ruoholahdessa toimistojen neliövuookrat olivat kaksi ja puolikertaiset verrattuna asuintiloihin ja pienimmilläänkin Pitäjänmäessä ja Vallilassa ero oli noin neljänneksen toimistojen hyväksi. Asuntojen vuokrahinnat ovat nousseet vuodesta 1994 voimakkaasti, kun taas toimistojen vuokrat ovat nousseet huomattavasti vähemmän, sillä seurauksella, että vuonna 2023 ainoastaan ydinkeskustassa, Kalliossa ja Ruoholahdessa toimistotilojen vuokrahinnat ylittävät asuintilojen vuokrahinnat ja useilla alueilla missä on merkittävästi toimistoja, toimistojen vuokrahinnat ovat noin kolmasosan matalammat kuin asuntojen vuokrahinnat.

Asuintilojen vuokrahintojen nousu verrattuna toimistotiloihin tarkoittaa sitä, että tilojen vuokralaisten näkökulmasta pula asuintiloista on kasvanut verrattuna toimistoihin. Tilojen hyödyllisyyttä vuokralaisille voitaisiin kasvattaa, jos tilojen omistajien mahdollisuutta muuttaa toimitiloja asuintiloiksi kasvatettaisiin.

Toimistotilan muuttumista asuintilaksi voitaisiin edistää kantakaupungin alueella konversioperiaatteita muuttamalla, esimerkiksi rajaamalla aluetta, jolla toimitilan määrän ei sallita pienenevän ja luopumalla ehdosta, että konversiossa rakennuksen kerrosalasta kahden kerroksen osuus on säilytettävä toimitilana.<sup>5</sup> Konversioiden edistäminen johtaisi siihen, että toimitilaa poistuisi kantakaupungin alueella sen suhteellisesti vähiten hyödyllisestä käytöstä ja asuintilan määrä lisääntyisi.

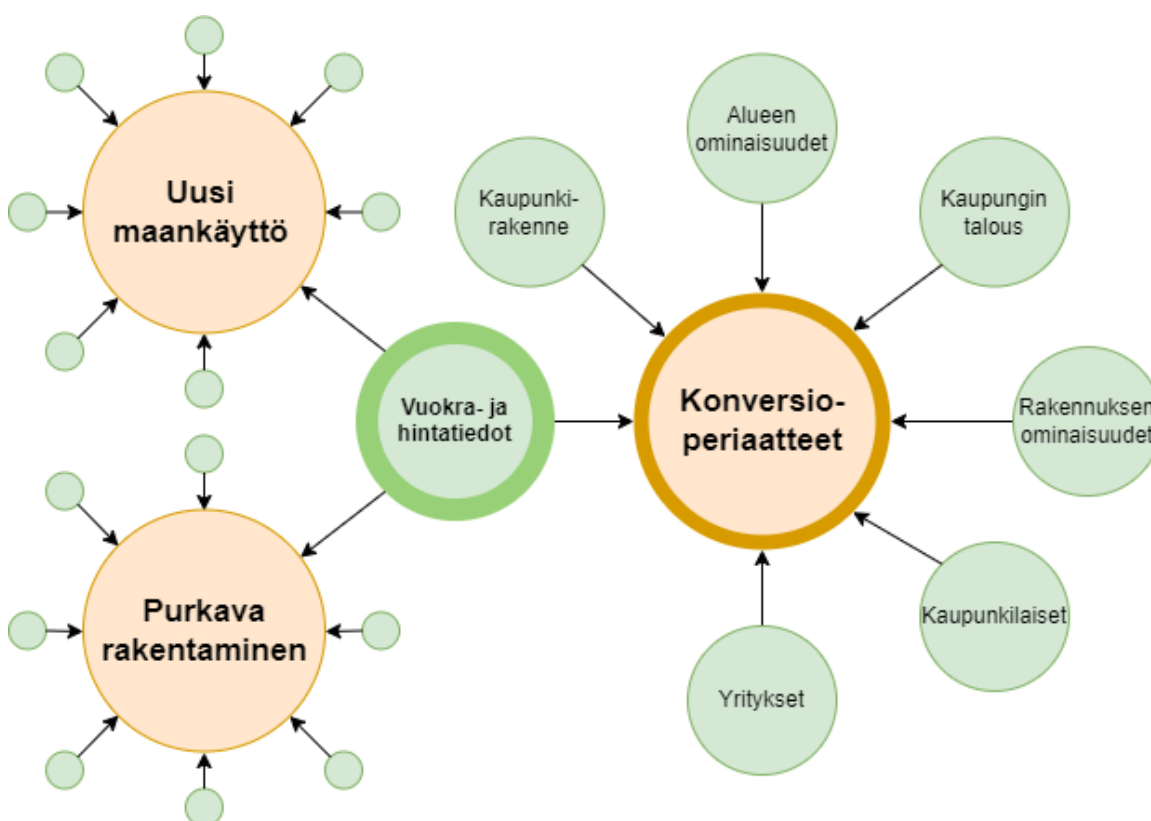
Koska konversioperiaatteet eivät koske kantakaupungin ulkopuolella olevia toimitiloja, vuokrahintojen erot voidaan huomioida myös muissa toimitilojen määriin vaikuttavissa tarkasteluissa, kuten toimitilaselvityksessä, joka tuottaa tietoa laajemmalla alueella yleiskaavan päivitystarpeiden arvioinnin perustaksi. Vuokrahintojen huomioimisen tarkoitus on edesauttaa sitä, että tiloja on tarjolla eri käyttöihin suhteessa niiden kysyntään.

Tilojen vuokrahinnat on yksi huomioitava tekijä, kun kaupungissa olevien tilojen käyttötarkoituksia suunnitellaan. Alla olevassa kuvassa 1 on esitetty missä eri suunnittelukysymyksissä vuokra- ja hintatiedot voidaan huomioida. Tilojen hyödyllisyys käyttäjille voidaan huomioida konversioperiaatteissa, suunniteltaessa käyttötarkoituksia uudelle maankäytölle ja suunniteltaessa nykyisen rakennetun ympäristön uudistamista. Koska konversioperiaatteiden päivittäminen on ajankohtaista, kuvassa on esitetty myös muita konversioperiaatteissa huomioitavia asioita. Tässä selvityksessä esitän kuitenkin johtopäätöksiä tilojen hyödyllisyydestä käyttäjilleen vain siten kuin ne ilmenevät vuokrahinnoissa. Synteesin

<sup>5</sup> Nykyisissä konversioperiaatteissa alue, jolla toimitilan määrä ei tulisi vähentyä on määritelty ”korkean tuottavuuden työpaikka-alueina” ja liikekeskusta erikseen alueena, jolla tilojen muuttamiseen asumiseen ei ole perusteltua.

Kahden kerroksen säilyttäminen toimitilana koskee koko kantakaupungin aluetta, jota konversioperiaatteet koskevat lukuun ottamatta Katajanokan kärkeä, Tehtaankadun eteläpuolista aluetta ja junaradan, Aleksis Kiven kadun ja Sörnäisten rantatien rajaamaa aluetta.

muodostaminen kaikkien huomioitavien näkökulmien välillä on tätä vuokrahintaselvitystä laajempi työ.



Kuva 1 Vuokra- ja hintatiedon asemoituminen konversioperiaatteissa ja maankäytön suunnittelussa.

## Vuokrahinnat kertovat tilojen hyödyllisyydestä

Tässä selvityksessä tarkastellaan tilojen vuokrahintoja. Tietyissä käytössä olevan tilan vuokrahintaan voi ajatella vaikuttavan karkeasti kaksi tekijää, se miten hyvin tila soveltuu käyttöönsä ja mikä on tässä käytössä olevien tilojen kysynnän ja tarjonnan suhde. Tilojen soveltavuuteen vaikuttaa esimerkiksi sijainti ja muut tilojen ominaisuudet, kuten tilojen kunto. Yritykset ovat valmiita maksamaan korkeampaa vuokraa nykyaikaisista ja hyvin saavutettavissa olevista toimistoista.

Jos eri käytössä olevat tilat sijoittuvat alueille, jotka sopivat erityisen hyvin kyseiseen käyttöön, niin vuokrahinnoissa havaittaisiin, että toimistotilat sijoittuvat niille alueille, joissa niiden vuokrat ovat suhteessa korkeammat ja vastaavasti asuintilat niille alueille, joissa asuintilojen vuokrat ovat korkeammat. Tällöin toimistotilat ja asuintilat olisivat sijoittuneet sinne missä näillä käytöillä on suhteellinen etu, ja vuokralaisten saama hyöty tiloista olisi mahdollisimman suuri.

Kysynnän ja tarjonnan suhde taas vaikuttaa vuokrahintoihin niin, että mitä enemmän käyttötarkoitukseen soveltuvien tilojen tarjontaa on suhteessa kysyntään, sitä matalampi käyttötarkoituksen tilojen vuokrahinta on. Erot toimistotilojen ja asuintilojen kysynnän ja tarjonnan suhteessa näkyvät yleisesti kaikkien alueiden vuokrahinnoissa, koska eri alueiden tilamarkkinat ovat yhteydessä toisiinsa sitä kautta, että kaikilla alueilla on joitain vuokralaisia, jotka voisivat vuokrata tiloja joltain toiselta alueelta. Jos toimistotilan määrä esimerkiksi lisääntyy jollain tietyllä alueella, niin tämän alueen toimistojen hinta laskee, mutta tämän seurauksena yrityksiä siirtyy alueelle muualta ja näin toimistotilojen lisääntymisen hintoja laskeva vaikutus leviää myös muille alueille.

Tarkastelussa selvitetään eroavatko eri käytössä olevien tilojen vuokrat toisistaan säännönmukaisesti. Säännönmukaiset erot vuokrissa tilojen käytön mukaan kertovat siitä, että

kysyntä ja tarjonta eri käytössä oleville tiloille poikkeaa toisistaan ja tilojen hyödyllisyyttä vuokralaisille voidaan kasvattaa vähentämällä niiden käyttötarkoitusten osuutta, joiden vuokrahinnat ovat matalat ja lisäämällä niiden käyttötarkoituksen osuutta, joiden vuokrahinnat ovat korkeat. Vuokralaisten näkökulmasta korkeahintaisista tiloista on suurempi pula verrattuna matalahintaisiin tiloihin.

Havainnollistan kuvitteellisella esimerkillä, miten käyttötarkoitusten välisestä hintaerosta seuraa mahdollisuus kasvattaa käyttäjien tiloista saamaa hyötyä. Oletetaan, että yritys omistaa toimitilansa, joka on aiemmin ollut asunto, mutta se on sittemmin muutettu toimistoksi. Tila soveltuu siis sekä asuin-, että toimistokäyttöön. Alueella tarjolla olevan toimistotilan vuokra on 20 euroa neliöltä ja asuintilan 25 euroa. Yritys voi valita jatkaa toimintaa omassa tilassaan tai vuokrata sen toiselle käyttäjälle ja vuokrata omistamiaan tiloja vastaavat tilat alueelta itselleen. Yrityksen kannattaa vuokrata oma tilansa muuhun käyttöön, jos se saa omista tiloistaan enemmän vuokraa kuin joutuisi maksamaan korvaavista tiloista. Koska korvaavien tilojen vuokra on 20 euroa neliöltä, yritys valitsee vuokrata tilat muille käyttäjille, jos saa omista tiloistaan vuokraa yli 20 euroa neliöltä. Alueen asukkaat taas valitsevat vuokrata asuintilaa, jos vuokra alittaa alueen asuintilan markkinavuokran 25 euroa neliöltä. Näin ollen yritys ja alueen asukas voivat päästä sopimukseen yrityksen omistamien tilojen vuokrauksesta asukkaalle hintaan, joka on välillä 20 ja 25 euroa. Tässä tapauksessa yrityksen sekä asukkaan tilanteet paranevat yhteensä viidellä eurolla neliöltä, kun huoneiston käyttötarkoitus muuttuu alhaisemman vuokran toimistokäytöstä korkeamman vuokran asuinkäyttöön. Eli tilan käytön muuttuminen toimistokäytöstä asuinkäyttöön kasvatti tilan hyödyllisyyttä viidellä eurolla.

Johtopäätöksiä tilojen hyödyllisyydestä käyttäjilleen voidaan tehdä vuokrahintojen lisäksi myös tyhjillään olevien tilojen osuudesta ja määrästä tai tilojen myyntihinnoista. Vuokra- ja myyntihintojen etu hyödyllisyyden tarkastelussa verrattuna tyhjillään oleviin tiloihin on, että tyhjiä tiloja tarkastelemalla tunnistetaan ainoastaan tilat, jotka ovat tarkasteluhetkellä täysin hyödyttömiä, kun taas hinnoista tunnistetaan myös erot käytössä olevien tilojen hyödyllisyydessä tilojen vuokralaisille. Tilojen myyntihintojen tarkastelun etu verrattuna vuokrahintoihin olisi siinä, että myyntihinnat sisältävät myös arvon odotetusta tulevasta vuokratuotosta, eli myös tulevien vuokralaisten tilasta saamasta hyödystä. Toimitilojen myyntihinnoista ei kuitenkaan ole saatavilla myyntihintatietoja, joten myyntihintojen tarkastelu ei ole mahdollista.

## **Toimistotilojen määrä työkäistä kohti vähenee hitaasti**

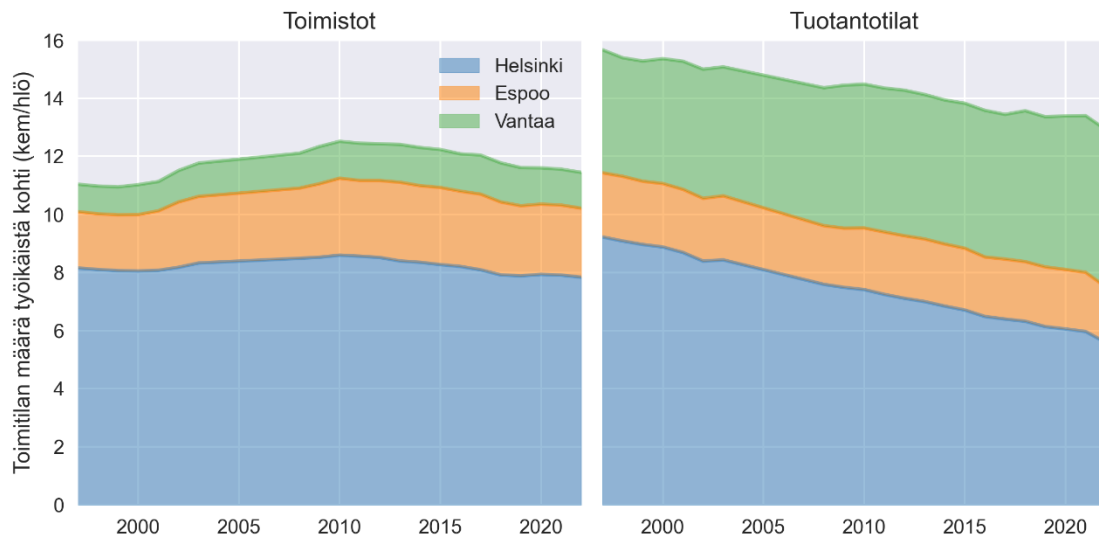
Vuokrahinnat määräytyvät tilamarkkinoilla kysynnän ja tarjonnan perusteella. Esittelen lyhyesti tilojen määrien kehitystä ennen vuokrahintojen analysointia, jotta nähdään, miten tilojen tarjonta on kehittynyt.

Helsingissä oli toimistotilaa vuonna 2022 6 miljoonaa kerrosneliometriä. Puolet toimistotilasta on kantakaupungissa. Toimistotilojen pinta-ala on kasvanut Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2022 0,3 % vuosivauhdilla. Kantakaupungin toimistotilojen pinta-ala on pysynyt ennallaan.

Kuvassa 2 on esitetty toimisto- ja tuotantotilojen yhteenlaskettu kerrosneliömäärä pääkaupunkiseudun<sup>6</sup> eri kunnissa<sup>7</sup> jaettuna pääkaupunkiseudun työikäisen (20–64-vuotiaan) väestön määrällä vuosina 1997–2022. Tarkastelen pääkaupunkiseudun työikäisten määrään suhdetta kaupunkien toimistotilaan, koska pelkän Helsingin tarkastelu jättäisi huomiotta, että Helsingissä sijaitsevilla toimistoissa työskentelee myös huomattavasti työntekijöitä seudun muista kaupungeista.

<sup>6</sup> Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa

<sup>7</sup> Kauniainen on jätetty pois kuvasta, koska siellä sijaitsevien kerrosneliöiden määrä on niin pieni, että sitä ei voi havaita kuvassa.



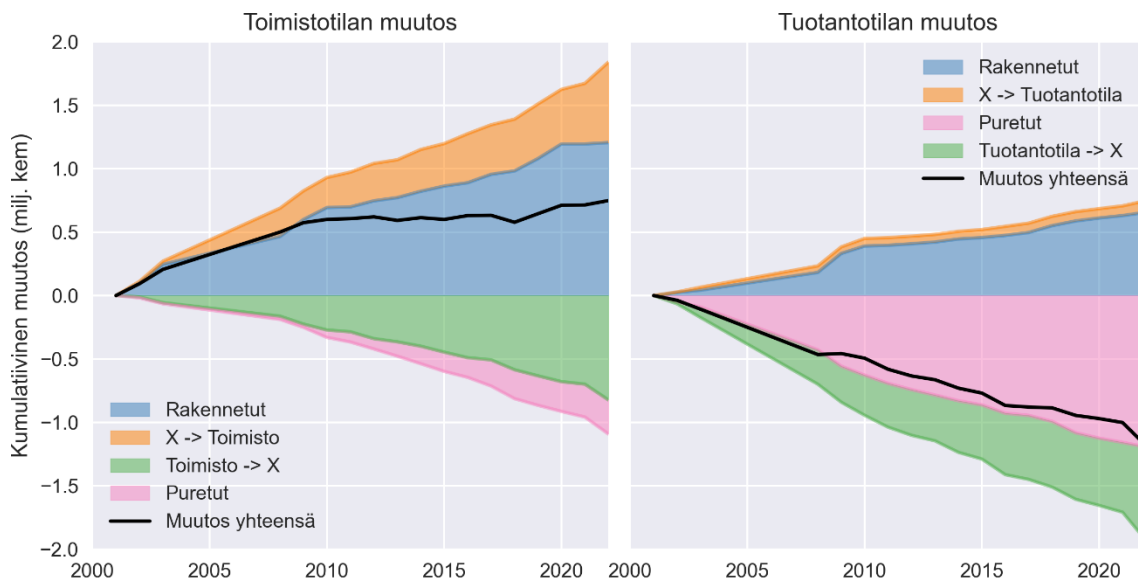
Kuva 2 Toimitilojen määrä pääkaupunkiseudun työikäistä kohti 1997–2022

(Rakennusten kerrosneliömetrien summa pääkäyttötarkoituksen mukaan jaettuna seudun 20–64-vuotiaiden määrällä. Lähde: omat laskelmat SeutuDatat rakennusrekisteristä ja Tilastokeskuksen väestötilastosta)

Kuvasta havaitaan, että toimistotilan määrä työikäistä kohti on kasvanut pääkaupunkiseudulla vuoteen 2010 asti, minkä jälkeen tilan määrä on laskenut. Toimistotilojen määrä kasvoi vuodesta 1997 vuoteen 2010 suhteessa seudun työikäiseen väestöön noin kolmanneksella Espoossa ja Vantaalla ja noin 5 % Helsingissä. Vuodesta 2010 toimistotilan väheneminen suhteessa työikäiseen väestöön on ollut noin 10 % Helsingissä ja Espoossa.

Tuotantotilojen määrä työikäistä kohti on laskenut pääkaupunkiseudulla kokonaisuutena jatkuvasti vuodesta 1997 vuoteen 2022, mutta tuotantotilojen sijoittuminen on muuttunut huomattavasti. Tuotantotiloja on siirtynyt Helsingistä Vantaalle. Vuonna 1997 pääkaupunkiseudun tuotantotilasta noin 60 % sijaitsi Helsingissä, 25 % Vantaalla ja 15 % Espoossa. Vuonna 2022 tuotantotilasta enää noin 45 % sijaitsi Helsingissä, 40 % Vantaalla ja Espoossa edelleen 15 %.

Kuvassa 3 kuvataan toimitilojen määrien kehitystä Helsingissä vuodesta 2001 vuoteen 2022. Kuvan musta viiva on toimitilojen määrän muutosten kumulatiivinen summa eli kuvan yksittäisen vuoden arvo vastaa kaikkien aikaisempien vuosien muutosten summaa. Eri väriset alueet kuvaavat kunkin muutostekijän osuutta. Esimerkiksi sinisen alueen leveys vastaa uusien toimitilarakennusten kerrosneliömäärää.



Kuva 3 Toimitilojen määrän kumulatiivinen muutos vuodesta 2001 vuoteen 2022 Helsingissä.

(Muutokset perättäisinä vuosina rakennusten kerrosalassa pääkäyttötarkoituksen mukaan. Rakennus on tulkittu rakennetuksi, jos se ilmestyy rakennusrekisteriin, puretuksi, jos se poistuu rakennusrekisteristä ja muutetuksi toimitilaksi tai toimistilasta, jos rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu. Lähde: omat laskelmat SeutuDaten rakennusrekisteristä)

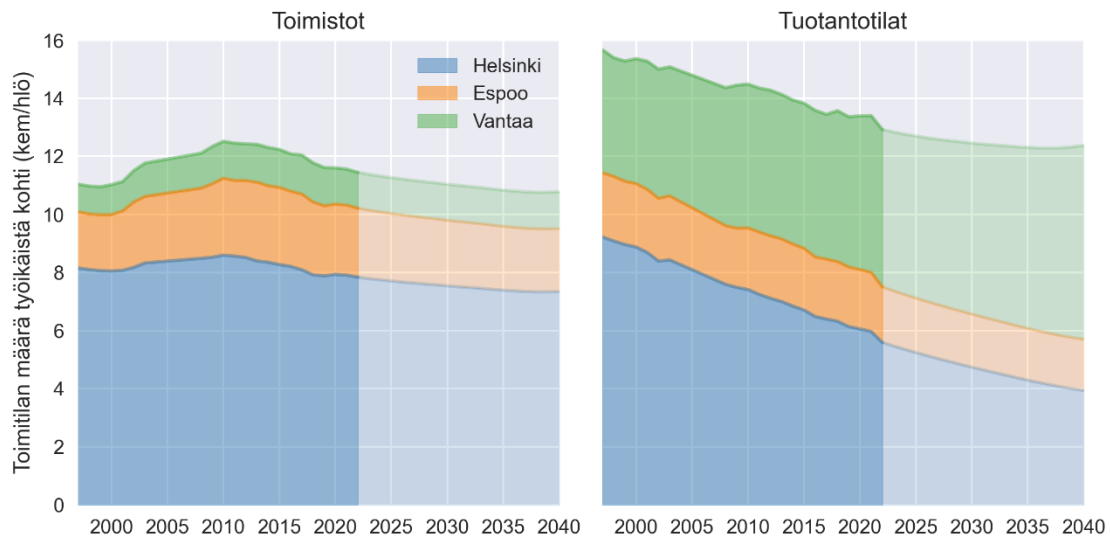
Toimistotilan määrä lisääntyi nopeammin vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen tilan määrä on kasvanut selkeästi hitaammin. Merkittävimmät tekijät toimistotilan muutoksissa ovat uusien toimistorakennusten rakentaminen (sininen alue) ja vanhojen toimistorakennusten muuttaminen muuhun kuin toimistokäyttöön (vihreä alue). Vuoden 2010 tienoilla näkyvä hidastuminen toimistotilan määrän kasvuvauhdissa ei ole minkään yksittäisen tekijän seuraus, vaan uusia toimistorakennuksia on rakennettu vähemmän ja olevia toimistorakennuksia on muutettu enemmän pois toimistokäytöstä.

Konversioiden vaikutus toimistotilan määrään on pieni. Vuosittain 0,8 % toimistotilasta on muutettu muuhun käyttöön ja muuta tilaa muutettu toimistokäyttöön 0,6 %, eli konversiot ovat pienentäneet toimistotilaa vuosittain 0,2 %. Käyttötarkoitusten muuttaminen on yleisempää kantakaupungissa, missä vuosittain 1,1 % toimistotilasta on muutettu muuhun käyttöön ja muusta käytöstä muutettu toimistokäyttöön 0,8 %.

Tuotantotilan määrä sen sijaan on laskenut tasaisesti vuodesta 2001 vuoteen 2022 Helsingissä. Merkittävin tekijä tuotantotilojen muutoksissa on vanhojen tuotantotilojen purkaminen. Uusia tuotantotiloja rakennetaan jatkuvasti, mutta noin puolet vähemmän kuin niitä puretaan. Tuotantotilat vähenevät Helsingissä myös käyttötarkoitusten muutosten kautta, kun tuotantorakennuksia muutetaan muuhun kuin tuotantokäyttöön.

Arvioin seuraavassa toimitilojen määrän kehitystä tulevaisuudessa aikaisemmin toteutuneen toimitilojen määrän kehityksen perusteella. Tarkoituksena ei ole tuottaa ennustetta siitä, että mikä toimitilojen määrä on esimerkiksi vuonna 2040, vaan kuvassa 4 havainnollistetaan, paljonko toimitilaa on pääkaupunkiseudun työikäistä kohti tulevaisuudessa, jos kehitys jatkuisi samanlaisena kuin tähän asti havaittu.





Kuva 4 Toimitilojen määrä pääkaupunkiseudun työikäistä kohti 1997–2022 ja projektio vuosille 2023–2040, jos toimitilojen määrän muutos jatkuisi yhtä suurena kuin se oli vuosina 2010–2022 ja työikäisen väestön määrä vastaisi Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennustetta.

(Laskin pääkaupunkiseudun kunnille toimitilojen neliömäärän keskimääräisen vuosittaisen muutosprosentin vuosille 2010–2022 ja projisoin vuoden 2022 toimitilojen määrän tämän muutosprosentin avulla vuosille 2023–2040. Jaoin projisoidut tilamäärät Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennusteen 20–64-vuotiaiden määrällä.)

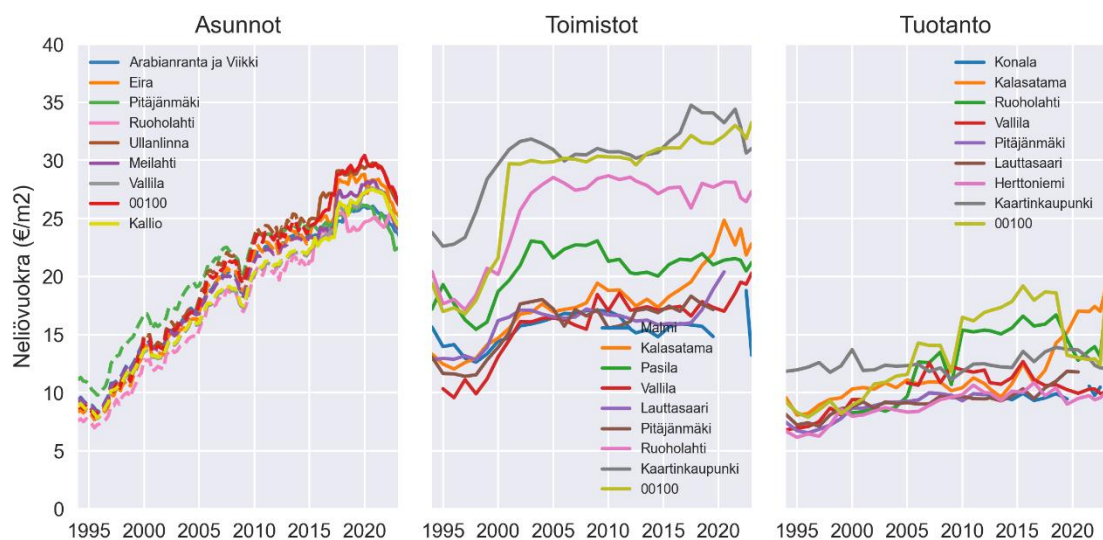
Kuvasta havaitaan, että jos toimitilojen määrän viimeaikainen kehitys jatkuu samanlaisena ja työikäisten määrä kehittyi väestöennusteen mukaisesti, niin toimistotilan väheneminen työikäistä kohti hidastuu noin puoleen ja pysähtyy käytännössä vuoden 2040 tienoilla. Tuotantotilan lasku suhteessa työikäisten määrään hidastuu toimistotilaa enemmän ja kääntyy nousuun vuonna 2035.

## Toimistojen vuokrahinnat ovat laskeneet huomattavasti verrattuna asuntojen vuokriin viimeisen 30 vuoden aikana

Tässä selvityksessä tarkoitukseni on selvittää, miten tilojen hyödyllisyys tilan käyttäjille riippuu siitä, käytetäänkö tilaa toimitilana vai asuntona. Ihanteellinen tapa selvittää käytön vaikutusta tilan hyödyllisyyteen olisi koeasetelma, jossa sama tila (esimerkiksi olemassa oleva huoneisto, rakennus tai rakennusoikeus) tarjottaisiin myytäväksi vaihtoehtoisilla käyttötarkoituksilla: tilaa saisi käyttää joko asumiseen tai toimistona. Erot samasta tilasta tehdyissä korkeimmissa tarjouksissa asuinkäytön ja toimistokäytön välillä vastaisi eroa tilan arvossa korkeimpien tarjousten jättäneiden välillä, eli eroja tilan hyödyllisyydessä asumis- ja toimistokäytössä.

Tilojen hyödyllisyyttä eri käytöissä voidaan arvioida myös tarkastelemalla eroja tilojen toteutuneissa vuokrahinnoissa, jos käyttötarkoitukseltaan toisistaan poikkeavat tilat ovat muilta ominaisuuksiltaan suhteellisen samankaltaisia. Tällöin havaittu vuokrahinta asuinkäytössä vastaa vuokrahintaa, jonka toimistotilasta saisi, jos se muutettaisiin asuinkäyttöön. Tästä syystä seuraavassa tarkastelussa vertaan tilojen hintoja eri käytöissä sijainniltaan toisiansa lähellä oleviin tiloihin ja tarkastelen vuokrahintojen muutoksia ajan yli. Toisiansa lähellä olevien tilojen vuokrahintojen vertailu poistaa osan tilan sijaintierojen vaikutuksesta hintaeroihin. Ajan yli hintojen vertaaminen taas havainnollistaa eri käyttötarkoitusten välisistä hintaerojen kehitystä siltä osin, kun hintaerojen kehitys ei johdu alueen sisäisistä muutoksista rakennuskannassa. Yllä olevista syistä yksittäisen vuoden ja yksittäisen alueen hintaeroista tehdyt johtopäätökset ovat epävarmoja, mutta johtopäätökset hintaerojen kehityksestä ajan yli ja useammalta alueelta ovat varmempia.

Esittelen ensiksi tilojen hintoja eri käyttötarkoituksissa Helsingissä eri alueilla. Kuvassa 5 on asuntojen, toimistojen ja tuotantotilojen neliövuokrien kehitys vuosilta 1994–2023.

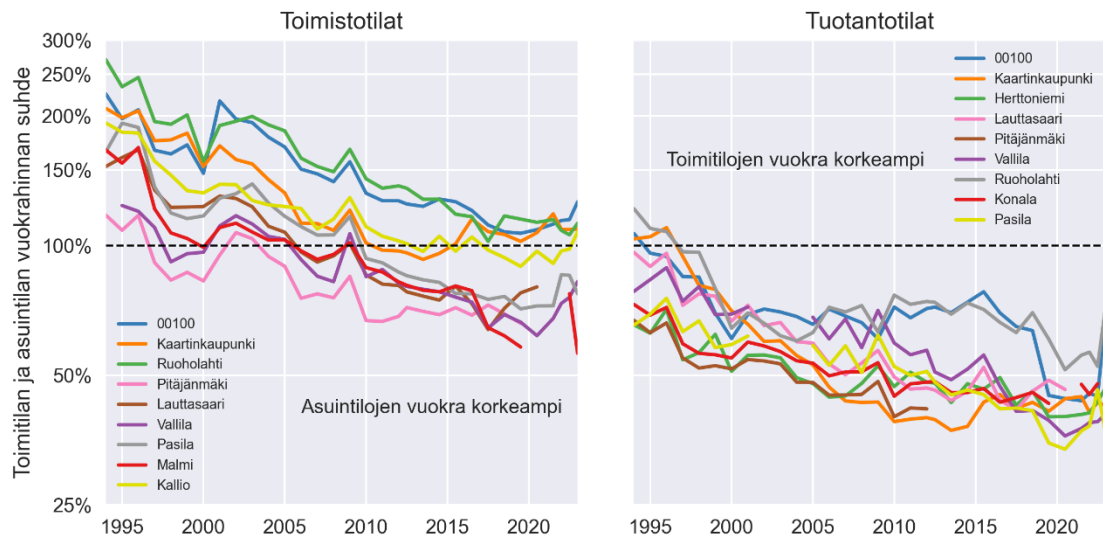


Kuva 5 Eri käytössä olevien tilojen vuokrahintojen kehitys 1994–2023 (Lähde: omat laskelmat KTI Kiinteistötiedon toimitilojen vuokratiedoista ja Tilastokeskuksen asuntojen vuokratiedoista. Kuvassa on 9 aluetta, jolta on eniten havaintoja tiedoissa)

Vuokrahintojen tarkastelusta havaitaan, että asuintilojen vuokrat ovat noin kolminkertaistuneet vuodesta 1994 vuoteen 2023. Tänä aikana asuntojen vuokrahinnat ovat nousseet jatkuvasti lukuun ottamatta 90-luvun lamaa, finanssikriisiä ja tällä hetkellä jatkuvaa koronan, Ukrainan sodan ja korkean inflaation aiheuttamaa kriisiä. Asuintilojen vuokrahintojen nousu kertoo siitä, että asuintilan tarjonta ei ole lisääntynyt samaa vauhtia kuin kysyntä asuintilalle on kasvanut.

Toimitilojen vuokrahinnat ovat nousseet huomattavasti asuntoja vähemmän. Toimistotilojen vuokrat nousivat noin puolitoistakertaisiksi 90-luvun puolivälistä vuosituhatteen vaihteeseen ja ovat sen jälkeen pysyneet suunnilleen samalla tasolla. Toimistojen hinnat myös eroavat alueellisesti huomattavasti toisistaan. Ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa toimistotilojen vuokrat ovat noin kaksinkertaiset verrattuna Malmiin ja Pitäjänmäkeen. Tuotantotilojen hinnat kasvoivat noin neljänneksellä 90-luvun lopulla, mutta ovat pysyneet sen jälkeen samalla tasolla. Tuotantotilojen hinnat eroavat alueellisesti vähemmän kuin toimistojen hinnat.

Seuraavaksi tarkastelen toimitilojen vuokrahintojen suhdetta saman alueen asuintilojen hintoihin. Kuvassa 6 on alueellinen vertailu vuokrasta eri käyttötarkoituksissa. Pystyakselilla on alueen toimistojen tai tuotantotilojen alueellinen keskivuokra jaettuna saman alueen asuntojen keskivuokralla. Vaaka-akselilla on havaintovuosi. Eri väriset viivat edustavat kukin yhtä tarkastelualueutta. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on yhdeksän aluetta, jolta on eniten toimistovuokrahavaintoja ja oikealla yhdeksän aluetta, jolta on eniten tuotantotilavuokrahavaintoja. Vaakaviiva 100 % kohdalla osoittaa tason, jolla alueen toimitilojen ja asuntojen keskimääräiset neliövuokrat ovat yhtä suuria. Tämän viivan yläpuolella toimitilojen keskimääräiset vuokrat ovat korkeampia kuin asuintilojen vuokrat ja alapuolella toimitilojen vuokrat ovat matalampia.



Kuva 6 Toimitilojen vuokrien suhde asuntojen vuokriin 1994–2023 (Lähde: omat laskelmat KTI Kiinteistötiedon toimitilojen vuokratiedoista ja Tilastokeskuksen asuntojen vuokratiedoista)

Kun vertaillaan tilojen vuokrahintoja samalla alueella, mutta eri käyttötarkoituksissa, niin havaitaan, että toimistojen vuokrat ylittävät yleisesti asuntojen vuokrat vuonna 1994 niillä alueilla, joille toimistot ovat keskittyneet. Toimistotilan vuokrat olivat noin kaksi kertaa niin suuria kuin asuintilojen vuokrat. Asuintilojen vuokrahinnat ovat nousseet vuodesta 1994 hyvin voimakkaasti verrattuna toimistotilojen vuokrahintoihin, sillä seurauksella, että vuonna 2023 ainoastaan ydinkeskustassa, Kalliossa ja Ruoholahdessa toimistotilan vuokrahinnat ylittävät asuintilojen vuokrahinnat. Näillä alueilla toimistotilojen vuokrat ovat noin viidenneksen korkeammat kuin asuintilojen vuokrat. Muilla toimistokeskittymien alueilla toimistojen vuokrat ovat noin kolmanneksen asuntojen vuokria matalammat.

Tuotantotilojen ja asuintilojen vuokrahintojen suhteen kehitys on ollut vastaavaa kuin toimistotilojen ja asuintilojen vuokrien suhteen kehitys, sillä erotuksella, että jo vuoden 1994 lähtötasolla asuintilojen vuokrat olivat tuotantotiloja selvästi korkeammat. Asuintilojen vuokrahinnat ovat kasvaneet noin puolella verrattuna tuotantotilojen hintoihin. Tästä on seurannut, että vuonna 2023 asuintilojen vuokrat ovat yli kaksinkertaiset verrattuna tuotantotilojen vuokriin, eikä Helsingissä ole alueita, joilla tuotantotilojen vuokrat olisivat korkeammat kuin asuintilojen vuokrat.

Tässä tehty vuokrahintojen tarkastelu koskee alueellisia keskiarvoja. Tämä tarkoittaa sitä, että lähtötiedoissa olevan keskimääräisen asuintilan vuokra on korkeampi kuin lähtötiedoissa olevan keskimääräisen toimitilan vuokra. Tästä ei seuraa, että kaikki alueen toimitilat olisivat arvokkaampia asuinkäytössä. On kuitenkin todennäköistä, että mitä korkeammat asuntojen neliövuokrat ovat alueella verrattuna toimitilojen neliövuokriin, sitä suurempi osa alueen toimitiloista olisi arvokkaampia asuinkäytössä.

Tyhjillään olevien tilojen osuutta ei tule huomioida vuokrahintojen tarkastelussa, koska vuokrahinnat koskevat vain vuokrattuna olevia tiloja. Vuokralaista vailla olevat tilat eivät luonnollisestikaan hyödytä vuokralaisia tai tuota omistajilleen vuokratuloja, joten tilan hyödyllisyys käyttäjälleen on vuokrahinta kerrottuna käyttöasteella. Eri käyttötarkoitusten välillä on merkittäviä eroja vailla vuokralaista olevien tilojen osuuksissa. Suurimpien kiinteistönomistajien omistamasta toimistotilasta Helsingissä neljäsosa on vailla vuokralaista, kun taas samojen omistajien asuintilasta vailla vuokralaista on alle kymmenesosa.<sup>8</sup> Vailla vuokralaista olevien asuinhuoneistojen määrästä ei ole alueellista tietoa, joten en voi huomioida käyttöasteita vuokrahintojen vertailussa käyttötarkoitusten välillä, mutta on hyvin todennäköistä,

<sup>8</sup> KTI-online (<https://ktionline.kti.fi/>) 2023/09. Catellan raportoima toimistojen vajaakäyttöaste Helsingissä on 13 % mitattuna vuokrattavaksi ilmoitetun toimistotilan osuutena rakennusten huoneistoalasta, jonka pääkäyttötarkoitus on toimisto, mutta Catella ei raportoi asuintilojen vajaakäyttöjä, joten eroja vajaakäyttöasteissa ei voi vertailla heidän tiedoillansa.

että käyttöasteiden huomioiminen pienentävät toimistotilojen käyttäjähöyryjä enemmän kuin asuintilojen käyttäjähöyryjä.

## Tilojen hyötyjä käyttäjilleen voitaisiin kasvattaa helpottamalla konversioita

Tämän selvityksen ensisijaisena tarkoituksena on tuottaa tietoa konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi. Keskityn tästä syystä johtopäätöksissä toimisto- ja asuintilojen välisiin hintaeroihin, koska tuotantotilat soveltuvat harvemmin muutettavaksi asuintiloiksi kuin toimistotilat ja koska konversioperiaatteet koskevat kantakaupunkia, jossa tilojen tuotantokäyttö on vähäistä.

Vuokrahintojen vertailusta havaittiin, että toimistotilaa on runsaasti alueilla, joissa asuntojen keskimääräiset vuokrahinnat ylittävät selvästi toimistotilojen hinnat. Tästä voidaan päätellä, että toimistotilaa on Helsingissä enemmän suhteessa toimistotilan kysyntään verrattuna siihen, miten paljon asuintilaa on suhteessa asuintilan kysyntään.

Toimistotilan runsaudesta suhteessa asuintilaan seuraa, että tilojen hyödyllisyyttä käyttäjilleen voitaisiin kasvattaa, jos toimistotiloja muutettaisiin asuinkäyttöön. Toimistotilojen omistajien pyrkimys muuttaa tiloja asumiseen tukee myös tätä johtopäätöstä, koska omistajat reagoivat hintaeron aiheuttamaan taloudelliseen kannustimeen. Mahdollisuus tilojen hyödyllisyyden kasvattamiseen johtuu kahdesta mekanismista. Ensinnäkin, kun toimitilojen määrä vähenee, niin ne vuokralaiset, jotka hyötyvät tiloista vähiten luopuvat tiloistaan. Nämä luopujat eivät ole valmiita maksamaan korkeampaa vuokraa, mistä voidaan päätellä, että niiden saama hyöty toimitiloista vastaa suunnilleen nykyistä toimitilojen vuokrahintaa markkinoilla. Asuinkäyttöön muutettujen tilojen uudet vuokralaiset taas hyötyvät tiloista suunnilleen nykyisen asuintilan vuokran verran, koska valitsevat vuokrata tilaa, kun tarjonta lisääntyy. Tämä tilojen vuokrahintojen euromääräinen erotus eri käyttötarkoituksissa vastaa käyttötarkoituksen muutoksen suoraa vaikutusta käyttäjän saamaan hyötyyn tilasta. Toisekseen on perusteltua olettaa, että asuintilan lisääntyminen kasvattaa Helsingin väestöä, mikä tarkoittaa, että yrityksille on tarjolla enemmän työntekijöitä ja yritysten tuottamille palveluille ja tuotteille on enemmän kysyntää. Tämä kasvattaa toimitilojen hyötyä niissä toimiville yrityksille. Koska tällä hetkellä Helsingin toimistoista 14–24 % on vajaakäytössä<sup>9</sup>, on mahdollista, että toimistotilan hinta ei nousisi, vaikka toimistotilaa muutettaisiin asuinkäyttöön, vaan jäljellä olevan toimistotilan käyttöaste kasvaisi.

Konversioperiaatteilla vaikutetaan siihen, miten tilojen ja rakennusten omistajat pystyvät reagoimaan hintojen aiheuttamaan taloudelliseen kannustimeen kantakaupungissa. Konversioperiaatteet ohjaavat sitä, miten asemakaavaa muutetaan<sup>10</sup>, kun rakennuksen omistaja haluaisi muuttaa kaavassa rakennukselle määrättyä käyttötarkoitusta. Konversioperiaatteilla ohjataan muun muassa sitä, mitkä käyttötarkoituksen muutokset hyväksytään ja miten iso osa rakennuksen tiloista voidaan muuttaa asuinkäyttöön ja miten paljon tiloja on säilytettävä toimitilakäytössä. Koska rakennuksen konversion taloudellinen kannattavuus riippuu tiloille sallituista käyttötarkoituksista ja siitä miten ison osan tiloja voi muuttaa korkeamman arvon käyttöön, konversioperiaatteet vaikuttavat välillisesti siihen mitkä potentiaalisista käyttötarkoituksen muutoksista ovat rakennuksen omistajalle taloudellisesti kannattavia ja sitä kautta siihen, miten usein omistajat haluavat toteuttaa käyttötarkoituksen muutoksia.

Huolimatta yleisestä toimistotilan runsaudesta, Helsingin keskusta soveltuu alueena niin hyvin toimistokäyttöön, että siellä keskimääräisen toimistotilan vuokrahinta on asuntoja korkeampi. Tästä huolimatta keskustassakin on todennäköisesti tiloja, jotka olisivat arvokkaampia asuin-, kuin toimistokäytössä, eli tiloja, jotka olisivat hyödyllisempiä käyttäjilleen asuinkäytössä. Koska konversiot toteutuvat rakennuksen omistajan aloitteesta ne kohdistuvat nimenomaan niihin

<sup>9</sup> KTI:n raportoima suurimpien kiinteistöomistajien omistamien toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 23,6 % 1.9.2023 ja Catellan raportoima vuokrattavaksi ilmoitettujen toimistotilojen osuus huoneistoalasta rakennuksissa, joiden pääkäyttötarkoitus on toimisto, oli 14,3 % 1.7.2023

<sup>10</sup> tai sallitaan siitä poikkeuksia

tiloihin, jotka olisivat arvokkaampia asuinkäytössä, eivätkä siis vähennä niiden toimistotilojen määrää, jotka ovat arvokkaampia toimistoina.

Konversioperiaatteilla on mahdollista vaikuttaa siihen, miten paljon toimistotiloja muuttuu asuinkäyttöön. Helpottamalla konversioita, tiloja muuttuisi asuinkäyttöön erityisesti silloin, kun tilat soveltuvat huonosti toimistokäyttöön, tilat soveltuvat hyvin asuinkäyttöön ja käyttötarkoituksen muutoksen kustannukset ovat matalat, vaikka konversioperiaatteet koskevatkin suurimmalta osin aluetta, jossa toimistotilojen vuokrat ovat asuintiloja korkeammat.

Rakennusten omistajat huomioivat taloudellisten kannustimien kautta useita tärkeitä tekijöitä, kuten ne rakennuksen ominaisuudet, jotka vaikuttavat sen soveltuvuuteen nykyiseen käyttöön, soveltuvuuden asuinkäyttöön, käyttötarkoituksen muuttamisesta seuraavat kustannukset, valtaosa muutoksen aiheuttamista hiilidioksidipäästöistä, jotka ovat päästökauppajärjestelmän piirissä ja suorat vaikutukset yrityksiin ja asukkaisiin. Konversioperiaatteissa ei ole syytä puuttua tekijöihin, joiden huomioimiseen rakennuksen omistajalla on sopivan suuruinen taloudellinen kannustin, koska puuttamalla estetään omistajilla hajaantuneena olevan tiedon hyödyntäminen sopivimman käyttötarkoituksen valinnassa.

Konversioita voitaisiin helpottaa esimerkiksi sallimalla asuinkäyttö suuremmissa osassa rakennusta, keventämällä hankekohtaisen esiselvityksen vaatimuksia ja pienentämällä vyöhykettä, jolla toimitilan kokonaismäärää ei tule vähentää ja pienentää vyöhykettä, jonka alueella ei ole tavoitteena kehittää asumista.

Asuntojen vuokrahinnat ovat toimitiloja korkeammat useilla keskustan ulkopuolisilla alueilla, joita konversioperiaatteet eivät koske ja joilla tilojen muuttaminen asunnoiksi ei ole voimassa olevan kaavan määräämän toimitilakäytön mukaista. Näillä alueilla asuintilan korkeampi vuokrahinta ei johda toimitilan määrän vähenemiseen ja asuintilan määrän kasvuun, vaikka hintaero käyttötarkoitusten välillä olisi käyttötarkoituksen muuttamisesta seuraavia kustannuksia suurempi.<sup>11</sup> Tilojen omistajien taloudelliset kannustimet eivät pysty ohjaamaan käyttötarkoituksen muutoksia sinne, missä ne kasvattaisivat tilojen hyödyllisyyttä käyttäjilleen eniten, vaan toimitilojen määrän väheneminen tapahtuu siellä missä se on taloudellisesti kannattavaa ja sen lisäksi mahdollista. Tämän seurauksena on mahdollista, että toimitiloja muuttuu asuinkäyttöön alueilla, jotka soveltuisivat toimitilakäyttöön paremmin kuin toiset alueet, joilla toimitilojen korvaaminen asuintiloilla ei ole mahdollista. Tästä syystä olisikin syytä ottaa huomioon tämän selvityksen vuokrahintahavainnot, kun arvioidaan yleisesti nykyisten toimitila-alueiden maankäytön kehittämistä.

Tällä hetkellä havaittu hintaero eri käytössä olevien tilojen välillä ei ole pysyvä, vaan muuttuu jatkuvasti tilojen kysynnän ja tarjonnan muuttuessa. Toimistotilojen konversiot asuintilaksi kasvattavat asuintilan tarjontaa (ja asukkaiden määrän lisääntyessä kasvattavat toimistotilan kysyntää) ja pienentävä toimistotilan tarjontaa. Tilojen osuuksien muutos kasvattaa toimistotilojen hintaa suhteessa asuntoihin, kunnes käyttötarkoitusten välinen hintaero on niin pieni, että toimistotilaa ei kannata enää muuttaa asuintilaksi. Nykyinen asuintilan korkeampi vuokrahinta ja konversioiden lisääntyminen eivät siis johda siihen, että kaikki toimistotila kaupungeissa muuttuisi asunnoiksi.

Rakennuksen omistajan taloudellinen kannustin ohjaa tekemään konversioita silloin, kun tilan arvo asuinkäytössä on vähintään konversiokustannusten verran suurempi kuin toimistokäytössä. Tästä seuraa, että arvokkaassa toimistokäytössä olevia tiloja ei ole kannattavaa muuttaa asuinkäyttöön paitsi, jos asuinkäyttö on vielä arvokkaampaa. Konversiot eivät siis todennäköisesti johda siihen, että erityisen tuottavat toimistoalueet muuttuisivat asuinalueiksi. Toimistotilan arvoa vuokralaisella ei voi päätellä vuokraavan yrityksen tuottavuudesta, koska yrityksen tuottavuus on seurausta useasta eri tekijästä. Yritys voi olla suunnilleen yhtä tuottava myös jossain muissa toimitiloissa. Siltä osin kuin yrityksen tuottavuus johtuu sen käytössä olevista tiloista, niin tämä vaikutus tuottavuuteen johtaa myös siihen, että

---

<sup>11</sup> Toimitila-alueilla olevat rakennukset eivät suurelta osin sovellu asumiseen, vaan käytön muuttaminen tarkoittaa nykyisten rakennusten purkamista ja uusien asuinrakennusten rakentamista

yritys on valmis maksamaan käyttämistään tiloista korkeaa vuokraa. Tällaisten tilojen muuttaminen asuinkäyttöön ei ole niiden omistajalle taloudellisesti kannattavaa.

Tilojen vaikutus niissä toimivien yritysten tuottavuuteen voi johtua osaksi kasautumishyödyistä. Taloudellisen toiminnan keskittyminen alueellisesti aiheuttaa kasautumishyötyjä, eli parantaa tuottavuutta. Kasautumishyödyt syntyvät siitä, että työntekijät työskentelevät lähellä toisiaan ja työmarkkinoiden ja kulutusmarkkinoiden koon mahdollistavasta erikoistumisesta, mikä kasvattaa tuottavuutta. Konversioiden vaikutus kasautumishyötyihin on epäselvä. Jos toimistotilat vähenevät, niin yritysten toiminta keskittyy nykyistä pienempään tarjolla olevaan määrään toimistotiloja. Kasautumishyötyjen takia yritykset pyrkivät sijaitsemaan lähellä toisiaan, eli ovat valmiita maksamaan korkeampia hintoja tiloista, jotka ovat lähellä muita yrityksiä. Suurempi kysyntä näkyy neliöhinnoissa, mikä johtaa siihen, että kasautumishyötyjä - ja siten tuottavuusetuja – kasvattava sijainti vähentää itsessään kiinteistönomistajan kannusteita konversioon. Konversiot lisäävät asukkaiden määrää, joten ne kasvattavat työ- ja kulutusmarkkinoiden kokoa, mikä lisää erikoistumista. Tutkimuskirjallisuudessa<sup>12</sup> havaitut kasautumisvaikutukset ovat myös mittaluokaltaan noin kymmenesosa usealla alueella havaituista toimistotilojen ja asuintilojen vuokrahintojen erotuksesta, joten konversioiden mahdollisesti aiheuttamat kasautumishyötyjen menetykset ovat huomattavasti pienemmät, kuin niiden aiheuttama parannus tilojen hyödyllisyydessä käyttäjilleen.

### ***Toimistojen runsaudella on myös haitallisia seurauksia***

Toimistojen runsaus hyödyttää suoraan toimistoissa toimivia yrityksiä matalampina tilavuokrina. Toimistojen runsaudella on kuitenkin useita epätoivottavia seurauksia kaupungissa. Suorin seuraus runsaudesta on, että toimistojen hinnan on oltava matala, jotta olemassa olevalle toimistotilalle riittää tarpeeksi halukkaita käyttäjiä. Tämän seurauksena uusien toimistojen arvo on lähellä tilojen rakentamiskustannusta, jolloin kaupunki saa huomattavasti pienemmän tuoton toimistorakentamiseen luovuttamastaan maasta kuin asuinrakentamiseen luovutetusta maasta.

Runsauden toinen seuraus on, että toimistojen rakentaminen on taloudellisesti kannattavaa ainoastaan parhailla paikoilla, mikä aiheuttaa painetta suunnitella toimistotiloja näille paikoille, vaikka paikat voisivat soveltua paremmin esimerkiksi asuinkäyttöön. Vastaavasti toimistojen rakentaminen voi olla niiden matalan arvon takia kannattamatonta paikoissa, jotka eivät sovellu muuhun käyttöön. Tällöin paikka jää rakentamatta ja vaille käyttöä. Toimisto- ja asuinrakennukset eivät silloin sijoitu suhteellisen edun mukaisesti, mikä vähentää rakennusten hyödyllisyyttä kokonaisuutena.

Tilanteessa, jossa toimistotilaa on merkittävästi vaille käyttöä, on todennäköistä, että kun rakennetaan uutta toimistotilaa, niin samalla vanhempien toimistojen vajaakäyttö kasvaa vastaavasti, koska käyttäjät sijoittuvat ensiksi parhaisiin tiloihin ja huonoimpiin tiloihin riittää vähemmän käyttäjiä. Siitä, että parhaiden toimistotilojen ja alueiden vajaakäyttöasteet ovat matalat ei voida päätellä, että niitä pitäisi rakentaa näille paikoille lisää, koska silloin ei oteta huomioon vajaakäytön lisääntymistä muualla, eikä sitä miten hyvin paikat soveltuvat muuhun kuin toimistokäyttöön. Jos toimistorakennusoikeuden arvo on suurempi kuin vaihtoehtoisen käytön rakennusoikeuden arvo, niin silloin rakennuskustannusten ja rakennuksen hyödyllisyys käyttäjille on suurin toimistokäytössä.

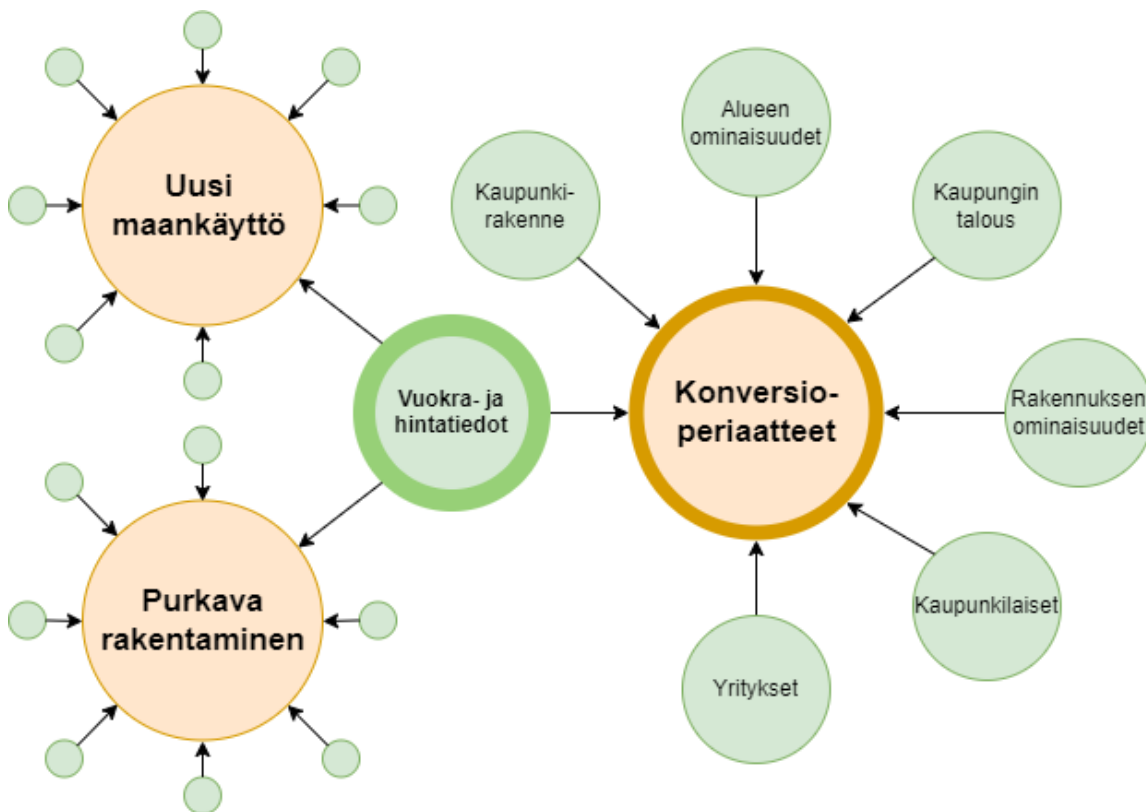
### **Konversioperiaatteissa on tärkeää huomioida vuokrahintojen lisäksi myös muita tekijöitä**

Tilojen vuokra- ja hintatiedot kertovat tilojen hyödyllisyydestä vuokraajilleen, mutta hinnat eivät huomioi tilojen vaikutuksia laajemmin yhteiskuntaan. Tästä syystä konversioperiaatteissa tulee huomioida myös muita tekijöitä kuin tilojen vuokrahinnat eri käyttötarkoituksissa. Rakennusten

---

<sup>12</sup> Esimerkiksi tuore tutkimus Suomesta: Haapamäki (2024) Agglomeration and Productivity: The Effect of Job-to-job Accessibility on Workers and Establishments

muuttaminen asuinkäyttöön voi vaikuttaa esimerkiksi muihin alueelle sijoittuviin toimintoihin, jotka voivat häiritä asukkaita, ympäristön viihtyisyyteen, josta hyötyy kaikki alueella liikkuvat, vaikka eivät asuisikaan alueella tai asioisi alueen liikkeissä ja kaupungin verotuloihin ja palveluiden järjestämisen kustannuksiin. Kuva 8 on sama kuin tämän selvityksen alussa oleva kuva 1. Siinä on listattu tekijöitä, joita tulisi huomioida, kun tehdään päätöksiä konversioperiaatteista.



Kuva 7 Konversioperiaatteissa huomioitavia tekijöitä

Kaupunkirakenne on huomioitava konversioperiaatteissa useasta syystä, muun muassa siksi, että rakennus tai tila itsessään voi sopia muutettavaksi asuintilaksi, niin asuinkäytön lisääntyminen alueella kannattaa tehdä kokonaisvaltaisemmin. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että alueen maankäytön tehokkuutta on tarkoituksenmukaista kasvattaa samalla kun alue muuttuu asuinkäyttöön. Tällöin olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos voi olla esteenä suuremmilla muutoksilla alueella.

Alueen ominaisuudet vaikuttavat konversioiden soveltuvuuteen alueelle. Esimerkki alueen ominaisuudesta, joka vaikuttaa konversioiden soveltuvuuteen on alueen ympäristöhaitat. Alue on voitu osoittaa ympäristöhaittoja (esimerkiksi melua) tuottavan toiminnan alueeksi. Tällöin asuntojen sijoittuminen alueella johtaa tilanteeseen missä alueelle suunniteltu ympäristöhäiriötä aiheuttava käyttö aiheuttaa haittaa asumiselle.

Konversiot voivat vaikuttaa kaupungin talouteen esimerkiksi lisäämällä kysyntää kaupungin tarjoamille paikallisille palveluille tai vaikuttamalla kaupungin verotuloihin. Konversioperiaatteissa on tästä syystä huomioitava mahdollisuudet järjestää asukkaille kuuluvat palvelut, kuten varhaiskasvatus, peruskoulu ja terveyspalvelut lähellä asukkaita. Vaikutukset verotuloihin riippuvat merkittävästi siitä, että mitä yritysten sijoittumiselle ja yritystoiminnalle yleisesti tapahtuu, kun asukkaiden ja työntekijöiden määrä alueella lisääntyy, mutta toimitilan määrä vähenee. Asukkaiden lisääntyminen kasvattaa kunnallisveron tuottoa. Rakennuksen muuttuessa arvokkaampaan asuinkäyttöön, maapohjan ja rakennusten verotusarvo kiinteistöverossa kasvaa, mutta koska asuntojen kiinteistöveroprosentti on noin puolet yleisestä kiinteistöverosta kiinteistöverotuotot eivät muutu merkittävästi. Konversioiden vaikutus yhteisöverotuottoihin on epäselvä, koska toimitilojen vähenemisen, työvoiman saatavuuden

lisääntyminen ja kysynnän lisääntymisen yhteisvaikutus yritysten voittoihin on epäselvä. Konversioiden yritysvaikutuksista, joka huomioisi nämä tekijät tarvitaan lisätietoa.

Rakennuksen ominaisuudet vaikuttavat käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuuteen ja taloudelliseen kannattavuuteen, joten rakennuksen omistaja huomioi ominaisuudet tehdessään päätöstä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Rakentamismääräykset estävät rakennuksen omistajaa tarjoamasta asumiseen sopimattomia tiloja asuinkäyttöön. Yksittäisillä rakennuksilla voi kuitenkin olla ominaisuuksia, jotka vaikuttavat siihen minkälaisia konversioita rakennukselle sallitaan. Rakennuksen ensimmäinen kerros voi esimerkiksi olla toteutettu niin, että kerroksen käyttötarkoituksella ei ole vaikutusta kaupunkikuvaan.

Konversioiden vaikutukset kaupunkilaisiin on syytä huomioida konversioperiaatteissa, koska konversiot voivat vaikuttaa esimerkiksi kaupunkiympäristön viihtyisyyteen, josta muutkin kuin rakennuksen asukkaat hyötyvät. Rakennuksen omistajalla ei ole taloudellista kannustinta huomioida näitä muiden kaupunkilaisten kokemia hyötyjä. Kaupunkilaiset voivat esimerkiksi hyötyä siitä, että rakennuksen ensimmäinen kerros on liiketilaa, mikä tekee kävely-ympäristöstä mielenkiintoisemman ja houkuttelee ihmisiä liikkumaan alueella.

Konversiot voivat vaikuttaa yritysten toimintaedellytyksiin, esimerkiksi jos toimitilan tarjonnan väheneminen nostaa toimitilojen hintaa tai jos asuintilan lisääntymisestä seuraava asukkaiden määrän lisääntyminen kasvattaa kysyntää yritysten tuottamille tuotteille ja palveluille ja parantaa työvoiman saatavuutta.

Päästöt tulee luonnollisesti huomioida konversioperiaatteissa, koska rakennuksen omistajan taloudellisten kannustimien kautta tulee huomioitua ainoastaan päästökauppajärjestelmän piirissä olevat päästöt ja huomiotta jää päästöoikeuksia kuluttamattomat päästöt ja kaupungin hiilineutraalius- ja hiilinegatiivisuustavoitteet.

Yllä oleva ei ole tyhjentävä listaus kaikista konversioperiaatteissa huomioitavista tekijöistä.

## **Konversioperiaatteita on syytä päivittää**

Tämän selvityksen keskeinen havainto on, että toimitilojen vuokrahinnat ovat laskeneet pitkällä aikavälillä voimakkaasti suhteessa asuntojen vuokrahintoihin, sillä seurauksella, että toimitilatojen vuokrat alittavat saman alueen asuntojen vuokrat myös usealla toimitokeskittymien alueella ydinkeskustan ja Ruoholahden ulkopuolella.

Johtopäätös tästä havainnosta on, että tilojen hyödyllisyyttä vuokralaisille voitaisiin kasvattaa, jos toimitilan osuus pienenesi. Tällöin asuintilan määrä lisääntyisi ja toimitilaa poistuisi sen vähiten hyödyllisestä käytöstä tai tyhjän toimitilan määrä vähenisi.

Toimitilan muuttumista asuintilaksi voitaisiin edistää konversioperiaatteita muuttamalla, esimerkiksi rajaamalla pienemmäksi aluetta, jolla toimitilan määrän ei sallita pienenevän ja luopumalla ehdosta, että konversiossa toimitilana on säilyttävä kahden kerroksen verran tilaa rakennuksessa. Konversioperiaatteiden päivityksessä tulee huomioida käyttäjähyötyjen lisäksi myös muita tekijöitä.

Konversioperiaatteiden lisäksi vuokrahintojen erot voidaan huomioida myös muissa toimitilojen määriin vaikuttavissa tarkasteluissa, kuten toimitilaselvityksessä, joka tuottaa tietoa yleiskaavan päivitystarpeiden arvioinnin perustaksi.

Suunnittelun tueksi olisi jatkossa syytä selvittää, että miten toimitilan korvautuminen asuintilalla vaikuttaa yrityksiin, Helsinkiin sijoittuvien työpaikkojen lukumäärään ja kaupungin tuloihin ja menoihin, jotta tunnistettaisiin myös yrityksille ja kaupungille asuintilan lisääntymisestä seuraavat hyödyt.



**Helsinki**

**Helsingin kaupunki**  
**Kaupunkiympäristö**  
**Artturi Björk**

Työpajankatu 8  
PL 58211  
00099 Helsingin kaupunki  
Puhelinvaihte 09 310 2611

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)