



§ 673

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttipoliittisista toimenpiteistä asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä

HEL 2023-014141 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi
- 2 Rakentamisen kuukausilukuja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hyväksyy ohjeellisesti noudatettavaksi liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä
- periaatteet ja toimenpiteet ovat voimassa saakka 31.12.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä.

Tiivistelmä



Inflaatio, korkojen ja rakentamisen hinnan nousu sekä alhainen kuluttajaluottamus ovat aiheuttaneet kuluttaja- ja sijoittajakysynnän hiipumista asuntomarkkinoilla. Kysynnän hiipumisen ja myymättömien valmiiden asuntojen varannon kasvamisen takia esimerkiksi uusia sääntelemättömiä asuntokohteita aloitetaan erittäin varovaisesti. Asuntomarkkinoiden nopean negatiivisen kehityksen lisäksi pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamista koskevat linjaukset luovat merkittäviä haasteita kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle.

Asuntorakentamisen suhdannetilanteesta ja hallituksen toimista riippumatta kaupungin tavoitteena on luoda kaikissa tilanteissa mahdollisimman hyvät edellytykset asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden sekä muiden keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle. Asuntorakentamisen toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset edellyttävätkin kaupungilta muutoksia tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin. Tästä syystä kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa valmistellut liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi.

Esitetyillä toimenpiteillä ja periaatteilla pyritään edistämään kaupungin asuntotuotantoa muuttuneessa toimintaympäristössä. Näin pyritään myös osaltaan varmistamaan kaupungin asuntotonttien varaajien yhdenvertaisen kohtelun toteutuminen sekä parantamaan kaupungin toiminnan ennakoitavuutta tontinluovutustoiminnassa. Esitetyt tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet toimivat valmisteluohjeena nykyisen asuntotonttien tontinvaraus- ja sopimuskannan hallinnoinnissa sekä uusia tontinvarauksia valmisteltaessa. Edelleen esitetyt periaatteet ja toimenpiteet toimivat valmisteluohjeena mm. tonttihinnoittelua ja tontinluovutuskilpailuja valmisteltaessa.

Valmisteluohjeen mukaisesti kaupunki suhtautuisi muun ohella nykyistä myönteisemmin varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon ja varausehtojen muutoksiin, mikäli ne selvästi edistäisivät hankkeen toteutumista. Kaupunki ei myöskään osoittaisi uusia tontinvarauksia asumisoikeustuotantoon (ASO) eikä ASO-tuotantoon varattujen tonttien varauksia jatkettaisi, ellei toimija pysty osoittamaan, että hankkeella on realistiset edellytykset saada valtion korkotukipäätös. Omistusasuntotuotannon edistämiseksi kaupunki mahdollistaa tonttien luovuttamisen kaupunkiudistusalueilla myös myymällä ja lisää hintakilpailujen määrää tonttien markkinahinnoittelun varmistamiseksi ja markkinainformaation lisäämiseksi. Valmisteluohje on mainituin tavoin kokonaisuudessaan liitteenä 1.

Esittelijän perustelut



Asuntorakentamisen tilannekuva

Pitkään jatkunut nollakorko-aika on suosinut asuntorakentamista ja mahdollistanut suurien lainojen ottamisen. Viimeisen vuoden aikana tapahtunut korkojen nousu näkyy nyt rakennusliikkeiden ja kuluttajien käyttäytymisessä. Esimerkiksi uusia sääntelemättömiä asuntokohteita aloitetaan varovaisesti. Kuluttajat ovat varovaisia ja asuntokauppa onkin nopeasti hiipunut, ja uusia myymättömiä ja vuokraamattomia asuntoja on tarjolla runsaasti. Esimerkiksi Helsingissä on tällä hetkellä vapaita ja vapautuvia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja noin 7 000.

Uusien myymättömien asuntojen myynnin edistämiseksi rakennusliikkeet ovat tarjonneet erilaisia alennuksia ostajille. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen puolella taas asuntojen tarjonnan merkittävä kasvu on pitänyt vuokrien korotukset maltillisina kiinteistöjen ylläpitokustannusten ja korkojen noususta huolimatta. Varainsiirtoveroon kaavailuilla muutoksilla uskotaan olevan piristävä vaikutus omistusasuntojen kauppaan jo vuonna 2023.

Valtiovarain- ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän 15.9.2023 julkaistussa selvityksessä arvioitiin asuntorakentamisen vähentyvän jyrkästi vuonna 2023 ja jäävän vähäiseksi myös vuonna 2024. Asuntorakentamisen aloitusten pienentymisen taustalla on muun muassa ennätysnopea korkojen nousu, kotitalouksien reaalisen ostovoiman heikko kehitys ja rakennuskustannusten nousu. Myös asuntosijoittajien kiinnostus uudisrakentamiseen on tällä hetkellä varsin vähäistä, sillä vuokra-asuntojen ylitarjonta ja vielä valmistumassa olevat kohteet hillitsevät uusien kohteiden aloittamista.

Työryhmän arvion mukaan asuntorakentamisen odotetaan elyvän, kun korkojen nousu taittuu ja asettuu maltilliselle tasolle, kotitalouksien reaalisen ostovoiman kehitys paranee ja rakennuskustannusten nousu hidastuu. Jatkuvan muuttopaineen myötä asuntoja tarvitaan lisää tulevina vuosina. Työryhmän selvityksessä todettiin, että asuntojen riittävä tuotanto tukee suoraan asumisen tuottamaa hyvinvointia, asumisen kohtuuhintaisuutta ja samalla se tukee työvoiman liikkuvuuden kautta työllisyyttä ja tuottavuuskehitystä.

Vaikka rakennusalan hiljentyminen näkyy koko Suomessa, on hiljentyminen edennyt eri tahtiin eri osissa Suomea. Helsingissä aloitetun asuntorakentamisen määrä on säilynyt verrattain korkealla tasolla poiketen selvästi muusta Suomesta. Huippuvuosista on tultu kuitenkin alas, mutta pitkällä aikavälillä tarkasteltuna rakentaminen ei ole Helsingissä romahtanut. Todennäköisesti rakentamisen "toipuminen" myös alkaa Helsingin seudulta.



Kuluvana vuonna syyskuun loppuun mennessä Helsingissä on aloitettu 3 833 asunnon rakentaminen. Rakentamisen aloittamisen verrattain korkeaan määrään on vaikuttanut muun muassa se, että useampi Ara-toimija on saanut hankkeensa rakenteille. Ara-hankkeiden kasvuun on vaikuttanut se, että urakkatarjousten hinnat ovat olleet laskusuunnassa ja useampi urakoitsija on päätenyt antamaan urakkatarjouksen. Alkaneen asuntorakentamisen kokonaismäärä on mainitusta huolimatta alhainen suhteessa kaupungin asuntotuotantotavoitteisiin, vaikka asuntorakentamisen suhdanne ei vielä ole täysimääräisesti vaikuttanut alkavan asuntotuotannon määrään. Hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusasuntojen korkotukilainoituksen päättymisestä ensi vuoteen johtaisi toteutuessaan hankkeiden suunnittelun keskeyttämiseen jo tämän vuoden aikana, koska niitä ei ehditä saamaan ARA:n hakuprosessiin tarvittavassa ajassa. Asuntoaloituksissa ja valmistuneiden asuntojen määrässä tilanne alkaa näkyä kuitenkin suuremmin vasta vuosina 2024 - 2025.

Asuntotuotantoennusteeseen perustuvan suhdannevaihtelun huomioon otettuna toteumaennusteen mukaan tänä vuonna Helsinkiin valmistuisi noin 7 000 asuntoa ja ensi vuonna hieman vajaat 6 000 asuntoa. Ennusteeseen liittyy kuitenkin runsaasti epävarmuutta nykyisessä tilanteessa. Lisäksi Helsingin osalta on huomionarvoista, että asuntorakentamiseen haettujen rakennuslupien määrä on laskenut merkittävästi viimeisen kahden vuoden tasosta. Myös rakenteilla olevan asuntokerrosalan määrä on selvässä laskussa. Mainitut seikat ennakoivat alkavan ja valmistuvan asuntotuotannon määrän laskua Helsingissä ainakin vuosille 2024 ja 2025, mutta todennäköisesti vaikutukset näkyvät myös pidemmällä tulevaisuudessa.

Valtiovarain- ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän tekemän selvityksen mukaan julkisen vallan tulee pyrkiä siihen, että asuntorakentamisen edellytykset ovat hyvät nyt ja tulevaisuudessa. Suuret rahalliset tukitoimet rakennusosalalle eivät kuitenkaan ole perusteltuja. Myöskään julkinen valta ei voi ratkaista niiden kotitalouksien, taloyhtiöiden tai kiinteistösijoittajien ongelmia, jotka ovat ottaneet nollakorkoai-kaan ylisuuria lainoja ja jotka nyt kohtaavat maksuvaikeuksia korkojen nousun takia.

Valtionvarain- ja ympäristöministeriön selvitys on kokonaisuudessaan oheismateriaalina ja selvitys asuntorakentamisen kuukausitilanteesta Helsingissä syyskuun lopun tilanteesta on liitteenä 2.

Kaupungin asuntotonttien tontinvarauskanta lyhyesti

Kaupungilla on varattuna noin 30 489 asunnon rakentamista varten tontteja (per 30.9.2023). Varauskannasta noin 59 % on varattuna sään-



telemättömään asuntotuotantoon, 19 % Ara-vuokra-asuntotuotantoon ja loput välimuodon asuntotuotantoon. Varauskannasta noin 26 % (noin 7 900 asuntoa) on vielä asemakaavallisesti kesken.

Varauskannasta noin 1 592 asuntoa on varattu asumisoikeusasuntotuotantoon ja puolihitakseen 489 asuntoa.

Laatukilpailuun varatut tontit:

Kaupungilla on varattuna kilpailuun noin 8 760 asunnon rakentamista varten tontteja (per 30.9.2023), joista laatukilpailuun on varattuna noin 824 asunnon verran tontteja. Hinta- ja laatukilpailuun on varattuna noin 1 167 asunnon verran tontteja.

Toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi

Toimenpiteiden ja periaatteiden tarkoitus

Inflaatio, korkojen ja rakentamisen hinnan nousu sekä alhainen kuluttajaluottamus ovat aiheuttaneet edellä kuvatuin tavoin kuluttaja- ja sijoitajakysynnän hiipumista asuntomarkkinoilla. Asuntomarkkinoiden nopean negatiivisen kehityksen lisäksi pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (20.6.2023) asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamista koskevat linjaukset luovat merkittäviä haasteita kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle.

Asuntorakentamisen suhdannetilanteesta ja hallituksen toimista riippumatta kaupungin tavoitteena on luoda kaikissa tilanteissa mahdollisimman hyvät edellytykset asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden (8 000 asuntoa/vuosi) sekä muiden keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiselle. Asuntorakentamisen toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset edellyttävätkin kaupungilta muutoksia tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin. Tästä syystä kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa valmistellut liitteenä 1 olevat tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi.

Liitteenä olevan ohjeen tarkoituksena on määrittää ne keskeiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet, joilla kaupunki pyrkii nykyisessä ja näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa edistämään asuntorakentamista varmistaen samalla kuitenkin kaupungin keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumisen.

Esitetyt tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet toimivat valmisteluohjeena kaupungin asuntotonttivarauksiin ja tontinluovutuskäytänteisiin tässä markkinatilanteessa. Ohjetta sovelletaan tontinluovutuksiin liitty-



vässä valmistelussa ja päätöksenteossa. Päätöksentekijänä toimii kaupungin kulloinkin toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.

Ehdotetut toimenpiteet ja periaatteet

Olemassa olevat tontinvaraukset – Hankkeiden rahoitus- ja hallintamuoto sekä varausehdot

Valmisteluohjeen mukaan kaupunki suhtautuisi myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten rahoitus- ja hallintamuodon muutoksiin, mikäli muutoksen voidaan arvioida selvästi edistävän tontin rakentumista. Säänneltyyn asuntotuotantoon varattujen tonttien osalta muutos tehtäisiin ensisijaisesti toiseen kulloinkin kyseessä olevalle alueelle soveltuvaan säänneltyyn tuotantoon kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrän varmistamiseksi. Kaupunki pitää kuitenkin kiinni kaikissa tilanteissa AM-ohjelman segregaaation ehkäisemistä koskevista tavoitteista. Muutoksen mahdollisuus joudutaankin arvioimaan aina tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa kunkin alueen ominaispiirteet huomioiden. Näin ollen esimerkiksi jo ennestään vuokra-asuntovaltaisilla alueilla muutokset omistusasuntotuotannosta vuokra-asuntotuotantoon eivät lähtökohtaisesti olisi jatkossakaan mahdollisia, sillä AM-ohjelman mukaan vuokra-asuntojen osuus alueen asuntokannasta voi olla pääsääntöisesti enintään 50 prosenttia. Tässä tarkastelussa tulee huomioida alueen olemassa olevan asuntokannan lisäksi alueelta varatut rakentamattomat tontit kokonaisuutena, jotta tontinvaraajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ei johda vuokra-asuntohankkeiden hallitsemattomaan lisääntymiseen.

Rahoitus- ja hallintamuodon muutosten lisäksi kaupunki suhtautuu valmisteluohjeen mukaan myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten ehtojen muutoksiin ja poikkeamisiin edellyttäen, että muutos selkeästi edistää tontin rakentumista. Kaupungin keskeisten strategisten ja eri alueille asetettujen tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi tämä ei kuitenkaan koske rakentamisen energiatehokkuutta ja ekologisuutta koskevia ehtoja (esim. hankkeen energiatehokkuudelle asetettu vaatimus) eikä muutos tai poikkeaminen myöskään saa vararantaa muiden ko. tontin/alueen rakentamiselle asetettujen keskeisten laadullisten tavoitteiden toteutumisesta eikä johtaa alueelle selkeästi soveltuvaan asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaan. Tästä syystä myös varausehtojen muutosten/poikkeamisten mahdollisuus tulee harkita tapauskohtaisesti.

Kaupunki on varannut ns. hintakontrolloituun (eli ns. puoliHitas) omistusasuntotuotantoon tontteja yhteensä vajaan 500 asunnon rakentamiseksi eri puolilta Helsinkiä. Tontit sijoittuvat alueille, joilla rakentamiskustannusten ja asuntojen markkinahinnan välisen eron on arvioitu olevan maltillinen. Omistusasuntotuotannon edistämiseksi kaupunki sallisi



näiden hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, jolloin asunnot olisivat hankkeiden toteuttajien vapaasti (markkinaehtoisesti) hinnoiteltavissa. Muutoksesta huolimatta asuntojen myynnin tulee kuitenkin tapahtua edelleen varausehtojen mukaisesti luonnollisille henkilöille ja hankkeessa noudatetaan asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevia ehtoja, ellei näistä myönnetä poikkeamista.

Olemassa olevat tontinvaraukset - Tonttivarauksen jatkaminen

Tontinvarauksen jatkamisen edellytyksenä on jo nykyisellään, että varauksensaaja on noudattanut varausehtoja ja edistänyt hankkeen suunnittelua aktiivisesti. Valmisteluohjeen mukaan tähän kiinnitettäisiin kuitenkin jatkossa erityistä huomiota. Mikäli varattu tontti on kaupungin toimesta saatettu jo luovutuskelpoiseksi ja tontti on varattu omistusasuntotuotantoon, olisi varauksen jatkamisen edellytyksenä lisäksi se, että varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan edistäneensä asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin. Käytännössä tontinvaraajan tulee siis pystyä osoittamaan, että asuntojen hintaa on myynnin edistämiseksi laskettu ja asuntojen markkinointiin on tehty panostuksia.

Asuntorakentamisen toimintaympäristön muutoksen vuoksi kaupungin tulee säilyttää mahdollisuudet merkittäviinkin muutoksiin tontinvarauksikannassa. Tästä syystä tontinvarauksia jatkettaisiin enintään vain vuodeksi kerrallaan. Lisäksi hankkeiden toteutumisen edistämiseksi varausehtoihin kirjataan tarvittaessa välitavoitteita, joiden noudattamatta jättäminen oikeuttaa kaupungin purkamaan varauksen. Kaupunki ei siis salli tontinvaraajilta passiivisuutta hankkeiden edistämässä myöskään muuttuneessa toimintaympäristössä.

Uudet ja olemassa olevat tontinvarauksen asumisoikeustuotantoon

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa on jo yllä mainituin tavoin linjattu ASO-tuotannon rahoituksen lakkauttamisesta. Hallitusohjelman kirjaus on valtion vuoden 2024 talousarvion valmistelun yhteydessä päätetty viedä täytäntöön siten, että ASO-hankkeiden korkotukihakemusten vastaanotto lopetetaan kuluvan vuoden lopussa ja ARA voi tehdä ASO-hankkeille lainapäätöksiä korkotukivaltuuksiensa puitteissa vuoden 2024 loppuun saakka.

ASO-tuotanto toteutetaan Helsingissä korkotukilainoin, eli valtion tukeamana, joka varmistaa osaltaan asuntojen kohtuuhintaisuuden. Edellä mainitut valtion toimet tarkoittavat käytännössä kuitenkin sitä, ettei kaupungilla ole edellytyksiä osoittaa uusia tontinvarauksia, sillä niillä ei ole mahdollisuuksia saada valtion korkotukea. Tästä syystä valmiste-



luohjeen mukaan kaupunki ei tee uusia tontinvarauksia ASO-tuotantoon, ellei valtion linjauksissa tapahdu muutosta.

Kuten edellä on todettu, kaupungilla on tällä hetkellä varattuna ASO-tuotantoon tontteja lähes 1 600 asunnon rakentamiseksi. Lisäksi osa tonteista on varattu yleisemmin välimuodon tuotantoon erityisesti ATT:lle, jolloin ASO-tuotanto on myös tontinvaraajan harkinnan mukaan mahdollista. Valtion toimien vuoksi on ilmeistä, ettei suurin osa jo ASO-tuotantoon varatuista hankkeista pysty suunnittelun keskeneräisyyden vuoksi jättämään korkotukianomusta asetettuun määräaikaan mennessä.

Voimassa olevia ASO-tuotantoon osoitettuja tontinvarauksia onkin syytä jatkaa vain, mikäli hankkeelle on myönnetty valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) korkotukipäätös tai varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan, että korkotukipäätös on mahdollista saada. Kaupungin toiminnan ennakoitavuuden varmistamiseksi ja kohtuunäkökohdat huomioiden on kuitenkin perusteltua, että kaupunki tarjoaa ASO-hankkeen tontinvaraajalle mahdollisuuden toteuttaa hanke muuna alueelle soveltuvana säänneltynä asuntotuotantona edellyttäen, että varauksen jatkamisen edellytykset ovat muutoin olemassa ja muutos selkeästi edistää tontin rakentumista. Näin esimerkiksi jo tehtyjä suunnittelupanostuksia voitaneen hyödyntää tontin nopean rakentumisen edistämiseksi.

Tontin luovutustapa

Edellä tarkemmin kuvatut ASO-tuotantoon liittyvät merkittävät toimintaympäristön muutokset luovat erityisen haasteen kaupunki uudistusaluiden asuntorakentamiselle ja kaupunki uudistukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiselle. Näillä alueilla vuokra-asuntojen suhteellisen osuuden lisääminen ei ole asuntokannan monipuolisuutta koskevien tavoitteiden vuoksi mahdollista ja toisaalta omistusasuntotuotannon taloudelliset edellytykset ovat asuntojen alhaisen markkinahinnan vuoksi usein heikot. ASO-tuotanto onkin muodostanut vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvana kohtuuhintaisena tuotantomuotona erinomaisen keinon uudisasuntotuotannon edistämiseksi näillä alueilla.

Käytännössä ASO-tuotannon poistuminen kaupungin asuntopoliittisesta keinovalikoimasta tarkoittaa sitä, että kaupungin tulee löytää keinoja erityisesti omistusasuntotuotannon edellytysten parantamiseksi kaupunki uudistusalueilla. Yhtenä tällaisena tonttipoliittisena keinona on mahdollistaa tontin luovuttaminen vuokraamisen sijaan myymällä, joka mahdollistaa omistusasuntohankkeen toteuttamisen omistustontille, joka puolestaan edistää asuntohankkeen markkinoitavuutta sekä koh-



teen asuntokysyntää. Koska asuntohankkeen rakentamisen aloittaminen edellyttää riittävää asuntojen varausastetta, asuntojen kysyntää parantavat toimet nopeuttavat asuntohankkeiden rakentumista.

Mainituista syistä kaupunkiuudistusalueilla sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu asuntotontti voitaisiin esitettyjen periaatteiden mukaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myös myymällä. Näin ollen tontinvaraajalla on mahdollisuus valita sellainen tontin ostaminen vuokraamisen sijaan, mikäli tontinvaraaja arvioi tämän edistävän parhaiten hankkeen toteutumista.

Periaatteiden mukaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon osoitettu asuntotontti voidaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myymällä myös muilla alueilla. Muiden kuin kaupunkiuudistusalueiden osalta edellytykset tontin ostamiselle olisivat kuitenkin rajoitetummat. Jotta tontin ostaminen olisi mahdollista, tulee tontin ostamisen selvästi edistää hankkeen viivytyksetöntä rakentumista ja toimijan tulee osoittaa selkeästi, että sillä on tekniset, rahoitukselliset ja muut edellytykset rakentamisen nopeaan aloittamiseen. Hakemus tontin ostamiseksi tulisi tehdä 31.12.2024 mennessä ja kauppa tulee toteuttaa viipymättä, kun se on kaupungin puolesta mahdollista. Lisäksi ostajan tulee sitoutua aloittamaan tontin rakentaminen viivytyksettä ja saattamaan se keskeytyksettä valmiiksi. Kaupungin tavoitteiden toteutuminen varmistetaan riittäväillä sopimussakkoehdoilla.

Tontin ostamisen mahdollistaminen ei lähtökohtaisesti koskisi sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon varattuja tontteja. Tontin luovuttaminen myymällä olisi kuitenkin erityisin perustein mahdollista myös näissä tilanteissa. Erityinen peruste voisi olla olemassa esimerkiksi tilanteessa, jossa tiiviiseen kaupunki-/korttelirakenteeseen sijoittuvan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varatun tontin rakentamisen viivästyminen vaikeuttaisi tai hidastaisi olennaisesti alueen tai korttelin muiden tonttien rakentamista tai heikentäisi olennaisesti alueen viihtyvyyttä. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattujen tonttien osalta vaadittaisiin erityisten perusteiden lisäksi myös edellä mainittujen edellytysten täyttymistä, eli toimijan tulisi hakea tontin ostamista vuoden 2024 loppuun mennessä ja toimijan tulee sitoutua edistämään tontin rakentumista kunnianhimoisesti.

Tonttihinnoittelu ja hintakilpailujen lisääminen

Tontinluovutuslinjausten mukaan kaupungin tonttihinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty.

Tonttien markkinaehtoinen hinnoittelu voidaan varmistaa parhaiten hintakilpailujen kautta, mutta jos hintakilpailua ei ole käytetty tai voida



käyttää, hinnan markkinaehtoisuus tulee varmistaa ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan arvioin. Hintakilpailujen kautta saatava ajantasainen hintainformaatio parantaa kaupungin reagointikykyä myös neuvotteluteitse tapahtuvassa tonttihinnoittelussa. Kilpailujen kautta saatava hintatieto toimii lähtötietona ulkopuolisten puolueettomien kiinteistöarvioitsijoiden suorittamassa arvioinnissa, johon kaupunki on tonttihinnoittelussaan kuntalain mukaisesti sidottu.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asuntotuotantoa hintakilpailujen määrää lisäämällä. Hintakilpailun kautta luovutettavien tonttien määrän kasvu voi vaikuttaa tonttien yleiseen hintatasoon myös laskevasti.

Edellä mainituista syistä kaupunki priorisoi valmisteluohjeen mukaisesti vuosien 2024 - 2025 aikana tontinluovutuskilpailutoiminnassa hintakilpailuja. Valmisteluohjeen mukaan kaupungin on mahdollista muuttaa tällä hetkellä laatuperustein ratkaistaviksi tarkoitettuihin kilpailuihin varattujen tonttien varauksia hintakilpailuun. Näissä tilanteissa kaupungin asettamien laadullisten tavoitteiden toteutumista pyrittäisiin kuitenkin mahdollisuuksien mukaan edistämään kilpailun ehdoin esimerkiksi edellyttämällä kilpailun voittajalta arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Koska kaupunki edellä kuvatuin tavoin olisi valmis hyväksymään kilpailua ratkaistaessa myös aiempaan nähden selvästi alhaisemman hintatason, tulee hankkeiden rakentamiseen sovitussa ajassa kiinnittää erityistä huomiota. Tästä syystä kaupungin on tarkoituksenmukaista uudistaa hintakilpailuihin liittyvät sopimussakkoehdot ja käytännöt. Uudistus on tarkoitus toteuttaa siten, että uudet sopimussakkoehdot ja käytännöt voidaan ottaa käyttöön alkuvuodesta 2024.

Olemassa olevat esisopimukset

Kaupungin asuntotonttien luovutusprosessissa on käytössä kaksi pääasiallista menettelyä. Pääosa asuntotonteista varataan kaupunginhallituksen varauspäätöksellä, joka on kaupungin yksipuolinen ilmoitus siitä, ettei se tule varausaikana varaamaan tonttia kolmannelle edellyttäen, että tontinvaraaja noudattaa varausehtoja. Kaupungilla ei ole varauspäätöksen perusteella mahdollisuutta esimerkiksi sopimussakon perimiseen, vaan varausehtojen rikkomisesta voi seurata varauksen päättäminen kesken varausajan tai varauksen jatkamatta jättäminen. Erityisesti hintakilpailujen perusteella varattujen tonttien osalta kaupunki tekee pääsääntöisesti kilpailun voittajan kanssa sitovan sopimuksen. Vaikka sopimusehdot voivat vaihdella eri kohteissa, sopimukset sisältävät pääsääntöisesti ehdot mm. tontin ostamiselle ja rakentamiselle asetetuista määräajoista ja sopimuksen ehtojen noudattamista tehostavista sopimussakoista.



Kaupungin nykykäytännön mukaan sopimuksissa asetettuja määräaikoja on voitu vähäisessä määrin jatkaa ilman sopimussakkoseurauksia, jos se on ollut esimerkiksi kohteen rakennuslupakäsittelyn viivästymisen tai muun vastaavan syyn vuoksi perusteltua. Lisäksi määräaikoihin on myönnetty myös pidempiä jatkoja erityisin perustein, mikäli viivästyminen ei ole johtunut hankkeen toteuttajasta. Tällaiset tilanteet ovat usein liittyneet esimerkiksi tontin luovutuskelpoiseksi saattamisen viivästymiseen.

Nopeasti ja merkittävästi muuttuneen markkinatilanteen johdosta tiedustelut sopimuksissa asetettujen määräaikojen pidentämiseen kuitenkin ovat kuluneen vuoden aikana lisääntyneet. Markkinatilanteen johdosta onkin jo myönnetty määräaikoihin maltillisia jatkoja. Koska markkinatilanteen ei voida kuitenkaan olettaa korjautuvan lyhyen ajan sisällä, otetaan valmisteluohjeessa kantaa myös siihen, miten kaupunki suhtautuu tontin ostamiselle ja rakentamiselle asetettuja määräaikoja koskeviin pyyntöihin erityisesti tilanteessa, jossa tontti on jo kaupungin toimesta saatettu luovutuskelpoiseksi.

Valmisteluohjeen mukaan kaupunki suhtautuu pidättäytyvästi olemassa olevien tontinluovutus sopimusten sisältämien määräaikojen jatkamiseen ilman sopimussakko- tai muita seuraamuksia, mikäli tontti on luovutuskelpoinen. Määräaikojen jatkamisen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti kulloinkin kyseessä olevan sopimuksen ehdot ja hankkokokonaisuus huomioiden. Omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että sopijakumppani on edistänyt asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii muuttuneesta toimintaympäristöstä huolimatta saavuttamaan AM-ohjelmassa asuntorakentamiselle asetetut määrälliset ja laadulliset tavoitteet. Vaikka kaupunki voi vain rajallisessa määrin vaikuttaa tonttipoliittisin keinoin asuntomarkkinoiden häiriötilanteeseen tai valtion toimista johtuviin muutoksiin, esitetyt periaatteet ja toimenpiteet luovat osaltaan edellytyksiä AM-ohjelman mukaisten tavoitteiden saavuttamiselle. Esitettyjen periaatteiden vaikutuksia on kuitenkin vaikea ennalta arvioida ja on mahdollista, että vaikutukset jäävät osin vähäisiksi. Esimerkiksi varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muutoksia voitaneen toteuttaa vain rajallisesti, koska alueelle soveltuva rahoitus- ja hallintamuoto on jo alun perin arvioitu verrattain tarkasti alkuperäisen tontinvarauksen valmistelun yhteydessä ja kaupunki pitää nykyisessäkin toimintaympäristössä kiinni keskeisistä asuntotuotannon monipuolisuutta sekä segregaaation ehkäisyä koskevista tavoitteistaan. Toisaalta esimerkiksi tonttien hintajoustolla sekä tontinluovutuskäytän-



töjen kehittämisellä voi olla merkittäväkin asuntorakentamista edistävä vaikutus, vaikka nämä vaikutukset näkyvät luonnollisesti viiveellä.

Esittelijä pitää esitettyjä periaatteita ja toimenpiteitä perusteltuina ja kaupungin edun mukaisina.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttipoliittiset toimenpiteet ja periaatteet asuntorakentamisen edistämiseksi
- 2 Rakentamisen kuukausilukuja

Oheismateriaali

- 1 Asuntorakentamisen työryhmän loppuraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit