



## Käsiteltävä tässä kokouksessa

### 22

#### **Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Mari Holopaisen toivomusponnosta koskien merkittävien kiinteistöjen ja niiden tonttien myynnin sekä vuokraamisen pitkän tähtäimen kannattavuuden vertailua**

HEL 2023-015788 T 00 00 03

#### **Lausuntoehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Toivomusponnossa edellytetään selvitettävän mahdollisuutta tuoda kaupunginvaltuustolle vertailevaa arviota merkittävien kiinteistöjen ja niiden tonttien myynnin ja vuokraamisen pitkän tähtäimen kannattavuudesta.

Kaupunki myy omassa toiminnassa tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä. Kaupungin kiinteistöstrategian omistajapolitiittisena linjauksena on: ”Harjoitamme aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita ei tarvita omassa palvelutuotannossa ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita”. Linjauksella vähennetään korjausvelan määrää ja vapautetaan resursseja palvelutuotannon tilojen turvallisuuden ja terveellisyysvarmistamiseen. Myyntien valmistelu toteutetaan kaupunkiympäristön toimialalla usean eri palvelun keskinäiseen yhteistyöhön perustuen. Myynnin koordinoitua hoitaa kaupunkiympäristön toimialalla maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu. Kaupunkiympäristölautakunta päättää myyntiin asetettavista kohteista yleensä kaksi kertaa vuodessa. Lopulliset myyntipäätökset ja kauppaehdot laaditaan hallintosäännön ja siihen pohjautuviin toimivallan siirtopäätösten mukaisin valtuuksin.

Kuntalain 130 §:n mukaisesti kunnan kiinteistön myynnin ja pitkäaikaisen vuokraamisen tulee kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tapahtua markkinaehtoisesti, joko niin että markkinahinta määräytyy avoimen tarjouskilpailun kautta, tai niin että puolueeton arvioija on arvioinut kiinteistön markkina-arvon. Kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty.

Kaupunki luovuttaa tontteja vuokraamalla, vuokraamalla osto-oikeuksin sekä myymällä, mutta tonttien pääasiallinen luovutustapa on vuokraus. Maanvuokran määrittämisessä käytettävä vuotuinen tuottotavoite on



asuintilojen osalta 4 % ja yritys- ja palvelutilojen osalta 5 % tontin markkina-arvosta.

Rakennetun kiinteistön myynnin kannattavuuteen vaikuttaa markkinatilanteen ja sijainnin ohella ainakin kiinteistön kunto ja korjausvelka, vuokralaistilanne ja sopimusten pituus sekä kohteen mahdolliset rajoitteet mm. suojelumääräysten osalta ja mainittuihin seikkoihin liittyvät riskit. Rakennetun kiinteistön pitäminen edellyttää omistajaltaan lähes aina aktiivisia toimenpiteitä, kuten vuokralaishallintaa sekä teknisiä muutos- ja korjaustöitä. Kiinteistöjen ja niiden tonttien myynnin ja vuokraamisen pitkän tähtäimen kannattavuuteen vaikuttaa taloudellisen kannattavuuden ohella myös muita tekijöitä.

Kiinteistön myynnillä voidaan edistää kyseisen alueen elinvoimaa ja toisaalta myös esimerkiksi suojellun rakennuksen säilymistä saattamalla rakennus täysimääräiseen käyttöön ja kokonaisvaltaisen kiinteistönpidon piiriin. Hyviä esimerkkejä tällaisista myyntikohteista ovat Kampissa sijaitsevan niin kutsutun Turun kasarmin myynti ja Kaisaniemen puistossa sijaitsevan Ravintola Kaisaniemen rakennuksen myynti.

Myyntikohteiden maapohjan luovutustavan valintaan vaikuttaa tapauskohtaisesti arvioitavia tekijöitä. Ensinnäkin voidaan todeta, että tontin myyminen on taloudellisesti yleensä kannattavampaa kuin vuokraaminen. Tämä johtuu siitä, että käytössä olevilla vuokrausperiaatteilla tontin diskontattu pitkän ajan vuokraustuotto jää yleensä aina pienemmäksi kuin myynnin ja kiinteistöveron yhteenlaskettu pitkän ajan diskontattu tuotto käytössä olevilla vuokra-ajoilla. Tämä perustuu oletukseen, että tonttimaan markkinahinta nousee nopeammin kuin inflaatio ja elinkustannusindeksi. Oletus pohjautuu historiatietoon, jonka mukaisesti tonttimaan markkinahinta on noussut selvästi inflaatiota nopeammin. Väestöennusteiden perusteella oletettavaa on myös, että vastaava kehitys Helsingissä jatkuu. Tontit myymällä kaupungin on mahdollista saada nopeammin tulovirtaa kuin vuokraamalla.

Vuokraamiseen liittyvistä taloudellisista heikkouksista huolimatta laaja tonttien vuokrasopimuskanta mahdollistaa kaupungille pitkällä aikavälillä tasaisen tulonmuodostuksen vuosittain, joka antaa vahvan pohjan vuotuisille investoinneille ja kaupungin kehittämiselle. Kaupungilla on mahdollisuus toimia pääomamarkkinoista eroavalla tavalla mm. tasaisen verotulon perusteella, mikä mahdollistaa lainanoton yleistä tasoa matalammalla korolla eikä investointien kattamiseksi ole siten välttämättöntä tarvetta luovuttaa tontteja myymällä. Tämä edellyttää kaupungilta päätöksentekohalukkuutta velanottoon investointien toteuttamiseksi.

Osaan tontteja kohdistuu myöhempiä kehittämispotentiaalimahdollisuuksia, jolloin kaupungille jää tällaiset tontit vuokraamalla mahdolli-



suus näiden tonttien kehittämiseen ja potentiaalin täysimääräiseen hyödyntämiseen. Kuitenkin myös tontin myynnin yhteydessä voidaan rajoitetusti edellyttää lisäkauppahinnan maksamista ja näin varmistaa mahdollisen kehittämispotentiaalin taloudellisen arvon kanavointi kaupungille.

Osassa hankkeita tai sijoittajia tontin vuokraaminen voi olla ylipäänsä edellytys myynnissä onnistumiseksi. Vuokraus ei sido esimerkiksi käyttäjäomistajan tai rakennusliikkeen pääomia, ja voi joissain tilanteissa olla tarpeellista myynnin edistämiseksi. Kansainvälisillä toimijoilla tontin ostaminen voi kuitenkin olla investointipäätöksen ehtona, jolloin pelkkä vuokraamismahdollisuus rajoittaa mahdollisten ostajien määrää. Vuokraaminen osto-oikeudella onkin toimitilatonttikohteissa usein varteenotettava vaihtoehto.

Luovutustapa on myös keino asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Tontin luovutustavan vallinnassa noudatetaan kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia ja niitä koskevia soveltamisohjeita. Asuntotonttien osalta myymisen ja vuokraamisen kannattavuutta tullaan tarkastelemaan tontinluovutuslinjausten toimituuden arvioinnin yhteydessä erikseen vuoden 2025 aikana.

Merkittäviksi katsottavia kiinteistöjen myyntejä ovat kohteet, joiden kauppahinta on yli 10 miljoonaa euroa ja joiden luovuttamisesta siten päättää kaupunginvaltuusto. Tällaisia rakennettuja myyntikohteita on muutamia ja yleensä vuositasolla vain harvoin yhtä kohdetta enempää. Kohteiden osalta on perusteltua kyseisen kohteen myyntipäätöksen esittelyn yhteydessä esittää kaupunginvaltuustolle kannattavuustarkastelu, jossa huomioidaan taloudellinen tarkastelu, ja esitetään vaihtoehtoiset, kannattavuustarkastelussa käytettäviksi valitut perustellut diskonttauskorot. Myynnin kannattavuutta ei voida kuitenkaan arvioida ainoastaan taloudellisin perustein, jonka vuoksi tarkastelussa tulee tuoda esille myös edellä lausunnossa mainitut muut myyntiin ja mahdolliseen vuokraamiseen vaikuttavat seikat.

## Esittelijän perustelut

### Toivomusponsi

Valtuutettu Mari Holopainen on tehnyt seuraavan toivomusponnen:

”Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakekannan myyminen

HEL 2023-010381

13.12.2023, Asia 7, § 281



Mari Holopainen

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta tuoda valtuustolle vertailevaa arviota merkittävien kiinteistöjen ja niiden tonttien myynnin ja vuokraamisen pitkän tähtäimen kannattavuudesta.”

Toimivalta

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan tehtyään käsiteltävänä olevassa asiassa päätöksen valtuusto voi hyväksyä kaupunginhallitukselle osoitettavan toivomusponnen, jonka tulee liittyä käsiteltävänä olevaan asiaan ja joka ei saa olla ristiriidassa valtuuston päätöksen kanssa eikä muuttaa sitä.

Hyväksytystä toivomusponnesta kaupunginhallituksen on toimitettava toivomusponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua sen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi valtuutetuille.

Toivomusponsi on kaupunginkansliassa valmisteltavana kaupunginhallituksen 18.12.2023 (793 §) päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Leena Sutela

Lisätiedot

Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201  
timo.laiho(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Holopainen Mari, toivomusponsi, Kvsto 13.12.2023, asia 7

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia