

Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi vuodenvaihteen 2021/2022 tilanteessa

Kaupunginhallitus hyväksyi 1.4.2019 § 220 Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeen. Keskeiset muutokset uusissa linjauksissa olivat:

- 1) tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen,
- 2) maaomaisuuden tehokkaan käytön edistäminen sekä;
- 3) maanvuokrauksen painoarvon lisääminen tontinluovutustapana.

Uusilla linjauksilla arvioitiin päätöksenteon yhteydessä olevan aiempaan käytäntöön nähden seuraavia vaikutuksia:

- Linjaukset edistävät maaomaisuuden tehokasta käyttöä markkinaehtoisen tonttihinnoittelun muodostaessa selkeän pääsäännön, siirryttäessä asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen hinnoittelussa asteittain lähemmäs arviotavissa olevia markkinahintoja ja kehitettäessä asuntotonttien maanvuokrasopimusten indeksointimekanismeja siten, että maanvuokran taso seuraisi nykyistä paremmin tonttien arvojen todellista kehitystä.
- Kaupungin tonttihinnoittelun reagointikyky suhdanne- yms. vaihteluihin paranee markkinahinnoittelun muodostaessa selkeän pääsäännön ja kaupungin hyväksyessä tonttihinnoittelun vaihtelun. Myös asuntotonttien hintakilpailujen lisääminen parantaa tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäksi myös tonttihinnoittelun reagointikykyä. Hintakilpailujen lisääminen lisää myös muutoin kuin hintakilpailulla luovutettavien tonttien hinnoittelussa käytettyjen vertailukauppatietojen määrää sekä luotettavuutta, joka alentaa tällä tavoin luovutettavien tonttien yli- ja alihinnoittelun riskiä. Tonttihinnoittelun joustavuus edistää tonttien rakentumista myös laskusuhdanteen aikana.
- Tonttien suoravarauksia koskevat linjaukset lisännevät kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeiden houkuttelevuutta toimijoiden kannalta, koska linjaukset mahdollistavat tontin suoravaraamisen (tontin varaaminen ilman kilpailua tai julkista hakua) tällaisia hankkeita varten.
- Maanvuokrauksen merkitys tulevien vuosien tontinluovutustapana korostuu erityisesti asuntotonttien luovutuksessa. Asuntotonttien osalta maanvuokrauksen osuus luovutustapana nousee arviolta laskennallisesti tasolle noin 75 - 80 % nykyisestä laskennallisesta tasosta 55 %.
- Erityisesti uusien linjausten edellyttämä hintakilpailujen lisääminen asuntotonttien tontinluovutuksessa edellyttää hintakilpailuprosessien huomattavaa sujuvoittamista ja riittävää resursointia.

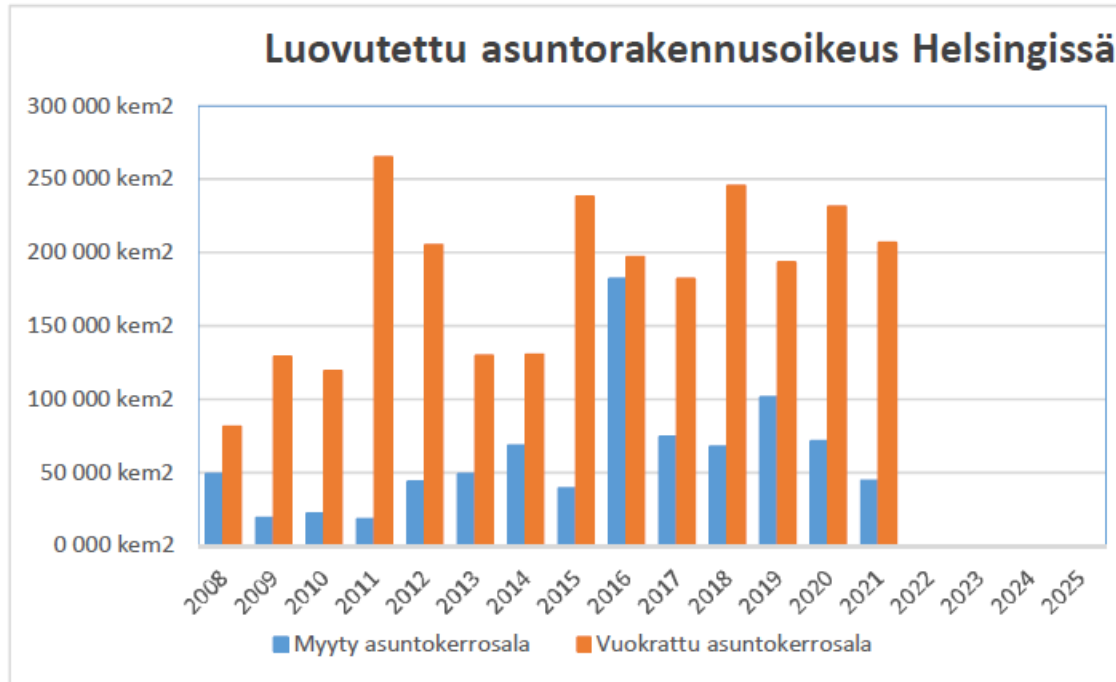
Markkinaehtoinen tonttihinnoittelu muodostaa pääsäännön kaupungin tontinluovutukselle, joka osaltaan edistää maaomaisuuden tehokasta käyttöä. Kaupungin tontinluovutuksen painopiste on tontinluovutuslinjausten mukaisesti maanvuokrauksessa. Maanvuokratulojen kehitys oli ennustettua. Vuonna 2021 kaupunki sai maanvuokratuloja asuntotontteista noin 162 Miljoonaa euroa sekä yritystontteista noin 91 Miljoonaa euroa. Uudistuotantoon luovutettujen asuntotonttien maanvuokrien subventiot Ara-vuokra- ja aso- sekä Hitas –hankkeiden osalta olivat vuonna 2021 noin 2,2 Miljoonaa euroa.

Myyntitulot olivat tavoitellulla 100 Miljoonan euron tasolla. Asuntotontteista saadut myyntitulot olivat 66 Miljoonaa euroa ja yritystontteista saadut myyntitulot 36 Miljoonaa euroa.

Vuonna 2021 asuinrakennusoikeutta luovutettiin uudistuotantoon yhteensä noin 251.000 k-m²:ä (v. 2020 302.000 k-m²), josta vuokraamalla luovutettiin noin 207.000 k-m²:ä (v. 2020 231.000 k-m²) eli noin 82 %

(v. 2020 76 %, v. 2019 66 %). Toimitilarakennusoikeutta luovutettiin yhteensä noin 73 000 k-m² (v. 2020 132 000 k-m²) josta noin 54.000 k-m² (v. 2020 95.000 k-m²) eli noin 74 % (v. 2020 72 %, v. 2019 81 %) luovutettiin vuokraamalla.

Vuokraamalla luovutettujen tonttien osuus asuntotonttien osalta on selvästi kasvanut (66 % → 82 %). Tältä osin tontinluovutuslinjausten vaikutus on toteutunut. Asuntorakennusoikeuden luovutuksen pitemmän aikavälin jakauman kehittyminen sekä vuokrauksen että myynnin osalta on nähtävissä alla olevasta kuvasta.



Tontinluovutuskilpailujen sisällössä ja niiden alueellisessa kohdentumisessa on pyritty monipuolisuuteen. Vuoden 2021 aikana järjestettiin yksi asuntojen tulevaan myyntihintaan perustuva prosenttiperusteinen hintakilpailu (Jätkäsaari, 18.300 k-m²), yksi kynnysarvomenettelyyn perustuva vuokratontin hintakilpailu (Laajasalo, 5.000 k-m²) sekä yksi vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailu (Kalasatama, 17.000 k-m²). Lisäksi järjestettiin 25 asuntotonttia koskeva ryhmärakennuttamishankkeiden toteuttamiseksi kohdennettu hakumenettely (26.900 k-m²). Kilpailutetuissa asuntotonttikohteissa on rakennusoikeutta yhteensä 67.200 k-m². Toimistotonttikohteiden osalta yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa järjestettiin Pasilan keskitorialueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jossa arviointiperusteena olivat laatu, kokonaishinta ja toteuttamiskelpoisuus. Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun 1. vaihe toteutettiin.

Pääasiassa säänneltyyn asuntotuotantoon luovutettavia tonttivarauksia sekä tuleviin kilpailuihin ja kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan tehtäviä varauksia ohjelmoiva vuoden 2021 yleinen asuntotonttien tontinvarauskierros käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 30.11.2021 ja se hyväksyttiin kaupunginhallituksessa vuoden 2022 alkupuolella. Kierroksella asuntotontteja varattiin rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 221.000 k-m². Varauksista noin 90.000 k-m² kohdennettiin luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla ja/tai tonttihakulla. Kaiken kaikkiaan varauksia kohdennettuna tonttihakuja ja -kilpailuita varten on vuodenvaihteen 2021/2022 tilanteessa noin 5.700 asunnon rakentamista varten, josta lähes 90 % on osoitettu sääntelemättömään tuotantoon. Määrä vastaa keskimääräisen laskennallisen asuntokoon (70 k-m²) mukaan laskettuna noin yhden vuoden tontinluovutustarvetta (n. 400.000 k-m²).

Tontinluovutuskilpailuiden ja erityisesti hintakilpailuiden määrän lisääminen kynnysarvomenettelyinä on edelleen tavoiteltavaa. Kynnysarvomenettelyn käytöstä saadut viimeisimmät kokemukset ovat olleet

positiivisia ja vaikuttaakin siltä, että myös hankekehittäjät ovat tämän kilpailumuodon omaksuneet – viimeisimpään kilpailuun saatiin kahdeksan tarjousta. Kynnysrahakilpailujen toimivuus erityisen arvokkailla alueilla on kuitenkin huono, ja tämä kilpailumalli sopiikin paremmin kehittyville alueille. Tonttien markkina-arvojen tiedostamiseksi ja hintakiinnitysten saamiseksi olisi tärkeää, että eri puolilta kaupunkia on mahdollisuus säännöllisesti järjestää myös hintakilpailuita, joissa luovutusmuotona on yksiselitteisesti myynti. Hintakilpailuiden määrän lisäämiseksi pyritään löytämään keinoja niin toimintatapoja kehittämällä kuin myös mahdollisuuksien mukaan ulkopuolista ostopalvelua käyttämällä.

Kaupunginhallitus hyväksyi huhtikuussa 2021 kaupungin maapolitiikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset. Linjaukset mahdollistavat täydennysrakentamisen tehokkaamman edistämisen lisäten vuokralaisen taloudellisia kannusteita ja toteuttamisen sitovuutta. Vuoden 2021 aikana on valmisteltu ja otettu käyttöön linjausten mahdollistama maankäyttösopimisen kaltainen prosessi. Prosessiin mukainen toiminta on käynnistetty ja syksyn 2021 aikana on edetty yhtensä 26 hankkeen neuvotteluissa, jotka toteutuessaan mahdollistavat lähes 100.000 k-m²:n uudisasuntotuotannon määrän. Kaiken kaikkiaan tunnistettuja täydennysrakentamiskohteita on noin 400.000 k-m²:n edestä, joista Hekan tonteille kohdentuu noin 50 %. Pääosa tunnistetuista täydennysrakentamishankemahdollisuuksista sijoittuu kaupunkiudistamisalueille.

Tontinluovutuslinjausten vaikutuksia tulee seurata useamman vuoden ajalta. Vuokrauskäytännöt tulevat edelleen kehittymään tontinluovutuslinjausten mukaiseen suuntaan, kun kaupunginvaltuusto hyväksyi helmikuussa 2022 asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet. Periaatteita koskevat soveltamisohjeet ovat valmistelussa. Vuoden 2022 aikana käynnistetään yleisten periaatteiden ja soveltamisohjeiden valmistelu myös yritystonttien vuokraamisen osalta. Uusien periaatteiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa.