



**§ 185**

**Katsaus kaupungin maanmyyntitilanteeseen ja -näkymiin sekä esitys kaupunginhallitukselle toimenpiteiksi maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi**

HEL 2014-003336 T 10 00 00

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi seuraavaa:

- Kaupungilla on tällä hetkellä asunto-, liike- ja toimistotonttien myyntiä koskevia esisopimuksia yhteensä noin 200 milj. euron arvosta. Näiden sopimusten perusteella tehtävistä kiinteistönkaupoista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana noin 155 milj. euroa.
- Kaupunki on vuokrannut osto-optioin asunto-, liike- ja toimistotontteja yhteensä noin 95 000 k-m<sup>2</sup>. Osto-optioiden laskennallinen kokonaisarvo on noin 61 milj. euroa. Osto-optioiden perusteella tehtävistä kiinteistönkaupoista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana yhteensä enintään noin 34 milj. euroa.
- Kaupungilla on tällä hetkellä varattuina myymällä luovutettaviksi tarkoitettuja asuntotontteja sekä tontteja kilpailuilla luovutettaviksi yhteensä noin 140 000 k-m<sup>2</sup>. Näiden tonttien laskennallinen kokonaisarvo on yhteensä noin 117 milj. euroa. Tonteista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana mahdollisesti noin 107 milj. euroa.
- Mikäli kaupunginvaltuuston kiinteistötoimelle asettamat maanmyyntitavoitteet säilyvät seuraavan viiden vuoden aikana nykytasolla (100 milj. euroa/vuosi eli yhteensä 500 milj. euroa), kaupungin tulee osoittaa uusia tontinvaurauksia myyntiä varten ja löytää nykyisestä maanvuokrasopimuskannasta tontteja myytäväksi vähintään yhteensä noin 200 - 210 milj. euroa vastaava määrä.

B

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus merkitsisi tiedoksi edellä kohdassa A mainitun selostuksen.

C



Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeksi seuraavaa:

1. Asuntotonttien varausesitysten valmistelu:

Asuntotonttien varausten valmistelun yhteydessä pyritään AM-ohjelman asettamien reunaehtojen puitteissa aktiivisesti löytämään ja osoittamaan uusia tontinvarauksia sääntelemättömän asuntotuotannon hankkeille. Varausesitysten valmistelussa lähtökohtana pidetään sitä, että sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavat kerros- ja rivitalotontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että tämä ei johda pienten tai uusien rakennuttajien jäämiseen ulos markkinoilta tai supista mahdollisuuksia esimerkiksi ryhmärakentamisen osalta.

2. Olemassa olevat asuntotonttien varaukset:

Kiinteistötoimi neuvottelee nykyisellään sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa mahdollisuuksista tontin luovuttamiseen myymällä.

3. Asuntotonttien hintakilpailut ja tontinluovutusmenettelyn kehittäminen:

Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien luovutuksessa hintakilpailujen määrää lisätään ja kilpailuja järjestetään myös esikaupunkialueille sijoittuvilla tonteilla. Asuntotonttien luovutuksessa kehitetään ja kokeillaan kevennettyä hintakilpailumenettelyä, jonka tavoitteena on luoda vakioitu tarjouspyyntö- ja kilpailumalli hintakilpailuja varten.

Kaupungin asuntotonttien tontinluovutusmenettelyä ja -ehtoja kehitetään asiakaslähtöisesti yhteistyössä rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden kanssa siten, että tontinluovutusmenettelyssä ja -ehdoissa voidaan nykyistä joustavammin huomioida hankkeiden tapauskohtaiset erityispiirteet ja hankkeiden markkinalähtöinen toteutus.

4. Vuokrattujen asuntotonttien myynti vuokrasopimuksen päättyessä:

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvittää mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

5. Uusien toimitilatonttien sekä vuokrattujen toimitilatonttien myynti:



Uusien toimitilatonttien luovutuksissa siirrytään käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa. Tontin myyntihinnan tulee kuitenkin aina olla kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltu verrattuna tontin vuokraamiseen.

Kiinteistötoimi tarjoaa aktiivisesti nykyisten toimitilatonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä asemakaavoituksen kautta ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkäjähtäimen kehittämisen kannalta.

#### 6. Ulkokuntien maaomaisuudesta luopuminen:

Kaupunki pyrkii jatkossa aktiivisesti luopumaan ulkokunnissa olevasta maaomaisuudesta, jolle kaupungilla ei ole tiedossa omaa käyttöä.

D

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2015 talousarvion laadinnan yhteydessä huolehdittaisiin siitä, että kiinteistötoimelle osoitetaan ja varmistetaan talousarviossa asetettaviin tavoitteisiin nähden riittävät taloudelliset resurssit käytettäväksi muun ohella riittävien henkilöstöresurssien turvaamiseen, tonttien markkinointiin sekä tontinluovutukseen liittyviin kiinteistöarviointi- ja muihin palveluihin.

E

Kiinteistölautakunta toteaa, että nykyiset kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet maanmyyntituloista on asetettu niin korkealle, että niiden toteuttaminen on hyvin vaikeaa. Samalla on vaarana, että täysimääräinen tavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua pitkällä tähtäimellä kaupungin kokonaistaloudellisen edun vastaiseksi ja vaikuttaa epäedullisesti kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen.

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että tulevia maanmyyntitavoitteita asetettaessa tulisi arvioida tarkemmin myyntituottojen lisäystavoitteen kokonaisvaikutuksia.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:



Päätösehdotuksen C kohdan 1. kohdan kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että tämä ei johda pienten tai uusien rakennuttajien jäämiseen ulos markkinoilta tai supista mahdollisuuksia esimerkiksi ryhmärakentamisen osalta.

Kannattajat: Tuomas Rantanen

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen C kohdan 5. kohdan ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Tontin myyntihinnan tulee kuitenkin aina olla kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltu verrattuna tontin vuokraamiseen.

Kannattajat: Tuomas Rantanen

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotukseen lisätään uusi E kohta seuraavasti:

Kiinteistölautakunta toteaa, että nykyiset kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet maanmyyntituloista on asetettu niin korkealle, että niiden toteuttaminen on hyvin vaikeaa. Samalla on vaarana, että täysimääräinen tavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua pitkällä tähtäimellä kaupungin kokonaistaloudellisen edun vastaiseksi ja vaikuttaa epäedullisesti kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen.

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että tulevia maanmyyntitavoitteita asetettaessa tulisi arvioida tarkemmin myyntituottojen lisäystavoitteen kokonaisvaikutuksia.

Kannattajat: Tuomas Rantanen

Vastaehdotus:

Joonas Pulkkinen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen C kohdan ensimmäinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeista seuraavaa:.

Päätösehdotuksen C kohtaan lisätään uusi seuraavan sisältöinen 7. kohta: Periaatteelliset muutokset myynnin lisäämiseksi koskevat sellaista myyntiä, joka tehdään myyntitavoitteiden edistämiseksi.



Muutoin kiinteistölautakunta katsoo, että vuokraus on edelleen ensisijainen tontinluovutusmenettely asunto- ja liiketonttien luovutuksessa.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotuksen C kohdan 1. kohdan kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Samalla on kuitenkin huolehdittava siitä, että tämä ei johda pienten tai uusien rakennuttajien jäämiseen ulos markkinoilta tai supista mahdollisuuksia esimerkiksi ryhmärakentamisen osalta.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 9

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Antti Hytti, Pia Pakarinen, Jouni Parkkonen, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies, Maarit Vierunen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotuksen C kohdan 5. kohdan ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen viimeinen virke: Tontin myyntihinnan tulee kuitenkin aina olla kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltu verrattuna tontin vuokraamiseen.

Jaa-äännet: 3

Elina Das Bhowmik, Pia Pakarinen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 6

Jasmin Hamid, Antti Hytti, Jouni Parkkonen, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotukseen lisätään uusi E kohta seuraavasti:



Kiinteistölautakunta toteaa, että nykyiset kaupunginvaltuuston asettamat tavoitteet maanmyyntituloista on asetettu niin korkealle, että niiden toteuttaminen on hyvin vaikeaa. Samalla on vaarana, että täysimääräinen tavoitteeseen pyrkiminen voi muodostua pitkällä tähtäimellä kaupungin kokonaistaloudellisen edun vastaiseksi ja vaikuttaa epäedullisesti kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen.

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että tulevia maanmyyntitavoitteita asetettaessa tulisi arvioida tarkemmin myyntitulojen lisäystavoitteen kokonaisvaikutuksia.

Jaa-äännet: 2

Pia Pakarinen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 7

Elina Das Bhowmik, Jasmin Hamid, Antti Hytti, Jouni Parkkonen, Joonas Pulkkinen, Tuomas Rantanen, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Ulla-Maija Vainikka, kartoittaja, puhelin: 310 31806  
ulla-maija.vainikka(a)hel.fi

Liitteet

1 Selvitys - Vuokrauksen ja myynnin taloudellinen vertailu

Otteet

Ote  
Kv/tonttiosasto  
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus



A

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi seuraavaa:

- Kaupungilla on tällä hetkellä asunto-, liike- ja toimistotonttien myyntiä koskevia esisopimuksia yhteensä noin 200 milj. euron arvosta. Näiden sopimusten perusteella tehtävistä kiinteistönkaupoista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana noin 155 milj. euroa.
- Kaupunki on vuokrannut osto-optioin asunto-, liike- ja toimistotontteja yhteensä noin 95 000 k-m<sup>2</sup>. Osto-optioiden laskennallinen kokonaisarvo on noin 61 milj. euroa. Osto-optioiden perusteella tehtävistä kiinteistönkaupoista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana yhteensä enintään noin 34 milj. euroa.
- Kaupungilla on tällä hetkellä varattuina myymällä luovutettaviksi tarkoitettuja asuntotontteja sekä tontteja kilpailuilla luovutettaviksi yhteensä noin 140 000 k-m<sup>2</sup>. Näiden tonttien laskennallinen kokonaisarvo on yhteensä noin 117 milj. euroa. Tonteista tuloutunee kaupungille maanmyyntituloja vuosien 2014 - 2018 aikana mahdollisesti noin 107 milj. euroa.
- Mikäli kaupunginvaltuuston kiinteistötoimelle asettamat maanmyyntitavoitteet säilyvät seuraavan viiden vuoden aikana nykytasolla (100 milj. euroa/vuosi eli yhteensä 500 milj. euroa), kaupungin tulee osoittaa uusia tontinvaurauksia myyntiä varten ja löytää nykyisestä maanvuokrasopimuskannasta tontteja myytäväksi vähintään yhteensä noin 200 - 210 milj. euroa vastaava määrä.

B

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus merkitsisi tiedoksi edellä kohdassa A mainitun selostuksen.

C

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi seuraavaa:

1. Asuntotonttien varausesitysten valmistelu:

Asuntotonttien varausten valmistelun yhteydessä pyritään AM-ohjelman asettamien reunaehtojen puitteissa aktiivisesti löytämään ja



osoittamaan uusia tontinvarauksia sääntelemättömän asuntotuotannon hankkeille. Varausesitysten valmistelussa lähtökohtana pidetään sitä, että sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavat kerros- ja rivitalotontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

2. Olemassa olevat asuntotonttien varaukset:

Kiinteistötoimi neuvottelee nykyisellään sääntelemättömään tuotantoon varattujen kerros- ja rivitalotonttien tontinvaraajien kanssa mahdollisuuksista tontin luovuttamiseen myymällä.

3. Asuntotonttien hintakilpailut ja tontinluovutusmenettelyn kehittäminen:

Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien luovutuksessa hintakilpailujen määrää lisätään ja kilpailuja järjestetään myös esikaupunkialueille sijoittuvilla tonteilla. Asuntotonttien luovutuksessa kehitetään ja kokeillaan kevennettyä hintakilpailumenettelyä, jonka tavoitteena on luoda vakioitu tarjouspyyntö- ja kilpailumalli hintakilpailuja varten.

Kaupungin asuntotonttien tontinluovutusmenettelyä ja -ehtoja kehitetään asiakaslähtöisesti yhteistyössä rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden kanssa siten, että tontinluovutusmenettelyssä ja -ehdoissa voidaan nykyistä joustavammin huomioida hankkeiden tapauskohtaiset erityispiirteet ja hankkeiden markkinalähtöinen toteutus.

4. Vuokrattujen asuntotonttien myynti vuokrasopimuksen päättyessä:

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvittää mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

5. Uusien toimitilatonttien sekä vuokrattujen toimitilatonttien myynti:

Uusien toimitilatonttien luovutuksissa siirrytään käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa.

Kiinteistötoimi tarjoaa aktiivisesti nykyisten toimitilatonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä asemakaavoituksen kautta ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkántähtäimen kehittämisen kannalta.





6. Ulkokuntien maaomaisuudesta luopuminen:

Kaupunki pyrkii jatkossa aktiivisesti luopumaan ulkokunnissa olevasta maaomaisuudesta, jolle kaupungilla ei ole tiedossa omaa käyttöä.

D

Kiinteistölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että vuoden 2015 talousarvion laadinnan yhteydessä huolehdittaisiin siitä, että kiinteistötoimelle osoitetaan ja varmistetaan talousarviossa asetettaviin tavoitteisiin nähden riittävät taloudelliset resurssit käytettäväksi muun ohella riittävien henkilöstöresurssien turvaamiseen, tonttien markkinointiin sekä tontinluovutukseen liittyviin kiinteistöarviointi- ja muihin palveluihin.

**Tiivistelmä**

Kiinteistötoimelle asetettuja maanmyyntitavoitteita on nostettu viime vuosina. Vuodelle 2014 asetettu maanmyyntitavoite on 100 milj. euroa. Kaupungin vaikea taloudellinen tilanne huomioden voidaan kiinteistötoimen näkemyksen mukaan arvioida, että maanmyyntitavoitteet säilynevät nykytasolla tai lähellä sitä seuraavien viiden vuoden aikana.

Kaupungin viimeisen kymmenen vuoden maanmyyntitulojen keskiarvo on noin 70 milj. euroa. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät tulevina vuosina nykytasolla, edellyttää tavoitteiden saavuttaminen käytännössä maanmyyntitulojen keskiarvon nostamista noin 45 %:lla pitkän aikavälin keskiarvoon nähden. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttääkin tarkistuksia tontinluovutuksen nykykäytäntöihin. Maanmyyntitulojen keskiarvon merkittävä nostaminen ei ole millään yksittäisellä toimenpiteellä mahdollista, vaan se vaatii useiden erityyppisten käytäntöjen muuttamista sekä tehokasta toimeenpanoa.

Kiinteistötoimi on syksyn 2013 ja alkuvuoden 2014 aikana kartoittanut mahdollisuuksia maanmyyntitulojen lisäämiselle. Tarkastelujaksona on pidetty seuraavaa vuotta ja tarkastelussa on oletettu maanmyyntitavoitteiden säilyvän nykytasolla koko tarkastelujakson ajan. Tarkastelun yhteydessä on käyty läpi nykyinen tonttikanta sekä arvioitu ne toimenpiteet, joita tavoitteiden saavuttaminen todennäköisesti edellyttää. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaupungin tulisi olemassa olevan tonttikannan lisäksi varsin nopeasti löytää rakentamattomia tai vuokrattuja tontteja myytäväksi sekä myydä ulkokuntien kiinteistöjä karkeasti yhteensä noin 200 - 210 milj. euron arvosta.



Kaupungin tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi esitettävät toimenpiteet ja periaatteet ilmenevät päätösehdotuksesta. Esitetyt toimenpiteet ja periaatteet toimituskiinteistötoimen ohjeena tulevien vuosien tontinvarausten ja -luovutusten valmistelussa.

Tonttien myynnin lisääminen hidastaa kaupungin maanvuokratulojen kehitystä lyhyellä aikavälillä. Riittäväillä maanmyyntituloilla voitaneen kuitenkin tukea aktiivista maanhankintaa tonttivarannon lisäämiseksi sekä osaltaan varmistaa uusien kaavoitettavien alueiden vaatimien infra-, joukkoliikenne- ja muiden investointien oikea-aikainen toteutuminen. Pääosa näille uusille alueille muodostettavista tonteista tullaan aikanaan luovuttamaan nykykäytännön mukaisesti vuokraamalla, joka puolestaan vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen pidemmällä tähtäimellä. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista onkin, että kiinteistötoimi pystyy saavuttamaan sille asetetut maanmyynti- ja tontinluovutustavoitteet lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Helsingin kaupunki luovuttaa vuosittain asuinrakennusoikeutta noin 120 000 - 280 000 k-m<sup>2</sup>. Vuotuiset luovutusmäärät riippuvat merkittävästi kulloisestakin kaavoitus- ja asuntojen kysyntätilanteesta. Elinkeinotoimintaan luovutetaan tontteja vuosittain noin 40 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki luovuttaa asuntotontit pääasiallisesti vuokraamalla. Näin menetellään esimerkiksi kaikkien säänneltyyn tuotantoon luovutettavien tonttien osalta. Sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat asuntotontit vuokrataan nykykäytännön mukaan osto-optiolla. Kaupungin tonttien luovutuksessa jo pitkään noudattaman käytännön mukaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit (pl. omakotitalotontit) luovutetaan useimmiten myymällä, jolloin tontit pääsääntöisesti kilpailutetaan.

Elinkeinotonttien osalta vuokraamalla luovutetaan kaikki teollisuus-, liike- ja varastokäyttöön tarkoitetut tontit. Toimitila- ja hotellitontit luovutetaan usein vuokraamalla osto-optioin.

Kaupunki omistaa tällä hetkellä maa-alueita ulkokunnissa yhteensä noin 6 000 hehtaaria, joista merkittävimmät omistukset sijoittuvat Espooseen. Kaupungin ulkokunnissa omistamat maa-alueet ovat suurelta osin kaavoittamattomia metsä- ja viheralueita. Kaavoitetun tonttimaan vähäisyydestä johtuen kaupunki on luovuttanut ulkokunnista tontteja vain vähäisessä määrin. Tonttien luovutusten kannalta



merkittävin alue on ollut Espoon Leppävaara, jossa kaupungilla enää on jäljellä muutama liike/toimistotontti sekä jonkin verran sellaista raakamaata, jota voisi kaavallisesti kehittää yhdessä Espoon kaupungin kanssa. Toimistotonttien heikko kysyntä on viivästyttänyt ja viivästyttää edellä mainittujen tonttien myyntiä.

Helsingin kaupunki on Suomen suurin maanvuokranantaja. Kaupungilla oli vuoden 2013 lopussa voimassa yhteensä noin 8 500 maanvuokrasopimusta, joista asuntotonttien maanvuokrasopimuksia on noin 5 150 ja toimitilatonttien sopimuksia noin 240. Kaupungin ulkoiset maanvuokratulot olivat vuonna 2013 yhteensä noin 161,5 milj. euroa, josta suurin osuus muodostuu asuntotonttien maanvuokrista (noin 95 milj. euroa).

#### Maanmyyntitavoitteet ja -tulot

Kaupunginvaltuusto asettaa vuosittain kiinteistötoimelle maanmyyntitavoitteen. Maanmyyntitavoitteet ovat olleet nousussa viime vuosina. Maanmyyntitavoite vuosina 2012 ja 2013 oli 85 milj. euroa. Vuoden 2012 maanmyyntitulojen toteuma oli puolestaan 78 milj. euroa ja vuoden 2013 toteuma 79 milj. euroa, joten tavoitteista jäätin jonkin verran. Vuodelle 2014 asetettu myyntitavoite on 100 milj. euroa.

Kaupungin maanmyyntitulot ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana vaihdelleet 36 ja 98 milj. euron välillä keskiarvon ollessa noin 70 milj. euroa/vuosi. Viime vuosien tulot muodostuivat suurelta osin asuntotonttien hinta- ja laatukilpailujen perusteella tehdyistä myynneistä sekä osto-optioiden perusteella tehdyistä asunto- ja toimitilatonttien myynneistä.

#### Nykyiset maanmyyntiperiaatteet

Kaupunginvaltuusto hyväksyi viimeksi 27.8.1997 kiinteistöjen myynneissä noudatettavat periaatteet seuraavasti:

- Kaupungin omistamia kiinteistöjä myydään silloin, kun se on kaupungille edullista ja tarkoituksenmukaista elinkeinopolitiikan, asuntopolitiikan tai jonkun muun perustellun tarkoituksen edistämiseksi.
- Kiinteistöjen myynnille asetetaan vuosittain talousarviossa myyntitulotavoite. Tuloarvion ylittävät tulot käytetään kiinteän omaisuuden hankintaan ja maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen.
- Hinnoittelun tulee perustua käypään arvoon ja myyntikohteiden tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettuja eli kaavamutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei ole pitkällä tähtäyksellä nähtävissä.



- Myytäessä kiinteistöjä ilmoitetaan ostomahdollisuudesta julkisesti ja käytetään ensisijassa tarjousmenettelyä. Mikäli on ilmeistä, ettei tarjousmenettelyllä saada tyydyttävää tulosta tai useita ko. kiinteistöistä kiinnostuneita ei löydy tai on elinkeinopoliittisesti perusteltua, voidaan käyttää neuvottelumenettelyä. Tarvittaessa käytetään hinnoittelussa hyväksi puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoa.

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan edellä kuvatut voimassa olevat periaatteet ovat varsin toimivia ja nykytasoisten maanmyyntitavoitteiden savuttaminen edellyttää vain vähäisiä tarkennuksia po. periaatteisiin.

#### Maanmyynnin ja -vuokrauksen vertailua

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan maanvuokraus on kaupungin kannalta lähtökohtaisesti taloudellisesti ja maapoliittisesti edullinen vaihtoehto. Tonttien omistusoikeuden säilyminen kaupungilla turvaa kaupungin mahdollisuudet kehittää alueita pitkällä aikavälillä ja myös maan arvonnousu säilyy kaupungilla. Maanvuokraus takaa kaupungille tasaisen tulovirran pitkällä aikavälillä.

Maanmyynnin ja -vuokrauksen taloudellinen vertailu on kuitenkin varsin haastavaa, koska vertailuun vaikuttavat lukuisat eri tekijät. Tällaisia ovat mm. tontin myyntihinnan ja maanvuokran pohjana käytettävän laskennallisen hinnan suhde, maanvuokrauksessa käytettävä tuottoprosentti, maanvuokratulojen nykyarvonlaskennassa käytettävä diskonttauskorko, kiinteistöveron pitkän aikavälin kehitys, arvioitu maanarvon nousu pitkällä tähtäimellä sekä kaupungin kulloinenkin taloudellinen tilanne. Lisäksi arviointiin vaikuttaa merkittävästi myös kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet ja niiden edistäminen. Esimerkiksi toimitilahankkeissa suurelle osalle institutionaalisista sijoittajista mahdollisuus tontin ostamiseen on jopa kynnyskysymys. Tämä on tilanne usein myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntosijoittajien osalta.

Liitteenä nro 1 on kiinteistötoimen vuonna 1994 laatima selvitys tonttien eri luovutustapojen vertailusta. Vaikka selvitys on jo varsin vanha, siinä esitetyt lähtökohdat ja johtopäätökset ovat käyttökelpoisia vielä tänäkin päivänä.

Edellä mainittuun ja liitteenä olevaan selvitykseen viitaten kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaupungin maaomaisuus tulisikin nähdä dynaamisena resurssina, jolloin tontteja voidaan myydä kaupungin taloudellisen tilanteen tai asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamisen niin edellyttäessä maanvuokrauksen säilyessä kuitenkin pääasiallisena luovutusmuotona pitkällä tähtäimellä.



## Toimenpiteet maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi

### Yleistä

Kaupungin maanmyyntitulot vaihtelevat vuosittain voimakkaasti. Vuotuisten myyntitulojen muodostuminen riippuu lukuisista eri tekijöistä, kuten talouden suhdanteista, rahoitusmarkkinoiden toimivuudesta, asemakaavoituksen ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edistymisestä sekä kaavoitettavien ja luovutettavien tonttien teknisestä ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Kiinteistötoimelle asetetut maanmyyntitavoitteet ovat viime vuosina nousseet ja vuodelle 2014 asetettu tavoite on 100 milj. euroa. Kaupungin vaikea taloudellinen tilanne huomioiden voidaan kiinteistötoimen näkemyksen mukaan pitää todennäköisenä, että maanmyyntitavoitteet säilynevät vähintään nykytasolla seuraavien vuosien aikana.

Kaupungin viimeisen kymmenen vuoden maanmyyntitulojen keskiarvo on noin 70 milj. euroa. Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät tulevan 5 - 10 vuoden aikana nykytasolla, edellyttää tavoitteiden saavuttaminen käytännössä maanmyyntitulojen keskiarvon nostamista noin 45 %:lla viimeisen kymmenen vuoden keskiarvoon nähden. Tässä tilanteessa on selvää, että tavoitteiden saavuttaminen edellyttää tarkistuksia tontinluovutuksen nykykäytäntöihin. On myös selvää, ettei maanmyyntitulojen keskiarvon merkittävä nostaminen ole millään yksittäisellä toimenpiteellä mahdollista, vaan se vaatii useiden erityyppistein käytäntöjen muuttamista sekä tehokasta toimeenpanoa.

Kiinteistötoimi on syksyn 2013 ja alkuvuoden 2014 aikana kartoittanut mahdollisuuksia maanmyyntitulojen lisäämiselle. Tarkastelun yhteydessä on käyty läpi nykyinen tonttikanta sekä arvioitu ne toimenpiteet, joita tavoitteiden saavuttaminen todennäköisesti edellyttää. Tarkastelujaksona on pidetty seuraavaa viittä vuotta eli vuosia 2014 - 2018. Vaadittavia toimenpiteitä arvioitaessa tarkastelujakson maanmyyntitavoitteeksi on oletettu nykytason mukainen 100 milj. euroa/vuosi eli koko tarkastelujakson ajalta yhteensä 500 milj. euroa. Koska maanmyyntitulot tulevat joka tapauksessa vaihtelevaan vuosittain varsin voimakkaasti, tulisi maanmyyntitulojen kertymää tarkastella koko tarkastelujakson keskiarvona.

Kiinteistötoimen arvion mukaan tulevien vuosien maanmyyntitulot jakautunevat erilaisten kiinteistöjen kesken karkeasti siten, että tavoitteesta noin 70 % muodostuu luovutettavien ja vuokrattujen asuntotonttien myynneistä, noin 25 % luovutettavien ja vuokrattujen toimitilatonttien myynneistä ja noin 5 % ulkokuntien maaomaisuuden



myynneistä sekä muista maaomaisuuden luovutuksista (esim. tontinosien myynnit ja maanvaihdot). Arvion perusteella voidaan todeta, että erityisesti asuntomarkkinoiden kehityksellä tulee tulevaisuudessa olemaan hyvin merkittävä vaikutus kaupungin tulevien vuosien maanmyyntitulojen kehittymiseen, vaikkakin yksittäisinä vuosina toimitilatonttien vaikutus voi toki muodostua hyvinkin merkittäväksi.

Jäljempänä esitettävien toimenpiteiden ja periaatteiden on tarkoitus osoittaa pääpiirteissään ne keinot, joilla tulevina vuosina todennäköisesti korkeina säilyvien maanmyyntitavoitteiden saavuttaminen olisi realistista. Periaatteiden on tarkoitus toimia kiinteistötoimen ohjeena sekä lähtökohtana asunto- ja toimitilatonttien varaus- ja luovutusesitysten valmistelussa. Tonttien varaamisesta erilaisia asunto- ja toimitilahankkeita varten sekä kilpailuilla luovutettaviksi päättäisi edelleen kaupunginhallitus tai sen valtuuttamana kiinteistölautakunta. Tonttien myyntihinnan hyväksyy puolestaan aina kiinteistölautakunta, kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto kulloinkin voimassa olevien toimivaltarajojen puitteissa.

#### Nykyinen tonttikanta

Helsingin kaupungilla on tällä hetkellä tonttien myyntiä koskevia sitovia esisopimuksia yhteensä noin 200 milj. euron arvosta. Näiden sopimusten perusteella kaupungille tuloutunee seuraavan viiden vuoden aikana maanmyyntituloja arviolta yhteensä noin 155 milj. euroa. Keskeisimmät myyntikohteet sijoittuvat Kalasataman ja Jätkäsaaren projektialueille, joilta arvioidaan tarkastelujakson aikana myytävän tontteja yhteensä noin 139 milj. eurolla. Huomionarvoista kuitenkin on, ettei kauppohen toteutumisesta ole sitovista esisopimuksista huolimatta täyttä varmuutta, koska osaan esisopimuksista sisältyy ehtoja, jotka antavat ostajalle oikeuden tontin ostolle asetettujen määräaikojen pidennyksiin tiettyjen edellytysten täytyessä.

Kaupungilla on tällä hetkellä vuokrattuina osto-optioin asunto- ja toimitilatontteja yhteensä noin 95 000 k-m<sup>2</sup>. Osto-optioiden laskennallinen arvo on nykyisellään yhteensä noin 61 milj. euroa. Osto-optioiden realisoituminen tonttikauppoina on varsin epävarmaa, koska osto-option käyttäminen on tontin vuokralaisen vapaassa harkinnassa ja yleinen heikko taloudellinen tilanne vaikuttaa negatiivisesti ostohalukkuuteen. Tämä korostuu erityisesti elinkeinotoimintaan vuokratuilla tonteilla. Kiinteistötoimen arvion mukaan tarkastelujakson aikana osto-optioiden perusteella voisi tuloutua kaupungille maanmyyntituloja karkeasti yhteensä noin 34 milj. euroa. Suuri osa



tuloista muodostuneen Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilta osto-optioiden perusteella tehtävistä asuntotonttien kaupoista.

Kaupungilla on edellä mainitun lisäksi varattuina tontteja erilaisia kilpailuja varten sekä muutoin myymällä luovutettaviksi laskennallisesti yhteensä noin 117 milj. euron arvosta (yht. noin 140 000 k-m<sup>2</sup>). Suuri osa kilpailuista on parhaillaan vireillä ja ne on tarkoitus ratkaista kuluvan vuoden aikana. Tällaisia kilpailuja ovat mm. Kalasataman Verkkosaaren eteläosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely sekä Jätkäsaaren kolme kerrostalotonttia koskeva vastaava menettely.

Vielä aloittamattomien ja/tai ratkaisemattomien kilpailujen sekä muutoin myymällä luovutettaviksi varattujen tonttien myynnistä voisi kiinteistötoimen arvion mukaan tuloutua tarkastelujakson aikana arviolta yhteensä noin 107 milj. euroa. Heikot taloudelliset näkymät ja asuntomarkkinoihin liittyvät epävarmuustekijät kuitenkin vaikeuttavat arviointia huomattavasti. Huomion arvoista on myös, että näiden tonttien osalta maanmyyntitulot realisoituvat todennäköisesti pääosin vasta tarkastelujakson loppupuolella.

Mikäli kaupungin maanmyyntitavoitteet säilyvät seuraavan viiden vuoden aikana nykytasolla (yht. 500 milj. euroa), voidaan edellä esitetyn perusteella todeta, että kaupungin tulisi varsin nopeasti löytää rakentamattomia tai vuokrattuja tontteja myytäväksi sekä myydä ulkokuntien kiinteistöjä karkeasti yhteensä noin 200 - 210 milj. euron arvosta. Koska tonttikauppojen toteutumiseen, erityisesti osto-optioiden osalta, liittyy aina epävarmuustekijöitä ja osa nyt mahdollisiksi arvioituista tonttikaupoista jää todennäköisesti toteutumatta, tulisi kaupungin löytää tontteja myytäväksi käytännössä enemmän kuin edellä on laskennallisesti arvioitu, mikäli tavoitteet halutaan saavuttaa.

Uusien rakentamattomien tonttien löytämistä myytäväksi vaikeuttaa mm. se, että vain noin 40 % asuntotonteista voidaan AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti luovuttaa myymällä, sekä se, että kaavoitettuja ja kohtuullisessa ajassa rakentamiskelpoisia tontteja on vain vähän tarjolla. Jo vuokrattujen tonttien osalta tulee puolestaan löytää kompromissi kaupungin ja tontin vuokralaisen (ostajan) intressien välillä, jotta kauppa saadaan syntymään. Kompromissin löytäminen voi olla vaikeaa ja siihen liittyy aina epävarmuustekijöitä. Ulkokuntien maanluovutusta hidastaa usein hitaasti etenevä kaavoitus. Kiinteistötoimella ei myöskään nykyisellään ole resursseja ulkokuntien maaomaisuuden aktiiviseen jalostamiseen kovin monessa kohteessa yhtäaikaan.

Esitys toimenpiteiksi



## Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien luovuttaminen myymällä

Kaupungilla oli vuoden 2013 lopulla varattuina tontteja yhteensä noin 12 500 asunnon rakentamista varten, joista noin 5 000 asuntoa vastaava määrä, eli noin 40 %, oli varattu sääntelemättömään asuntotuotantoon. Nykyinen tontinvarauskanta vastaa siis tältä osin AM-ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaupungin maanmyyntitavoitteet eivät saa jatkossakaan vaarantaa AM-ohjelmassa asetettujen asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Asuntotonteista saatavien maanmyyntitulojen lisäämisen osalta tulee siten löytää keinoja, jotka eivät edellytä poikkeamista AM-ohjelmassa asetetusta asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta.

Kaupunki luovuttaa jo nykyisellään pääosan sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetuista tonteista laatu- ja hintakilpailujen perusteella. Kilpailut keskittyvät kuitenkin vahvasti vain kantakaupungin alueen tontteihin sekä muutoin arvokkaiksi arvioituihin tontteihin. Esikaupunkialueen tonteista kilpailuja ei juuri ole järjestetty.

Kaupunki on viime vuosina luovuttanut varsin runsaasti tontteja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon hakemusten perusteella suoravarauksin. Kaupunginhallituksen alkuvuonna 2010 tekemän periaatepäätöksen mukaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan osto-optioin vuokraamalla. Osto-optio on voimassa 5 vuotta maanvuokrasopimuksen tekemisestä lukien. Periaatteiden mukaan tontille toteutettavat asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä niin kauan, kun tontti on vuokralla, ja jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan, asunnot on pidettävä vuokratäytössä vähintään 10 vuotta asuntojen käyttöönotosta lukien.

Kaupungin maanmyyntitulojen lisäämiseksi tulisi jatkossa sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavat kerros- ja rivitalotontit pyrkiä luovuttamaan ensisijaisesti myymällä. Koska tänä ja ensi vuonna tehtävien tonttivarauksen perusteella toteutuvat tonttikaupat realisoituvat valtaosin vasta tarkastelukauden lopulla (2017 - 2018), tulisi edellä mainitun lisäksi jo nykyisellään sääntelemättömään tuotantoon varattujen tonttien varaajien kanssa neuvotella mahdollisuuksista tontin luovuttamiseen myymällä.

Mikäli sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan esitetyllä tavalla ensisijaisesti myymällä, tulisi kaupungin järjestämien hintakilpailujen määrää lisätä nykyisestä ja kilpailuja järjestää myös esikaupunkialueille sijoittuvilla tonteilla.





Esikaupunkialueilla järjestettävien hintakilpailujen kohteina olisivat tällöin todennäköisesti liikenteellisesti hyvälle paikoille sijoittuvat suuremmat kerrostalotontit ja rivitalotonttien kokonaisuudet.

Käytännössä hintakilpailujen lisääminen tarkoittaisi muun ohella sitä, että vastaisuudessa tontteja luovutetaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon suoraan hakemusten perusteella nykyistä vähemmän. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntosijoittajien (esim. eläkeyhtiöt ja sijoitusrahastot) on yleensä vaikea antaa kilpailukykyisiä tarjouksia kantakaupungin arvokkaista tonteista. Näiden toimijoiden mahdollisuudet saada tontteja hintakilpailujen kautta kuitenkin paranevat merkittävästi, kun tontteja myytäisiin myös esikaupunkialueilta, joilla tonttihinnat pysyvät maltillisina suhteessa alueiden asuntojen vuokratasoon. Lisäksi myös muilla pienemmillä rakennusalan toimijoilla olisi mahdollisuus tonttien ostamiseen alhaisemman hintatason alueilla.

Hintakilpailujen määrän lisäämisestä huolimatta tulisi edelleen olla mahdollista luovuttaa tontteja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myös hakemusten perustella, mikäli se osoittautuu tapauskohtaisen harkinnan perusteella tarkoituksenmukaiseksi. Suoravaraus voi osoittautua järkeväksi esim., jos on oletettavissa, ettei tonttiin tarjouskilpailussa kohdistuisi merkittävää kiinnostusta. Lisäksi tontin suoravaraaminen sääntelemättömään asuntotuotantoon voi olla perusteltua esim. tietyn vaikeasti markkinoitavan alueen rakentumisen edistämiseksi tai eri rahoitus- ja hallintamuotoja sisältävän isomman asuntohankekokonaisuuden yhteydessä.

Hakemusten perustella vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon jatkossa mahdollisesti varattavien tonttien osalta tonttien luovutus tapahtuisi myymällä ilman nykyisin käytössä olevaan osto-optiomallia. Hintakilpailuilla luovutettavista tonteista poiketen tonttien kauppakirjoihin sisällytettäisiin kuitenkin ehdot, jotka velvoittavat pitämään asunnot vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien. Vuokra-asutokäyttövelvoitteen pidentämiselle ei ole perusteita, koska se rajoittaisi käytännössä merkittävästi esim. sijoitusrahastojen mahdollisuuksia ja kiinnostusta hankkeiden toteuttamiseen.

Tonttien myynnin tapahtuessa ilman kilpailua myyntihinnan käyvän tason määrittely tapahtuu aina tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon sekä käytössä oleviin vertailuhintatietoihin perustuen.

Hintakilpailumallin sekä tontinluovutusehtojen kehittäminen



Tonteista järjestettävät hintakilpailut muodostuvat usein varsin raskaiksi erityisesti, kun myytävät kohteet sijoittuvat vaikeasti ja tiiviisti rakennettaville kantakaupungin alueille. Mikäli hintakilpailujen määrää edellä kuvatulla tavalla lisätään, tulee hintakilpailumenettelyä sujuvoittaa ja keventää laatimalla hintakilpailuja varten vakioidut tarjouspyyntömallit.

Kaupunki on perinteisesti tontteja myydessä asettanut tonttien toteutukselle hyvinkin tiukkoja määräaikoja ja muita ehtoja. Tällaisilla ehdoilla on helposti vaikutusta potentiaalisten toimijoiden halukkuuteen antaa tontista tarjous ja ehdoilla on helposti vaikutusta myös tontista tarjottavaan hintaan. Esimerkiksi tontin rakentamiselle asetetut tiukat määräajat, jotka eivät huomio asuntojen myynnin edistymiseen liittyvää riskiä, sekä kaupan ehtoja tehostavat tuntuvat sopimussakkoehdot johtavat helposti siihen, että pienemmillä rakennusalan toimijoilla ei useinkaan ole mahdollisuutta ottaa luovutusehdoista johtuvaa riskiä.

Edellä esitetyn hintakilpailumenettelyn kehittämisen yhteydessä tulisikin yhteistyössä rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden kanssa selvittää, miten kaupungin tontinluovutusmenettelyä tulisi kehittää, jotta kaupungin tontit ja niistä järjestettävät kilpailut olisivat alan toimijoiden kannalta houkuttelevia. Keskeiset selvitettävät asiat liittyvät tällöin muun ohella siihen, millaisia ehtoja tonttien toteutuksen aikataululle voidaan asettaa sekä millaisilla sanktioehdoilla sovittujen ehtojen toteutuminen voidaan turvata. Alan toimijoiden kanssa tehtävän yhteistyön tavoitteena on löytää kompromissi kaupungin ja tonttien potentiaalisten ostajien intressien välillä siten, että kaupungin tontinmyynnissä voidaan riittävästi huomioida alan toimijoiden toimintaan liittyvät liiketaloudelliset reunaehdot tonttien myytävyyden parantamiseksi.

Asuntotonttien myynti maanvuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä

Kaupungin tontinluovutuksissa noudattaman käytännön mukaan kaupunki on suhtautunut hyvin pidättäytyvästi jo vuokrattujen asuntotonttien myymiseen vuokralaisille. Käytännössä myynnistä on voitu neuvotella vain, mikäli tontti sijaitsee alueella, jolla kaupungilla ei omista muita tontteja, eikä tontin omistamisella ole siten kaupungin maapoliittisten taviotteiden vuoksi merkitystä. Lisäksi on muun ohella edellytetty, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu. Näissäkin tilanteissa neuvottelutuloksen saavuttaminen on ollut harvinaista, koska tonttia myydessä hinnoittelu perustuu käypään arvoon, joka tekee vuokraamisesta houkuttelevan vaihtoehdon. Näin erityisesti, jos tontin maanvuokrasopimus on vanha ja maanvuokra on siten jäänyt jälkeen kiinteistöjen yleisestä arvonkehityksestä.



Kaupungilla on tällä hetkellä voimassa noin 5 150 asuntotonttien maanvuokrasopimusta, joista vanhimmat on solmittu 1950-luvulla. Asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-ajat on aikoinaan määriteltä siten, että sopimuksia päättyy suurempi määrä kerrallaan, yleensä vuosikymmenen lopulla tai puolessa välissä. Seuraavan kerran maanvuokrasopimuksia päättyy suurempi määrä vuoden 2015 lopussa, jolloin sopimuksia päättyy yhteensä noin 170 kpl. Tämän jälkeen sopimuksia päättyy suuressa määrin vuoden 2020 lopulla, jolloin päättyviä sopimuksia on yhteensä noin 750 kpl.

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä on kaupungin maanmyyntitulotavoitteiden saavuttamisen tukemiseksi syytä tutkia mahdollisuutta tarjota tontinvuokralaisille mahdollisuus tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijaan. Tämä vastasi kiinteistötoimen aiempina vuosina maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä saamaan palautteeseen, jossa on usein toivottu, että myös tontin ostaminen olisi mahdollista. Kaupunki on myös aiemmin 1990-luvun laman aikaan tarjonnut tontinvuokralaisille laajemminkin mahdollisuutta tontin lunastamiseen. Tällöin mahdollisuus rajattiin kuitenkin vain omakotitalotonttien vuokralaisiin.

Edellä mainitun selvityksen yhteydessä tulisi määrittää ne ehdot ja keskeiset periaatteet, joilla tontteja tarjottaisiin vuokralaisten ostettaviksi. Arvioitavaksi tulee mm., rajataanko ostomahdollisuus vain 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten vuokralaisille, kohdistuuko osto-oikeus vain tiettyihin tonttityyppeihin (esim. vain kerros- ja rivitalot) sekä tonttien hinnoitteluperiaatteet. Lisäksi tulee arvioida vuokrattujen tonttien myynnin vaikutukset kaupungin maanvuokratulojen kehitykselle sekä yleiset maapoliittiset vaikutukset. Ostomahdollisuuden tarjoaminen ei saisi vaarantaa kaupungin kehittämismahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

Uusien ja vuokrattujen toimitilatonttien myynnin edistäminen

Kaupungilla on tällä hetkellä voimassa olevia toimitilatonttien maanvuokrasopimuksia yhteensä noin 240 kpl. Elinkeinotonteista käytännössä vain toimitilatontit (toimisto-, hotelli- ja liiketontit) ovat myytäviä tontteja, jos ne ovat kaavallisesti loppuun jalostettuja. Näiden tonttien maanvuokrasopimukseen sisällytetään yleensä osto-optio. Teollisuustontteja myydään vain painavista elinkeinopoliittisista syistä.

Tämän hetken taloudellisesta tilanteesta johtuen uusien toimistohankkeiden rakentaminen on ollut varsin hiljaista ja toimitilojen ylitarjonnan vuoksi rakentaminen pysynee vähäisenä myös lähivuosina. Näin ollen myös rakentamattomien toimitilatonttien luovutusmäärät säilynevät varsin alhaisina.



Kuten edellä on jo todettu, luovutettujen tonttien maanvuokrasopimuksiin sisällytettyjen osto-optioiden realisoitumiseen tonttikauppoina liittyy usein merkittäviä epävarmuustekijöitä, koska ostaminen on vuokralaisen vapaassa harkinnassa. Kaupungin intressissä olisi kuitenkin varmistaa kaupan syntyminen, mikä parantaisi maanmyyntitulojen kehityksen ennakoitavuutta. Mainitusta syystä mahdollisten uusien toimitilatonttien luovutusten osalta esitetään siirtymistä käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että vuokrasopimukseen kirjataan vuokralaista sitovasti velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa sovitun määräajan kuluessa. Vuokrasopimukseen sisällytettävä ostovelvoite antaisi kaupungille mahdollisuuden harkita, vaatiiko se kaupan tekemistä sovitun määräajan päättyessä vai ei. Luonnollisesti kaupunki ja vuokralainen voivat sopia myös määräajan pidentämisestä, mikäli se osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi.

Edellä mainitun lisäksi myös aikaisemmin, esimerkiksi 1980-luvulla, rakennettuja ja vuokrattuja toimitotontteja on syytä tarjota aktiivisesti vuokralaisille ostettaviksi.

Myytävien toimitilatonttien tulee olla loppuun jalostettuja niin, että asemakaavoituksen kautta ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkäntähtäimen kehittämisen kannalta.

#### Ulkokuntien maaomaisuudesta luopuminen

Kiinteistövirasto tulee vuoden 2014 aikana selvittämään ulkokunnissa sijaitsevan kaupungin noin 6 000 hehtaarin suuruisen maaomaisuuden myyntimahdollisuuksia. Selvityksen yhteydessä kuullaan kiinteistöjä sisäisesti vuokraavia hallintokuntia ja samalla selvitetään kiinteistöjen kaavalliset kehittämismahdollisuudet. Kiinteistöt on suoritettavan arvioinnin perusteella tarkoitus jaotella kolmeen luokkaan:

- Pidetään: Kiinteistö palvelee kaupungin käyttöä, josta ei ole lähivuosikymmeninä tarkoitus luopua.
- Kehitetään: Kiinteistöä lähdetään aktiivisesti kehittämään yhteistyössä sijaintikunnan kanssa, koska kaavoituksen kautta sen arvoa on mahdollista merkittävästi nostaa. Tämän jälkeen kiinteistö myydään.
- Myydään: Kiinteistöt, joihin Helsingin kaupungilla ei nyt eikä lähitulevaisuudessa ole tarvetta ja joiden arvonnousupotentiaali kaavoituksen kautta on pieni, hyvin epävarma ja/tai ajankohtaista vasta useiden vuosikymmenten päästä. Tällaiset kiinteistöt myydään



kiinteistön sijainnin ja luonteen mukaisin kustannus- ja tuottotehokkain keinoin yksityisille ja/tai julkisluonteisille tahoille. Niitä voidaan käyttää myös vaihtomaina kaupungille tarpeellisten maa-alueiden hankkimiseksi.

Kiinteistötoimella ei nykyisellään ole ulkokunnissa sijaitsevien kiinteistöjen kehittämisen vaatimia henkilö- eikä konsulttiresursseja. Pienemmissä kunnissa kaavat vaadittavine selvityksineen laaditaan pääosin konsulttivetoisesti ja yleensä maanomistajan kustannuksella. Kumppanuuskaavoitus ulkopuolisen tahon ja sijaintikunnan yhteistyönä lienee kaupungin kannalta siksi nopein ja resurssitehokkain etenemistapa. Kumppani on syytä valita yhteistyössä sijaintikunnan kanssa tapauskohtaisesti sovittavalla tavalla. Myös nykykäytännön mukaiset suoraan hakemusten perusteella tehtävät varaukset niihin liittyvine myynteineen ovat luonteva toimintatapa jo kaavoitettujen kiinteistöjen ja pienempien kehityskohteiden osalta. Huomion arvoista on, että ulkokuntien kiinteistöjen kehittäminen on usein hidasta ja kehityskohteiden myyntien toteutuminen vie nopeimmillaankin helposti 5 - 10 vuotta kehittämisen aloittamisesta.

Lopuksi

Kaupungin maanmyyntituloilla on taloudellisesti vaikeina aikoina huomattava merkitys kaupungin investointien rahoittamisessa. Tälläkin hetkellä maanmyyntituloilla tulisi kattaa yli 20 prosenttia vuotuisista investoinneista. Kaupunki käyttää maanmyynnistä saatavia varoja myös maaomaisuuden kasvattamiseen. Kaupunki on esimerkiksi viimeisen kolmen vuoden aikana hankkinut maa-alueita yhteensä noin 450 hehtaaria, joista muodostuneen tulevassa kaavoituksessa tonttimaata karkeasti arvioiden noin 150 - 200 hehtaaria. Kaupunki on samana aikana myynyt tonttimaata yhteensä vain noin 45 hehtaaria. Kaupungin mahdollisuudet jatkaa aktiivista maanhankintaa tulevina vuosina lienevät osin riippuvaisia kaupungin maanmyyntituloista ja niiden kehityksestä.

Tonttien myynnin lisääminen hidastaa kaupungin maanvuokratulojen kehitystä lyhyellä aikavälillä. Riittäväillä maanmyyntituloilla voitaneen kuitenkin tukea aktiivista maanhankintaa tonttivarannon lisäämiseksi sekä osaltaan varmistaa uusien kaavoitettavien alueiden vaatimien infra-, joukkoliikenne- ja muiden investointien oikea-aikainen toteutuminen. Pääosa näille uusille alueille (esim. Östersundom) muodostettavista tonteista tullaan aikanaan luovuttamaan nykykäytännön mukaisesti vuokraamalla, joka puolestaan vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen pidemmällä tähtäimellä.



Kaupungin maanmyyntitulojen lisääminen edellyttää riittävän ja toteutuskelpoisen tonttikannan lisäksi myös sitä, että kiinteistötoimelle osoitetaan asetettuihin tavoitteisiin nähden riittävät henkilöstö- sekä markkinointi- ja muut resurssit. Laajoja yhteisjärjestelyjä sekä rakentamisen ohjausta vaativa tiivis kantakaupunkirakentaminen ja pientalorakentaminen sekä usein laajoja sopimusjärjestelyjä edellyttävät täydennysrakentamishankkeet ovat viime vuosina lisänneet kiinteistötoimen työmääriä merkittävästi. Lisäksi tarve ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttämiseen on lisääntynyt. Esim. ilman kilpailua myytävien tonttien hinnan määrittelyssä tulee EU-säädöksistä johtuen nykyisellään lähes poikkeuksetta käyttää ulkopuolisen asiantuntijan antamia arviota.

Edellä mainitut seikat asettavat merkittäviä paineita kiinteistötoimen henkilöstölle ja kiinteistötoimen käyttötaloudelle, jotka tulisi huomioida tulevien vuosien talousarvioita laadittaessa. Helsingin Energialta saatavat tulot tulevat lähivuosina mitä ilmeisimminkin vähenemään merkittävästi viime vuosien tasosta, jolloin kaupungin maanmyynti- ja maanvuokratulojen merkitys kaupungin talouden kannalta tulee todennäköisesti kasvamaan huomattavasti. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista onkin, että kiinteistötoimi pystyy saavuttamaan sille asetetut maanmyynti- ja tontinluovutustavoitteet lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Ulla-Maija Vainikka, kartoittaja, puhelin: 310 31806  
ulla-maija.vainikka(a)hel.fi

Liitteet

1 Selvitys - Vuokrauksen ja myynnin taloudellinen vertailu

Otteet

Ote  
Kv/tonttiosasto  
Kaupunginhallitus



---

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.03.2014 § 169

HEL 2014-003336 T 10 00 00

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Ulla-Maija Vainikka, kartoittaja, puhelin: 310 31806  
ulla-maija.vainikka(a)hel.fi