

Vastaanottaja:

Helsingin kaupunkiympäristön apulaispormestari

Helsingin kaupunginhallitus ja valtuusto

Kaupunkiympäristölautakunta

Tonttiosasto

Lähtettäjä:

Ryhmärakennuttajat ry

Asia:**Pohjoisen Verkkosaaren ryhmärakennuttamistonttien hinnoittelu****Kirjelmä****Arvoisat Helsingin kaupungin päättäjät,**

Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2021 erityisen ryhmärakennuttamistonttihaun, jossa haettavaksi tuli myös 13 kerrostalotonttia Pohjoisessa Verkkosaarella.

Tonteille löytyi kiinnostuneita varaajia, mutta nyt, noin neljä vuotta haun jälkeen huomattavan monessa hankkeessa ei rakennusvaiheeseen ole päästy vielä lainkaan. Syynä tähän on se, että rakentamisen käynnistämiseksi tulee hankkeen jokaisen asunnon olla varattuna. Vuonna 2022 alkanut ja edelleen jatkuva asuntomarkkinoiden suhdannekuoppa on johtanut myös näiden, normaalioloissa varsin haluttavien asuntojen vähäiseen kysyntään.

Pohjoisen Verkkosaaren ryhmärakennuttamistonttien kalliit hinnat

Asuntomarkkinoiden suhdannekuoppa on johtanut myös uudisasuntotuotannon hiipumiseen ja tuonut hintoja merkittävästi alas. Näissä markkinaoloissa on tullut ilmeiseksi, että vuonna 2021, siis ennen vallitsevaa suhdannekuoppaa, hinnoitellut ja jaetut ryhmärakennuttamistontit ovat nykytilanteeseen nähden selkeästi liian kalliita.

Tämä käy selville, kun tarkastellaan esimerkiksi kaupungin vuonna 2023 käynnistämää hintakilpailua tonteista 10673/ 3 ja 4, jotka sijaitsevat Nihdin puolella. Hintakilpailu on

konkreettinen tapa selvittää tonttien käypä markkina-arvo. Nämä Nihdin tontit ovat erityisen haluttavia: toinen on aivan meren rannassa ja toiselle on kaavoitettu niin korkea asuinrakennus, että suurimmasta osasta sen asunnoista on loistavat merinäköalat. Hintakilpailu ratkesi maaliskuussa 2024 Hausia Oy:n hyväksi hinnalla, josta asuntojen rakennusoikeuden mukaan laskettuna tulee 1621 e/k-m².

Verkkosaaren tonttien vuonna 2021 määritellyt hinnat ovat joko 1450 e/k-m² (kortteleiden sisämaan puoleiset tontit) tai 1700 e/k-m² (merenpuoleiset tontit) ja kun hintoja korotetaan elinkustannusindeksillä vastaamaan maaliskuun 2024 tasoa, ne ovat 1710 e/k-m² ja 2005 e/k-m². Todettakoon, etteivät tässä Pohjoisen Verkkosaaren ryhmärakennuttamistonttien haussa tarjotut merenrantatontit ole yhtä hyviä kuin vertailukohteina olevat ja siis edullisemmat Nihdin tontit, sillä Pohjoisessa Verkkosaassa asuinrakennusten ja meren väliin on kaavoitettu kaksikerroksisia harjakattoisia palvelu- ja huoltorakennuksia, jotka peittävät merinäköalaa osasta asuntoja. Tästä huolimatta Pohjoisessa Verkkosaassa jouduttaisiin maksamaan jopa sisämaan puoleisista tonteista enemmän kuin Nihdissä tontista, joka on esteettömästi meren rannalla.

Vertailu valaisee sitä, että vuoden 2021 markkinatilanteen ja näkymien mukainen Pohjoisen Verkkosaaren tonttien hinnoittelu ei vastaa käypää nykytasoa.

Kalliiden tonttien vaikutus ryhmärakennuttamishankkeisiin

Kaupungin päättäjät ja virkamiehet lienevät tietoisia siitä, että monet Pohjoisen Verkkosaaren ryhmärakennuttamishankkeista ovat vakavissa vaikeuksissa, kun ne eivät saa asuntoperaatioita täyteen. Keskeisenä syynä tähän ovat liian korkeiksi karanneet tonttien hinnat, jotka heikentävät asuntojen haluttavuutta.

Ryhmärakennuttamistontteihin liittyy mahdollisuus tontin lunastamiseen talojen valmistuttua. Vaikka päätös tontin lunastamisesta voidaan tehdä vasta talon valmistuttua, tämä on keskeinen kysymys asunnonvaraajien kannalta myös jo siinä vaiheessa, kun he ovat sitoutumassa hankkeeseen. Ylihintainen tontti kasvattaa riskiä, ettei tontin ostosta kyetä tekemään sen edellyttämää yksimielistä päätöstä.

Hankkeet ovat käynnistyneet ja etenevät yksityisten kansalaisten omin varoin ja heidän riskillään. Nyt moni hanke on viivästynyt jo vuosia ja niissä on kiinni asunnonvaraajien varoja usein kymmeniä tuhansia euroja taloutta kohden. Jos hankkeet edelleen viivästyvät tai menettävät kiinnostavuuttaan entisestään suhteessa edullisemmilla tontinhinnoilla tarjottaviin asuntoihin, on ilmeinen vaara, että hankkeet raukeavat ja tällä hetkellä mukana olevat saattavat menettää kaikki niihin sijoittamansa varat. Jos taas tonttien hinnoittelu saadaan markkinahintaiseksi, hankkeiden vaikea tilanne voi ratketa piankin ja taloja päästään rakentamaan.

Se, että ryhmärakennuttamiseen varatuista tonteista maksetaan hintaa, joka ylittää selvästi markkinahinnan, ei ole kaupunkilaisten yhdenvertaisen kohtelun mukaista ja muodostaa vakavan

uhan näiden hankkeiden toteutumiselle. Sitäkin vakavammaksi ongelman tekee se, että näissä hankkeissa kaiken rakennuttajavastuun ja -riskin kantavat yksityiset kansalaiset.

Esitys tonttien hinnoittelun tarkistamiseksi

Ryhmärakennuttajat ry esittää, että Pohjoisen Verkkosaaren ryhmärakennuttamistonttien hinnoittelu tarkistetaan vastaamaan alueen tonttien tämän päivän markkinahintaa. Tämä lisäisi ryhmärakennuttamishankkeiden – kuten muidenkin markkinalähtöisten hankkeiden – mahdollisuuksia päästä rakentamaan mahdollisimman pian ja herättäisi kiinnostusta Pohjoisen Verkkosaaren hankkeita kohtaan.

Helsingissä 11.6.2025

Salla Korpela, puheenjohtaja

Ryhmärakennuttajat ry