6.10.2026

**Vastaanottaja:**

Vantaan kaupunki
Janne Juntunen
janne.juntunen@vantaa.fi

**Hakijat**

Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkihymni, -Silkkiballadi-, -Silkkisinfonia ja -Silkkisonaatti omistajana
Silkinkulman Kehitys Oy

[redacted]

**ESITYS JATKOAJASTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN AIKARAJOIHIN**

**Taustaa**

Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Silkkihymni, -Silkkiballadi-, -Silkkisinfonia ja -Silkkisonaatti omistavat yhdessä Vantaan Tikkurilan kaupunginosassa kiinteistön 92-6-97-3, jäljempänä ”Tontti”. Tontilta on purettu vanha kiinteistö keväällä 2024 ja sillä on voimassa oleva asuinkerrostalokorttelin asemakaava (voimaantulo 13.12.2021). Tontin omistajia sitoo Vantaan Kaupungin ja Kiinteistö Oy Silkinkulman välille solmima maankäyttösopimus 26.11.2021 (VD/6224/10.00.01.05/2021.

Maankäyttösopimuksen kohtaan 6.5 on kirjattu seuraavaa:

”6.5 Rakentamisaikatauluja rakentamisvelvoite

Sopimusalueen rakennusoikeus on yhteensä 12.004 k-m2. Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta Asemakaavan voimaantulosta lukien

- 5 vuoden kuluessa vähintään 20 % [eli 13.12.2026 saakka ja 2 400,8 k-m2]
- 7 vuoden kuluessa vähintään 50 % [eli 13.12.2028 saakka ja 6 002 k-m2] ja
- 10 vuoden kuluessa vähintään 70 % [eli 13.12.2031 saakka ja 8 402,8 k-m2]

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

**Esitys**

Haemme yllä mainituille aikarajoille 5 vuoden jatkoaikaa:

**Perustelut**

Viime vuosien markkinatilanne on ollut historiallisesti poikkeuksellinen. Asuntojen hintamuutos on ollut negatiivinen jo 46 kuukautta peräkkäin, mikä on vuodesta 1970 alkavan mittaushistorian pisin laskuputki.

Asuntomarkkinan lasku alkoi keväällä 2022, merkittävimpinä syinä mm. Ukrainassa Venäjän aloittama hyökkäyssota sekä siitä seurannut noussut asuntolainojen korkotaso. Vielä alkuvuonna 2026 uusia asuntoja myytiin koko maassa alle 90 kappaletta kuukaudessa. Luku on noin 85 prosenttia pienempi kuin markkinoiden huippuvuosina 2020–2021.

Huonosta asuntomarkkinatilanteesta, korkotason noususta ja kuluttajien luottamuksen laskusta johtuen, hanketta ei ole saatu liikkeelle maankäyttösopimukseen alun perin ajatellussa aikataulussa. Jatkoaika on perusteltu, sillä maankäyttösopimus on solmittu ennen tietoa näistä hakijasta riippumattomista, merkittävistä muutoksista markkinassa. Lisäksi hakijat ovat osoittaneet aktiivisuutta jatkuvasti haastavassa markkinassa edistämällä hankkeen valmistelua, purkamalla alueella olevan rakennuksen, suunnittelemalla koko kortteli kokonaisuuden siten että ensimmäisellä asuntoyhtiöllä on jo lainvoimainen rakennuslupa ja ennakkomarkkinointivaihe on käynnissä. RS-pankin asettama varausaste ei ole kuitenkaan vielä täyttynyt. Hakijoilla on siis valmius aloittaa ensimmäisen kohteen rakennustyöt heti kun markkinassa on siihen edellytykset eli riittävä varausaste saavutetaan.

**Markkinatilanne ja tehdyt toimenpiteet**

Maankäyttösopimuksen solmimisen jälkeen ja Tontilla suoritetun vanhan liiketalon purkutöiden aikana v. 2022-2024 alueen markkinaa kartoitettiin huonoin tuloksin. Keväällä 2025 teetettyjen aluekyselyiden perusteella saatiin vihdoin positiivista signaalia hankkeen edistämiseksi, jonka jälkeen päätettiin käynnistää hankkeen ennakkomarkkinointi ja luonnossuunnittelu.

Kiinnostuneiden määrän kasvaessa ensimmäisen kohteen (As. Oy Vantaan Tikkurilan Silkkihymni, 2 825 k-m2) suunnittelu käynnistettiin syksyllä 2025. Rakentamislupaa haettiin joulukuussa 2025 ja se myönnettiin maaliskuussa 2026. Suunnittelua jatkettiin suoraan toteutussuunnitteluun, joka saatiin pääosin valmiiksi kesällä 2026.

Vuodenvaihteessa 2025–2026 mediassa uutisoitiin jo varovaisesti markkinan pohjan mahdollisesti näkyvän, mutta Iranin sodan käynnistyttyä helmikuussa 2026 (juuri ennen hankkeen 1. kohteen Silkkihymnin varaussivustojen aukeamista) kuluttajien luottamus laski jälleen ja lamaannutti päätöksenteon eikä odotettua nostetta markkinassa nähty. Hakijoiden oman selvityksen mukaan Tikkurilan alueella kohteeseen vertailukelpoisia uusia asuntoja on myyty ainoastaan 22 kappaletta vuosina 2025–2026.

Hakemuksen hetkellä asuntomarkkinaan ei valitettavasti ole näkyvissä lähiajan helpotusta. Toisaalta positiiviset signaalit Suomen taloudesta antavat uskoa sille, että myös kuluttajien luottamuksessa voisi tapahtua ratkaiseva muutos, joka heijastuisi myös asuntokauppaan. Näemme kohteen sijainnissa sekä hankkeen suunnittelu- ja laatutasossa suurta potentiaalia saada varausasteet nopeasti täyteen heti kun markkinassa vähäinenkin muutos tapahtuu. Tikkurilan jatkuvasti parantuvat palvelut ja liikenneyhteydet myös edistävät tilannetta toivottuun suuntaan.

Yhteistyöterveisin,

Vantaalla 6.10. 2026, [redacted]

[redacted]

Silkinkulman Kehitys Oy