

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 112

§ 112

Asuntotonttien vuokrantarkistusmenettely (palautettu 7.9.2020)

Valmistelijat / lisätiedot:
Julkunen Hilikka
Hakala Katja TYT
etunimi.sukunimi@espoo.fi
etunimi.k.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokrantarkistukset seuraavin periaattein:

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Vuokrakauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19-21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARA:n asettamat ehdot niin vaativat.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Uudet sopimusehdot otetaan vuokrauspäätöksiin 1.1.2022 alkaen.

Käsittely

Aaltonen teki seuraavat ehdotukset:

1.
”Seuraavasta virkkeestä poistetaan pilkun jälkeinen kirjaus: Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARA:n asettamat ehdot niin vaativat. Korvaava kirjaus on siten seuraava: Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti. ”.

2.

Lisäksi esitytän toteamusta, että - "Elinkeino- ja kilpailukykyjaos toteaa, että valtion tukeman asuntotuotannon osalta pitäydytään, ellei jotain poikkeuksellista syytä ilmene, nykyisessä järjestelmässä, jossa vuokraa ei vuokrauden aikana tarkastella automaattisesti."

Puheenjohtaja Markkula teki seuraavat muutosehdotukset:

1.

Muutetaan päätösehdotuksen kohta: "Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotuotannon vuokrasopimukseen määritellään vuokratarkistukset seuraavin periaattein:", - kuulumaan: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto esittää, että kaupunginhallitus päättää, että asuntotuotannon vuokrasopimukseen määritellään vuokratarkistukset seuraavin periaattein:

2.

Muutetaan päätösehdotuksen kohta: "Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %" – kuulumaan: " Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %."

Aaltonen puheenjohtaja Markkulan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle? Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Yksimielisesti päätti jättää asian pöydälle.

Selostus

Taustaa

Espoossa, kuten yleisesti muissakin Suomen kunnissa, on pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokrat sidottu elinkustannusindeksiin. Viime vuosina on yhä selvemmin todettu, että kasvavissa kunnissa elinkustannusindeksin kehitys jää jälkeen maan arvon kehityksestä.

Valtuuston 9.11.2015 vahvistamissa maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteissa on kirjattu yleisellä tasolla mahdollisuus ottaa uusiin vuokrasopimuksiin ehto vuokran tarkistuksesta kesken vuokrauden. Ehtoa ei kuitenkaan ole sovellettu, koska uuden ja pitkäkestoisesti vaikuttavan sopimusehdon luominen on vaatinut tarkempaa selvitystyötä. Ehdon on oltava myös sellainen, joka mahdollistaa vuokralaskutuksen hoitamisen sujuvasti ja automaattisesti.

Kuntaliiton selvitykset

Kuntaliitto on yhteistyössä kymmenen kunnan ml. Espoo kanssa tilannut maanvuokrasopimuksen indeksiehdon tarkastelua koskevan helmikuussa 2021 valmistuneen selvityksen Aalto-yliopiston diplomityönä. Lisäksi Kuntaliitto on teettänyt päivityksen "Maanvuokraopas kunnille" -oppaasta.

Diplomityössä on tutkittu elinkustannusindeksin ja asuntohintaindeksin kehitystä ja miten vuokratuotto olisi kehittynyt, jos vuokrakauden aikana vuokrataso olisi tasaisin väliajoin korjattu vastaamaan markkinahintaa. Tutkimusaineistona on ollut Turun kaupungin vuokra-aineistoa. Tutkimuksen tuloksena voidaan todeta, että vuokran sitominen asuntohintaindeksiin olisi tuottanut enemmän kuin sitominen elinkustannusindeksiin, mutta parhaiten tavoitetuottoon (4 %) olisi päästy sillä, että vuokrakauden aikana vuokran määrä olisi tarkistettu vastaamaan markkinahintaa.

Maanvuokraoppaan päivityksessä on tuotu esille, että maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa voidaan korottaa sopimukseen sisältyvän ehdon perusteella indeksikorotuksilla tai tasokorotuksilla suoraan ilman erillistä neuvottelua vuokralaisen kanssa. Indeksitarkistusten lisäksi on mahdollista sisällyttää maanvuokrasopimukseen vuokran tasokorotus. Tarkastushetkellä voidaan määrittää uusi perusvuokra ja uusi perusindeksi. Tarkastushetken vuokratason määrittämiseen voidaan käyttää vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla jotain automaattista laskentaa tai ulkopuolisen asiantuntijan/asiantuntijoiden arviota maan arvosta. Tarkastusvälien pituus tulee olla riittävä, jotta rahoituslaitokset pystyvät arvioimaan vakuutena käytettävän maanvuokrasopimukseen perustuvan vuokraoikeuden vaikutuksen vuokralaisen maksuvara.

Molemmista selvityksissä todetaan, että elinkustannusindeksi soveltuu hyvin vuokra-alueille, jotka sijaitsevat tiheimpien kasvukeskusten ulkopuolella sekä yritystonttien vuokrasopimuksiin mm. siksi, että niissä vuokra-aika on pääsääntöisesti asuntotontteihin verrattuna lyhyempi.

Asuntohintaindeksin todetaan soveltuvan parhaiten asuntotontteihin, koska se saatavilla olevista vakiintuneista indekseistä seuraa maan arvon kehitystä parhaiten.

Tilanne Espoossa

Espoossa asuntotonteista saatava vuokratulo oli vuonna 2020 pientalotontit 3,7 milj. euroa ja kerrostalotontit 5,5 milj. euroa.

Espoossa ovat ensimmäisten vuokra-asuntotonttien maanvuokrasopimukset päättymässä vuonna 2021. Vuokrasopimuksia uusittaessa törmättiin tilanteeseen, että vuokrataso oli nykyhetken verrattuna erittäin alhainen ja vuokratason merkittävä korotus osoittautui haasteelliseksi neuvotteluissa ja päätöksenteossa. Mikäli vuokrataso olisi jollakin toisella indeksillä tai tasokorotuksin saatu pidettyä lähempänä markkinatasoa, olisi vuokrasopimusten uusiminen todennäköisesti sujunut jouhevammin. Silloin myös vältettäisiin liian alhaisesta maanvuokrasta johtuva kohteen (rakennuksen) myyntihinnan perusteeton nousu.

Asuntohintaindeksin kehitystä on selvitetty vuodesta 1988 alkaen. Sen jälkeiseen aikaan kohdistuu kiinteistömarkkinoiden kannalta poikkeuksellisia ajanjaksoja kuten 1980-luvun lopun voimakas hintojen nousu ja 1990-luvun lamavuodet. Euroon siirtyminen toi valuuttavakautta, mutta toisaalta alkuun vaikeutta hahmottaa hintatasoja markkinoilla. Vuosien 2007-2008 aikana koettiin äkillinen kysynnän laantumisen kiinteistömarkkinoilla. Nämä esimerkit osoittavat, että on mahdotonta löytää varmaa ja kaikissa tilanteissa toimivaa automaattista maanvuokrien tarkistusmekanismia.

Vuokrantarkistusmenettelyn kehittämiseksi tutkittiin myös hinta-aineistoja Espoossa. Kerrostalotonteista on hinta-aineistoa heikosti saatavissa, koska kauppoja on vuosittain samoilta alueilta vähän ja tonttien erilaisten ominaisuuksien vuoksi hintavaihtelu on suurta.

Omakotitonttien hintakehitystä selvitettiin aluekohtaisesti. Näidenkin osalta vaikutusta on myös kohteiden laadun vaihtelussa vuosittain, mutta kahden vuoden osajoukot ovat jo suuntaa antavia. Esimerkkinä on Laaksolahden alue, jossa on vuosien mittaan ollut paljon yksityisten välisiä tonttikauppoja ja alueen eri osat eivät poikkea suuresti toisistaan. Omakotitonttien hintataso (mediaani) on kehittynyt vuosien 2001-2018 välillä Laaksolahdessa seuraavasti:

aika- väli	2001 -2002	2003 -2004	2005 -2006	2007 -2008	2009 -2010	2011 -2012	2013 -2014	2015 -2016	2017 -2018	2019 -6/2020
€/k-m ²	418	471	550	779	834	829	1011	968	892	1162

Ehdotus uudesta käytännöstä

Edellä esitetyn perusteella on todettava, että on mahdotonta löytää varmaa ja kaikissa tilanteissa automaattisesti toimivaa maanvuokrien tarkistusmekanismia eikä suoraan maan arvon kehitystä kuvaavaa indeksiä ole saatavilla. Kuten Kuntaliiton selvityksissä on todettu, parhaiten maanhinnan kehitykseen on korreloinut asuntohintaindeksi, mutta suurten vaihtelujen vuoksi se ei sovellu vuosittaisten vuokrantarkistusten tekemiseen.

Parhaaksi vaihtoehdoksi jää maanvuokrien sitominen edelleen elinkustannusindeksiin siten, että taataan kuitenkin aina maltillinen vuosikorotus perittävään vuokraan. Vakiokorotusprosentin suuruudeksi tutkittiin vaihtoehtoja 1-3 prosentin välillä.

Tehtyjen selvitysten ja laskelmien pohjalta esitetään, että jatkossa Espoossa vuokrattavien asuntotonttien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Tämän lisäksi esitetään tehtäväksi vuokrakauden aikana tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitettäisiin kuitenkin siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti (esim. vuosina 2022, 2023 ja 2024 allekirjoitettujen maanvuokrasopimusten ensimmäinen tarkistus tehtäisiin keskitetysti vuonna 2043). Tasotarkistuksen mukaisesta vuokrasta tulee uusi perusvuokra ja uusi perusindeksi määritetään tarkistushetken mukaisesti.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrantarkistukset voi olla tarvetta tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARAn asettamat ehdot niin vaativat.

Uudet sopimusehdot otetaan vuokrauspäätöksiin 1.1.2022 alkaen. Kaupunki on parhaillaan uudistamassa vuokralaskutusjärjestelmää. Tavoitteena on, että tämän päätöksen mukainen vuokrantarkistusmenettely saadaan käyttöön uuteen järjestelmään viimeistään alkuvuodesta 2023.

Työpaikkatonttien vuokratkäytäntö

Toisin kuin asuntotonteilla työpaikkatonteilla ei ole vastaavaa olemassa olevaa indeksiä, jolla voitaisiin tarkistaa vuokratasoa kesken vuokratkauden. Työpaikkatonttien (ml. yleisten rakennusten tontit ja urheilurakentamisen alueet) osalta esitetään, että vuokraustoimintaa jatketaan nykyisellä käytännöllä. Näin ollen jatkossakin työpaikkatonttien vuokrat sidottaisiin ainoastaan elinkustannusindeksiin. Työpaikkatonteista perittävä vuosivuokra on nykyisellään 6 % tontin pääoma-arvosta, mikä jo pitkään vallinneeseen yleisesti matalaan korkotasoon nähden on suhteellisen korkealla tasolla. Toisin kuin on pääsääntö asuntotonttien kohdalla, työpaikkatonttien vuokralaisilla ei yleensä ole maanvuokrasopimuksen ehtojen nojalla oikeutta ostaa tonttia vuokratkauden aikana (lukuun ottamatta vanhoja 1980- ja 1990-luvuilla tehtyjä maanvuokrasopimuksia). Vuokrauksen ollessa työpaikkatonteilla pääosin ainoa luovutusmuoto pysyy tonttien omistus kaupungilla, jolloin tonttien arvonnousu myös vuokratkauden lopussa jää kaupungille.

Työpaikkatonttien vuokratkauden pituus (enimmillään 30 vuotta) on merkittävästi asuntotontteja lyhyempi. Näin ollen maan hintataso ei vuokratkauden aikana nouse yhtä merkittävästi kuin asuntotonteilla, joissa vuokratkauden pituus on yleisimmin 60 vuotta. Lisäksi työpaikkatonttien vuokralaiset ovat vuokrasuhteen päättyessä velvollisia kustannuksellaan ennallistamaan vuokra-alueen, mikä synnyttää tarpeen kustannusvaraukselle etenkin vuokrasuhteen loppupuolella.

Työpaikkatonttien hintakehitystä tarkasteltiin vertaamalla 2000-luvun alusta kaupungin vuokraamien teollisuustonttien elinkustannusindeksiin sidotun vuokratason kehitystä ja yleisesti teollisuustonttien hintatason kehitystä. Kohteena olivat Vanttilan, Muuralan ja Juvanmalmin alueiden teollisuustontit. Vertailua varten selvitettiin yleisesti Espoon alueella tehtyjä teollisuustonttien myyntien kauppahintoja. Lukumäärällisesti työpaikkatonttien kauppajoja vuosittain tehdään vähän, joten hinta-aineisto on suppea. Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että voimassa olevien maanvuokrasopimusten vuokrataso on 15 vuoden vuokra-ajan jälkeen noin 80-85 % markkinatasosta ja 20 vuoden vuokra-ajan jälkeen noin 60-70 % markkinatasosta. Tehdyn tarkastelun perusteella työpaikkatonttien maanvuokratason voidaan todeta jäävän jonkin verran jälkeen markkinatasosta, mutta vuokratkauden ollessa asuntotontteja selvästi lyhyempi, vaikutus on kaupungin tulojen ja toisaalta vuokrasopimuksia uusittaessa pienempi.

Pk-yritykset ovat tärkeä työllistäjä myös Espoossa ja erityisesti niille tontin vuokraaminen on hyvä keino saada kohtuuhintaisia toimitiloja. Espoon tulee olla jatkossakin eri kokoisille yrityksille kiinnostava ja mahdollinen paikka sijoittua pääkaupunkiseudulla. Tämä edellyttää, että Espoon kaupunki pysyy työpaikkatonttien tarjoajana kilpailukykyisenä muihin pääkaupunkiseudun kuntiin nähden. Näin ollen yritystonttien vuokrausehtojen ei tulisi merkittävilta osin poiketa lähikuntien käytännöistä.

Vertailun vuoksi todettakoon, että Helsingin kaupungin luovuttamien työpaikkatonttien maanvuokrat on tällä hetkellä sidottu vain

elinkustannusindeksiin, eikä käsityksemme mukaan Helsingin kaupungilla ole näköpiirissä merkittäviä muutoksia nykykäytäntöön. Helsingin kaupungin vuokraamalla työpaikkatonteilla vuosivuokra on 5 % pääoma-arvosta.

Vantaan kaupunki on luovuttanut työpaikkatontit pääosin myymällä, mutta käsityksemme mukaan käytäntöä ollaan muuttamassa enemmän vuokraamiseen. Käytännön kokemusta vuokraamisesta ja siihen mahdollisesti liittyvästä vuokratarkistuksesta kesken vuokratuokauden ei Vantaalla vielä ole muodostunut. Vantaan kaupungin vuokraamalla työpaikkatonteilla vuosivuokra on 5-7 % pääoma-arvosta.

Uuden käytännön arviointia

Edellä kuvatun vuokrankorotusmekanismin arvioidaan vastaavan melko hyvin maan arvon kehitystä Espoossa. Lopullista vaikutusta on kuitenkin mahdotonta arvioida, koska vaikutukset näkyvät vasta viiveellä pitkällä aikavälillä. Ehdotuksessa on pyritty huomioimaan, että maanvuokrasopimukseen kirjattava ehto vuokran korotuksesta ei johtaisi kohtuuttoman korkeaan vuokratasoon, vaan vuokratason korotus on suhteellisen maltillista ja myös vuokraaminen säilyisi realistisena vaihtoehtona tontin hankinnalle. Ehdotuksen mukaisella mekanismilla vuokratuokauden päättyessä vuokrataso olisi lähempänä markkina-arvoa, eikä vuokrasopimuksia uusiessa olisi tarvetta tehdä niin suuria tasokorotuksia kuin pelkän elinkustannusindeksitarkistuksen mukaisissa sopimuksissa. Ehdotus huomioi kuitenkin Espoon kasvun ja kaupunkiin kohdistuvan asuntojen suuren kysynnän.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.9.2020 § 95

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että asuntotonttien vuokrasopimukseen määritellään vuokratarkistukset seuraavin periaattein:

- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 2,5 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.
- Vuokratuokauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19 – 21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.
- Valtion tukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien vuokratarkistukset voidaan tehdä tässä esitetystä poikkeavasti, mikäli ARAn asettamat ehdot niin vaativat.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Uudet sopimusehdot otetaan uusiin sopimuksiin mukaan heti, mutta vähimmäisprosenttikorotukset otetaan käyttöön vasta vuoden 2023 alusta eli siihen asti vuokria korjataan vain elinkustannusindeksillä. Tämä mahdollistaa laskutusmekanismin päivittämisen maanvuokrajärjestelmän uusimisen yhteydessä.

Käsittely

Markkula Aaltosen ym. kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

”Jaosto päättää palauttaa asian siten valmisteltavaksi, että tarkastelu laajennetaan koskemaan myös muita kuin asuintontteja, selostusta täydennetään keskustelussa esille tulleilla selvityksillä kuten Kuntaliiton lisämateriaalilla ja vertailuilla Helsingin ja Vantaan tonttihintoihin. Lisäksi asiasta pyydetään valtuustoryhmien lausunnot.”.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusesitys, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen. Keskustelun palautuksessa päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia palauttaa uudelleen valmisteluun yksimielisesti. Koska palautusehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteluun yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia palautettiin uudelleen valmisteluun siten, että tarkastelu laajennetaan koskemaan myös muita kuin asuintontteja, selostusta täydennetään keskustelussa esille tulleilla selvityksillä kuten Kuntaliiton lisämateriaalilla ja vertailuilla Helsingin ja Vantaan tonttihintoihin. Lisäksi asiasta pyydetään valtuustoryhmien lausunnot.