

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 5

§ 5

Vuosina 2027-2030 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen (50 tonttia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leinonen Elisa
Taari Iina
Rajala Matias
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata uudelleen Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa sijaitsevat asuintontit, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on noin 40 vuotta (31.12.2070 saakka) Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa ja Kauklahdessa.

Vuokra-aika on noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka) Niittykummussa.

Vuokra-ajat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

2

Tonttien perusvuosivuokrat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on taulukossa esitetty vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään tasotarkistus 1.1.2046 (ei koske Niittykummussa sijaitsevia tontteja, joiden vuokra-aika päättyy 31.12.2050). Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistuksella määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Elinkustannusindeksitarkistus tai 1 %:n minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 elinkustannusindeksin keskiindeksi.

Täysimääräistä perusvuosivuokraa veloitetaan sopimuskauden kuudennesta vuodesta alkaen. Sopimuskauden ensimmäisenä vuonna vuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta, toisena vuonna 60 %, kolmantena vuonna 70 %, neljäntenä vuonna 80 % ja viidentenä vuonna 90 %.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, mikäli kyseessä on yksityishenkilölle vuokrattu omakotitontti tai mikäli yhteisölle vuokratun tontin voimassa oleva maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden. Vuokranantaja päättää myyntihinnan erikseen markkina-arvoon perustuen.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Nykyiseen maanvuokraoikeuteen on aikanaan vahvistettu kiinnitys, josta vuokralainen on luovuttanut kaupungille panttikirjan vuokranmaksun vakuudeksi. Vuokrausehtojen muuttuessa uudella sopimuskaudella, kaupunki hakee vuokraoikeudelle lisäkiinnityksen, joka vastaa vuokran muutosta. Kaupungin lisäkiinnitys kirjataan parhaimmalle etusijalle muihin mahdollisiin kiinnityksiin nähden. Ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralainen on velvollinen hankkimaan mahdollisilta muilta pantinhaltijoilta suostumuksen kaupungin lisäkiinnityksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle.

Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimuksen kirjaamisesta ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tonttipäällikkö, kiinteistöjuristi, maankäyttöasiantuntija tai maankäytöneuvottelija valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät tonttien maanvuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

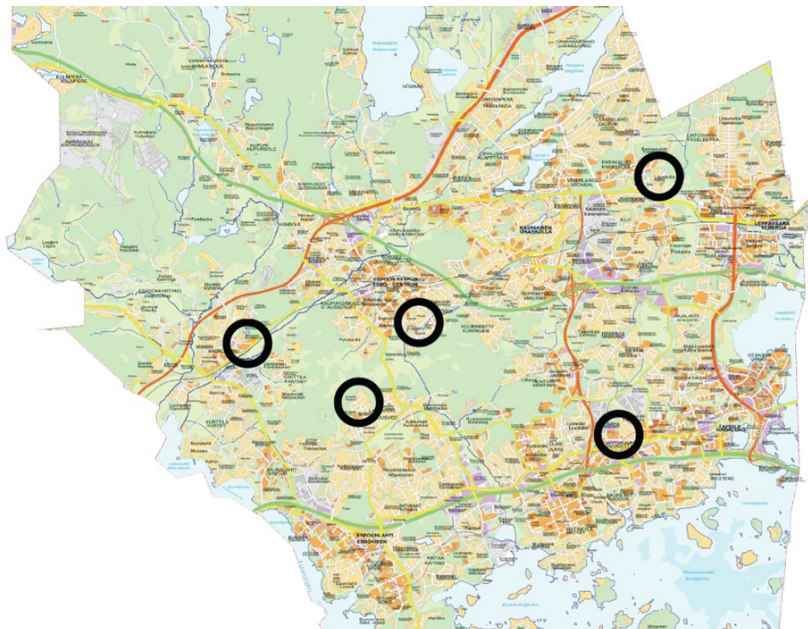
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Espoon kaupunki ("Kaupunki") omistaa Espoon keskuksessa, Latokaskessa, Karakalliossa, Kauklahdessa ja Niittykummussa yhteensä 50 asuintonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosien 2027–2030 aikana. Alun perin valmistelu koski 52 asuintonttia, mutta valmisteluprosessin aikana kaksi (2) tonttia on myyty maanvuokralaisille.

Päätösvalmistelun yhteydessä on laadittu liitteenä oleva perustelumuistio, jossa esitetään vastineet yleisiin vuokralaisten kirjallisissa mielipiteissään esittämiin näkökulmiin. Muistio toimii osaltaan myös perusteluna päätösehdotukselle.

Vuokran määrä ja siirtymäajan alennus

Uuden sopimuskauden mukaiset vuokrat ovat nykyisten sopimusten mukaisia vuokria selvästi korkeammat johtuen pääkaupunkiseudun kiinteistöjen viime vuosikymmenien voimakkaasta arvonnoususta. Vuosina 2027–2030 päättyvissä vuokrasopimuksissa vuokra-aika on ollut 50 vuotta. Sopimuksissa vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, mutta se ei yksin ole riittänyt pitämään vuokria arvonnousun kanssa samalla tasolla, koska kiinteistöjen arvot ovat nousseet elinkustannusindeksiä voimakkaammin.

Valtuuston 12.6.2023 § 65 päättämässä Kaupungin Asumisen ja maankäytön periaatteissa ("Asumisen ja maankäytön periaatteet") on linjattu, että vuokrauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.

Esitettävät uudet vuokrat perustuvat pääoma-arvoihin, jotka on johdettu puolueettomista arviolausunnoista (Catella Property Oy 20.5.2025, CBRE Finland Oy 7.5.2025, GEM Valuation Oy 21.5.2025). Pääoma-arvot on laskettu arviolausunnoissa esitettyjen tonttikohtaisten arvojen keskiarvoista laskemalla edelleen keskiarvojen kautta alueelliset rakennusoikeuden yksikköhinnat (arvot on pyöristetty euron tarkkuudella). Jokaiselle alueelle on näin määritetty oma alueellinen rakennusoikeuden yksikköhinta, jolloin yhdenvertaisuus huomioiden kaikkien samalla alueella sijaitsevien tonttien vuokrat määräytyvät samaan yksikköhintaan perustuen. Espoon keskuksen alueelle sijoittuu erillispientalojen korttelialueita (AO2) sekä rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueita (AOR18), minkä takia ko. alueelle on määritetty kaksi eri rakennusoikeuden yksikköhintaa.

Kun huomioidaan Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa olevat vuokralaiset, esitettäviä uusia vuokria on kohtuullistettu vähentämällä alueellisesta rakennusoikeuden yksikkö hinnasta 10 prosenttia.

Pääoma-arvot on laskettu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuen.

Peruvuosivuokra on Asumisen ja maankäytön periaatteiden mukaisesti asuntotonteilla 4 % tontin pääoma-arvosta.

Kaupunkiin jo vuokrasuhteessa oleva vuokralainen huomioidaan vuokran kohtuullistamisen lisäksi siirtymäajalla. Siirtymäaika mahdollistaa uuteen vuokraan sopeutumisen portaittain. Kaupunki esittää siirtymäajaksi viittä (5) vuotta siten, että ensimmäisenä vuonna vuokraa maksetaan 50 % täysimääräisestä vuosivuokrasta, toisena 60 %, kolmantena 70 % ja niin edelleen siten, että täysimääräistä vuokraa aletaan maksamaan kuudentena vuonna vuokrasopimuksen alkamisesta lähtien.

Vuokra-aika

Kaupunki esittää uudeksi vuokra-ajaksi Espoon keskuksen, Latokasken, Karakallion ja Kauklahden vuokrasopimuksiin noin 40 vuotta siten, että uudet vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2070 saakka riippumatta uuden vuokra-ajan alkamisajankohdasta.

Niittykumpu on metron varrella sijaitseva kehittyvä kaupunginosa, minkä takia Niittykummun tonteille esitettävä vuokra-aika on poikkeuksellisesti noin 20 vuotta (31.12.2050 saakka). Kaupungilla ei ole tällä hetkellä suunnitelmia tonttien kehittämisestä, mutta esitettävässä vuokra-ajassa on huomioitu mahdollinen muuttuva maankäyttö.

Vuokra-aikojen alkamis- ja päättymisajankohdat on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Vuorovaikutus vuokralaisten kanssa

Kaupunki lähetti kesäkuussa 2025 vuokrasopimusten uusimista koskevat kirjeet vuokralaisille, joiden vuokrasopimukset ovat päättymässä vuosina 2027–2030. Kirjeissä esitettiin mm. arviot tonttikohtaisista vuokrista uudella sopimuskaudella sekä uusi vuokra-aika. Kirjeissä esitetyissä arvioissa tonttikohtaisista vuokrista ei ollut huomioitu nyt esitettävää 10 prosentin kohtuullistamista, vaan ne perustuivat arviolausuntojen keskiarvoihin.

Kirjeiden yhteydessä vuokralaisille lähetettiin myös kutsut infotilaisuuksiin. Infotilaisuuksia järjestettiin kaksi, 28.8.2025 Espoon keskuksen ja Latokasken vuokralaisille ja 4.9.2025 Karakallion, Kauklahden ja Niittykummun vuokralaisille. Tilaisuudet järjestettiin Otaniemen lukion Otasalissa.

Vuokralaisille varattiin lisäksi mahdollisuus kirjallisten mielipiteiden jättämiselle. Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä kaikkiaan 14 kappaletta. Osa mielipiteistä oli vuokralaisten yhdessä laatimia, ja mielipiteitä tuli yhteensä 19 vuokralaiselta. Leppäsilän omakotiyhdistys teetti lisäksi vertailevan arvion Leppäsilän alueen vuokraoikeuksien arvosta Karakalliossa (Kiinteistömaailma). Yleisimmät kirjallisissa mielipiteissä esiintyneet aiheet ja vastineet niihin on esitetty liitteenä olevassa perustelumuistiossa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta Espoon keskus
- 2 Kartta Latokaski
- 3 Kartta Karakallio
- 4 Kartta Kauklahti
- 5 Kartta Niittykumpu
- 6 Taulukot tonttikohtaisista vuokrista uudella sopimuskaudella
- 7 Maanvuokrasopimusluonnos uusittavat maanvuokrasopimukset

Oheismateriaali

- Perustelumuistio - yhteenveto mielipiteistä ja vastineet niihin

Tiedoksi