
Maanvuokrasopimusten markkinaehtoinen tuottovaatimustaso

TIIVISTELMÄ

19.8.2019

Catella Property Oy
Y-tunnus 2214835-6

TIIVISTELMÄ / Toimeksianto

Tilaaja

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit / tonttipäällikkö Sami Haapanen

Toimeksianto

Catella Property Oy on selvittänyt Helsingin kaupungin toimeksiannosta:

- Miten tonttirahastot ja muut tontteihin sijoittavat tahot varmistavat maanvuokran kehittämisen ajan kuluessa?
- Miten maanvuokrasopimusten sopimusehdot vaikuttavat vuokratonttien kiinnostavuuteen sijoittajien sekä kuluttajien keskuudessa?
- Mikä on eri markkinatoimijoiden näkemys maanvuokrasopimusten markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta?

Tutkimus on suoritettu haastattelututkimuksena keväällä 2019 ja haastateltavat tahot ovat edustaneet kiinteistörahastoja, institutionaalisia sijoittajia, rakennusliikkeitä, kiinteistövälittäjiä ja Helsingin Asuntotuotantotoimistoa.

Tekijät

Selvityksen laatimiseen ovat osallistuneet Catella Property Oy:n Arviointi ja konsultointi -yksiköstä Arja Lehtonen ja Sini Vedenoja.

TIIVISTELMÄ / Johtopäätökset

Millaisia käytäntöjä tonttirahastoilla ja muilla tontteihin sijoittavilla tahoilla on varmistaa maanvuokran kehittyminen ajan kuluessa?

- Haastatelluista tonttirahastojen edustajista (8 kpl), kuusi ilmoitti käyttävänsä ainoastaan elinkustannusindeksiä maanvuokrasopimusten vuosivuokran korotuksessa. Yhdellä taholla oli ensimmäisten vuosien (1-7) aikana oli lisäksi prosenttikorotus 1-2 % / tarkistuskerta (2 kertaa vuodessa) ja yhdellä taholla oli elinkustannusindeksi, kuitenkin minimissään 1 %.
- Vuokra tarkistettiin yleensä kerran vuodessa, yksi taho tarkisti vuokran kaksi kertaa vuodessa.
- Vuokratarkistuksessa elinkustannusindeksiä käyttävien rahastojen (6 kpl) sopimuksien lähtökohtana on ollut valinnainen vuokratontti. Rahastojen näkemys on, että lähes kaikki tontit / tonttiosuudet lunastetaan niin aikaisessa vaiheessa, että ei ole ollut erityistä tarvetta varmistaa maanvuokran kehittymistä ajan kuluessa.

Miten maanvuokrasopimusten sopimusehdot vaikuttavat vuokratonttien kiinnostavuuteen sijoittajien sekä kuluttajien keskuudessa?

- Tavallisten asunnonostajien ymmärrys eri vuokratonttimalleista, sopimusehdoista ja sopimusehtojen vaikutuksesta on edelleen heikkoa, vaikka osa kuluttajista onkin valvutuneempia. Kalleimmilla alueilla, isommissa asunnoissa sekä vanhemman kuluttajakunnan keskuudessa vuokratontti heikensi asuntojen myytävyyttä.

- Institutionaalisista asutosijoittajista osa suhtautui kielteisesti/varauksella vuokratontilla sijaitsevien kohteiden hankintaan. Vuokratontin katsottiin heikentävän kohteiden myytävyyttä, erityisesti kansainvälisille sijoittajille. Lisäksi tontin katsottiin olevan sijoituksen ns. riskittömin osa.
- Ennustettavuus on maanvuokrasopimusten tärkein elementti sekä sijoittajille että kuluttajille. Sopimusehdot, joiden todellista merkitystä kulujen nousun kannalta ei voida arvioida, heikentävät kohteiden kiinnostavuutta sekä myytävyyttä.
- Vuokratonttimallissa valinnaista vuokratonttia pidettiin parempana sen joustavuuden vuoksi. Tällöin sekä kuluttajilla että sijoittajilla on päätösvalta siitä, maksetaanko tontinvuokraa vai lunastetaanko tontti.
- Elinkustannusindeksin lisäksi esitettyjä tasokorotuksia pidettiin ongelmallisina. Niiden katsottiin nostavan asumisen kustannuksia ja olevan vastoin kaupungin strategiaa tarjota kohtuuhintaista asumista, poikkeavan markkinoiden tavanomaisesta käytännöstä ja olevan heikkoja ennustettavuuden kannalta. Mikäli sopimukseen lisättäisiin tasokorotuksia, tulisi niiden suuruutta rajoittaa ja mahdollistaa samalla tonttien lunastusoikeus.
- Sopimusehtojen selkeys, ennakoitavuus ja yksinkertaisuus ovat sijoittajien ja kuluttajien kannalta tärkeitä.

Mikä on eri markkinatoimijoiden näkemys maanvuokrasopimusten markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta?

- Tuottovaatimustasoa 3,5–4,0 % pidettiin markkinoilla yleisesti hyväksyttävänä ja se vastaa markkinoilla käytössä olevaa tasoa.
- Haastateltavat tiedostivat, että taso on nykyiseen korkoympäristöön nähden korkea, mutta tonttien vuokra-ajat ovat pitkiä.
- Arvioitaessa maanvuokravastikkeen suuruutta osana hoitovastiketta, haastattelujen perusteella hyväksyttävänä tasona pidettiin suuruusluokkaa 3,00–4,00 €/htm²/kk. Tällöin tuottovaatimus voisi olla suuruusluokkaa 3,5–4,0 %, kun rakennusoikeuden hinta on alle 1.000 €/kem². Mikäli vuokratonttimallia käytetään alueilla, joissa tontin hinta nousee tasolle 1.100–1.400 €/kem², tulisi käytettävää tuottovaatimusta laskea tasoon 3,0–3,5 %.

CATELLA PROPERTY OY, Arviointi ja konsultointi
Helsinki 19.8.2019



Sini Vedenoja
Arviointiasiantuntija, DI
AKA (y), KHK



Arja Lehtonen
Arviointipalvelun johtaja, DI, LKV
AKA (y), KHK