

Helsingin kaupungin tonttivuokrasopimusten indeksiperusteen kehittäminen – Muistio

29.6.2020

Helsingin kaupunki



päivämäärä: 29.6.2020

tekijät: Riihimäki Markku & Jaakkonen Liisa

Saatteeksi

Helsingin kaupunki teetti toimeksiannon ”Helsingin kaupungin tonttivuokrasopimusten indeksiperusteen kehittäminen” VTT:llä talvella 2013–2014. Työ toteutettiin VTT:llä rakentamisen markkinat ja liiketoiminnat toiminnossa. VTT:n toimintojen muutosten takia työ saatettiin loppuun Forecon Oy:ssä, joka on VTT:n toiminnan pohjalta perustettu rakentamisen markkinoiden tutkimuksiin ja asiantuntijapalveluihin keskittyvä yritys. Selvityksestä on toimitettu tilaajalle VTT:n raportti VTT-CR-01252-14.

Helsingin kaupungilla oli tarve tehdä laskelmia ja arvioita uusilla tontinvuokran määrittämisperusteilla. Simulointi tehtiin Forecon Oy:ssä syksyllä 2019 ja tarkennettiin vielä keväällä 2020.

Uusissa laskelmissa simulointi on tehty samoin tilastollisin menetelmin kuin alkuperäinen toimeksianto ja raportti. Simuloinnissa verrataan miten, tontinvuokra riippumatta vuokrasopimushetkestä ja vuokra-ajan kulumisesta vastaisi tontin todellista käypää arvoa ja siitä muodostettua vuokratavoitetta.

Tämä muistio on laadittu näiden laskelmien pohjalta.

Tampereella 29.6.2020

Markku Riihimäki

Johtava asiantuntija

markku.riihimaki@forecon.fi

Forecon Oy on VTT:n Rakentamisen markkinatutkimuksen pohjalta perustettu rakentamisen markkinoiden tutkimusyriys. Forecon tuottaa tutkimustietoon perustuvaa, rakennus- ja kiinteistöalan liiketoimintaympäristön seuranta-, ennakointi-, vaikuttavuus- ym. talouspainotteisten asiantuntijapalveluita sekä Euroconstruct-toimintaa. Tutkimuskenttä kattaa sekä ulkomaiset että kotimaiset rakennusmarkkinat.

Sisällysluettelo

SAATTEEKSI	1
SISÄLLYSLUETTELO	2
1. TAUSTA	3
2. KUVAUS LASKENNOISTA	4
Nykyinen menetelmä	4
Uudet menetelmät	4
Maksimimuutoksen määrittely	5
Laskelma ja hintaennuste koko vuokra-ajalta	6
Laskelmissa käytetyt uudet menetelmät	7
Kassavirtalaskelma	7
3. YHTEENVETO TULOKSISTA	9
Maksimimuutoksen määrittely	9
Laskelma koko vuokra-ajalta	10
Kassavirtalaskelma	11
4. JOHTOPÄÄTÖKSET	13
5. PERUSTEET VALITA ASHI_PKS3 TARKISTUSMENETELMÄKSI	14

1. Tausta

Helsingin kaupungin asuintalokiinteistöjen tonttien vuokrasopimukset on tehty pitkäkestoisiksi ja vuokrien hinnankorotus on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosikymmenten aikana käypä vuokra on noussut elinkustannusindeksiä huomattavasti enemmän. Tämä on johtanut suuriin vuokrankorotuksiin vuokrasopimuksen päättyessä ja vuokratuotto on jäänyt tavoiteltua vuokratuottoa selvästi pienemmäksi, 2010-luvulla keskimäärin vain noin puoleen.

Helsingin kaupungin tavoitteena on ollut selvittää, olisiko joku muu indeksi tai vuokrantarkistusmenetelmä noudattanut paremmin vuokran käyvän arvon kehitystä kuin elinkustannusindeksi. Aiemmissa selvityksissä on todettu, että asuntohinnat olisivat toimineet hyvin kuvaamaan vuokrahintojen kehitystä. Asuntohintaindeksillä toteutettu välitarkistusmenetelmä tuottaa selvästi lähemmäksi tavoiteltua vuokratuottoprosenttia olevan tuloksen kuin nykyinen menetelmä.

Tämän työn tavoitteena on simuloida tontinvuokran kehitystä sopimuskaudella uusilla tontinvuokran tarkistusmenetelmillä sekä analysoida niiden vaikutuksia tontinvuokran kehittymiseen ja tuottotavoitteen täyttymiseen. Laskennassa on simuloitu nykyisen menetelmän mukaista ja asuntohintaindeksin avulla tuotettua tontin vuokrakehitystä vuokrasopimuksen päättyessä ja vuokrasopimuksen aikana. Tavoitteena on lisäksi etsiä ja testata sopivia vuokrantarkistuksen maksimimuutoksen rajoittimia eri vuokrantarkistusten aikaväleille. Kassavirtalaskelman tavoitteena on tarkastella koko vuokra-ajan vuokraa ja vuokratuottoa nykyarvomenetelmällä.

Työ perustuu Helsingin kaupungin tonttivuokra-aineistoon ja hintaindekseihin. Tonttivuokra-aineistossa on mukana kaikki Helsingin kaupungin vuokratontit. Tarkastelu on tehty vuokran (euroa/kerrosneliömetri/vuosi) pohjalta. Mukana ovat kaikki vuokrasopimukset, joista rakennusoikeus oli tiedossa. Aineistoon otettiin mukaan asuintontit, johon oli rakennettu vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja. Osa vuokra-aineistosta on poimittu vain otospohjaisesti, mukana on vain aluekohtaiset vuokrat¹⁾. Asuntohinta-aineistona on käytetty Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintaindeksiä pääkaupunkiseudulla (ASHI_PKS) vuodesta 1970 lähtien.

1) Helsinki on pitkälle 2000-luvulla vuokrauksissa noudattanut alueellista vuokrahinnoittelua. Saman alueen tontit on siis vuokrattu samalla yksikkövuokralla. Ottamalla vain aluevuokrat tarkasteluun on saatu kaupungin tarkasteluvuoden keskimääräistä vuokratasoa paremmin kuvaavat keskivuokrat

2. Kuvaus laskennoista

Nykyinen menetelmä

Simuloinnissa kunkin vuoden aikana tehdyt vuokrasopimukset ovat sopimushetken vuokraperusteen mukaisia. Tehtyjen uusien vuokrausten keskiarvon (HHH) on laskelmissa katsottu vastaavaan kyseisen vuoden keskimääräistä käypää vuokratasoa.

Sopimushetkestä eteenpäin tonttivuokria on tarkasteltu kahdella tavalla: elinkustannusindeksin (EKI) mukaisesti sekä uusien vuokrausten keskiarvon mukaisesti. Elinkustannusindeksin mukainen korottaminen (ja laskeminen) kuvastaa nyky menetelmää. Tarkasteluvuoden uusien vuokrausten keskivuokran pitäisi kuvastaa tontin todellista vuokratasoa kyseisenä vuonna. Simuloinnissa verrataan, miten kiinteistöjen todelliset vuokrat eroavat niiden EKI-korotetuista arvoista. EKI-korotetuista arvoista laskettu tontinvuokra suhteessa tontin todelliseen vuokratasoon kuvaa tontin vuokratuottoa. Simuloinnissa laskelmat on tehty 4 prosentin vuokratuotolla, vaikka sen suuruus oli 5 prosenttia vuoteen 1981. Laskelmissa myös alkuperäiset vuokrat muutettiin vastaamaan 4 prosentin tasoa.

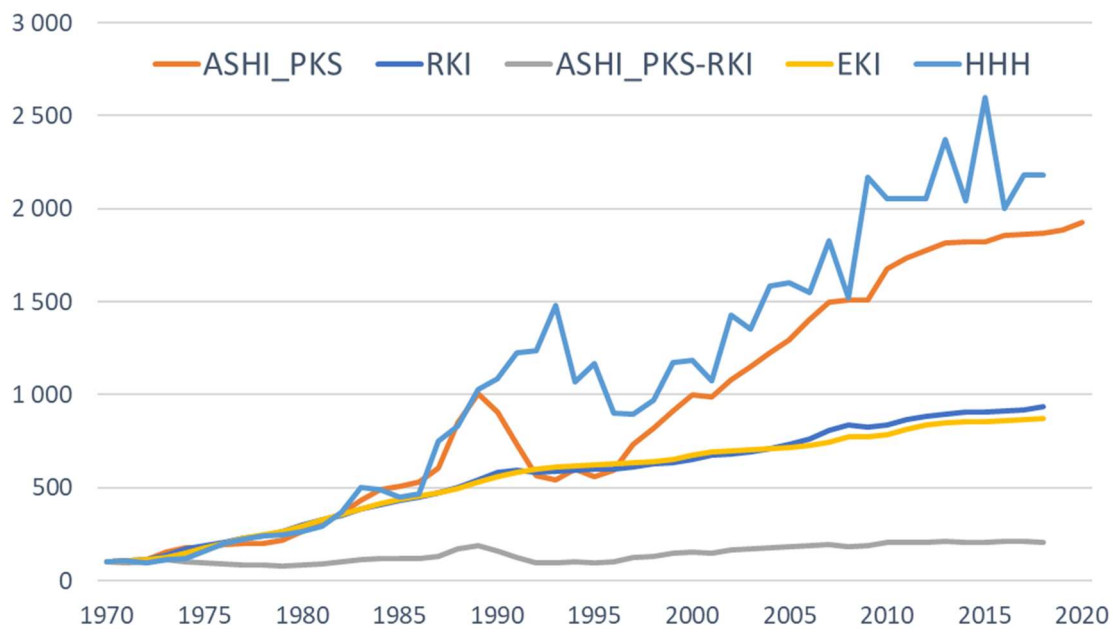
Tarkasteluvuoden todellinen vuokraprosentti saadaan jakamalla kiinteistöistä maksetut vuokrat tonttien vuokraperusteilla (ko. vuoden keskivuokrasta johdetuilla tonttien pääoma-arvoilla). Tässä työssä tarkasteltiin vain vuoden 1970 ja sen jälkeen alkaneita sopimuksia. Nämä vuokrasopimukset eivät ole vielä päättyneet, joten todellista vuokratuottoa prosenttia koko sopimusajalta ei vielä saada. Uusimpien vuosien tulokset eivät vielä anna erityisen varmaa kokonaiskuvaa koko vuokra-ajan vuokraprosenteista, sillä vuokrasopimusten todelliset vuokraprosentit laskevat (tai ainakin ovat laskeneet) ja voivat päätyä hyvin kauaksi alkuperäisistä tavoitteista.

Uudet menetelmät

Tonttivuokrasopimusten indeksiperusteen kehittämisen tavoitteena oli simuloida, miten asuintalotonttien maanvuokrat olisivat kehittyneet jollakin toisella indeksillä tehdyllä välitarkistusmenetelmällä.

Tarkastelussa oli mukana vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi pääkaupunkiseudulla (ASHI_PKS) sekä rakennuskustannusindeksi (RKI).

- Rakennuskustannusindeksin kehitys ei poikkea merkittävästi elinkustannusindeksin (EKI) kehityksestä eikä kuvaa tonttien hinnoitteluhetken hintojen kehitystä, joten se ei antaisi juurikaan erilaista kehitystä EKlin verrattuna.
- Lisäksi pohdittiin vaihtoehtoa pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi miinus rakennuskustannusindeksi. Se ei ollut lainkaan tonttivuokrien kehitystä kuvaava. Menetelmä olisi ollut muutenkin arveluttava, sillä vanhojen asuntojen hinnat ja rakentamisen panoshinnat kehittyvät eri tavoin.
- Pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi kuvasi tonttivuokrien kehitystä varsin hyvin. (Kuva 1.)



Lähde: Tilastokeskus, Helsingin kaupunki

Kuva 1. Hintaindeksit. Indeksit 1970=100.

Maksimimuutoksen määrittely

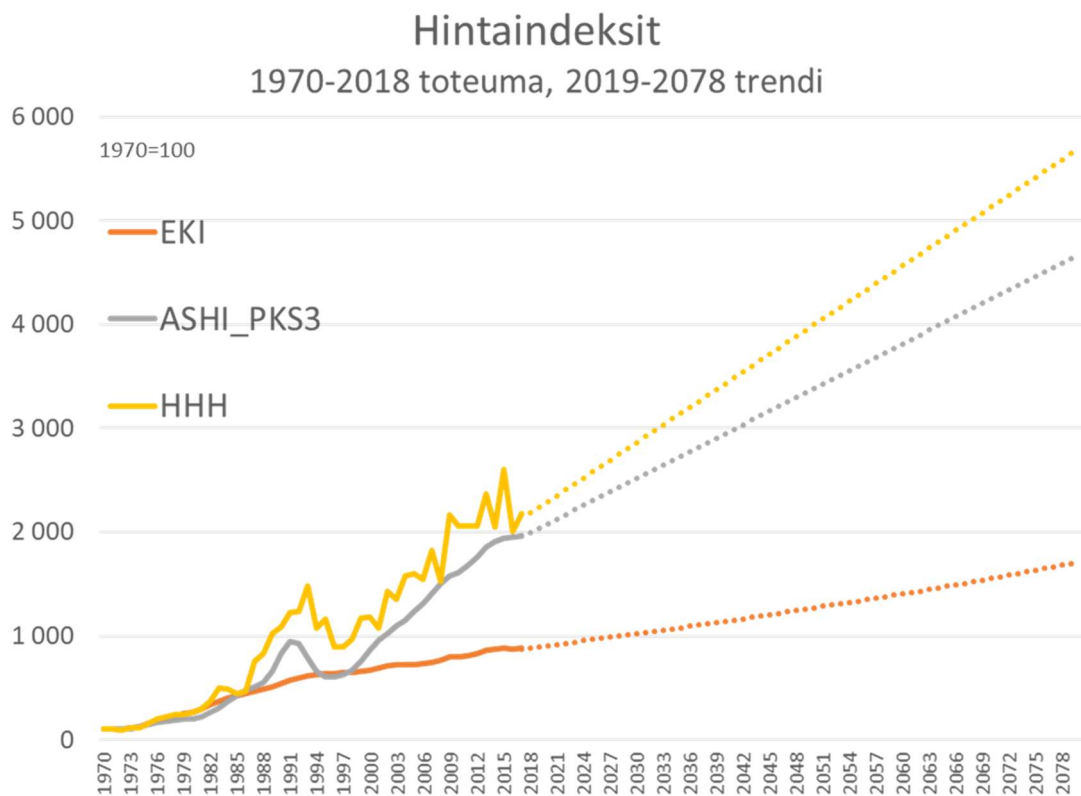
Asuntojen hinta- ja tonttien vuokrakehitys on ollut keskimäärin selvästi elinkustannusindeksiä nopeampaa. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokrantarkistustarve on 2010-luvulla ollut keskimäärin yli 13-kertainen päättyneeseen vuokraan nähden. Vaikka vuokraan tehdään välitarkistuksia, voi muutostarve olla iso, mikäli asuntojen hinnoissa on hetkellisiä poikkeamia. Välitarkistuksia varten haluttiin

määritellä soveltuva maksimimuutoksen leikkuri, jota enempää vuokra ei voi nousta tai laskea. Tavoitteena oli määrittää maksimimuutosleikkuri siten, että vuokrasuhteen päättyessä vuokrankorotustarve olisi pieni ja korkeintaan vain maksimimuutosleikkurin suuruinen.

Maksimimuutosleikkuri tasaa mahdollisen hetkellisen nopean asuntojen hintojen nousun useammalle korotuskerralle, mutta ei aiheuta ylisuurta korotustarvetta vuokrasuhteen päättyessä.

Laskelma ja hintaennuste koko vuokra-ajalta

Maksimimuutoksen määrittely tehtiin toteutuneiden tietojen pohjalta sekä koko vuokra-ajan hintaennusteen pohjalta. Forecon laati hintaennusteen eri hintojen kehitykselle vuoteen 2078 asti. Hintaennuste on trendilaskelma toteutuneen hintakehityksen perusteella.



Kuva 2. Hintaindeksit ja Foreconin trendilaskelma vuoteen 2078. Indeksi 1970=100.

Taulukko 1. Hintojen keskimääräinen kehitys prosenttia per vuosi eri vuosikymmeninä Foreconin trendilaskelman mukaan.

Hintojen trendikehitys vuosikymmenittäin			
	EKI	ASHI_PKS3	HHH
2020-luvulla	1,2 %	1,9 %	2,3 %
2030-luvulla	1,1 %	1,6 %	1,9 %
2040-luvulla	1,1 %	1,4 %	1,6 %
2050-luvulla	1,0 %	1,2 %	1,4 %
2060-luvulla	1,0 %	1,1 %	1,2 %
2070-luvulla	1,0 %	1,0 %	1,1 %

Laskelmissa käytetyt uudet menetelmät

Mallit vuokratulojen kertymisestä tehtiin kahdella laskentatavalla ja lisäksi käytettiin kahta eri tuottovaatimusta:

1. Tonttivuokra tarkistetaan todelliseen arvoon ensin 20 vuoden kuluttua ja sitten 20 vuoden välein sopimushetkestä (20, 40, 60 ja 80 v). PKS3ka_20.20.
 - Vuokra-aika 80 vuotta
 - Vuokra voi tarkistushetkellä myös laskea
 - ASHI_PKS indeksinä kolmen edellisen vuoden keskiarvo
 - Vuokrantarkistuksissa maksimimuutosleikkuri 50 %, maksimikertamuutosta verrataan edellisen vuoden vuokraan
 - Vuosikorotuksissa käytetään elinkustannusindeksiä (vuokra voi myös laskea).
2. Tonttivuokra tarkistetaan todelliseen arvoon ensin 20 vuoden kuluttua ja sitten 10 vuoden välein sopimushetkestä (20, 30, 40, 50, 60, 70 ja 80 v). PKS3ka_20.10.
 - Kuten edellä, mutta vuokrantarkistuksissa maksimimuutosleikkuri-% (ensimmäiselle 20 vuodelle 50 % ja seuraaville 10 vuodelle 25 %).

Kassavirtalaskelma

Kassavirtalaskelmat tehdään yhden vuokran mukaan eikä laskelmia painoteta vuokrattavan määrän mukaisesti eri vuosilta. Vuokraushetken hinta on jokaisena vuotena sopimuksen solmimishetkellä 100. Kassavirtalaseklma ei siis kuvaa todellista tuottoa vaan on suhdeluku vuokraushetken vuokraan 100.

Kassavirtalaskelman muut perusteet:

- Tarkastelu on tehty vuoden 2018 rahassa.
- Toteutunut (ennen vuotta 2018) vuokra ja vuokratuotto on muunnettu nykyarvoon toteutuneen inflaation mukaisella rahanarvokorjauksella.
- Tulevien vuosien vuokra ja vuokratuotto diskontataan nykyarvoon. Laskentakorkokantana on käytetty kahta eri arvoa
 - 4 % + inflaatio-odote (noin 5,1 % per vuosi)
 - 2 % + inflaatio-odote (noin 3,1 % per vuosi).
- Vuokratuotto on vuosien 1970–1998 vuokrien keskimääräinen yhden vuoden tuoton nykyarvo 1.–80. vuotena.
- Tuottovaatimuksena (EKI) käytetään nykyistä 4 % tuottovaatimusta sekä PKS-indeksikorotuksissa kahta eri tuottovaatimusta
 - 3,5 % ja
 - 4 %.
- Laskelmissa tuottoa lasketaan vuokrasopimuksen alusta 80 vuoden vuokra-ajalta.

3. Yhteenveto tuloksista

Elinkustannusindeksillä korotetut vuokrat jäävät asuntohinta-indeksillä välitarkastettuja vuokria pienemmiksi. Mikä tahansa välitarkistusmenetelmä asuntohinta-indeksillä tuottaa lähemmäs tavoiteltua vuokratuotto-prosenttia olevan tuloksen.

Tonttien käypä vuokrataso on kehittynyt huomattavasti elinkustannusindeksiä nopeammin ja kehitys on pitkällä aikavälillä ollut saman kaltainen pääkaupunkiseudun asuntohinta-indeksin kanssa.

Aiemman selvityksen mukaan koko kannan (1952–2012) todellinen vuokraprosentti koko vuokra-ajalta oli 2,15 prosenttia ja vuonna 2012 se oli 1,9 prosenttia. Ero kasvaa vielä vuokrasopimusten loppua kohti. Esimerkiksi vuonna 1954 solmitun tontin maanvuokrasopimuksen todellinen vuokratuotto koko vuokra-ajalta oli 0,5 prosenttia. Viimeisinä vuosina vuokratuotto jäi alle 0,3 prosenttiin. Laskelmissa vuokratavoitteena oli 4 prosenttia. *Lähde: VTT 2014, Helsingin kaupungin tonttivuokrasopimusten indeksiperusteen kehittäminen.*

Tässä työssä tarkasteltiin vuokrasopimuksia vuosilta 1970–2018. Nykymenetelmällä näiden sopimusten vuokratuotto on ollut tähän saakka 2,6 %. Vuonna 2018 tuotto oli 2,46 %. Mikäli vuokakehitys jatkuu trendilaskelmien mukaisesti, tulee todellinen vuokraprosentti edelleen laskemaan vuokrasopimusten päättymiseen mennessä.

Maksimimuutoksen määrittely

Vuoden 1970 jälkeen solmittujen vuokrasopimusten vuokrantarkistustarve ensimmäisen 20 vuoden kuluttua olisi ollut 69 prosenttia ja seuraavan 20 vuoden kuluttua 84 prosenttia. Kahdenkymmenen vuoden välein tehtävän välitarkistuksen maksimimuutokseksi määriteltiin 50 prosenttia, mikä hintojen trendilaskelman mukaan riittää kuromaan umpeen todellisen vuokrakehityksen. Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokrankorotustarve jäisi keskimäärin vähäiseksi, enintään maksimuutoksen suuruiseksi.

Mikäli vuokrantarkistus tehdään ensimmäisen kahdenkymmenen vuoden jälkeen kymmenen vuoden välein olisi vuokrantarkistustarve ollut 30 vuoden kuluttua 42 prosenttia ja 40 vuoden kuluttua vuokrasopimuksesta 34 prosenttia. Ensimmäisen 20 vuoden kuluttua vuokrantarkistustarve olisi ollut samaiset 69 prosenttia.

Laskelma koko vuokra-ajalta

Laskelma koko vuokra-ajalta tehtiin vuosien 1970–1998 aikana solmituille vuokrasopimuksille. Tällöin laskelmiin saatiin mukaan vähintään yksi tarkistusajankohta. Laskelmissa on mukana toteutuneet hintamuutokset vuosilta 1970–2018 ja hintojen trendilaskelma vuosilta 2019–2077.

Uudella vuokrantarkistusmenetelmällä tehty laskelma tehtiin sekä 3,5 että 4 prosentin vuokratuottotavoitteella. Nykymenetelmä EKI-laskennalla on nykyisellä 4 prosenttia tuottotavoitteella. Nykymallin mukainen (EKI) kokonaisvuokratuotto vuosien 1970–1998 sopimuksille on 2,1 %. Uudella menetelmällä ja 3,5 % tuottotavoitteella vuokratuotto on 20 vuoden välein tehtävällä korotuksella 3,3 % ja 20/10 vuoden välein tehtävällä välitarkastuksella 3,5 prosenttia. Vuokratuotto on molemmilla menetelmillä lähellä tavoiteltua 3,5 prosentin vuokratuottoa.

Uudella menetelmällä ja 4 % tuottotavoitteella vuokratuotto on 20 vuoden välein tehtävällä korotuksella 3,8 % ja 20/10 vuoden välein tehtävällä välitarkastuksella 4,0 prosenttia. Vuokratuotto on lähellä tavoiteltua 4,0 prosentin vuokratuottoa.

Vuokrien tarkistus toteutuneeseen vuokraperusteeseen olisi nykymallin mukaan +148 prosenttia eli vuokria pitäisi korottaa 2,48-kertaisiksi vuokrasopimuksen päätyttyä. Uusilla menetelmillä vuokrantarkistustarve on +3 ja -9 %. Eli vuokria tarvitsisi keskimäärin muuttaa vain varsin vähän vuokrasopimuksen päätyttyä. Vuokrien tarkistuksen ero ei riipu vuokratuottotavoitteesta vaan vain käytetystä vuokrantarkistusmenetelmästä.

Taulukko 2. Vuokrasopimusten (1970–1998 alkaneet sopimukset) keskituotto (%) 80 vuoden vuokra-ajalla sekä vuokrasopimusten loppumuutos vuokrasopimuksen päätyttyessä eri vuokrantarkistusmenetelmillä.

Vuokrasopimusten keskituotto (%) 80 vuoden vuokra-ajalla vuokraushetken mukaisesta toteutuneesta vuokraperusteesta 1970-2018 toteutuneet muutokset, 2019-2077 trendi					
	EKI (nykymalli) tuotto-odotus 4 %	PKS3_20.20_50%max tuotto-odotus 3,5 %	PKS3_20.20_50%max tuotto-odotus 4,0 %	PKS3_20.10_50.25%max tuotto-odotus 3,5 %	PKS3_20.10_50.25%max tuotto-odotus 4,0%
1970-1998 alkaneet sopimukset	2,1 %	3,3 %	3,8 %	3,5 %	4,0 %
Vuokrasopimusten loppumuutos (%) päättymishetken mukaiseen toteutuneeseen vuokraperusteeseen 1970-2018 toteutuneet muutokset, 2019-2077 trendi					
	EKI (nykymalli)	PKS3_20.20_50%max	PKS3_20.20_50%max	PKS3_20.10_50.25%max	PKS3_20.10_50.25%max
1970-1998 alkaneet sopimukset	148 %	3 %	3 %	-9 %	-9 %

Kassavirtalaskelma

Kassavirtalaskelma koko vuokra-ajalta tehtiin vuosilta 1970–1998. Vuokraushetken hinta on 100 vuokrasopimuksen alkamishetkellä, jokaisena vuotena. Keskimääräinen neliövuokran nykyarvo vuosien 1970–1998 vuokrasopimuksille vuokrasopimuksen päättyessä on asuntohintaindeksillä tarkistettuna noin 2,6 tai 2,8 -kertainen, riippuen laskentakorkokannasta ja tarkistusvälistä (Taulukko 3), verrattuna nyky menetelmään. Neliövuokran nykyarvo vuokrasopimuksen päätymishetkellä ei riipu vuokratuottotavoitteesta vaan vain käytetystä vuokrantarkistusmenetelmästä.

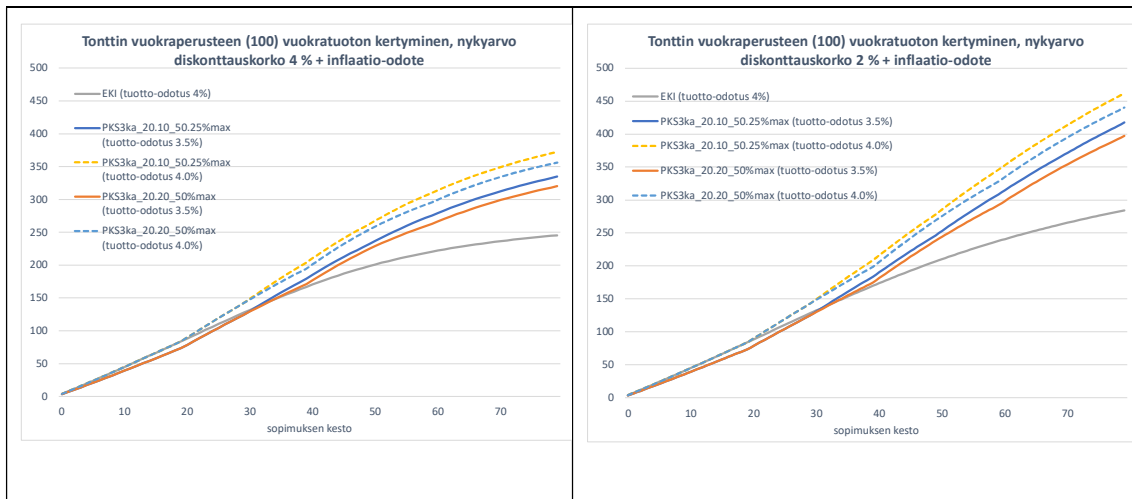
Taulukko 3. Keskimääräinen tontin neliövuokran nykyarvo vuokrasopimuksen päätymishetkellä eri laskentakoroilla.

Tontin vuokran nykyarvo sopimuksen päätymishetkellä sopimuksen alkamisvuosi = 100 (diskonttauskorko 4% + inflaatio-odote) 1970-2018 toteutuneet muutokset, 2019-2077 trendi				
	vuokra sopimushetkellä	EKI	PKS3ka_20.20_50%max	PKS3ka_20.10_50.25%max
1970-1998 alkaneet sopimukset	100	21	54	58
Tontin vuokran nykyarvo sopimuksen päätymishetkellä sopimuksen alkamisvuosi = 100 (diskonttauskorko 2% + inflaatio-odote) 1970-2018 toteutuneet muutokset, 2019-2077 trendi				
	vuokra sopimushetkellä	EKI	PKS3ka_20.20_50%max	PKS3ka_20.10_50.25%max
1970-1998 alkaneet sopimukset	100	47	122	131

Nykyarvon mukainen keskimääräinen tuotto vuosien 1970–1998 vuokrasopimuksille nyky menetelmällä EKI (vuokratuotto 4 %) 245 (4%+inflaatio-odote) ja 284 (2%+inflaatio-odote). Nykyarvon mukainen keskimääräinen tuotto vuosien 1970–1998 asuntohintaindeksillä tarkistettuna ja 3,5 prosentin tuottotavoitteella on noin 27–42 prosenttia suurempi eli 1,27–1,42 -kertainen, vaikka vuokratuottotavoite asuntohintaindeksillä tarkistettuna on nyky menetelmää pienempi (Kuvat 2 ja 3).

Nykyarvon mukainen keskimääräinen tuotto vuosien 1970–1998 asuntohintaindeksillä tarkistettuna ja 4 prosentin tuottotavoitteella on noin 45–63 prosenttia suurempi eli 1,45–1,63 -kertainen, kun vuokratuottotavoite asuntohintaindeksillä tarkistettuna on nyky menetelmän kanssa sama (Kuvat 2 ja 3).

PKS-menetelmien vuokratuoton nykyarvon kertymä ohittaa noin 31–33 vuoden kohdalla nyky menetelmän (EKI) vuokratuottokertymän, kun vuokratuotto on 3,5 prosenttia. Neljän prosentin vuokratuotolla vuokratuoton nykyarvon kertymä alkaa suuret nyky menetelmän (EKI) vuokratuottokertymästä 20 vuoden, eli ensimmäisen vuokrantarkistuksen jälkeen (Kuvat 2 ja 3).



*Kuva 2. Kassavirtalaskelma.
Keskimääräinen tuotto vuosien 1970–
1998 vuokrasopimuksille.
Laskentakorkokanta 4%+inflaatio-odote.*

*Kuva 3. Kassavirtalaskelma.
Keskimääräinen tuotto vuosien 1970–
1998 vuokrasopimuksille.
Laskentakorkokanta 2%+inflaatio-odote.*

4. Johtopäätökset

Keskeiset johtopäätökset

- Nykyinen menetelmä tuottaa koko vuokratuotolle tavoiteltua selvästi pienemmän todellisen vuokratuoton.
- Lisäämällä PKS-asuntohintaindeksiin perustuvia vuokrantarkistuspisteitä päästään lähelle tavoiteltua vuokratuotteen kokonaistuottoa.
- Asuntojen hinnat ja tonttien vuokrat ovat kehittyneet viime vuosina varsin samankaltaisesti. 1990-luvun lama aiheutti hetkellisen voimakkaan poikkeaman hintojen kehityksessä. Uusien tonttien vuokrat jäivät korkealle tasolle, asuntojen hintojen laskiessa. Tätä kaupunki on kompensoinut määräaikaisilla vuokra-alennuksilla.
- Pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hintaindeksin käyttäminen välitarkistusmenetelmänä olisi tarkasteluajanjaksolla tuottanut suuremman vuokratuoton ja lähemmäs tavoiteltua vuokratuottoa olevan tuloksen.
- Vuokrantarkistuksen käyttö maanvuokrasopimuksissa on perusteltua vakaamman ja halutun mukaisen vuokratuoton saavuttamiseksi.
- Yhtenäisempi vuokrankehitys on yhdenvertainen eri aikakausina tehdyille maanvuokrasopimuksille ja asunnoille. Määräaikaiset tarkistuspisteet lähentävät vuokratuotolla eri vuosina ja hintatasoissa tehtyjen vuokrausten vuokratasoja samalla alueella.
- Epäyhtenäinen (voimakkaasti markkinavuokrista eriytyvä) vuokrankehitys vääristää asuntomarkkinoita ja odotettavissa oleva iso vuokrankorotus voi tuoda epäjatkuvuuskohtia asuntokauppaan ja -hintoihin.

Huomioitavaa

- Kolmen vuoden keskiarvon käyttäminen ASHI_PKS-indeksissä verrattuna yhden vuoden indeksiin ei erota kovin paljon lopputuloksia toisistaan. Keskiarvon käyttäminen tasoittaa kuitenkin yksittäisiä huippuja ja siirtää muutosta myöhäisemmäksi.
- Käyttämällä kolmen vuoden keskiarvoa ASHI_PKS-indeksissä muutokset näkyvät pari vuotta ajankohtaista ASHI_PKS-indeksiä myöhemmin. Tästä seuraa, että laskennallisen vuokraperusteen ajallinen yhteys sopimuksen tarkastushetkeen heikkenee.
- Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksistä ei ole olemassa yhtä yhtenäistä pistelukuajasarjaa (vrt. Elinkustannusindeksi 1951:10=100). Indeksisarjat ovat jatkuvia ja indeksi on jatkuvasti laskettavissa, mutta yhtenäisen sarjan muodostamiseksi sitä tulee ruveta ylläpitämään heti uuden järjestelmän alusta saakka esimerkiksi yhteistyössä Tilastokeskuksen kanssa.
- Mahdollinen asuntohintaindeksin käyttäminen vuokrien määrittämisessä tulee perustua viralliseen osakeasuntohintaindeksiin, jolla on odotettavissa pitkä ja samankaltainen tulevaisuus. Pääkaupunkiseudulla vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi lienee jatkossakin käytettävissä, mutta sen sisältö saattaa, muiden indeksisarjojen tavoin hieman muuttua ajansaatossa.

5. Perusteet valita ASHI_PKS3 tarkistusmenetelmäksi

Perustelut

- Pääkaupunkiseutu on riittävän laaja ja kohtalaisen tarkasti määritelty alue sekä yhtenäinen asuntomarkkina-alue.
- Asuntojen hintojen tilastoinnilla on EKI:ä lyhyempi historia, mutta pääkaupunkiseudulla asuntohintaindeksi on kohtuullisen varmasti saatavissa pitkälle tulevaisuuteen.
- Asuntojen hintaindeksi saattaa muuttua sisällöllisesti, mutta vanhojen asuntojen indeksi säilynee riittävän yhtenäisenä pitkälle tulevaisuuteen.
- Kolmen vuoden keskiarvon käyttäminen tasaa mahdollisia yksittäisiä hintamuutoksia, jolloin yksittäinen poikkeuksellinen vuosi ei vuokrantarkistuspisteenä voimakkaasti vaikuta vuokratason seuraavat 10–20 vuotta. Siksi kolmen vuoden keskiarvon käyttäminen on perusteltua.
- Taloyhtiöiden ja asuntomarkkinoiden näkökulmasta riittävä ennakoitavuus vuokrantarkistuksissa kannattaa säilyttää. Kymmenen vuoden välein tehtävä vuokrantarkistus ja pienempi maksimimuutos takaa riittävän ennakoitavuuden taloyhtiöille.
- Tarkistusvälin ei kannata olla kuitenkaan liian pitkä, ettei ennen vuokrantarkistusta synny sellaisia asuntokaupan epäjatkuvuuskohtia/spekulaatioita, jotka saattaisivat vaikuttaa voimakkaasti vaikuttaa asuntojen arvoon tai kiinnostavuuteen.
- 50 prosentin maksimimuutosleikkuri 20 vuoden välein tehtävissä välitarkistuksissa on riittävä. Vuokra nousee maltillisesti, mutta vuokrasopimuksen lopussa vältytään silti suurelta kertakorotukselta.
- Ensimmäisen kahdenkymmenen vuoden jälkeen, kymmenen vuoden välein tehtävissä välitarkistuksissa maksimimuutosleikkuri voi olla pienempi. 25% maksimimuutosleikkurin jälkeen vuokra nousee maltillisesti, mutta vuokrasopimuksen lopussa vältytään silti suurelta kertakorotukselta.
- Maksimimuutosleikkurin käyttö olisi historian valossa ollut taloyhtiöille edullinen, verrattuna ilman leikkuria tehtäviin tarkistuksiin.



Hermiankatu 6-8 G

33720 Tampere

markku.riihimaki@forecon.fi, 040 704 1187