

ASUNTOTONTTIEN YLEISET MAANVUOKRAUSPERIAATTEET – VASTAUKSIA KHS AAMUKOULUSSA ESILLE NOUSEISIIN KYSYMYKSIIN

Tonttipäällikkö Sami Haapanen
Kymp/Maka/Make

Helsinki



MEREN LÄHEISYYS



VIHERALUEEN
LÄHEISYYS



LIIKENTEESTÄ AIHEUTUVAT
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT



RASKAAN RAIDE-
LIIKENTEEN ASEMAT



VUOKRA-ASUNTO-
KÄYTTÖVELVOITE



AKS-KAAVAMERKINTÄ



PERUSTAMIS-
KUSTANNUKSET



AUTOPAIKKANORMI

KYSYMYS 1

Millä tasolla kiinteistöveron tulisi olla, jotta omistustontilla olevien asuntojen asumiskustannus vastaisi vuokratontilla olevien asuntojen asumiskustannusta?

VASTAUS KYSYMYKSEEN 1 (1/2)

- Kysymystä lähestyttiin teoreettisella laskelmalla, jossa omistustontilla olevan asunnon omistajan kuukausittaista asumiskustannusta verrattiin vastaavan vuokratontilla olevan asunnon omistajan kustannuksiin.
 - Keskeiset laskentaolettamat
 - Omistustontilla olevan asunnon hankintahinta 5000 e/h-m²
 - Vuokratontilla olevan asunnon hankintahinta 4000 e/h-m² (20 % omistustontilla olevaa asuntoa alhaisempi vuokratontista johtuen)
 - Asuntolaina annuiteettilainana, laina-aika 20 vuotta ja lainan korko 2 %
 - Maanvuokran peruste 800 e/k-m², tuottotavoite 4 %, jolloin maanvuokran vastikevaikutus noin 3,3 e/h-m²/kk
 - Tontista (omistustontilta oleva asunto) perittävä kiinteistövero noin 0,4 e/h-m²/kk
 - Indeksikorjauksia ym. ei huomioitu

VASTAUS KYSYMYKSEEN 1 (2/2)

- Mainituin laskentaolettamien voidaan todeta, että omistustontilla olevan asunnon asumiskustannus on korkeammista lainanhoitokuluista johtuen asuntolainan maksuajan (20 vuotta) noin 2,1 euroa/h-m² vuokratontilla olevaa asuntoa korkeampi.
- Kun asuntolaina on maksettu takaisin (20 vuoden jälkeen), omistustontilla olevan asunnon asumiskustannus muodostuu noin 2,9 e/h-m²/kk vuokratontilla olevaa asuntoa halvemmaksi.
- **Koska omistustonteilla olevien asuntojen omistajat ovat asumisaikana asuntolainan takaisin maksun suhteen eri vaiheissa (osa maksaa vielä asuntolainaa ja osalla laina on jo maksettu), ei kysymykseen ole annettavissa mitään yksiselitteistä vastausta ainakaan ilman laajamittaisempaa ja syvällisempää tutkimusta.**
- Toteamme kuitenkin, että maapohjan kiinteistöveron käyttö asumiskustannusten "tasaajana" on vaikeaa ellei jopa mahdotonta, koska sen määrä on vain vajaat 15 % maanvuokran määrästä ja (tässä esimerkissä) vajaat 10 % lainanhoitokustannusten erosta. Kiinteistöveron kaksinkertaistamisen parantaisi siten ensimmäiset 20 vuotta vuokratontin etua vain 0,4 €/htm²/kk, eli 50 htm² kaksion osalta noin 2 €/kk ja heikentäisi sen jälkeen omistustontilla olevan asunnon etua vastaavalla määrällä. Kaupungin kiinteistöverotuloja veron kaksinkertaistaminen parantaisi luonnollisesti merkittävästi kaupungin tuloja.
- **Korostamme, että edellä esitetty laskelma on teoreettinen ja karkealla tasolla eikä sitä tule käyttää sellaisenaan päätöksenteon pohjana.**

KYSYMYS 2

Esimerkkejä Suomen suurten kaupunkien sekä ulkomaisten kaupunkien maanvuokrauskäytännöistä erityisesti kaupungin maanomistuksen, tonttien luovutustavan (myynti/vuokraus) sekä tuottotavoitteen suhteen.

VASTAUS KYSYMYKSEEN 2

- Tietoja pyritty selvittämään omana työnä ja konsulttia hyödyntäen, mutta tietoihin liittyy puutteita, epävarmuuksia mm. tiedon heikon saatavuuden ja tulkintavaikeuksien vuoksi.
- Ohessa yhteenvetotaulukko selvityksen tuloksista.
- Kansainvälinen vertailu ei ole relevantti:
 - Asuntotonttien markkina-arvot ja tuottotavoitteet määräytyvät paikallisesti.
 - Eri maiden kiinteistö-, sopimus-, vero- ja asuntosäntelyn lainsäädäntö vaikuttaa voimakkaasti mm. markkina-arvoihin.
 - Useissa kohdin jää epäselväksi, miten kaupungin maanvuokran perustana käyttämät rakennusoikeuden arvot on määritetty ja miten niiden taso suhteutuu todellisiin markkina-arvoihin.

Kaupunki	Kaupungin maanomistus (%)	Tontinluovutustapa	Tuottotavoite (asuntotontit)
Helsinki	63	Vuokraus (pääasiallinen) ja myynti	4 %
Espoo	42	Vuokraus ja myynti	4 %
Vantaa	37	Vuokraus ja myynti (pääasiallinen)	4,5 %
Tampere	25	Vuokraus ja myynti	4 %
Turku	43	Vuokraus ja myynti	4 %
Oulu	10	Vuokraus ja myynti	4 % (omakotitalotontit) - 5 % (rivitalo- ja kerrostalotontit)
Tukholma	70	Vuokraus ja myynti	4 % (?)
Göteborg	50	Vuokraus ja myynti	1,5 %-1,69 % (?)
Oslo	60	Vuokraus ja myynti	ei tiedossa
Kööpenhamina	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
Berliini	ei tiedossa	ei tiedossa	ei tiedossa
Wien	ei tiedossa	Vuokraus ja myynti	ei tiedossa
Amsterdam	80 +	Vuokraus	Määritetään erikseen