



23.02.2015

Kaj/1

## § 203

### V 11.3.2015, Vuokrausperusteet asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan liitteessä 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =



100" pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat



määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.



Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

Taustaa päättyvistä maanvuokrasopimuksista

Kaupungin sodanjälkeisen voimakkaan kasvun ja voimakkaan sisäisen maassamuuton aikaan alettiin rakentaa isoja uusia kerrostaloalueita kaupungin omistamille maille. Tontit luovutettiin tuolloin lähes poikkeuksetta vuokraamalla pitkin vuokratkaudeltaan enimmäkseen 50 - 60 vuoden pituisin maanvuokrasopimuksin.

Kaupungin omistamilla tonteilla päättyi vuosina 1999 ja 2000 yhteensä lähes seitsemänsadan asuntotontin vuokraus. Vastaavasti päättyi vuokraus vuonna 2010 noin sadalla asuntotonttien maanvuokrasopimuksella.

Tämän vuoden lopussa päättyi yhteensä noin sataseitsemänkymmentä asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Uusia maanvuokrasopimuksia nyt tehtäessä ehdotetaan sovellettavaksi vastaavia periaatteita kuin vuoden 2010 tapauksissa.

Koska vuokrasopimusten uusiminen merkitsee huomattavia vuokrankorotuksia vuokralaisena oleville asunto- ja kiinteistöyhtiöille, asiaa valmisteltaessa on hyvissä ajoin etukäteen oltu yhteydessä vuokralaisiin. Tämä on tapahtunut kirjeitse ja useita asukastilaisuuksia eri alueilla pitämällä. Lisäksi vuokralaisilta erikseen saatu palaute on kirjattu ja kokouksissa ja kirjeitse saatu palaute kommentoitu tilaisuuksissa ja tässä esityksessä. Esityksen taustamuistio ja muistiot asukastilaisuuksista ovat liitteinä 2 ja 4.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa hinnoittelun lähtökohtana on kiinteistöjen arvioitu yleinen hintataso uusimisajankohtana. Uusittavissa



asuntotonttivuokrauksissa kuitenkin otetaan huomioon taustalla oleva vanha maanvuokrasopimus, jolloin vuokranmäärittelyssä pyritään maltilliseen hinnoitteluun. Vanhastaan vuokrattujen tonttien uusi maanvuokra on siksi pyritty määrittämään siten, että vuokra on noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.

Uusittavien sopimusten maanvuokra on kuitenkin yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä hintakehityksestä ja on nykytasollaan usein lähes nimellisenä pidettävä.

Jotta siirtyminen uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, maanvuokria uusittaessa on siirrytty uuden sopimuksen mukaiseen vuokraan vaiheittain niin, että uusi maanvuokra nousee täyteen määräänsä vasta useamman vuoden kuluessa. Ensimmäisenä vuotena peritään tällöin uutta maanvuokraa 50 % alennettuna, seuraavana 45 % jne., kunnes kymmenennestä vuodesta siirrytään täyden vuokran perintään. Menettely vastaa aiemmin 2010 sopimuksia uusittaessa sovellettua.

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan myös alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä

Tämän vuoden lopussa päättyy kaupungin omistamilla alueilla Helsingin kaupungissa vuoden 2015 lopussa yhteensä noin sataseitsemänkymmentä asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Alppiharjun (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (27 kpl), Vallilan (7 kpl), Käpylän (2 kpl), Oulunkylän (23 kpl), Haagan (25 kpl), Pakilan (1 kpl), Tapaninkylän (1 kpl), Herttoniemen (75 kpl) ja Pitäjänmäen (1 kpl) kaupunginosissa.

Pääosin päättyvien sopimusten tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueisiin. Muutama tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Pieni osa tonteista kuuluu erillispientalojen (AO) korttelialueeseen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (ALK) sekä asuntorakennusten korttelialueeseen (A). Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015, on liitteenä 1. Luettelosta ilmenevät tonttien perustiedot.



Kaikki näitä tontteja koskevat maanvuokrasopimukset ehdotetaan uusittaviksi, koska mitään uusimista estäviä seikkoja ei ole tiedossa. Näin ollen kaikille liitteen 1 mukaisille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrauserusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

#### Valmisteluprosessista

Järjestelyt vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin kiinteistöviraston tonttiosastolla vuoden 2012 lopussa, jolloin tonttien vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista sekä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista.

Keväällä 2014 tonttien vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta sekä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta sekä menettelystä sopimuksia uusittaessa. Kirjeellä varattiin lisäksi tilaisuus tonttien vuokralaisille esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt on läpikäyty liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa. Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla, asukasyhdistyksille suunnatuilla tiedotteilla sekä kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Syksyllä 2014 tonttiosasto järjesti kuusi kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin vastasivat tonttiosaston asiantuntijat. Lisäksi hallinto-osasto kertoi vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat liitteenä 4. Asukastilaisuuksista tiedotettiin muun muassa vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, useilla lehti-ilmoituksilla, lehdistötiedotteella, asukasyhdistyksille suunnatuilla tiedotteilla sekä kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa



myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin kunkin alueen valmistelija on yhteydessä vuokralaisiin.

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten perusteista (vuokra-aika ja vuokranmäärittelyperiaatteet) päättää kaupunginvaltuusto. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrauserusteet. Tonttiosaston tavoitteena on, että vuokrasopimusten uusimista koskevat päätökset ovat kokonaisuudessaan tehty viimeistään syyskuun 2015 aikana. Vuokrauspäätösten täytäntöönpanosta vastaa kiinteistöviraston hallinto-osasto.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat keskeiset periaatteet yleisesti

Maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimusta pääsääntöisesti jatketaan, ellei vuokrasopimuksen jatkamiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa hinnoittelu perustuu uusimishetken tasoon, ja sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdolliset tonttikohtaiset erityisehdot (esim. vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa lähtökohtana pidetään kohtuullisuutta. Tämä korostuu erityisesti asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa, jolloin uusi maanvuokra pyritään määrittämään siten, että vuokra on noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonkehityksestä ja on nykytasollaan lähes nimellisenä pidettävä.

Jotta siirtyminen uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan korottanut vuokraa vaiheittain niin, että uusi maanvuokra nousee täyteen määräänsä vasta useamman vuoden kuluessa.



Vuonna 2010 päättyneitä maanvuokrasopimuksia uusittaessa sovellettiin siirtymäaikamenettelyä, jossa uudesta maanvuokrasta annettiin ensimmäisenä vuonna 50 %:n alennus, seuraavana 45 %:n, sitä seuraavana 40 %:n ja sitä seuraavana 35 %:n jne. siten, että uusi maanvuokra tuli täysimääräisenä voimaan vasta kymmenennestä vuodesta alkaen. Näin ehdotetaan toimittavan tälläkin kertaa.

#### Maanvuokran laskeminen

Tontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ( $k\text{-m}^2$ )  $\times$  rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/  $k\text{-m}^2$ , vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100)  $\times$  elinkustannusindeksi (vuokraushetken pisteluku)  $\times$  0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokrausmenettely on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuoden 2015 lopussa päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusien vuokrien perusteena oleva tarkka rakennusoikeuden ( $k\text{-m}^2$ ) määrä (rakennettu kerrosala) ja tonttien lopullinen maanvuokran suuruus tarkentuvat tonttikohtaisia sopimuksia uusittaessa, koska rakennetun kerrosalan määrä tarkistuskäytetään jokaisen vuokralaisen osalta rakennuslupapiirustuksista ennen maanvuokrasopimuksen uusimista.

#### Ulkopuolisen asiantuntijan arvio rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrausperuste-esityksen valmistelua varten teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot on tehnyt Catella Property Oy 28.5.2013 (kerrostalotontit) ja 30.4.2013 (pientalotontit). Näin on pyritty muun ohella ehkäisemään tonttien ylihinnoittelu.

Teetettyjen arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että nyt esitettävät alla tarkemmin selostettavat rakennusoikeuksien yksikköhinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin. Erot vaihtelevat alueittain rakennusoikeuksien yksikköhintojen ollessa vähintäänkin noin 40 prosenttia käypien arvojen keskihintoja alhaisempia.

Vuokrausperuste-esityksen valmistelun yhteydessä on edelleen selvitetty vertailutiedoiksi kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin.





Vertailutietojenkin perusteella voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason, alituksen ollessa keskimäärin noin 20 %.

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista samoin kuin vertailutiedot uudiskohteissa käytettyyn tasoon on esitetty liitteenä 3.

## Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia nro 18), että asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Maanvuokrauksessa noudatettavaksi esitettävä tuottotavoite ei ylitä Suomessa yleisesti maanvuokrauksessa käytettyä ja hyväksyttyä tasoa. Kuntien yleisesti maanvuokrauksessa käyttämä tuottotavoite vaihtelee välillä 4 - 6 % eikä tiedossa ole, että alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. 4 - 6 %:n tuottovaatimus on myös hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen todellisen tuoton koko pitkälle ajanjaksolle laskettuna.

Huomion arvoista on, että esitetyin vuokrausperustein kaupungin todellinen, eli efektiivinen, tuotto jää merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan perittäisi tonttien arvioitavissa olevista käyvistä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Ehdotetuin vuokrausperustein kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 %, ottamatta tässä vielä huomioon siirtymäaikamenettelyn eli korotuksen vaiheittaisen toteutuksen vaikutusta. Mikäli sitten kiinteistöjen arvonkehitys tulevina vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen.

Tuottotavoitteen kohtuullisuuteen ja muihin seikkoihin on otettu tarkemmin kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuiotiossa.

## Siirtymäaikamenettely

Kuten vuonna 2010 vuokrasopimuksia uusittaessa, vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään



sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa.

#### Ehdotettavat vuokrausperusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Edellä mainitut vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuonna 2015 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 1916.

Alla olevasta taulukosta ilmenee myös alueelle esitettävän vuokrausperusteen arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin vuonna 2016 ja 2026. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen lokakuun 2014 elinkustannusindeksin pistelukua 1916.



kaupunginosa	käyttötarkoi- tus	e/k-m <sup>2</sup> ind.100	e/k-m <sup>2</sup> ind.1916	e/ m <sup>2</sup> / kk ind.1916 v. 2016	e/ m <sup>2</sup> / kk ind.1916 v. 2026
12. (Alppiharju)	AK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
14. (Taka-Töölö)	AK kerrostalo	38	728	1,46	2,91
16. (Ruskeasuo)	AK, AK/s kerrostalo	25	479	0,96	1,92
21. (Hermannin)	AK, ALK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
22. (Vallila)	AK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
25. (Käpylä)	AK kerrostalo	25	479	0,96	1,92
28. (Oulunkylä)	AK kerrostalo	24	460	0,92	1,84
28. (Oulunkylä)	AOR, A pientalo	27	517	1,04	2,07
28. (Oulunkylä, Maunula)	AK, AK/s kerrostalo	22	422	0,85	1,69
28 (Oulunkylä, Maunula)	AR, AR/s pientalo	26	498	1,00	1,99
29. (Haaga, ete- lä)	AK, AK/s kerrostalo	24	460	0,92	1,84
29. (Haaga, poh- joinen)	AK, ALK kerrostalo	22	422	0,85	1,69
39. (Tapaninky- lä)	AO pientalo	26	498	1,00	1,99
43. (Herttoniemi)	AK, ALK, AO kerrostalo	23	441	0,88	1,76
43. (Herttoniemi)	AO, AR pientalo	26	498	1,00	1,99
43. (Herttoniemi, Roihuvuori)	AK, AK/s, ALK kerrostalo	20	383	0,77	1,53
46. (Pitäjänmäki)	AK kerrostalo	20	383	0,77	1,53
34. (Pakila)	YS	14	268	0,67	1,34

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuntorakennusten korttelialue (A), (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR), asunto- ja liikerakennusten korttelialue (ALK), omakoti-, rivitalo ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AOR) ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).



23.02.2015

Kaj/1

$E/m^2/kk$  on laskettu:  $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)}) \times 4 \% \times \text{indeksi } 1916:100 \times 1,2$   
:12, paitsi yleisten rakennusten osalta  $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)}) \times 5 \% \times \text{indeksi } 1916:100 \times 1,2$ :12.

Vakiintuneen käytännön mukaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontin vuokrausperusteeksi esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntotonttien vuokrausperusteista.

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa 2000-luvun alussa ja vuonna 2010 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

#### Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia

Vuokralaisten esittämissä mielipiteissä sekä asukastilaisuuksissa on noussut esille useita yleisiä kysymyksiä kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytännöistä sekä sopimusten uusimisesta. Näitä kysymyksiä ja näkökohtia ovat erityisesti:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuus
- voiko kaupunki vaikuttaa maan arvoon
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- maanvuokrien korotusten vaikutus pienituloisiin asukkaisiin
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan.

Mainittuihin kysymyksiin ja näkökohtiin sekä muihinkin asiaan laajemmin liittyviin kysymyksiin on otettu kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa.

#### Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa kohtuullisuuteen, eikä siksi tavoittele korkeinta mahdollista tuottoa vuokratontteja hinnoitellessaan ja niiden vuosivuokraa määritellessään. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin samaan aikaan nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida



siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla.

Esittelijä toteaa edellä esitettyihin sekä perustelumuihistiosta ilmeneviin perusteisiin viitaten, että esitettyjä vuokrauserusteita on sekä kaupungin että vuokralaisten kannalta pidettävä kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Ehdotettu menettely tontteja uudelleen vuokrattaessa vastaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuihistio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
- 4 Muistiot asukastilaisuuksista

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 608

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Kaupunginosat: 12. (Alppiharju) 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo) 21.(Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki)

**Esitys**

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan vuokraamaan liitteessä nro 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä),



43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen



23.02.2015

Kaj/1

perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä nro 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Palautusehdotus:

Kirsi Pihlaja: Kiinteistölautakunta palauttaa esityksen valmisteluun siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.





23.02.2015

Kaj/1

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:  
Helsingin kiinteistöjen ja maan arvon ollessa huomattavasti muuta maata korkeampi, kohtuullisempi tuottotavoite tontteihin sidotulle pääomalle olisi 2 % tonttien laskennallisesta arvosta.

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi