



§ 303

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämisestä asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2023 ja 2024

HEL 2022-005784 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosissa 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 34. (Itä-Pakila) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä lisäksi jäljempänä mainittuja periaatteita:

1

Kaupungin-osa	Tonttityyppi	€/k-m ² (ind. 100)	Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo €/k-m ² ind. 2084
23 Toukola	Kerrostalotontti	29	604
23 Toukola	Rivitalotontti	36	750
23 Toukola	Paritalotontti	41	854
23 Toukola	Omakotitalotontti	46	959
24 Kumpula	Kerrostalotontti	29	604
24 Kumpula	Rivitalotontti	36	750
24 Kumpula	Paritalotontti	41	854
24 Kumpula	Omakotitalotontti	46	959
25 Käpylä	Kerrostalotontti	31	646
25 Käpylä	Rivitalotontti	36	750
25 Käpylä	Paritalotontti	41	854
25 Käpylä	Omakotitalotontti	47	979



26	Koskela	Kerrostalo-	24	500
26	Koskela	Rivitalo-	33	688
26	Koskela	Paritalo-	36	750
		Omakotitalo-		
26	Koskela	tontti	38	792
	Oulunkylä,			
28	Veräjämäki	Kerrostalo-	25	521
	Oulunkylä,			
28	Veräjämäki	Paritalo-	36	750
	Oulunkylä,	Omakotitalo-		
28	Veräjämäki	tontti	37	771
	Oulunkylä,			
28	Patola	Kerrostalo-	26	542
	Oulunkylä,			
28	Patola	Paritalo-	33	688
	Oulunkylä,	Omakotitalo-		
28	Patola	tontti	36	750
34	Itä-Pakila	Paritalo-	36	750
		Omakotitalo-		
34	Itä-Pakila	tontti	40	834
46	Pitäjänmäki	Paritalo-	30	625
		Omakotitalo-		
46	Pitäjänmäki	tontti	33	688

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 4 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalo-



tontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.

4

Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

5

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

6

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

7

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrausperiaatteista.

8

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.

9

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061



17.05.2022

Asia/6

pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumustio
- 3 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 4 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kympp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingissä päättyi vuonna 2020-2021 noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Vuosina 2023-2024 päättyy yhteensä noin 60 asuntotontin maanvuokrasopimusta.

Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Toukolan (11 kpl), Kumpulän (10 kpl), Käpylän (22 kpl), Koskelän (10 kpl), Oulunkylän Veräjämäen (1 kpl), Oulunkylän Patolan (1 kpl), Itä-Pakilan (1 kpl) ja Pitäjänmäen (2 kpl) kaupunginosissa. Suurin osa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalotontteja. Lisäksi maanvuokrasopimus tulee uusittavaksi kerrostalotontteilla. Luettelo tonteista on liitteenä 1, josta ilmenee lisäksi tonttien perustiedot.

Vuosina 2023 ja 2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuosina 2023 ja 2024 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa vuoden 2019 lopussa, jolloin vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määrittämisperusteista ja sen vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusehdoista. Vuosien 2020 ja 2021 vaihteessa vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasesta sekä selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Kirjeessä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikatau-



lusta, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista. Lisäksi vuokralaisille varattiin tilaisuus esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Mielipiteitä saatiin yhteensä kolmen tontin vuokralaiselta.

Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja niihin annetut vastaukset on käyty läpi liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa. Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Alkuvuodesta 2021 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti kaksi asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin olivat vastaamassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat tämän esityksen oheismateriaalissa. 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 alueen valmistelija on vielä yhteydessä vuokralaisiin. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrausperiaatteet.

Tonttikohtaiset seikat sekä niiden vaikutus vuokrahintaan yksittäisen tontin kohdalla tutkitaan ja päätetään viranhaltijan erillisellä päätöksellä. Tavoitteena on, että 1.1.2023 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään vuoden 2022 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Vuoden 2023 lopussa tai sitä myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeistään alkusyksyllä 2023. Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt 10.10.2018 tekemässään ponnassa vahvistaessaan vuonna 2020-2021 päättyneiden maanvuokrasopimusten vuokrausperusteita, että selvitetään mahdollisuutta tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määrätymisperusteista. Vaikutusarvioinnin tulee kattaa sekä tontinvuokrien vaikutukset asuntojen vuokriin, asumisen hintaan että alueiden väliin ja sisäiseen eriytymiseen. Tähän pontteen annetaan vastaus nyt samassa yhteydessä.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat yleiset periaatteet



Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuokrien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esimerkiksi vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot). Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokran kehitys 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 nykyhetken kohtuullisesta maanvuokratasosta. Vanhojen sopimusten maanvuokrat ovat jääneet monilta osin hyvin alhaisiksi. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua. Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten vuokralaisten kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut niin sanottua siirtymäaikamenettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

Maanvuokran laskeminen

Asuntotontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ($k\text{-m}^2$) \times rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/ $k\text{-m}^2$, indeksi100 hinta) \times elinkustannusindeksi / 100 (vuokraushetken pisteluku) \times 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokranmääritys on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuosina 2023–2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperiaatteet

Yleistä

Vuosina 2023–2024 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusida. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrausperiaatteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

Nyt esitettävät vuokrausperiaatteet ovat kaupunginhallituksen maapo liittisiä linjauksia koskevan 1.4.2019 § 220 päätöksen mukaiset.



Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022 päättänyt yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevista siirtymäajoista. Päätöksen mukaan asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022 ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon muun muassa seuraavat poikkeukset:

- Kaupunginhallitus päättää myöhemmin erikseen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotosta ja siihen mahdollisesti liittyvistä siirtymäajoista. Ennen käyttöönottoa koskevaa päätöstä asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettava tuottotavoite on kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) periaatteiden mukaisesti 4 prosenttia.
- Niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Valmistelun tueksi on kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla teetetty arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot on laatinut Catella Property Oy (29.11.2019) ja Realia Management Oy (11.12.2019). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat hyvin samansuuntaiset, ja mikäli eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo. Nyt esitettävät vuokrauserustehinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperiaatteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.

Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-



arvoja alhaisemmat. Jotta uusi vuokra olisi varmasti kohtuullinen, maanvuokra määritetään käyttäen sitä asiantuntija-arviota, jonka mukainen rakennusoikeuden markkina-arvon keskiarvo on kullakin alueella näistä kahdesta arviosta alhaisempi. Tästä alhaisemmasta arvosta tehdään noin 40 % suuruinen vähennys.

Valmistelun yhteydessä on selvitetty vertailutiedoiksi myös 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. Myös käytössä olevien vertailutietojen osalta voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperiaatteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason.

Pyrkimyksenä on, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määrittäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Vertailutiedot sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista on esitetty liitteinä 3 ja 5.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto on 1.10.1980 (asia nro 18) päättänyt asuntotonttien vuosivuokraksi 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupunkien alhaisempia, moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. Edellä mainitut tuottovaatimukset on hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

Maanvuokrasopimuksille on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottotavoite on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä ajanjaksolla. Kaupungin todellinen, eli efektiivinen tuotto, jää kyseisillä tonteilla merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei tulla perimään tonttien arvioitavissa olevista todellisista käyvästä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuokrausperiaatteet huomioiden kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 % (jäljempänä mainittua siirtymäaikamenettelyä ei ole huomioitu). Mikäli kiinteistöjen arvonkehitys tulevana vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen, jolloin todellinen tuotto on mer-



kittävästi mainittua odotettavaa 2,4 % tuottoa alhaisempi. Tuottotavoitetta on perusteltu laajemmin liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa.

Siirtymäaikamenettely

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 vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010, 2015 ja 2020-2021.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytännönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan, muun muassa koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Ehdotettavat vuokrausperiaatteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Arviolausunnot, vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuosina 2023–2024 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on esitetty myös rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 2084. Taulukosta ilmenee lisäksi alueille esitettävien vuokrausperiaatteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 2084 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu).



Kaupunginosa	Tonttityyppi	€/k-m ² (ind. 100)	€/k-m ² ind. 2084	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisaikasta (€/m ² /kk ind. 2084)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua sopimuksen voimaantulusta (€/m ² /kk ind. 2084)
Toukola	Kerrostalo	29	604	1,21	2,42
Toukola	Rivitalo	36	750	1,50	3,00
Toukola	Paritalo	41	854	1,71	3,42
Toukola	Omakotitalo	46	959	1,92	3,83
Kumpula	Kerrostalo	29	604	1,21	2,42
Kumpula	Rivitalo	36	750	1,50	3,00
Kumpula	Paritalo	41	854	1,71	3,42
Kumpula	Omakotitalo	46	959	1,92	3,83
Käpylä	Kerrostalo	31	646	1,29	2,58
Käpylä	Rivitalo	36	750	1,50	3,00
Käpylä	Paritalo	41	854	1,71	3,42
Käpylä	Omakotitalo	47	979	1,96	3,92
Koskela	Kerrostalo	24	500	1,00	2,00
Koskela	Rivitalo	33	688	1,38	2,75
Koskela	Paritalo	36	750	1,50	3,00
Koskela	Omakotitalo	38	792	1,58	3,17
Oulunkylä, Veräjämäki	Kerrostalo	25	521	1,04	2,08
Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalo	36	750	1,50	3,00
Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalo	37	771	1,54	3,08
Oulunkylä, Patola	Kerrostalo	26	542	1,08	2,17
Oulunkylä, Patola	Paritalo	33	688	1,38	2,75
Oulunkylä, Patola	Omakotitalo	36	750	1,50	3,00
Itä-Pakila	Paritalo	36	750	1,50	3,00
Itä-Pakila	Omakotitalo	40	834	1,67	3,33
Pitäjänmäki	Paritalo	30	625	1,25	2,50
Pitäjänmäki	Omakotitalo	33	688	1,38	2,75

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 4 \% \times \text{indeksi 2084:100} \times 1,2):12$.

Vakiintuneen käytännön mukaan vuokrausperustehinnaksi yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntotonttien vuokrausperustehinnoista.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010, 2015 ja 2020-2021 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muut esille nousseet kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytäntöjä ja sopimusten uusimista koskevat näkökohdat koskevat muun muassa

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuutta



- sitä, että vuokratasoa ei voida korottaa vuoden 2020-2021 tasosta Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla

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

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitetyin sekä perustelumuistiosta ilmenevin perustein esitetyjä vuokrausperiaatteita on pidettävä kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uudelleenvuokrausmenettely noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061
pia.hosia(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 4 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

Oheismateriaali

- 1 Arviokirja, Julkinen Catella pientalot 2019
- 2 Arviokirja, Julkinen Catella kerrostalot ja rivitalot 2019
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 5 Arviokirja, Julkinen Realia
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 7 Mieliapiteet
- 8 Maanvuokrasopimuslomake
- 9 Muistiot asukastilaisuuksista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.05.2022

Asia/6

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä ja Sippola-Alho