

13.11.2018

LASKENNALLINEN ARVIO UUDEN MAANVUOKRAN VAIKUTUKSISTA ASUMISKUSTANNUKSIIN

Vuonna 2020–2021 päättyy maanvuokrasopimuksia seuraavissa kaupunginosissa:

Kamppi (4.kaupunginosa)	Oulunkylä (28.)
Etu-Töölö (13.)	Haaga (29.)
Taka-Töölö (14.)	Munkkiniemi (30.)
Ruskeasuo (16.)	Kaarela (33.)
Hermannin (21.)	Tapaninkylä (39.)
Vallila (22.)	Suurmetsä (41.)
Toukola (23.)	Herttoniemi (43.)
Kumpula (24.)	Vartiokylä (45.)
Käpylä (25.)	Pitäjänmäki (46.)
Koskela (26.)	

Kunkin kaupunginosan kohdalla on esitetty laskennallinen arvio maanvuokran vaikutuksesta yhtiövastikkeeseen/ asumiskustannuksiin uuden sopimuksen alkaessa ja kymmenen vuoden kuluttua uuden sopimuksen voimaantulosta. Taulukosta selviää maanvuokran arvioitu vaikutus yhtiövastikkeeseen/asumiskustannuksiin muodossa euroa/huoneistoneliometri/kuukausi. Laskelmissa ei ole huomioitu elinkustannusindeksin kehitystä eikä mahdollisten uusien indeksiehtojen vaikutusta.

Esimerkiksi

Toukolassa uuden maanvuokran teoreettinen vaikutus kerrostaloasunnon asumiskustannuksiin on uuden sopimuksen alkaessa noin 1,05 euroa/ huoneistoneliö/kuukausi. Näin ollen esimerkiksi 100 neliön kerrostaloasunnon yhtiövastikkeessa maanvuokran osuus olisi noin 105 euroa/ kuukausi. Johtuen maanvuokran porrastetusta perinnästä (ns. 10 vuoden siirtymäaika), nousee maanvuokran osuus yhtiövastikkeessa porrasteisesti kymmenen vuoden kuluttua uuden sopimuksen voimaantulosta noin 210 euroon kuukaudessa, kun ei huomioida elinkustannusindeksin vaikutusta.

Teoreettinen asumiskustannusvaikutus saadaan kaavalla:
(rakennusoikeuden yksikköhinta ind. 100 x 4 % x nykyindeksi:100 x 1,2):12

Todellisen kustannusvaikutuksen muodostumiseen vaikuttavat muun muassa elinkustannusindeksin kehitys, kiinteistöjen yleinen arvonkehitys sekä kulloinkin kyseessä olevan tontin rakennusoikeuden määrän suhde huoneistoneliömetrimäärään.

Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 1951 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu). Huom! Todelliset, toteutuvat vuokrat voivat poiketa taulukossa esitetyistä arvioista.

Kaupunginosa		Käyttötarkoitus	€/k-m ² (ind. 100)	€/k-m ² ind. 1951	€/m ² /kk ind. 1951 sopimuk- sen alku	€/m ² /kk ind. 1951 10 vuoden jälkeen
4	Kamppi	Kerrostalo	42	819	1,64	3,28
13	Etu-Töölö	Kerrostalo	42	819	1,64	3,28
14	Taka-Töölö	Kerrostalo	38	741	1,48	2,97
16	Ruskeasu	Kerrostalo	31	605	1,21	2,42
21	Hermann	Kerrostalo	29	566	1,13	2,26
22	Vallila	Kerrostalo	29	566	1,13	2,26
23	Toukola	Kerrostalo	27	527	1,05	2,11
23	Toukola	Rivitalo	30	585	1,17	2,34
23	Toukola	Paritalo	34	663	1,33	2,65
23	Toukola	Omakotitalo	37	722	1,44	2,89
24	Kumpula	Kerrostalo	27	527	1,05	2,11
24	Kumpula	Rivitalo	30	585	1,17	2,34
24	Kumpula	Paritalo	34	663	1,33	2,65
24	Kumpula	Omakotitalo	37	722	1,44	2,89
25	Käpylä	Kerrostalo	27	527	1,05	2,11
25	Käpylä	Rivitalo	30	585	1,17	2,34
25	Käpylä	Paritalo	34	663	1,33	2,65
25	Käpylä	Omakotitalo	37	722	1,44	2,89
26	Koskela	Kerrostalo	24	468	0,94	1,87
26	Koskela	Rivitalo	27	527	1,05	2,11
26	Koskela	Paritalo	31	605	1,21	2,42
26	Koskela	Omakotitalo	33	644	1,29	2,58
28	Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalo	30	585	1,17	2,34
28	Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalo	31	605	1,21	2,42
28	Oulunkylä	Rivitalo	28	546	1,09	2,19
28	Oulunkylä	Paritalo	29	566	1,13	2,26
28	Oulunkylä	Omakotitalo	29	566	1,13	2,26
28	Oulunkylä, Maunula	Kerrostalo	22	429	0,86	1,72
29	Haaga, etelä	Kerrostalo	25	488	0,98	1,95
29	Haaga, etelä	Rivitalo	29	566	1,13	2,26
29	Haaga, pohjoinen ja Kivihaka	Kerrostalo	23	449	0,90	1,79
30	Munkkiniemi, Munkkivuori	Kerrostalo	30	585	1,17	2,34
30	Munkkiniemi, Munkkivuori	Rivitalo	33	644	1,29	2,58
30	Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalo	28	546	1,09	2,19
30	Munkkiniemi, Niemenmäki	Rivitalo	32	624	1,25	2,50
33	Kaarela	Kerrostalo	17	332	0,66	1,33
33	Kaarela	Rivitalo	22	429	0,86	1,72
39	Tapaninkylä	Paritalo	26	507	1,01	2,03
39	Tapaninkylä	Omakotitalo	28	546	1,09	2,19
41	Suurmetsä	Omakotitalo	26	507	1,01	2,03
43	Herttoniemi, länsi	Kerrostalo	24	468	0,94	1,87

43	Herttoniemi, länsi	Rivitalotontti	27	527	1,05	2,11
43	Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalotontti	20	390	0,78	1,56
45	Vartiokylä	Kerrostalotontti	20	390	0,78	1,56
45	Vartiokylä	Rivitalotontti	23	449	0,90	1,79
46	Pitäjänmäki, pohjoinen	Kerrostalotontti	21	410	0,82	1,64
46	Pitäjänmäki, pohjoinen	Rivitalotontti	26	507	1,01	2,03
46	Pitäjänmäki, pohjoinen	Paritalotontti	27	527	1,05	2,11
46	Pitäjänmäki, pohjoinen	Omakotitalotontti	30	585	1,17	2,34
46	Pitäjänmäki, etelä	Kerrostalotontti	23	449	0,90	1,79