

Infotilaisuus

Vuosina 2027-2030 päättyvät asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Tonttiyksikkö

Tilaisuuden kulku

- Tilaisuuden avaus
- Päättävät asuntotonttien maanvuokrasopimukset
- Keskustelua

Turvallisemman tilan periaatteet tässä infotilaisuudessa

- Kohtaamme kaikki ystävällisesti ja kunnioittavasti.
- Pyrimme ilmaisemaan itseämme asiallisesti.
- Huomioimme ihmisten erilaiset taustat ja kokemukset.
- Puhutaan toisillemme asiallisesti ja ystävällisesti, vaikka joku asia harmittaisi.
- Kaikenlainen häirintä ja syrjintä on kiellettyä.
- Jos koet tai havaitset asiatonta tai syrjivää käytöstä, voit kääntyä Päivin puoleen. Voit antaa palautetta myös jälkikäteen s-postitse (tonttiyksikko@espoo.fi)



Asuntotonttien päättyvät maanvuokrasopimukset

Esityksen sisältö

- Vuosina 2027-2030 päättyvät asuntotonttien maanvuokrasopimukset Espoossa
- Asumisen ja maankäytön periaatteet Espoossa
- Maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteet
- Taustaa vuokratasojen korotuksista
- Vuokraoikeuden kirjaus ja kiinnitykset
- Muiden kaupunkien käytäntöjä
- Valmistelun eteneminen
- Kysymyksiä ja vastauksia
- Keskustelua



Vuosina 2027-2030 päättyvät asuntotonttien maanvuokrasopimukset Espoossa

- Vuosina 2027-2030 päättyy 52 asuntotontin maanvuokrasopimukset Espoossa
- Tontit sijaitsevat Espoon keskuksen (Suna), Latokasken, Karakallion, Kauklahten ja Niittykummun alueilla
- Tonteista 39 kpl on vuokrattu yksityishenkilöille ja 13 kpl asunto-osakeyhtiöille



Asumisen ja maankäytön periaatteet Espoossa

- Asumisen ja maankäytön periaatteet (Espoo valtuusto 12.6.2023):
 - Periaatteet vuokratonteilla (asuntotontit):
 - Vuosivuokra 4 % tontin pääoma-arvosta
 - Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, kuitenkin siten, että vuokran määrän pysyminen markkina-arvon tasolla varmistetaan vuosittaisella 1 %:n minimikorotuksella sekä pääoma-arvon tarkistamisella 20 vuoden välein vuokrakauden aikana
 - Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon
 - Asuntotontit vuokrataan tai myydään. Osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-optiota kaupungin maanvuokratulojen osuuden kasvattamiseksi. Myöskään jo aiemmin ilman osto-optiota yhteisöille vuokrattuja tontteja ei tarjota ostettavaksi.



Maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteet

1/2

- Päättösehdotukseen esitettävä uusien vuokratasojen määrittämisen periaate
 - Kolmen arviolausunnon (Catella Property Oy, CBRE Finland Oy, GEM Valuation Oy) keskiarvon mukainen alueellinen hinta, josta vähennetään -10 % (pyöristetty euron tarkkuudella)
- Vuokra korotetaan porrastetusti
 - 1. vuonna perusvuosivuokra on 50 % täysimääräisestä perusvuosivuokrasta
 - 2. vuonna perusvuosivuokra on 60 %
 - 3. vuonna perusvuosivuokra on 70 %
 - 4. vuonna perusvuosivuokra on 80 %
 - 5. vuonna perusvuosivuokra on 90 %
 - 6. vuonna perusvuosivuokra on 100 %
- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla (minimikorotus).
- Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään lisäksi tasotarkistus 1.1.2046. Perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi) keskiarvolla.

Maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteet

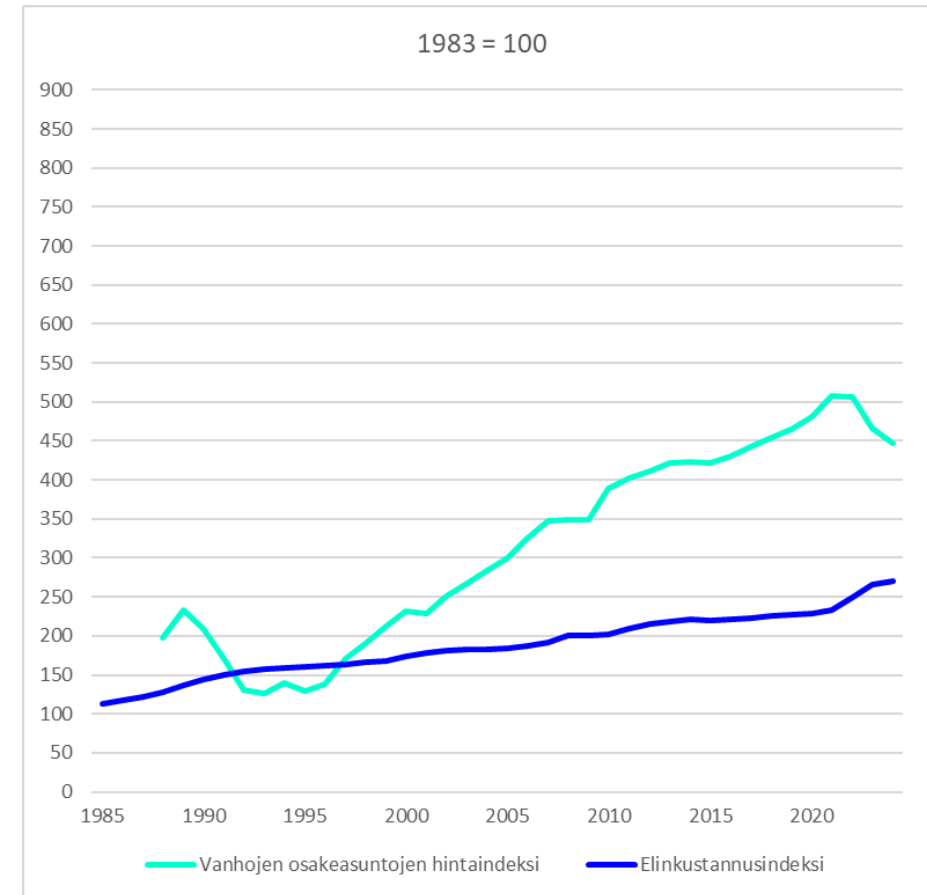
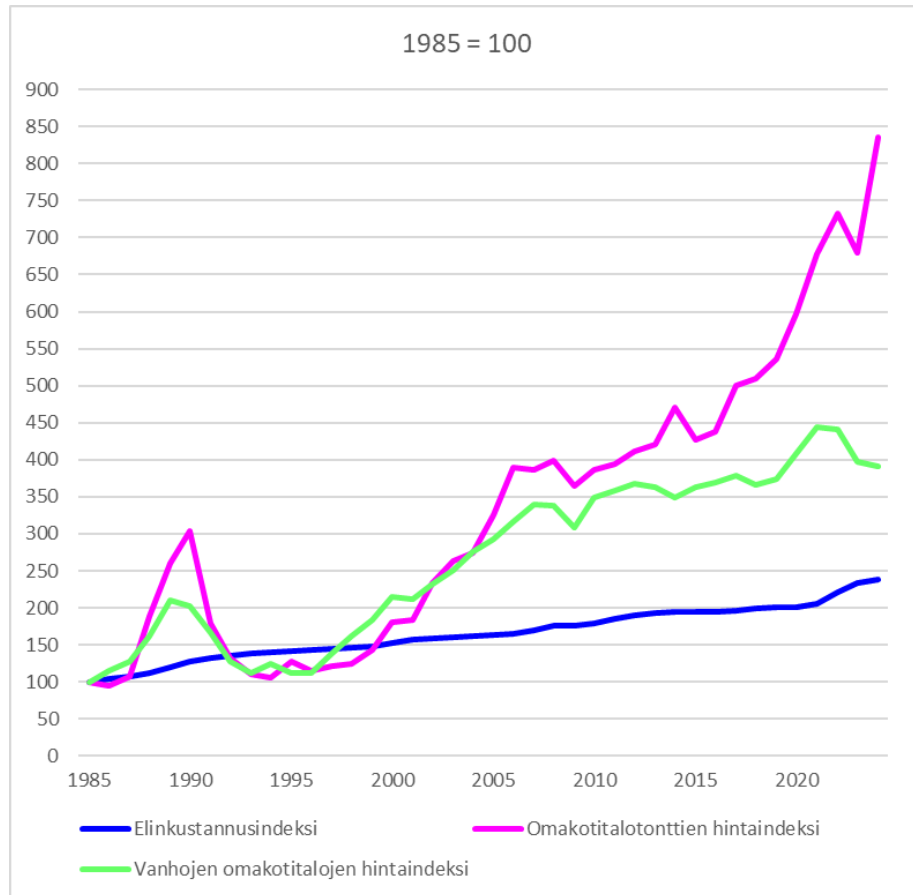
2/2

- Vuokra-aika: maanvuokrasopimukset uusitaan vuoden 2070 loppuun saakka, pl. Niittykummun tontti, jolle esitetään vuokra-ajan uusimista vuoden 2050 loppuun saakka (Espoossa aiemmin uusittujen maanvuokrasopimusten kohdalla uusi vuokra-aika on ollut 40 vuotta)
- [Osto-oikeus](#): yksityishenkilöiden kanssa tehtäviin maanvuokrasopimuksiin osto-oikeus nykyisten periaatteiden mukaisesti, yhtiömuotoisten tonttien osalta osto-oikeus nykyisten maanvuokrasopimusten mukaisesti

Taustaa vuokratasojen korotuksista

- Nykyiset maanvuokrasopimukset on laadittu vuosien 1970-1980 aikana
- Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, mutta asuntotonttien yleinen arvonnousu on elinkustannusindeksin kehittymistä voimakkaampaa
- Vuokrat ovat jääneet merkittävästi jälkeen tonttien nykyarvoista ja uusien vastaavien asuntotonttien vuokratasoista
- Kaupungin omistamat tontit ovat espoolaisten yhteistä omaisuutta, jota tulee hallinnoida veronmaksajia kohtuullisesti hyödyttävällä tavalla
- Tavoitteena maanvuokralaisten yhdenvertainen kohtelu

Indeksien kehitys 1985-2024



Vuokraoikeuden kirjaus ja kiinnitykset

- Kaupungin yleisen käytännön mukaisesti kaikilta vuokralaisilta tulee saada parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran suuruinen kiinnitys vuokraoikeuteen (ja sillä sijaitseviin rakennuksiin) maanvuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi.
- Vuokraoikeuteen kohdistuu jo nyt kaupungin kiinnitys, mutta sen määrä ei vastaa uudessa sopimuksessa edellytettyä määrää.
 - Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä jokaiseen vuokraoikeuteen tulee hakea lisäkiinnitys. Kaupunki avustaa kiinnityksen hakemisessa täyttämällä hakemukset valmiiksi.
- Jos vuokraoikeuteen kohdistuu muita kiinnityksiä (esim. pankin), jokaisen vuokralaisen tulee hankkia kiinnityksen haltijalta suostumus etusijajärjestyksen muuttamiseen siten, että kaupungin kiinnitys saadaan parhaalle etusijalle.
- Maanmittauslaitos edellyttää, että tässä yhteydessä myös mahdolliset vuokraoikeuteen kohdistuvat kirjalliset panttikirjat on muutettava sähköiseksi.
 - Kannattaa etsiä jo nyt vuokraoikeuteen kohdistuvat kirjalliset panttikirjat. Mikäli panttikirjoja on kadonnut, asiakirjan kuolettamisprosessi kestää käräjäoikeudessa vähintään 4 kuukautta.
- Mikäli ette tiedä mitä kiinnityksiä teidän vuokraoikeuteen kohdistuu, kaupunki voi toimittaa rasisustodistuksesta otteen. Tiedot ovat julkisia, joten ne on saatavilla myös Maanmittauslaitokselta.
- Jos kävisi niin, että vuokrasopimuksen allekirjoitusprosessi venyy siten, että uutta vuokrasopimusta ei saada toimitettua Maanmittauslaitokselle ennen kuin vanha vuokrasopimus on päättynyt, koko vuokraoikeus ja kaikki vuokraoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset poistuvat Maanmittauslaitoksen rekisteristä.

Muiden kaupunkien käytäntöjä

Kaupunki	Vuokra-aika	Pääoma-arvo	Vuosivuokran määräytyminen (%)	Siirtymäajan porrastus	Vuokran tarkistus vuokra-aikana
Espoo	40 vuotta	Rakennusoikeuden yksikköhinta × kaavanmukainen rakennusoikeus	4 % pääoma-arvosta	1. vuosi 50 % 2. vuosi 60 % 3. vuosi 70 % ... 6. vuodesta eteenpäin 100 %	Elinkustannusindeksi + tarkistus puolella välissä sopimuskautta (n. 20. vuosi)
Helsinki	50-60 vuotta	Rakennusoikeuden yksikköhinta (pohjautuu alueellisiin hintoihin) × toteutunut rakennuksen kerrosala	4 % pääoma-arvosta	1. vuosi 50 % 2. vuosi 55 % 3. vuosi 60 % ... 11. vuodesta eteenpäin 100 %	Elinkustannusindeksi
Vantaa (omakotitontit)	50 vuotta	Rakennusoikeuden yksikköhinta × kaavanmukainen rakennusoikeus	4% pääoma-arvosta	1. vuosi 50 % 2. vuosi 70 % 3. vuosi 90 % 4. vuodesta eteenpäin 100 %	Elinkustannusindeksi + tarkistus puolella välissä sopimuskautta (25. vuosi)
Tampere	60 vuotta	Rakennusoikeuden yksikköhinta (pohjautuu vyöhykehintoihin) × kaavanmukainen rakennusoikeus	4 % pääoma-arvosta	1. vuosi 60 % 2. vuosi 80 % 3. vuodesta eteenpäin 100 %	Elinkustannusindeksi + tarkistus 20. ja 40. vuotena
Jyväskylä	50 vuotta	Rakennusoikeuden yksikköhinta (pohjautuu vyöhykehintoihin) × kaavanmukainen rakennusoikeus	5 % pääoma-arvosta	-	Elinkustannusindeksi
Oulu (omakotitontit)	35 vuotta	Yksikköhinta (pohjautuu vyöhykehintoihin) × tontin tai rakennuspaikan pinta-ala	4 % pääoma-arvosta	1.-5. vuosi 50 % 6.-10. vuosi 75 % 11. vuodesta eteenpäin 100 %	Elinkustannusindeksi

Valmistelun eteneminen

- Maanvuokralaiset saavat halutessaan jättää kirjallisen mielipiteen 30.9.2025 saakka
 - Mielipiteiden toimitus sähköisesti osoitteeseen tonttiyksikko@espoo.fi
- Tavoitteena viedä päätösehdotus kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätettäväksi loppuvuodesta 2025 (marras- tai joulukuun kokoukseen)
- Päätös toimitetaan tiedoksi maanvuokralaisille muutoksenhakuohjeineen
- Tavoite allekirjoittaa uudet maanvuokrasopimukset vuoden 2026 aikana edellyttäen, että päätös on tullut lainvoimaiseksi

Kysymyksiä ja vastauksia

- Miksi vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen, eikä toteutuneeseen rakennusalaan, kuten Helsingissä?
 - *Jokaisella kaupungilla on omat periaatteensa ja käytäntönsä, ja Espoossa kaikkien tonttien hinnoittelu perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.*
- Espoon keskuksessa sijaitsevan Sunan alueen arvo vs. Laaksolahdessa sijaitsevan Veinin alueen arvo?
 - *Veinin alueen uusittujen maanvuokrasopimusten ehdot, ml. vuokrataso, on määritetty sen hetkisiin arvioihin ja periaatteisiin perustuen (päättös 22.10.2018). Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrien määräytymisen periaatteen. Nyt uusittavien maanvuokrasopimusten kohdalla esitetään samaa periaatetta kuin viimeisimmässä uusitusmaavuokrasopimuksessa (päättös 8.1.2024), eli kolmen arviolausunnon keskiarvo, josta vähennetään 10 %:ia. Veinin tonteissa on lisäksi korkea tehokkuusluku, joka on vaikuttanut rakennusoikeuden yksikköhintaan.*
- Miksi on esitetty vain viiden (5) vuoden siirtymäaikaa, eikä kymmenen (10) vuoden, kuten Helsingissä?
 - *Jokaisella kaupungilla on omat periaatteensa ja käytäntönsä, ja Espoossa on käytetty viiden (5) vuoden siirtymäaikaa myös aiemmin uusittujen maanvuokrasopimusten kohdalla.*
- Miksi vuokra-aikaa jatketaan lyhyemmäksi ajaksi kuin alkuperäinen vuokra-aika 50 vuotta?
 - *Espoo uusii maanvuokrasopimukset lähtökohtaisesti 40 vuodeksi, ellei tulevasta maankäytön suunnittelusta muuta johdu.*

Kysymyksiä ja vastauksia

- Milloin tontin voi lunastaa, jos maanvuokrasopimuksessa on osto-oikeus, ja mitä maksuja lunastettaessa menee?
 - *Tonttihinnat arvioidaan tonttiyksikön sisäisissä arviointitilaisuuksissa, joita järjestetään noin kuusi (6) kertaa vuodessa (n. joka 2. kuukausi). Myyntitarjous tulee pyytää viimeistään viikko ennen arviointitilaisuutta. Lopullisesta tontin myynnistä päättää kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto, kun tontin vuokralainen on hyväksynyt myyntitarjouksen.*
 - *Lainhuudatusmaksu ja varainsiirtovero, sekä vuokraoikeuden kirjaamisen poistamisesta ja kiinnityksen kuolettamisesta aiheutuvat kulut tulevat vuokralaisen maksettavaksi.*
- Kiinteistövero?
 - *Kiinteistövero prosentit Espoossa: maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti 1,3 % ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti 0,41 %. Kiinteistövero lasketaan verotusarvosta, joka on eri kuin markkina-arvo.*
 - *Tarkempien tietojen saamiseksi kääntykää Verohallinnon puoleen. Tonttiyksikkö ei anna arvioita kiinteistöveron määrästä.*
- Miksi nyt uusittaviin maanvuokrasopimuksiin tulee vuosittainen 1 %:n minimikorotusta, mitä ei ole ollut Veinin alueen uusituissa maanvuokrasopimuksissa?
 - *Minimikorotuksesta on päätetty kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokouksessa 6.9.2021. Minimikorotus on otettu käyttöön vuokrauspäätöksissä 1.1.2022 alkaen. Veinin alueen maanvuokrasopimusten uusisimesta on päätetty elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 22.10.2018.*

Keskustelua

Kiitos!

Tonttiyksikkö

tonttiyksikko@espoo.fi

Elisa Leinonen,

maankäyttöasiantuntija

elisa.leinonen@espoo.fi



**ESPOO
ESBO**