



Lehtisaari,
markkinavuokra asuintonteilla



LEHTISAARI

Hyvä sijainti.

Arvokiinteistöistä tunnettujen alueiden keskellä, mutta imago heikompi.

Vehreä asuinympäristö meren välittömässä läheisyydessä.

Alueen palvelut pääosin Tapiolassa ja Munkkiniemessä (samoin kuin esim. Kuusisaaren).

Tontti	Osoite	Pinta-ala	Kaava-merkintä	Rakennus-oikeus	Käytetty rakennusoikeus
30210/1	Hiidenkiukaantie 1-3	11.391 m ²	AK	8.000 kem ²	8.055 kem ²
30212/1	Hiidenkiukaantie 1-3	6.229 m ²	AK	4.000 kem ²	3.997 kem ²
30218/2	Lehtisaarentie 8	4.674 m ²	AK	2.450 kem ²	2.443 kem ²
30214/6	Lehtisaarentie 6	5.185 m ²	AR	1.900 kem ²	1.900 kem ²
30216/5	Kalkkipaadentie 2	3.332 m ²	AR	1.500 kem ²	1.538 kem ²
30217/1	Kalkkipaadentie 1	1.492 m ²	AO	300 kem ²	300 kem ²
30217/2	Kalkkipaadentie 3	1.594 m ²	AO	300 kem ²	300 kem ²
30216/2	Kalkkipaadentie 4	1.008 m ²	AO	300 kem ²	290 kem ²
30216/3	Kalkkipaadentie 6	960 m ²	AO	300 kem ²	300 kem ²
30216/4	Kalkkipaadentie 8	1.149 m ²	AO	300 kem ²	290 kem ²

Käypä vuokrataso = markkinavuokrataso - määritelmä

- Käyvällä vuokratasolla (IVS 2013) tarkoitetaan sitä todennäköistä vuokratasoa, joka kohteesta olisi arviointihetkellä tehtävällä vapaaehtoisella vuokrauksella saatavissa. Vuokraushetkeä on oletettu edeltäneen kohteen luonne ja markkinatilanne huomioon ottaen riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi.
- Markkinavuokrien perusteena on käytetty tonteille määritettyjä markkina-arvoja €/kem²
- Markkinavuokraa määritettäessä ei oteta kantaa vuokranantajan yhteiskunnalliseen asemaan tai rooliin
- Markkina-arvojen määrittämisessä on käytetty toteutuneiden kauppojen yksikköhintoihin perustuvaa kauppa-arvomenetelmää

Lehtisaari – tonttien markkina-arvot

- Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinnassa näkyy sijainti vuokratontilla, 1.000 – 1.300 €/m² alhaisemmat kuin Lauttasaassa ja Munkkiniemessä
- Tonttikauppoja yli 1.400 €/kem² – Lauttasaari, Arabianranta, Tapiola, Länsisatama prime, 1.000 – 1.300 €/kem² – Lauttasaari, Jätkäsaari, Kalasatama, Munkkiniemi
- Pientalotonttien vertailukaupat Westendissä 2.300 – 2.700 €/kem², Haukilahdessa 3.600 – 4.000 €/kem², Munkkiniemessä/ Kuusisaassa 2.000 – 2.900 €/kem².
- Tonttien rakennettavuus on hyvää tasoa, autopaikat piha-alueilla
- Yksittäisten tonttien hinnoittelussa on huomioitu mm. mikrosijainti, näkymät, rannan läheisyys
- AK; 1.200 – 1.350 €/kem² AR; 1.500 – 1.600 €/kem² AP; 1.900 - 2.500 €/kem²
- Tonttien markkina-arvoista on teetetty kaksi arviota, jotka ovat melko lähellä toisiaan, erot isoimmat AP-tonttien osalta

Lehtisaari – nykyisten vuokrien pääoma-arvot

Osoite		Rakennus- oikeus m2	Vuosi- vuokra v. 2015	Nykyisen vuosivuokran pääoma-arvo 5%	
Hiidenkiukaan- tie 1-3	AK	7 973,4 3 986,5	128 782,32	215	Lähinnä teollisuustontin hinta
Lehtisaarentie 6	AR	1 918,3	30 585,48	319	Vastaa ARA kerrostalotontin hintaa Vantaan pohjoisosassa
Lehtisaarentie 8	AK	2 430,3	42 886,32	353	Vastaa ARA kerrostalotontin hintaa Vantaan eteläosassa
Kalkkipaadentie 1	AP	298,4	12 949,20	868	Vastaa AK tontin hintaa Pohjois-Pasilassa
Kalkkipaadentie 2	AR	1 499,4	24 965,04	333	Vastaa ARA kerrostalotontin hintaa Vantaan keskiosassa
Kalkkipaadentie 3	AP	302,9	10 724,76	708	Vastaa AK tontin hintaa Oulunkylässä, Pohjois-Haagassa
Kalkkipaadentie 4	AP	302,4	9 287,52	614	Vastaa AK tontin hintaa Pakilassa, Konalassa, Kannelmäessä
Kalkkipaadentie 6	AP	148,8	7 500,72	1 008	Vastaa AK tontin hintaa Kyläsaarella
Kalkkipaadentie 6	AP	148,8	7 500,72	1 008	Vastaa AK tontin hintaa Kyläsaarella
Kalkkipaadentie 8	AP	298,7	17 145,24	1 148	Vastaa AK tontin hintaa Jätkäsaarella
Yhteensä		19 307,8	292 327,32		

Vuokrankorotusten suuruus heijastaa nykyisen vuokratason pienuutta, joka on ollut etu nykyisille asukkaille.

Kysymyksiä / väitteitä - vastauksia

- Tonttien arvioinnissa ei tulisi vertailukauppoina käyttää rakentamattomien tonttien kauppvoja.
 - Arvioinnissa yleisesti käytetty tapa on arvioida rakennettujen kohteiden tonttien omaisuusosa-arvo lähtien oletuksesta, että tontti on rakentamaton
 - Rakennettujen kohteiden osalta tonttien vertailukauppvoja ei ole
- Tonttien arvioinnissa tulisi huomioda rakennusten kunto
 - Rakennusten kunto tulee huomioitua huoneistojen kauppahinnassa
 - Antaisi vuokratontilla asuville etua omistustontilla asuviin nähden
 - Tontin omistajan ei kuulu ottaa huomioon riskiä rakennusten kunnosta tontin tuottovaatimusta määrittäessään
- Yksittäinen vertailukauppa Lehtisaaressa 1.767 €/kem² – tontin rakennusoikeuden määrä 1.200 kem², AR-tontti

Kysymyksiä / väitteitä - vastauksia

- Pääoma-arvon tulee olla markkina-arvoa alhaisempi
 - Annetuissa kommentteissa sanotaan, että tulee noudattaa Helsingin kaupungin 2015 päättyvien sopimusten vuokraperustehintaan
 - Helsinki määrittää rakennusoikeuden arvon ns. kohtuullisen käyvän arvon mukaan, joka käytännössä aina alittaa selkeästi rakennusoikeuden arvioidun markkina-arvon.
 - Rakennusoikeuksien arvot vähintään noin 40 % alueen keskimääräisiä markkina-arvoja alhaisemmat (liittyy päätökseen 2015 päättyvistä sopimuksista)
 - Vanhoja sopimuksia uusittaessa maanvuokra alueellisesti 20 % alhaisempi kuin uudisrakennettavan tontin maanvuokra, kohtuullisuus korostuu
 - Kuntasektorilla pääoma-arvoihin vaikuttaa yleisemmät asia mm. tavoite hillitä asumiskustannusten nousua
 - Tuleeko seurakunta rinnastaa vuokraustoiminnassaan Helsingin kaupunkiin?

Kysymyksiä / väitteitä - vastauksia

- Omistustontilla olevissa kohteissa asuntojen ostajat maksavat tonteista markkina-arvon mukaisen hinnan, alennettaessa pääoma-arvoja tuetaan vuokra-asumista
- Yksityisen sektorin omistamien vuokratonttien maanvuokrasopimukset perustuvat hankintahetkellä markkinoiden määrittämään hintatasoon
- Catellan lausunto markkinavuokrasta ei huomioi vuokratason kohtuullistamista vaan on markkinaehtoinen
- Espoo (valtuusto 9.11.2015): ”Asuntotontit myydään tai vuokrataan. Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella. Käypä arvo on todennäköinen luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin. Vuosivuokra 4 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon.”

Vuotuinen maanvuokra tontin pääoma-arvosta

- Maanvuokrasopimussuhde on ajallisesti hyvin pitkä
- Riskinä, että vuokrakauden alussa sovittu vuokra jää tuottotasoltaan hyvin alhaiseksi suhteessa tontin kulloiseenkin markkina-arvoon.
- Tätä riskiä voidaan vähentää määräaikaisilla tarkistuspykälillä
- Kuntasektorilla tonttien vuosivuokra on 4-6 % tontin pääoma-arvosta, asuintonteilla suurimmissa kaupungeissa esim. Helsingissä ja Espoossa 4 %

Maanvuokran määrä suhteessa pääoma-arvoon - vertailutietoja

■ Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän kiinteistöstrategia 2013-2020

– Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimus

- Kiinteistöjen tuotto perustuu pääasiallisesti vuotuisen tuottoon sekä mahdolliseen arvonnousuun kiinteistön pitoajalta.
- Ilman arvonnousua tulee tuottovaatimukset olla:
 - asunnoissa 3,0–3,5 %
 - toimistotiloissa 4,5–6 %
 - maa-alueissa, jotka vuokrataan asumiskäyttöön 4–5 %
 - maa-alueissa, jotka vuokrataan toimisto- ja liikekäyttöön 5–6 %

Maanvuokran määrä suhteessa pääoma-arvoon - vertailutietoja

- Yksityisillä tahot käyttävät kuntasektoria korkeampaa vuokranmääritysprosenttia
 - Kunnat eivät maksa tonteista kiinteistövero
 - Sijoitetun pääoman tuottovaade yksityisillä tahoilla on korkeampi
- Markkinoille tulleet tonttirahastot ovat kiristäneet kilpailua tonteista, jolloin tuottovaatimustasot ovat laskeneet aikaisemmasta tasosta 5 % viime vuoden syksyn tasolle noin 4,7 – 4,8 % (kiinteistövero vuokralaisella) ja tällä hetkellä viimeisimmät tiedot ovat tasossa noin 4,5 % (kiinteistövero vuokralaisella)
- Edellä esitetyt tuottovaatimustasot lasketaan tonttien kulloisestakin hankintahinnasta

Muita kysymyksiä

- Catella on Lehtisaassa markkinavuokran määräytymisperusteena käyttänyt vuonna kesällä 2015 laaditussa lausunnossa 5 % pääoma-arvosta.
 - Vuotuinen nettovuokra 1.255.319 €
 - Nettotuotto markkina-arvolle (alentamaton) 4,58 %
 - Kiinteistökohtainen nettotuotto 4,54 - 4,68 %
- YKN:n päätös vuokrasta
 - Vuotuinen nettovuokra 1.101.600 €
 - Tarkistus 25 v jälkeen
 - Kiinteistövero vuokralaisella (veron nousuun liittyvä riski vuokralaisella)
- Vuokrien sitominen elinkustannusindeksiin
 - Minimikorotusten käyttö rakennettujen kiinteistöjen sopimuksissa lisääntynyt. Tonttien osalta ei tiedossamme havaintoja.