

Helsingin kaupunginvaltuusto
Kiinteistövirasto/Tontinvuokrat
Helsingin kaupungin kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11–13
00170 Helsinki

Lähettilä:
Asunto Oy Voittaja-Segraren Ab
c/o Oiva Isännöinti Helsinki
Bulevardi 21, 00180 Helsinki

Helsinki 20.3.2022

VALITUS JA OIKAISUPYYNTÖ:
KOSKIEN KOHTUUTTOMIA TONTINVUOKRIA HELSINGIN KÄPYLÄN KISAKYLÄSSÄ
JA EHDOTUS NIIDEN KOHTUULLISTAMISESTA

VALITUKSEN AIHE

Helsingin kaupunginvaltuuston päätös vuodelta 2010, jossa uusittiin 1951 rakennetun vanhan arava-asuinalueen tonttien vuokrasopimuksia Käpylän Kisakylässä. Uusi sopimus koski ajanjaksoa 1.1.2011 – 31.12.2060, ja siihen liittyi tontin vuokran korotus. Korotuksen suuruus ja tontinvuokrien laskutapa, jolla se perusteltiin sisältää useita seikkoja, jotka antoivat päätöksentekijöille väärän kuvan korotuksen oikeutuksesta ja asuntoyhtiöille tulevista vastikevaikutuksista.

Mielestämme uutta 2011 lähtövuoden tontinvuokraa määriteltäessä olisi pitänyt käyttää viitearvona ajankohdan vastaavia vanhojen, valmiiksi rakennettujen alueiden tontinvuokria Helsingin seudulla ja tämän jälkeen sitoa uusi, mutta kohtuullinen vuokra elinkustannusindeksiin.

Sen sijaan muutettiin radikaalisti tontinvuokran perusteita. Kaupunki vaati korkeaa 4 %:n vuosituottoa "sijoitukselleen". Tämä edellytti myös kuvitteellista tontin nykyarvon/hinnan määrittämistä vuosittain, josta vaadittu 4 %:n tuotto lasketaan. Se tehtiin muuttamalla rakennusvuoden 1951 kerros-m²:n hinta nykyarvoon elinkustannusindeksin avulla (1951=100). (Katso laskukaava sivulla 4). Tähän tontin nykyarvon määrittelyyn liittyy kuitenkin useita ongelmia.

Menettely muutti valmiiksi rakennetun ja sosiaalisin perustein perustetun asuinalueen tontit kaupungin kannalta kannattaviksi sijoituskohteiksi. Toimenpide nosti tontinvuokrat heti lähes 20-kertaiseksi aikaisempaan verrattuna. Sitomalla vuosivuokra kuvitteelliseen tontin nykyarvoon ja siitä laskettuun 4 %:n tuottotavoitteeseen on luotu automatiikka, jonka vuoksi vuosittaiset muutokset tontinvuokraan ovat absoluuttisesti erittäin suuret ja vaikeasti ennakoitavissa. Pienikin elinkustannusindeksin nousu nostaa tontin vuokraa useilla tuhansilla euroilla vuosittain. Asuntoyhtiöiden talouden hallinta ja talousarvioiden tekeminen käy erittäin vaikeaksi.

Asia ei herättänyt vuonna 2010 kovin laajaa julkista kiinnostusta, koska muut yhtenäisiksi suunnitellut lähiöalueet oli rakennettu myöhemmin kuin Kisakylä. Vertailukohteena selkein on kymmenen vuotta vanhempi Käpylän Olympiakylä Koskelantien toisella puolella. Se oli omalta osaltaan ehtinyt tehdä uuden kohtuullisen vuokrasopimuksen jo aiemmin. Olympiakylän tontinvuokrat ovatkin nyt asuinneliötä kohden 40 % pienemmät kuin saman kadun toisella puolella Kisakylässä, vaikka Olympiakylän yhtiöillä on takanaan kymmenen vuotta enemmän indeksikorotuksia.

Tontinvuokrien korotuspäätöksestä ei voinut valittaa, koska se oli tehty muodollisesti oikein valtuuston päätöksenä. Se annettiin taloyhtiöille tiedoksi ilmoitusasiana. Ainoa myönnytys kaupungilta oli, että uuteen tontinvuokraan siirryttiin asteittain, heti vuonna 2011 50 %, ja vuonna 2020 maksettiin jo täydet 100 %.

PERUSTELUT EPÄSELVIÄ

Uskomme, että valtuustolle tuotu esitys ja sen perustelut eivät oikein auenneet valtuutetuille ja tuskin virkamiehillekään. Harvalla asuntoyhtiöllä oli kykyä arvioida realistisesti tulevaa kehitystä ja asukkaille tulevaa räsitusta. Kisakylän asuntoyhtiöissä oltiin kauhistuneita, mutta suuret nykyiset ja suunnitteilla olevat peruskorjauslainat pakottivat yhtiöt sopimuksen hyväksymiseen, sillä pankit edellyttävät voimassa olevaa, pitkäaikaista vuokrasopimusta yhtiön ottamien lainojen kiinnityksinä.

Asuntoyhtiöiden tonttien nykyarvo määriteltiin siis toteutuneen kerrosalan (k-m²) ja elinkustannusindeksin avulla, koska vertailukohteita ei ollut. Tämä on täysin kuvitteellinen tontin "arvo", sillä kaupungilla ei voi olla mitään vaihtoehtoisia, tehokkaampia käyttötarkoituksia asuinalueina suojelluille tonteille. Tontin arvon määrittely perustui k-m²:n hintaan, vaikka suurin osa hinnasta muodostuu rakennuksista ja tontin osuus on vain pieni osa (ks. LIITE 1). Tonttien hinnat eivät mielestämme seuraa elinkustannusindeksiä, vaan riippuvat mm. kaavoituksesta, sijainnista ja käyttämättä olevasta rakennusoikeudesta. Vanhat valmiiksi rakennetut tontit ovat markkinoiden ulkopuolella.

Keskeinen arvostelua herättävä seikka oli myös kaupungin vaatima korkea vuotuinen tuotto prosentti. Mihin tämä perustui? Samaan aikaan muiden täysin riskittömien sijoitusten korot eli pankkitalletusten korot ovat Suomessa olleet nollassa. Muutama valtuutettu kaupunginvaltuustossa esitti, että vaadittu 4 %:n tuottotuotto prosentti on liian korkea ja esitti sitä alennettavaksi 2:een tai 3:een prosenttiin, mutta silti 4 % hyväksyttiin.

ESIMERKKI TOTEUTUNEISTA VUOKRISTA

Seuraavassa käytetään esimerkkinä Kisakylän *As Oy Voittaja-Segraren Ab* asuntoyhtiötä, jolla on kaksi tonttia.

Nyt kun meillä on jo usean vuoden kokemus täydestä tontinvuokrien maksusta, voimme konkreettisesti osoittaa, miten kohtuuttomia ne ovat vanhojen valmiiksi rakennettujen alueiden asuntoyhtiöiden kannalta, jotka samanaikaisesti joutuvat tekemään suuria peruskorjauksia. Kisakylän asuntoyhtiöissä ei ole liikehuoneistoja eikä käyttämättä rakennusoikeutta. Myös suojele asettaa erityisvaatimuksia rakennusten korjauksille ja pihojen hoidolle. Kaupungin tontinvuokrista onkin tullut suurin yksittäinen erä taloyhtiön hoitokustannuksista, energia tulee vasta toisena. Esimerkiksi *As Oy Voittajassa* tontinvuokra muodosti 38 % hoitokustannuksista vuonna 2022.

Toteutuneita tontinvuokria (*As Oy Voittaja-Segraren*, kerrosala 5550 k-m², asuinpinta-ala 4151m²)

Vuosi	Vuosivuokra	Vastikevaikutus /asuin-m ² /kk	Vastikevaikutus /asuin-m ² /vuosi
2010 (vanha)	4 915	0,10	1,84
2011 (100 %)	93 186	1,87	22,45
:	:	:	:
2020	104 855	2,10	25,26
2021	105 175	2,11	25,34
2022	107 465	2,16	25,89
2023	115 138	2,31	27,74

Pelkän tontinvuokran vastikevaikutus vuonna 2023 on siis esimerkiksi 50 m²:n huoneistossa 1387 €/vuosi ja 70 m²:n asunnossa 1941 €/vuosi.

SEIKKOJA JOTKA OLISI PITÄNYT HUOMIOIDA PÄÄTÖKSENTEOSSA

1. Ellei syynä ylikorkeisiin tontinvuokriin ole harmillinen laskuvirhe (Liite 1), tapahtui periaatteellinen muutos. Kisakylän tontit muuttuivat yhtäkkiä kaupungin sijoituslähteeksi, kun aiemmin tontinvuokratiloihin myös omistusasuntojen osalta oli ollut sosiaalisesti tasoittavaa. Vuokrien valtava tasokorotus ja 4 %:n tuottovaatimus täysin vailla riskiä on varmaan kaupungin kannalta kannattavaa, mutta samalla osakkaat kokivat joutuneensa kaupungin torppareiksi ja ylimääräisen veron maksajiksi.
2. Taloyhtiöt ovat yli 50 vuoden ikäisiä. Ikä vaatii jatkuvia, isoja ja kalliita peruskorjauksia, jotka yhtiöt kustantavat itse ilman kaupungin avustuksia. Sen vuoksi vanhoja lähiöitä ei voi verrata uudisrakentamiseen, joissa kestää monta kymmentä vuotta, ennen kun peruskorjaukset alkavat rasittaa asukkaita. Myöskään ei voi verrata tontteja ydinkeskustan tai nykypolitiikan mukaiseen tiivistettyyn ja korkeaan rakentamiseen, jossa tontin vuokra ei muodostu yksittäisille asukkaalle kohtuuttomaksi.

Tontin nykyarvoon ja vaadittavaan tuotto prosenttiin perustuva tontinvuokrien laskutapa sopii ehkä uudisrakentamiseen, mutta ei valmiiksi rakennettujen, vanhojen alueiden kohteisiin. Uudisrakentamisessa tontin hinta on tiedossa ja se voidaan lunastaa tai olla lunastamatta asuntokohtaisesti. Vanhoissa 50–60-vuotiaissa yhtiöissä tontin arvo ei ole tiedossa, sille ei ole markkinahintaa. Vanhalla taloyhtiöllä ei ole myöskään taloudellisesti mahdollista ottaa tai saada miljoonalainoja tontin lunastamiseksi itselleen.

Tonttien arvottaminen nykyhintaan on siten keinotekoisia, koska kaikki rakennusoikeus on tonteilla käytetty ja Kisakylä pihoineen on kokonaisuutena arkkitehtonisesti arvokkaaksi suojelukohde (korkein suojeluluokitus AK/s, ja sisä- ja ulkotilojen korjauksiin liittyy useita määräyksiä).

Kaupungilla ei voi olla Kisakylän suojelualueen tonttien tehostamistavoitteita (esim. purkaminen), jonka vuoksi se pyrki saamaan tontit muuhun vaihtoehtoiseen käyttöön. Ylisuurilla tontin vuokrilla se vain heikentää taloyhtiöiden mahdollisuutta toteuttaa rakennetun ympäristön suojelua. Herääkin epäily, että uusi tontinvuokran laskutapa otettiin käyttöön vain, jotta ylikorkeat tontinvuokrat saataisiin näyttämään oikeutetuilta ja objektiivisin kriteerein muodostetuilta.

3. Kaupunginvaltuustolle tehdyssä esityksessä v.2010 oli teknisiä seikkoja, jotka mahdollisesti myös vaikuttivat valtuuston päätökseen ja väriin arvioihin vuokrankorotusten kohtuullisuudesta.

--Tontinvuokrat oli valtuuston esityksessä listattu erikseen jokaisesta tontista, mutta ei ollut huomattu, että Kisakylässä asuntoyhtiöiden tontinvuokrat muodostuvat useammasta tontista. Esimerkiksi As Oy Voittajalla on kaksi tonttia, jotka sijaitsevat vierekkäin Koskelantien varrella (25003/1 ja 25/871/1), mutta esityksen listoissa ne oli merkitty kauaksi toisistaan, antaen valtuuston päätöksentekijöille sen väärän vaikutelman, että jokaisella yhtiöllä olisi maksettavanaan vain yhden tontin vuokra. Näin ollen esityksestä näkyivät erikseen laskutettavien tonttien vuokrat, mutta ei saanut mitään käsitystä kunkin asuntoyhtiön maksamasta kokonaisvuokrasta ja sen vastikevaikutuksista.

--Vuokrien perusteena oli toteutettu rakennusten kerros-pinta-ala. Myös asukkaalle tuleva rasitus oli esityksessä arvioitu kerros-m² mukaan, mutta todellisuudessa rasitus määräytyy asukkaalle asuin-pinta-alan mukaan, joka on noin 30 % kerrosalaa pienempi. Rasitus per maksava asuin-m² oli siis huomattavasti aliarvioitu. Esimerkiksi esityksen ennuste vastikevaikutuksesta vuonna 2020 oli 1,68 €/m²/kk, kun se todellisuudessa oli 2,10 €/m²/kk.

--Tulevien indeksikorotusten vaikutusta vuosivuokraan ja vastikkeisiin ei esityksessä lainkaan arvioitu (esim. käyttämällä hyväksi Tilastokeskuksen lukuja aikaisempien vuosien keskimääräisistä indeksikorotuksista).

4. Kaikkein oleellisinta oli perusteeton tonttien yliarvostaminen ja etenkin korkea 4 %:n tuottovaatimus. Kun tonttien vuokrataso on tällä menettelyllä alun perin asetettu kovin korkeaksi, jo pienikin inflaatio nostaa vuosivuokraa monta tuhatta euroa vuodessa. Esimerkiksi As Oy Voittajan tontinvuokra (100 %) sopimuksen aloitusvuonna 2011 oli 93 186 €, mutta se oli erittäin alhaisenkin inflaation aikana ehtinyt kasvaa, ollen vuonna 2023 jo 115 138 €. Nyt kun eletään korkeamman inflaation aikoja, on tilanne kärjistymässä edelleen. Tämä näkyy yhtiöissä korjaustoiminnan ja laatutason heikentymisenä sekä korkeina hoitovastikekorotuksina.
5. Kysymys on myös tasa-arvosta. Olympiakylä ja Kisakylä ovat hyvin samanlaisia vanhoja, suojeltuja alueita kummallakin puolella Koskelantietä, joten niiden tonttien vuokratasonkin tulisi olla samantasoinen ja kohtuullinen.

Esimerkkivertailu Olympiakylän tontinvuokriin per asuin-m² (viimeisin tilasto vuodelta 2022):

Kisakylä (Voittaja)	107465/4151/12 = 2,16/m ² /kk
Olympiakylä (Untamontie 7)	40104/2566/12 = 1,30/m ² /kk

Emme myöskään tiedä, ovatko muut vanhat 1950-luvun taloyhtiöt, joille määrättiin uudet tontinvuokrat samaan aikaan tai myöhemmin, saaneet alennettua kohtuuttomia vuokria. Sen vuoksi keskitymme Kisakylään, jonka hyvin tunnemme.

VERTAILU KISAKYLÄN NYKYVUOKRAN JA EHDOTTAMAMME ALENNETUN TUOTTOVAATIMUKSEN VÄLILLÄ

Koska oletamme, että kaupungin on vaikea jälkikäteen muuttaa käyttämäänsä tontin kuvitteelliseen nykyarvoon perustuvaa tontinvuokran laskutapaa, ehdotamme että kaupunki alentaisi tontinvuokrat kohtuulliselle tasolle alentamalla 4 %:n tuottotavoitettaan.

Seuraavassa laskelmassa on esitetty *Asunto Oy Voittajan* kuluvan vuoden 2023 tontinvuokrat, vertailuna nykyisen tuottoprosentin 4 % ja alempien vaihtoehtojen välillä. Yhtiöllä on kaksi tonttia, kummallakin tontilla yksi rakennus:

Koskelantie 28 tontti 25/871/1	2767 k-m ²
Koskelantie 30 tontti 25/003/1	<u>2783 k-m²</u>
As Oy Voittaja k-m ² yhteensä	5550 k-m ²

Vertailuun käytämme kaupungin antamaa vuosittaisen tontinvuokran laskukaavaa:

Toteutettu kerrosala k-m² x 24 €/k-m² x 0,04 x edellisen vuoden keskimääräinen indeksi/100.
(24 € on kerros-m²:n hinta 1951).

As Oy Voittaja, tontinvuokra vuonna 2023 eri tuottovaihtoehdoilla olisi seuraava:

(Tilastokeskuksen edellisen vuoden 2022 keskimääräinen elinkustannusindeksi = 2161)

5550 x 24 x 0,04 x 21,61 = 115 138 €/v	Nykyinen, 4 %:n tuottotavoite, jo maksuun pantu
5550 x 24 x 0,03 x 21,61 = 86 354 €/v	3 %:n tuottotavoite
5550 x 24 x 0,025 x 21,61 = 71 961 €/v	2,5 %:n tuottotavoite
5550 x 24 x 0,02 x 21,61 = 57 569 €/v	2 %:n tuottotavoite

Vastikevaikutukset/asuin-m²/kk olisivat vuonna 2023:

115138/4151/12 = 2,32/m ² /kk	4 % nykyinen, jo maksuun pantu
86354/4151/12 = 1,73/m ² /kk	3 %:n vaihtoehto
71961/4151/12 = 1,45/m ² /kk	2,5 %:n vaihtoehto
57569/4151/12 = 1,16/m ² /kk	2 %:n vaihtoehto

TULEVIEN VUOSIEN INDEKSIKOROTUSTEN VAIKUTUS

Arvio tulevista indeksikorotuksista tontinvuokriin: Indeksien nousu tulevina vuosina riippuu siitä, riistäytyykö inflaatio pysyvästi korkeammalle tasolle kuin mitä Euroopan keskuspankki tavoittelee. Jo kahden prosentin keskimääräinen inflaatio nostaisi nykyisellä 4 %:n tuottotavoitteella tontinvuokraa arviolta 2300 €/vuodessa, ja 5 %:n inflaatio nostaisi tontinvuokraa noin 6000 €/vuodessa.

Se, mihin kaupunki voi vaikuttaa, on ylisuuren tuottovaatimuksen alentaminen. Nykyinen tontinvuokrien taso on täysin kohtuuton vanhojen, valmiiksi rakennettujen lähiöalueiden asuntoyhtiöille, joilla on suuret peruskorjausvelat maksettavanaan ja jatkuvaa pienempää korjausvelkaa. Sen vuoksi ehdotamme, että Helsingin kaupunki ei kuristaisi hengiltä suojellun Kisakylän asuntoyhtiöitä. Ne yrittävät parhaansa mukaan ylläpitää ja kunnostaa kaupungin vuokratonteilla sijaitsevia rakennuksiaan ja niiden ympäristöjä omalla kustannuksellaan. Ylikorkeiden kaupungin tontinvuokrien vuoksi tämä on taloudellisesti hyvin vaikeaa.

ESITYS

Esitämme, että Kisakylän tonttien vuokria alennetaan 40–50 % nykyisestä tasosta, jolloin ne olisivat edelleen korkeat mutta lähempänä muita vastaavia tontinvuokria esikaupunkialueilla. Lisäksi indeksikorotukset nostavat vuokraa vuosittain pitäen sen reaalitason ja kaupungin reaalituoton samana.

Esitämme, että kaupungin nykyistä 4 %:n tuottotavoitetta alennetaan vuoden 2024 alusta 2,5 prosenttiin.

Helsingissä 20.3.2023

As Oy Voittaja-Segraren Ab
Hallitus

LIITE 1

Liite valitukseen koskien Vanhojen Helsingin kaupungin asuntotonttien tontinvuokria
Lähtöjä: Asunto Osakeyhtiö Voittaja-Segraren Ab.

AJATUSVIRHE TAI PILKKUVIRHE KAAVASSA YLIKORKEIDEN TONTINVOUKRIEN TAUSTALLA??

Tontinvuokrien määrittäminen olevassa kaavassa saattaa olla perustavanlaatuinen ajatusvirhe, jonka vuoksi on tullut määritettyä ylikorkeat tontinvuokrat vuodesta 2011.

Kaupungin ilmoittama kaava tontinvuokran laskemiseksi vuosittain on nyt seuraava:
Kerrosala x k-m²:n hinta 1951 x tuottovaatimus 4 % x edellisen vuoden keskimääräinen indeksi/100
Voittajan näin määritelty uusi tontinvuokra (100 %) ensimmäisenä vuonna 2011 oli seuraava:
5550 x **24 €** x 0,04 x 17,49 = 93186

Kuitenkin kerrosneliön hinnassa (lihavoitu) on vain pieni osa tontin hintaa ja pääosa rakentamisen ja rakennuksen kustannuksia. Sen vuoksi mielestämme on väärin käyttää koko kerros-m²:n hintaa tontin vuokran perusteena. Asuntoyhtiön omistaa itse rakennukset ja maksaa niistä erikseen kiinteistöveron.

(Rakennustenkin osalta muuntaminen nykyarvoksi kyseisellä kaavalla ei ota huomioon, että rakennukset rapistuvat arvottomiksi 50 vuodessa, ellei niitä olisi jatkuvasti peruskorjattu asuntoyhtiön toimesta ja siten ylläpidetty niiden arvoa.)

Markkinoilla olevien asuntoilmoitusten mukaan tontin osuus lopullisesta velattomasta hinnasta vaihtelee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla välillä 10–20 %. Oletettavasti Helsingissä tontin osuus oli 1951 alhainen, korkeintaan 10 %. Olihan Käpylä kaukana oleva uusi metsäinen lähiö ja Kisakylä talot rakennettiin pääosin Koskelantien ja siirtolapuutarhan väliselle jättömaalle.

Seuraavan laskukaavan mukaan, jossa pohjana on **vain tontin osuus kerros-m² hinnasta** uusi tontin vuokra olisi ollut vuonna 2011 seuraava (as Oy Voittaja) :

Jos tontin osuus arvioidaan 10 %:ksi k-m²:n kokonaishinnasta, saadaan alkuvuokraksi vuonna 2011
5550 x **0,10 x 24 €** x 0,04 x 17,49 = **9319** (lisätty kerroin 0,10 joka kuva tontin osuutta k-m²:n hinnasta)
eli
5550 x **2,4** x 0,04 x 17,49 = **9319**

Olisiko tuo kerroin 0,10, joka kuvaa tontin osuutta kerros-m²-hinnasta pudonnut vahingossa pois kaavasta? Tähän viittaa se, että uusi vuokramme v. 2011 oli tasan kymmenkertainen kuin olettaisi.

Jos tontin osuus arvioidaan 20 % hinnasta:
5550 x **0,20 x 24 €** x 0,04 x 17,49 = **18 637**

Tämän kokoiset tasokorotukset olisivat olleet perusteltuja. Kaupunki olisi tällöin voinut pitää kiinni 4 %:n tuottotavoitteesta.