

JOUSTOJA TAMPEREEN KAUPUNGIN MAAPOLITIikkaan

Tampereen kaupunki teetti Newsec Valuation Oy:llä vuonna 2018 selvityksen asuinkerrostalo- ja asuinrivitalotonttien markkinaperusteisista hintavyöhykkeistä Tampereen olemassa oleville asemakaavoitetuille alueille sekä tulevina vuosina kaavoitettaville merkittävillä asuntotuotantoalueille. Hankkeen tuloksena syntyi hintavyöhykekarttoja, joita käytetään mm. tontinvuokrasopimusten käypien hintojen määrittelyssä.

Selvityksen mukaan osalla alueista, etenkin keskustassa ja tulevan raitiotien vaikutusalueella, on tapahtunut todella nopeaa markkinahinnan nousua.

Kun tehty selvitys on otettu käyttöön vuokrasopimuksia uudistettaessa, se on käytännössä nostanut ”yhdessä yössä” käypiä vuokria aivan uudelle tasolle. Tämä on johtanut kiivaaseen keskusteluun siitä, miten samalla alueella olevat vierekkäiset tontit voivat vuokrahinnoiltaan olla täysin eri asemassa.

Useat kiinteistönomistajat ovat nähneet asian yhdenvertaisuuskysymyksenä. Samoihin aikoihin, mutta ennen ja jälkeen raportin valmistumisen uusitut vuokrasopimukset asettavat kiinteistöt hoitokuluiltaan aivan erilaiseen asemaan.

Tontinvuokrasopimuksia uudistettaessa on ollut tiedossa se, että vuokra voi muuttua moninkertaiseksi, kun kymmeniä vuosia vanhaa sopimusta päivitetään käyvän hintatason mukaiseksi. Tehdyn markkinahintaselvityksen käyttöönotto uudeksi käyvän tason pohjaksi onkin aiheuttanut yhtäkkisen hinnoittelumuutoksen, johon ei ole osattu varautua. Tampereella on viime vuosina eletty rakentamisen korkeasuhdanteen aikaa ja asuntojen hintataso on kehittynyt muuta maata nopeammin. Tämä näkyy selvityksen tuloksissa, samoin kuin odotukset raitiotiehankkeen vaikutuksesta sen vaikutusalueen kiinteistöjen arvoon.

Kiinteistönomistajien kyseenalaistus yhdenvertaisuudesta ei ole aiheeton. Äkillisellä ja – ilmeisimmin myös vuokranantajan puolelta – odottamattoman suurilla vuokrantarkistuksilla luodaan levottomuutta kiinteistöjen asuntokauppaan ja voidaan pahimmillaan vaarantaa kiinteistöjen suunnitelmanmukaisten korjaushankkeiden eteneminen.

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ehdottaa, että

-selvityksen jälkeen tehtyihin vuokrasopimukseen sovellettaisiin jonkinlaista vuokraporrastusta sille vuokran osuudelle, joka ylittää ennen selvitystä voimassa olleen tason. Muutaman, esimerkiksi 5 – 10 vuoden porrastusviive leikkaisi yhtäkkistä vuokratason lisäpiikkiä, eikä kuitenkaan vaikuttaisi kaupungin varautumiin vuokratuotto-odotuksiin.

-tontin vuokraajalla olisi mahdollisuus vuokratontin ostamiseen käypään hintaan. Kaupunki saisi myyntihinnan lisäksi kyseiseltä kiinteistöltä vuosittain tontin kiinteistöveron.

-Tampereen kaupunki hyvissä ajoin, noin kahta vuotta ennen maanvuokrasopimuksen päättymistä, kontaktoisi tontin vuokraajaa uuden vuokrasopimuksen jatkamisesta ja uuden vuokratason määrästä

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, joka edustaa asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja vuokralokiinteistöjä. Kiinteistöyhdistykseen kuuluu yli 3 000 jäsentäyhtiötä Pirkanmaalla. Kiinteistöyhdistys kuuluu valtakunnalliseen Suomen Kiinteistöliittoon.