5
Allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige fastställer de allmänna principerna som ska iakttas då arrendet fastställs för bostadstomter och tomter som betjänar boendet, eller när sådana utarrenderas, enligt följande:

1. Utgångspunkter då arrendet fastställs

Arrendet för en bostadstomt fastställs utgående från tomtens marknadsvärde. Årsarrendet för tomten är tomtens marknadsvärde multiplicerat med det uppställda avkastningsmålet, med beaktande av eventuella tidsbundna lättnader i arrendet.

Arrendet för tomten fastställs enligt användningssyftet i detaljplanen (eller i beslutet om undantag). Då arrendet fastställs är det dock möjligt att beakta projektets verkliga karaktär, innehåll och sådana planeringslösningar som påvisar dessa.

Då de allmänna principerna tillämpas ser man till bland annat att det tomtspecifika arrendet uppfyller kraven som ställs i 130 § i kommunallagen. Då man fastställer tomtens marknadsvärde, och arrendet som grundar sig på det, eftersträvas måttlighet, inom de ramar som den marknadsmässiga prissättningen tillåter, för att undvika överprissättning.

2. Byggrätt för vilken arrende tas ut

Arrende tas ut minst enligt den byggrätt som anvisas för tomten i detaljplanen. Om byggrätten som anvisas i detaljplanen inte på grund av ett myndighetsbeslut eller andra tvingande skäl som är oberoende av arrendatorn kan utnyttjas fullt ut, tas arrende ut enligt den disponibla byggrätten.

Om byggrätten som anvisas i detaljplanen överskrids, uttas arrende även till den delen, om inte annat bestäms i tillämpningsanvisningen för fastställande av arrende, som stadsmiljönämnden har godkänt.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen i den mån det tillåts i detaljplanen, beaktas dock inte när arrendet bestäms.

3. Avkastningsmål

Då arrendet fastställs är avkastningsmålet 3,5 procent för bostadstomter, vars arrendeavtal är nya eller förnyas i enlighet med det här förslaget och innehåller villkoren för nivåjustering av arrendet som beskrivs i detalj under punkt 7 i det här förslaget. Avkastningsmålet för övriga bostadstomter är 4 procent. Då arrendet fastställs är avkastningsmålet för tomter som betjänar boendet 5 procent.

4. Tomtens marknadsvärde

Marknadsvärdet på tomter för flervåningshus, radhus och egnahemshus, samt andra motsvarande tomter, grundar sig på en separat utredning av en oberoende värderare eller på en prissättningsmodell som en oberoende värderare har godkänt.

Marknadsvärdet på egnahemstomter kan också fastställas utifrån en utredning om tomtens marknadsvärde på basis av statistik över försäljningspriser, om inget annat följer av lagstiftning eller andra myndighetsföreskrifter.

Tomtens marknadsmässiga arrende kan också fastställas genom priskonkurrens.

Värdet på annan byggrätt än bostadsbyggnadsrätt på bostadstomter (exempelvis byggrätt för affärs- eller verksamhetslokaler eller lokaler som betjänar ett allmänt syfte) fastställs enligt marknadsvärdet som en del av processen för att fastställa tomtens marknadsvärde. Marknadsvärdet grundar sig på en separat utredning av en oberoende värderare eller på en prissättningsmodell som en oberoende värderare har godkänt.

Om inte annat följer av lagstiftningen om tomtprissättning eller andra myndighetsföreskrifter:

- värdet av gemensamma klubbtomter (AH) som betjänar boendet, och motsvarande tomter, är hälften av det uppskattade marknadsvärdet av bostadstomterna i det aktuella området
- arrendet för gemensamma gårdstomter som betjänar boendet (tomten har ingen byggrätt) samt för bilplatstomter som är avsedda för parkering enligt parkeringsnormen, och för underjordiska lokaler som motsvarar dessa, bestäms utifrån tomtens yta på så sätt att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet ”oktober 1951 = 100” motsvaras av priset 1 euro/m ².

5. Hur projektets finansierings- och besittningsform påverkar arrendet

Finansierings- och besittningsformen för projektet på tomten påverkar inte när tomtens marknadsvärde fastställs. Projektets finansierings- och besittningsform beaktas genom tidsbundna lättnader som beviljas i arrendet, såsom nedan närmare beskrivs.

Produktion med statligt stöd

För bostadsproduktion med statligt stöd beviljas en lättnad i tomtens marknadsmässiga arrende som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) kräver. Lättnaden är tidsbunden och gäller så länge som självkostnadsprincipen i enlighet med lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) följs när rumshyran eller bostadsrättsvederlaget för bostäder som byggs på tomterna bestäms.

Den ovannämnda lättnaden, som beviljas för projekt med statligt stöd, gäller projekt som genomförs med s.k. långt räntestöd. Lättnaden kan också beviljas för andra projekt med statligt stöd, om det finns orsak till det med stöd av lagstiftning eller myndighetsanvisningar.

Hitas-produktion

Beredningen av ett system som ersätter Hitas-produktionen pågår i enlighet med BM-programmet.
Systemet träder enligt överenskommelse i kraft i början av 2023. Nuvarande praxis om en separat lättnad i hitas-arrendet fortsätter tills de nödvändiga politiska besluten har fattats, dock så att lättnaden slopas senast vid utgången av 2022.

Egnahemshus

För egnahemstomter och övriga motsvarande tomter beviljas ingen särskild lättnad i arrendet.

Arrendatorer på egnahemstomter som redan har utarrenderats, vars tomter omfattas av överlåtelseprisreglering som grundar sig på ett arrendeavtal, erbjuds möjlighet att befrias från regleringen. En förutsättning för befrielsen är att tomtens arrende höjs så att det motsvarar tomtens uppskattade marknadspris.

6. Övriga lättnader

Om inte annat följer av lagstiftningen eller andra myndighetsföreskrifter, kan en tidsbunden lättnad i arrendet beviljas om det är motiverat med hänsyn till arrendatorernas likabehandling, ofullbordat byggande i området, avvikande servitut som belastar tomten eller andra motsvarande orsaker, och de inte redan har beaktats när tomtens marknadsvärde

bestämdes.

De nämnda lättnaderna kan uppgå till högst 20 procent av arrendet som tas ut för tomten och de kan gälla i högst 5 år räknat från början av arrendeperioden.

7. Nivåjustering av arrendet under arrendeperioden

Arrendet för bostadstomter binds till levnadskostnadsindex. Om inte annat beslutas av grundade vägande skäl, justeras arrendet utöver en justering av arrendet som grundar sig på utvecklingen av levnadskostnadsindex enligt följande huvudprinciper (nivåjustering):

- Justeringen görs tre gånger under arrendeperioden med cirka 20 års mellanrum.
- Justeringens nivå kopplas till utvecklingen av bostadsprisindex för huvudstadsregionen (prisutvecklingen för gamla aktiebostäder).
- Justeringen kopplas till genomsnittsindex för de tre föregående åren vid justeringstillfället.
- Ändringen i arrendet kan vid varje justering vara högst +/- 50 procent i förhållande till arrendet för året före justeringsåret.

Enligt valet av den som genomför projektet (arrendatorn) kan nivåjusteringen också göras på så sätt att den första justeringen görs cirka 20 år efter att arrendeperioden börjat, varefter justeringen görs med 10 års mellanrum. Ändringen i arrendet kan då vid första justeringen vara högst +/- 50 procent och vid de efterföljande justeringarna högst +/- 25 procent i förhållande till arrendet året före justeringsåret.

Efter att arrendeavtalet tecknats har arrendatorn inte rätt att ändra det förfarande för nivåjustering som valts när arrendeavtalet undertecknades och som har inkluderats i avtalet. I bostadsproduktion med statligt stöd följs nivåjusteringen i tillämpliga delar med beaktande av lagstiftning och andra myndighetsanvisningar gällande tomter som överlåts för bostadsproduktion med statligt stöd.

Om tomtens arrendetid är kortare än vanligt följs det förfarande för nivåjustering som beskrivs ovan, i tillämpliga delar.

8. Förskottsbetalning av arrende

I arrendeärenden kan man av grundad anledning tillämpa ett förskottsbetalningsförfarande för arrendet, där den som arrenderar betalar en del av tomtens värde såsom en engångsersättning i början av arrendeperioden. Andelen av tomtens värde som betalats som engångsersättning beaktas som en lättnad i arrendet som gäller under hela arrende-

perioden. Förskottsbetalningen kan vara högst 1/3 av tomtens värde, om inte annat beslutas av grundad anledning.

9. Arrendetid

Arrendetiden i arrendeavtal för tomter för nybyggnad är cirka 80 år, om inte annat beslutas av grundad anledning.

10. Villkor i arrendeavtalet

Villkoren i arrendeavtalet bestäms med iakttagande av stadens sedvanliga villkor för arrendeavtal och eventuella tilläggsvillkor bestämda av en behörig tjänsteinnehavare.

11. Bedömning av principernas giltighet och aktualitet

Dessa principer träder i kraft i enlighet med stadsstyrelsens verkställighetsbeslut.

Principernas aktualitet bedöms per stadsfullmäktigeperiod som en del av bedömningen av aktualiteten i riktlinjerna för stadens tomtöverlåtelse, som stadsstyrelsen har fastställt. Vid behov bedöms i det här sammanhanget bland annat aktualiteten för det avkastningsmål som används när man bestämmer arrendet för bostadstomter, samt hur förfarandet för nivåjustering av arrendet fungerar.

Förhållandet mellan tomternas försäljningspris och arrende följs upp aktivt i enlighet med Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse, i ljuset av den information som fås genom konkurrensutsättningar av inträdesinsatser, och man bereder sig på att ändra det om uppföljningsuppgifterna ger anledning till det.

Sammandrag

I enlighet med Helsingfors stads praxis och riktlinjer för tomtöverlåtelse överlåter staden bostadstomter som den äger huvudsakligen genom långfristiga arrendeavtal. Utarrenderingen av stadens bostadstomter grundar sig på delbeslut som fattats vid olika tidpunkter, tomtspecifika beslut om arrendeprinciper samt på praxis som i övrigt följs i arrendeärenden. Staden har inte tidigare haft några omfattande allmänna principer för utarrendering av bostadstomter. Det här har bidragit till att försämra transparensen och effektiviteten i utarrenderingen.

Dessa allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet innebär betydande ändringar i nuvarande praxis för utarrenderingen av bostadstomter. De nya principerna underlättar det administrativa arbetet i anslutning till utarrendering, ökar

transparensen i stadens tomtprissättning och utarrendering och bidrar till likabehandling i utarrenderingen. De föreslagna principerna innehåller bland annat följande centrala ändringar i förhållande till nuvarande praxis:

- I fortsättningen fastställs det tomtspecifika arrendet genom tjänsteinnehavarbeslut utifrån allmänna principer som stadsfullmäktige har fastställt samt stadsmiljönämndens verkställighetsdirektiv som preciserar principerna.

- Stadsfullmäktige behandlar i regel inte längre arrendeprinciper som hänför sig till utarrendering av enskilda tomter, dvs. fastställer inte längre priset på byggrätten, arrendetiden eller lättnaderna i arrendet som används som grund för när arrendet bestäms.

- Bostadstomternas värde och arrende fastställs i fortsättningen alltid enligt marknadsvärdet. Eventuella konsekvenser för markanvändningen som beror på bostadsprojektets finansierings- och besittningsform beaktas endast i de tillfälliga lättnaderna som beviljas för arrendet.

- I fortsättningen beviljas ingen separat lättnad för tomter som överlåts för produktion av Hitas-ägarbostäder, men i prissättningen ägnas särskild uppmärksamhet vid skälig prissättning inom de gränser som marknadsmässig prissättning tillåter.

- I prissättningen av egnahemstomter övergår man till marknadsmässig prissättning. Samtidigt slopas det nuvarande tidsbundna (10 år) maximiprisförfarandet som gäller för överföring av arrenderätt, vars syfte har varit att förhindra att ett lågt arrende överförs till objektets försäljningspris.

- Arrendetiden för bostadstomter som överlåts för nybyggnad är i fortsättningen minst cirka 80 år och i arrendeavtalen inkluderas villkor för nivåjustering av arrendet så att arrendet för tomterna under arrendetiden bättre än för närvarande bevaras på en nivå som motsvarar tomternas värde vid respektive tidpunkt.

I principerna ingår också centrala principer för prissättning av annan byggrätt som placeras på tomten och principer för prissättning av bilplatstomter, tomter för gemensamma gårdar och andra dylika tomter som betjänar boendet.

I samband med beredningen av principerna har man på det sätt som förutsätts i riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har god-

känt (1.4.2019 § 220) bedömt behoven och möjligheterna att sänka avkastningsmålet på 4 procent som ska iakttas vid fastställandet av arrendet för bostadstomter. Utgående från helhetsbedömningen föreslås dock inga ändringar i avkastningsmålet.

Stadsfullmäktige godkänner de allmänna principerna. Målet är att stadsmiljönämnden fastställer en tillämpningsanvisning i vilken de allmänna principerna preciseras. De nya principerna och den nya praxisen för utarrendering börjar tillämpas genom ett separat verkställighetsbeslut av stadsstyrelsen och avsikten är att de tillämpas endast på nya arrendeavtal. I fråga om tomter för vilka man redan har fastställts tomtspecifika arrendeprinciper, eller som redan på annat sätt har gått vidare till överlåtelsefasen, följs fortfarande gammal praxis, om inte annat avtalas med den som reserverar tomten. De allmänna principerna påverkar inte gällande arrendeavtal.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Helsingfors stad är Finlands främsta överlåtare av bostadstomter. Bostadstomterna överlåts i regel genom långfristiga arrendeavtal. Vid utgången av 2020 hade staden cirka 8 850 gällande arrendeavtal, varav cirka 5 900 var långfristiga arrendeavtal för bostadstomter. År 2020 uppgick de externa arrendeinkomsterna till sammanlagt cirka 238 miljoner euro, varav bostadstomternas andel var cirka 149 miljoner euro.

Staden har under åren 2009–2018 överlåtit bostadsbyggnadsrätt i genomsnitt cirka 250 000 m ² vy/år, varav i genomsnitt cirka 76 procent har överlåtits genom utarrendering. Årligen tecknas i genomsnitt cirka 120 arrendeavtal för nya bostadstomter. Den årliga ökningen i arrendeinkomsterna från tomter som överlåts för nybyggnad har under de senaste åren varit cirka 4 –5 miljoner euro/år, varav en betydande andel kommer från överlåtelse av bostadstomter.

Överlåtelsen av bostadstomter styrs särskilt av Genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet), som stadsfullmäktige har godkänt. I programmet fastställs de centrala kvantitativa och kvalitativa målen för överlåtelsen av bostadstomter. I enlighet med BM-programmet överlåts cirka 55 procent av bostadstomterna för reglerad bostadsproduktion (t.ex. ARA-hyra, ASO och Hitas) och cirka 45 procent för oreglerad bostadsproduktion.

I enlighet med 130 § i kommunallagen ska stadens tomtprissättning ska vara marknadsmässig. Detta säkerställs antingen genom priskon-

kurrens eller med hjälp av en oberoende värderare. Bostadsproduktion med statligt stöd har befriats från denna reglering.

Stadsstyrelsen godkände 1.4.2019 (§ 220) Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse med preciserande tillämpningsanvisningar. I riktlinjerna för tomtöverlåtelse konstateras om prissättningen av tomter bland annat följande:

- Stadens prissättning grundar sig på marknadsvärdet, om inte annat följer av lagstiftningen, eller om inte annat uttryckligen har beslutats separat.

- Marknadsvillkoren för tomtens pris eller arrende säkerställs antingen genom priskonkurrens eller, om priskonkurrens inte har ordnats, med hjälp av en oberoende värderare.

- Staden godkänner variationen i marknadspriserna och eftersträvar måttlighet i prissättningen av tomter inom de gränser som marknadsmässig prissättning ställer, så att staden inte utan grund höjer den allmänna prisnivån.

- En sänkning av avkastningskravet för arrenden bedöms separat.

De allmänna principerna för utarrendering av bostadstomter bidrar till att verkställa riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt.

Nuvarande praxis

I enlighet med 7 kap. 1 § i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om att fastställa allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över trettio år. Stadsmiljönämnden beslutade 29.5.2018 (§ 279) flytta sina befogenheter som gäller utarrendering i 16 kap, 1 §, 2 mom. punkt 2 i förvaltningsstadgan så att chefen för teamet bostadstomter är behörig att utarrendera fastigheter som sektorn innehar för bostadsändamål med tidsbundna arrendeavtal på över 30 år, då stadsfullmäktige har fastställt de allmänna arrendeprinciperna. Även chefen för tomtenheten har genom stadsmiljönämndens delegeringsbeslut (29.5.2018 § 280) motsvarande behörighet.

Nuvarande arrendepraxis grundar sig på stadsfullmäktiges beslut 21.12.1955 om allmänna villkor för tomtöverlåtelse vid utarrendering av tomter. Enligt beslutet beslutar stadsfullmäktige om arrendeprinciper, i vilka man fastställer kapitalvärdet för byggrätten, som används som grund för arrendet, och tomtens arrendetid. Arrendeprinciperna fastställs områdesvis eller separat för en eller flera tomter. Arrendena be-

stäms med beaktande av arrendegrunder som tidigare har fastställts för samma område eller motsvarande områden. En enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvas.

Arrendet som staden tar ut är avkastning på det kapital som är bundet till stadens markegendom. Arrendet för bostadstomter binds till levnadskostnadsindex, så att ränteavkastningens värde bevaras under arrendeförhållandet. Enligt stadsfullmäktige 1.10.1980 (ärende 10) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 procent av tomtens kalkylmässiga värde baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen. För övriga tomter är avkastningsmålet 5 procent.

Tomtens kalkylmässiga värde fastställs i regel utgående från den utarrenderade tomtens byggrätt och enhetspriset som bestäms för den (euro per kvadratmeter våningsyta). Värdet påverkas, beroende på objektets finansierings- och besittningsformer, bland annat av en utredning som bygger på köpeskillingsstatistiken om byggrättens värde i området i fråga, den allmänna prisnivån som staden följer för utarrenderingar i området samt beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), i vilka man årligen fastställer maximipriserna för byggrätten för flervånings- och småhus (euro/m² vy) som tillämpas på bostadsproduktionen med statligt stöd i huvudstadsregionen (priskurvorna I–V). I bedömningen av arrendet strävar man dessutom efter att bedöma arrendets inverkan på boendekostnaderna.

I nuläget grundar sig prissättningen av bostadstomter på en prissättningsmodell med tre steg, där den lägsta nivån består av maximiprisnivån som ARA fastställt. Under hitas-regleringen är arrendet för hitastomter i utgångsläget 25 procent högre än ARA-prisnivån i området och när regleringen upphör (om 30 år) stiger arrendet i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 16.6.2010 (§ 164) beroende på område med cirka 10–30 procent, varvid arrendet ska motsvara områdets oreglerade prisnivå. Prisnivån för tomter som överlåts för oreglerad bostadsproduktion är då i princip ca 10–30 procent högre än hitas-nivån.

På grund av prissättningen som beskrivs ovan har prissättningen av bostadstomter i stadens utarrendering grundat sig på ARA-tomternas prissättning och på utvecklingen av de maximipriser som ARA årligen fastställer för ARA-produktionen.

För tydlighetens skull ska det konstateras att man för tillfället inte fastställer ett enhetspris för byggrätten när det gäller produktion med statligt stöd. utan utgående från det som anges ovan uppnås maximipriset som ARA fastställer i nuläget genom en tillfällig lättnad på 20 procent i arrendenivån (Hitas-nivån), som gäller så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet inte har återbetalats eller så länge staten

betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för byggandet av bostäder på tomten. Vanligen är den här tiden cirka 23 år, varefter arrendet återställs till hitas-nivån för resten av arrendetiden.

Arrendetiden i arrendeavtal för bostadstomter som överlåts för nybyggnad är i nuläget cirka 60 år. I nuläget varierar arrendets effekt på vederlaget för den oreglerade bostadsproduktionen i intervallet cirka 1,6–4,8 euro/m² vy/månad särskilt beroende på tomtens läge. Variationsintervallet för produktion av hitas-ägarbostäder är cirka 2,8–4,0 euro/m² vy i månaden och för objekt som byggs med långt statligt räntestöd varierar arrendets inverkan på boendekostnaderna i intervallet cirka 1,6–3,0 euro/m² vy i månaden (för den tid som staten betalar räntestöd till objektet). Tomtprissättningen för projekt som genomförs med kort räntestöd och priskontrollerad bostadsproduktion (s.k. halv-hitas) motsvarar prissättningen för oreglerad bostadsproduktion.

I fråga om dessa effekter på vederlaget ska det beaktas att tomterna som staden överlåtit för Hitas-produktion i praktiken redan i flera år funnits i de mest värdefulla områdena, där tomterna som avses för oreglerad bostadsproduktion praktiskt taget alltid har överlåtits genom försäljning.

Behovet av att utveckla utarrenderingspraxis för bostadstomter

Den nämnda utarrenderingen av stadens bostadstomter har grundat sig på delbeslut som fattats vid olika tidpunkter, tomtspecifika beslut om arrendeprinciper samt på praxis följts vid olika tidpunkter. Staden har inte haft några omfattande allmänna principer för utarrendering av bostadstomter som ett organ har bekräftat. Det här har bidragit till att försämra transparensen och effektiviteten i utarrenderingen. En del av besluten om utarrendering är dessutom redan tiotals år gamla, varför en omvärdering av dem också av denna anledning är på sin plats.

Utöver det som anges ovan kan man sammanfattningsvis konstatera att det är nödvändigt att utveckla praxis för utarrendering av bostadstomter bland annat för att uppnå följande mål och lösa följande problem:

- Riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt betonar tomtprissättning som grundar sig på tomternas marknadsvärde, vilket förutsätter att praxis för utarrendering av bostadstomter överses och uppdateras. I riktlinjerna för tomtöverlåtelse förutsätts dessutom att man granskar aktualiteten i avkastningsmålet när arrendet fastställs.

- Stadens nuvarande arrendeförfarande förverkligar inte den transparens som av grundad anledning kan förväntas, eftersom (1) det inte

finns omfattande principer enligt vilka arrendet fastställs och (2) arrendesubventionen som ingår i olika finansieringens- och besittningsformer på grund av den graderade prissättningen av byggrätten inte enkelt kan förklaras och därför inte syns i tillräcklig grad utanför systemet.

- De prissättningsprinciper som ARA årligen fastställer för bostadsproduktion med statligt stöd har visat sig vara mycket översiktliga för marknadsmässig prissättning av tomter. Prissättningen av tomter som överlåts för produktion med statligt stöd har åtminstone delvis varit inkonsekvent.

- En bestämning av tomternas värde som grundar sig på ARA:s prissättning av tomter beaktar inte i tillräcklig grad utvecklingen i marknadspriser och skillnaderna mellan marknadsvärdet på olika tomter. De effektiva hyresintäkterna som ställs i relation till tomternas verkliga marknadsvärde varierar därför per område och tomt, vilket i sin tur kan anses vara en utmaning med tanke på likabehandlingen.

- Nuvarande praxis för prissättning av byggrätt, som är graderad och grundar sig på ARA:s prissättning av tomter, motsvarar inte till alla delar kravet på marknadsmässig tomtprissättning (kommunallagen 130 §) och i den ingår en risk för överprissättning av tomter i områden med låg prisnivå och en risk för underprissättning i områden med hög prisnivå.

- Arrendet som fastställts för en tomt i början av arrendeperioden följer inte tomternas verkliga värdeutveckling, varvid (1) den effektiva avkastningen i förhållande till tomternas värde vid varje tidpunkt sjunker under arrendeperioden och (2) behovet av en höjning av arrendet är mycket stor vid utgående av arrendeavtalen.

- Nuvarande praxis är administrativt mycket tungrodd, eftersom stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper för varje separat tomt, då arrendetiden är längre än 30 år.

Beredningen av principerna

Med anledning av de här utvecklingsbehoven är det ändamålsenligt att utveckla utarrenderingen av stadens bostadstomter genom att fastställa allmänna arrendeprinciper som ett beslutsorgan godkänner, och en senare tillämpningsföreskrift som preciserar principerna.

Under beredningen har följande utredningar tagits fram:

- Teknologiska forskningscentralen VTT:s utredning om avkastningen på det nuvarande arrendeavtalsbeståndet och utveckling av indexeringen av arrendeavtalen (2014) samt Forecon Ab:s fortsatta arbete (2020).

- Catella Property Ab:s utredning (2019) om det marknadsmässiga avkastningskravet som tillämpas vid utarrendering av bostadstomter och verkningarna av eventuella villkor för nivåjusteringar på arrendetomternas attraktivitet.

- Forecon Ab:s granskning (2020) om hur det förslagna förfarandet för nivåjustering av arrendet påverkar intäkterna som staden får från arrendeavtal för bostadstomter och nuvärdet på kassaflödet från arrendeintäkterna enligt det nuvarande produktivitetsmålet och enligt ett lägre produktivitetsmål än det nuvarande (3,5 procent).

Utöver de här utredningarna har staden redan under flera år använt sig av priszonsmodeller, som utvecklats tillsammans med oberoende sakkunniga, som hjälp vid prissättningen av byggrätten för bostadstomter. Med hjälp av modellerna har man strävat efter att säkerställa att arrendet för bostadstomter som överlåts är marknadsmässigt.

I beredningen har man hört bostadsprogrammets sekretariat och verkningarna av de nya principerna har utvärderats i samarbete med stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning.

Principerna styr utarrenderingen av bostadstomter som sker på tjänsteinnehavarnivå, särskilt fastställandet av arrendet för bostadstomter samt indexeringspraxis. Däremot styr de inte utarrenderingen exempelvis i valet av dem som får tomten eller överlåtelsesättet (försäljning/utarrendering). De här helheterna styrs av riktlinjerna för stadens tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen godkände våren 2019 (stadsstyrelsen 1.4.2019 § 220).

En sammanfattning av Catella Property Ab:s utredning 19.8.2019 finns som bilaga 1. VTT:s utredning 14.5.2014 finns som bilaga 2 och Forecon Ab:s utredning 29.6.2020 finns som bilaga 3.

Detaljerade motiveringar som gäller de allmänna principerna per punkt

Punkt 1. Utgångspunkter då arrendet fastställs

Bostadstomtens arrende fastställs enligt tomtens marknadsvärde. Årsarrendet för tomten är tomtens marknadsvärde multiplicerat med avkastningsmålet som ställts upp, med beaktande av eventuella temporära sänkningar i arrendet. Arrendet för tomten fastställs enligt användningssyftet som anvisas i detaljplanen (eller i beslutet om undantag).

Då arrendet fastställs är det dock möjligt att beakta projektets verkliga karaktär, innehåll och sådana planeringslösningar som påvisar dessa.

Hur EU:s bestämmelser om statligt stöd följs

Då de allmänna principerna tillämpas ser man till bland annat att det tomtspecifika arrendet uppfyller kraven som ställs i 130 § i kommunallagen. Då man fastställer tomtens marknadsvärde, och arrendet som grundar sig på det, eftersträvas måttlighet, inom de ramar som den marknadsmässiga prissättningen tillåter, för att undvika överprissättning.

Följande anges i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF): ”Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.”

Enligt 130 § i kommunallagen får kommunen överlåta eller för minst tio år arrendera ut en av kommunen ägd fastighet till någon som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden genom ett anbudsförfarande för vilket det inte ställs några villkor. Anbudsförfarandet ska vara öppet och man måste informera tillräckligt om det. Om kommunen överlåter eller för minst tio år arrenderar ut en av kommunen ägd fastighet utan något sådant anbudsförfarande som avses i 1 mom., ska en oberoende värderare bedöma fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga arrendenivå. Kommunen ska dessutom beakta det som föreskrivs i artiklarna 107 och 108 fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Enligt regeringens proposition som utgjorde grund för kommunallagen (RP 242/2014 rd) kan man genom att följa procedurbestämmelserna i 130 § i kommunallagen säkra sig om att utarrenderingen inte omfattar sådant statligt stöd som beskrivs i EUF 107(1). Samma princip framgår av kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd (tillkännagivande om begrepp, 2016/C262/01, punkterna 89 och 97) enligt vilket, om en transaktion genomförs efter ett konkurrensutsatt, transparent och villkorslöst anbudsförfarande, kan det antas att transaktionen ligger i linje med marknadsvillkoren, och om en transaktion inte har genomförts genom ett anbudsförfarande kan frågan huruvida transaktionen har genomförts på marknadsmässiga villkor fortfarande avgöras genom en jämförande analys (benchmarking) eller andra bedömningsmetoder.

Enligt ordalydelsen i 130 § i kommunallagen ser ett anbudsförfarande ut att vara det primära alternativet. I 2 mom. i regeringens proposition föreskrivs det om situationer där det inte är möjligt att överlåta eller arrendera ut en fastighet med hjälp av ett anbudsförfarande. I detta fall ska en oberoende värderare bedöma fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga arrendenivå. I tillkännagivandet om begrepp verkar inte motsvarande prioritetsordning existera utan en jämförande analys eller någon annan bedömningsmetod betraktas som likvärdiga alternativ till anbudsförfarandet. I tillkännagivandet om begrepp definieras anbudsförfarandet som en starkare metod endast i den bemärkelsen att arrendet eller ett annat pris som skapats genom ett anbudsförfarande inte kan anses vara marknadsmässigt, trots att en jämförande analys visar annat. I vilket fall som helst kan en värdering av en oberoende värderare anses vara ett tillräckligt instrument för att fastställa marknadsvillkoren, både enligt 130 § i kommunallagen och enligt EU:s bestämmelser om statligt stöd.

När zonprissättningen grundar sig på en fastighetsvärderares tillbörliga värdering av gängse värde på fastigheter i olika zoner eller arrendets storlek, anses det att värderingen uppfyller kraven i 130 § i kommunallagen. Enligt Kommunförbundets tolkning bör zonprissättningen förnyas med 5 års mellanrum.

Punkt 2. Byggrätt för vilken arrende tas ut

Arrende tas i regel alltid ut minst enligt den byggrätt som anvisas i detaljplanen för tomten och om den här byggrätten överskrids, tas ett arrende ut också för överskridningen. Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen i den mån det tillåts i detaljplanen, beaktas dock inte när arrendet bestäms. Förfarandet motsvarar nuvarande praxis i arrendeverksamheten.

Punkt 3. Avkastningsmål

I samband med beredningen av principerna har man på det sätt som förutsätts i riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt bedömt behoven och möjligheterna att sänka avkastningsmålet på 4 procent som ska iakttas vid fastställandet av arrendet för bostadstomter. Utifrån helhetsbedömningen föreslås ingen ändring i avkastningsmålet, dvs. arrendet för bostadstomter fastställs också i fortsättningen enligt avkastningsmålet på 4 procent. För bostadskomplement är avkastningsmålet 5 procent, vilket motsvarar nuvarande praxis.

Om avkastningsmålet i allmänhet

Arrendet som tas ut för en tomt är avkastning på kapitalet som är bundet till tomten, vars storlek bestäms enligt tomtens marknadsvärde.

Tomtens marknadsvärde betyder det penningbelopp som sannolikt fås om tomten säljs till marknadspris. Tomternas marknadsmässiga arrende kan anses bestå av tomtens marknadsmässiga värde (kapital) och av den marknadsmässiga avkastningen som tas ut på detta värde (kapital). Avkastningsmålet som iakttas när arrendet fastställs har således en direkt inverkan på arrendet som tas ut för tomten. Exempelvis uppgår arrendet för en tomt med ett kapitalvärde på en miljon euro och ett avkastningsmål på 4 procent till 40 000 euro per år (1 mn euro x 4 procent), då det med ett avkastningsmål på 3 procent är 30 000 euro per år (1 mn euro x 3 procent). Att sänka avkastningsmålet med en procentenhet betyder i det här fallet att årsarrendet är 10 000 euro, eller 25 % lägre.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset, som kan räknas ut så att byggrätten för tomten multipliceras med värdet som fastställts för byggrätten. Eftersom arrende är bundet till levnadskostnadsindex är det fråga om realavkastning. Den effektiva avkastningen på tomterna varierar dock beroende på om tomtens värde har fastställts på marknadsvillkor eller om tomtens värde baserar sig på s.k. administrativ prissättning (t.ex. ARA-tomter). Om tomtens värde då arrendet bestäms är exempelvis hälften av tomtens sannolika marknadsvärde, är den effektiva avkastningen, dvs. den faktiska avkastningen i förhållande till tomtens marknadsvärde, som staden får 2 procent i stället för 4 procent.

Den marknadsmässiga nivån för avkastningsmålet inom utarrenderingen

Avkastningsmålet som staden använder i utarrenderingen av bostadstomter fastställdes för nästan 40 år sedan. I Finland och internationellt har de senaste cirka tio åren präglats av låga räntor, något som kan väntas fortsätta åtminstone under de närmaste åren. Bland annat därför är det ändamålsenligt att också bedöma aktualiteten i avkastningsmålet som staden använder i sin utarrenderingsverksamhet. För den här utvärderingen har Catella Property Oy gjort en utredning (2019) i vilken man granskar bl.a. den marknadsmässiga nivån för avkastningskraven i arrendeavtal.

Enligt utredningen kan det konstateras att kravnivån för avkastningen, 3,5–4 procent, kan anses vara en allmänt godtagbar nivå och en nivå som motsvarar marknadsnivån i Helsingfors, trots att det marknadsmässiga avkastningskravet kunde vara ännu lägre i de dyraste områdena. Den nämnda målnivån för avkastningen, 3,5–4 procent, motsvarar tämligen väl också den nivå som används inom utarrenderingen i de övriga största städerna i Finland. Exempelvis Esbo, Åbo och Tammerfors fastställer arrendet för bostadstomter enligt avkastningsmålet 4

procent. Vanda gör ett undantag från detta, då staden år 2018 beslutade att iaktta avkastningsmålet 4,5 procent i stället för 4 procent i sin utarrendering. Vanda föredrar dock försäljning framom utarrendering som överlåtelseform, vilket delvis lär ha påverkat stadens arrendepraxis.

Den beskrivna nivån för avkastningsmålet, som följs allmänt och godkänns i stor utsträckning, kan generellt anses motiverad då man beaktar de mycket långa, oftast betydligt över 50 åriga arrendetiderna i arrendeavtalen. Utvecklingen av den allmänna räntenivån på så här lång sikt kan förutspås endast med beaktande av mycket betydande osäkerhetsfaktorer. Till arrendeverksamheten hör alltså en risk som hänför sig till utvecklingen av den allmänna räntenivån. Då räntorna eventuellt stiger kan avkastningen på det kapital som är bundet till tomten bli lågt i förhållande till avkastningen från andra investeringsinstrument.

I arrendeavtal som är bundna endast till levnadskostnadsindex ingår en risk för att arrendet under flera år eller decennier är mycket låg i förhållande till tomtens faktiska värde vid respektive tidpunkt, om markens värde ökar snabbare än utvecklingen av levnadskostnadsindex. Den här risken har förverkligats bland annat i de arrendeavtal som ingicks i Helsingfors på 1950- och 1960-talen, där arrendet under arrendeperioden i praktiken har blivit nominell i förhållande till den nuvarande marknadsnivån.

Vidare är det värt att notera att ingen fastighetsskatt betalas för marken på arrendetomter, staden förlorar alltså på denna punkt den fastighetsskatt som marken annars hade bidragit till. Således är utarrenderingen förknippad med en risk för staden att den relativa avkastningen på arrendet sjunker också om nivån på den allmänna fastighetsskatten på lång sikt stiger snabbare än levnadskostnadsindex. Fastighetsskattens nuvarande nivå är i förstadsområdena i genomsnitt cirka 0,5 procent av markens värde.

Avkastningsmålet som Helsingfors stad iakttar i utarrenderingen av bostadstomter, och arrendet som fastställs utifrån det, ska enligt riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsfullmäktige har godkänt och på det sätt som förutsätts i 130 § i kommunallagen vara på marknadsnivå. Eftersom det för tydlighetens skull är ändamålsenligt att staden följer endast en målnivå för avkastningen inom utarrenderingen, ska avkastningsmålet fastställas till en nivå som ligger mellan 3,5 och 4 procent. På vilken nivån för avkastningsmålet i sista hand sätts upp ska avgöras utifrån en helhetsbedömning. I bedömningen ska man beakta åtminstone de nedan nämnda ekonomiska och övriga perspektiven.

Jämförelse av de ekonomiska konsekvenserna av nivåerna för avkastningsmålen

Avkastningsmålet som används när arrendet fastställs har en direkt inverkan på arrendet som tas ut för tomten och därmed också på arrendeinkomsterna som staden får för tomterna. I praktiken innebär en sänkning av avkastningsmålet från 4 procent till exempel till 3,5 procent att arrendet minskar med 12,5 procent och därmed också ett mindre kassaflöde från arrendeavtalen för stadens bostadstomter. Nedan presenteras en bedömning av hur avkastningsmålet som ställs upp inverkar på den effektiva avkastningen som staden får från bostadstomter och på nuvärdet av kassaflödet från stadens arrendeinkomster. I bedömningen har man beaktat mekanismen för nivåjustering av arrendet som har en betydande inverkan både på den effektiva avkastningen från tomterna och på kassaflödet.

Forecon Oy har i samband med bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna av mekanismen för nivåjustering av arrendet också granskat avkastningsmålets konsekvenser för kassaflödet som staden får från bostadstomterna. I granskningen jämfördes målnivåerna 3,5 och 4 procent för avkastningen. I granskningen simulerades nuvärdet på kassaflödet för (faktiska) arrendeavtal som ingåtts mellan åren 1970 och 1998 enligt de föreslagna principerna under en 80-årig arrendetid med olika avkastningsmål, med beaktande av det förfarande för nivåjustering av arrendet som ingår i de föreslagna principerna. I simuleringen av den framtida utvecklingen av huvudstadsregionens bostadsprisindex och levnadskostnadsindex användes en av Forecon Oy prognostiserad index- och prisutvecklingstrend som grundar sig på den realiserade utvecklingen, som fastställdes fram till 2078. I praktiken antas priserna på bostäder i huvudstadsregionen fortsätta öka svagt med 1,0–1,9 procent också under de kommande decennierna och den årliga inflationen förbli i genomsnitt på nivån 1,0–1,2 procent. Kassaflödet diskonterades med två olika diskonteringsräntor (2 procent + den förväntade inflationen och 4% + den förväntade inflationen) Resultaten jämfördes med kassaflödets nuvärde som beräknades enligt det nuvarande förfarandet för utarrendering av bostadstomter (avkastningsmål 4 procent + justering av arrendet utifrån levnadskostnadsindex).

Enligt simuleringen kan det konstateras att om avkastningsmålet är 3,5 procent så är nuvärdet på stadens kassaflöde under en arrendeperiod på 80 år, beroende på vilken diskonteringsränta som väljs, cirka 27 – 42% högre än det kassaflöde som följer av nuvarande arrendepraxis. Utgående från de beskrivna utgångspunkterna kompenserar förfarandet för nivåjustering av arrendet då den sänkning i arrendets startnivå (-12,5 procent) som en sänkning av avkastningsmålet orsakar. Utifrån simuleringen kan det också konstateras att nuvärdet på kassaflödet, som beräknats med hjälp av avkastningsmålet och förfarandet för nivåjustering av arrendet, överstiger nuvärdet på kassaflödet som beräknats enligt det nuvarande förfarandet för utarrendering av bostadstom-

ter cirka 31–33 år efter att arrendeförhållandet inletts. Om avkastningsmålet är det högre, 4 procent, så är nuvärdet på stadens kassaflöde under en arrendeperiod på 80 år, beroende på vilken diskonteringsränta som väljs, cirka 45–63% högre än det kassaflöde som följer av nuvarande arrendepraxis. Nuvärdet på kassaflödet som beräknats med hjälp av avkastningsmålet 4 procent och förfarandet för nivåjustering av arrendet överstiger nuvärdet på kassaflödet som beräknats enligt det nuvarande förfarandet för utarrendering av bostadstomter 20 år efter det att arrendeförhållandet inletts, dvs. efter den första justeringen enligt modellen för nivåjustering av arrendet.

Utifrån resultaten av simuleringen kan det konstateras att den beräknade nivån för avkastningsmålet på 4% (och förfarandet för nivåjustering av arrendet) kan anses vara ekonomiskt motiverat för staden enligt givna beräkningsantaganden och -uppgifter, eftersom nuvärdet av kassaflödet som det genererar för hela arrendetiden är cirka 15 procent högre än det nuvärdet av kassaflöde som fås med avkastningsmålet 3,5 procent. Dessutom blir nuvärdet av kassaflödet i en modell med ett avkastningsmål på 4 procent och ett förfarande för nivåjustering av arrendet högre än nuvarande arrendepraxis mer än 10 år tidigare.

Det är värt att notera att man i simuleringen inte har kunnat beakta den eventuella negativa effekten på efterfrågan på bostäder som byggs på tomter som överlåts genom utarrendering och därigenom på arrendetomter, som orsakas av att arrendet är högre med avkastningsmålet 4 procent än med avkastningsmålet 3,5 procent. Om bostäderna som byggs på arrendetomterna blir svårare att marknadsföra tar det längre tid för projekten att avancera till tomtöverlåtelsefasen och för arrendebetalningarna att börja, vilket orsakar förlorade arrendeinkomster för staden. Trots att det är mycket svårt - om inte omöjligt- att bedöma hur de olika nivåerna för avkastningsmålet (och det föreslagna förfarandet för nivåjustering av arrendet) påverkar efterfrågan på arrendetomter och på hur bostadsprojekten för arrendetomter avancerar, kan man med relativt stor säkerhet generellt konstatera att en måttlig tomtprissättning främjar och att överprissättning fördröjer genomförandet av bostadsprojekt. I detta fall kan man på en teoretisk nivå konstatera att den förlust av arrendeintäkter (-12,5 procent) som ett lågt avkastningsmål (3,5 procent) orsakar kompenseras om det lägre avkastningsmålet leder till att den årliga utarrenderingsvolymen stiger med 14 procent. Det är dock oklart om det lägre avkastningsmålet på 3,5 procent i praktiken leder till snabbare överlåtelser av bostadstomter.

Perspektiv i fastställandet av avkastningsmålnivån

I fråga om de beskrivna ekonomiska konsekvenserna bör man vid bedömningen av avkastningsmålet också fästa vikt vid andra perspektiv.

Nedan beskrivs i korthet sådana centrala perspektiv, som talar för att avkastningsmålet ställs på nivån 4 procent. Dessutom beskrivs i korthet sådana centrala perspektiv som i sin tur talar för att avkastningsmålet ska fastställas på den lägre nivån på 3,5 procent.

Synpunkter som talar för avkastningsmålet 4 procent:

- Målnivån för avkastningen är allmänt godkänd och använd och inom kommunsektorn i Finland används ingen lägre nivå.
- Risken för ändringar i räntenivån som ingår i mycket långa arrendeavtal.
- De lägre avkastningsmålen som privata tomtfonder använder i sin uthyrningsverksamhet är på grund av skillnaderna i utarrenderingspraxis åtminstone inte rakt jämförbara med stadens utarrenderingsverksamhet.
- Staden förlorar fastighetsskatteinkomsterna för tomten.
- Ett lågt arrende för oreglerad produktion av ägarbostäder överförs till bostädernas försäljningspriser. Den fördel som ett lägre arrende innebär (lägre boendekostnader) orsakat av det lägre avkastningsmålet, förloras i och med en höjning av bostadspriserna. Hyrorna för oreglerade hyresbostäder bestäms på marknaden enligt efterfrågan och utbud på marknadsvillkor, och ett lägre arrende medför i regel inte i lägre hyror, utan förmånen riktar sig till hyresvärden.
- Avkastningsmålet (och därigenom den högre arrendenivån) är sannolikt ekonomiskt förmånligare (med förbehåll) för staden än det lägre avkastningsmålet på 3,5 procent. Arrendeinkomster som uteblir ska anses som en utgift för staden på samma sätt som den ersättning/det stöd som betalas ur budgeten.

Synpunkter som talar för avkastningsmålet 3,5 procent:

- Den låga räntenivån som har fortsatt länge och som antagligen fortsätter i flera år framöver.
- Avkastningskravet som placerare som är verksamma på Helsingfors bostadsplaceringsmarknad ställer för bostadsprojekt på de bästa platserna är i nuläget cirka 3,5 procent. Utarrendering av bostadstomter kan åtminstone i princip inte betraktas som verksamhet med större risk än bostadsinvestering i Helsingfors, trots att dessa verksamheter naturligtvis avsevärt från varandra på flera punkter.
- I stadens riktlinjer för tomtöverlåtelse betonas en moderat tomtprissättning inom de gränser som marknadsprissättningen tillåter. I allmänhet har man i Finland ansett att moderat prissättning av tomter i städer och kommuner är en god markpolitik.
- Ett lägre avkastningsmål kan ha en gynnsam effekt på bostadsproduktionen i synnerhet i områden där tomternas kapitalvärden är

högre än genomsnittet och boendekostnadseffekten till följd av markanvändningen (euro/kvadratmeter våningsyta/mån.) blir mycket hög.

- Som en följd av det nya förfarandet för nivåjustering av arrendet för tomter som stämmer överens med de föreslagna principerna följer tomternas arrende betydligt bättre tomternas faktiska värdeutveckling än för närvarande, och det förbättrar stadens effektiva arrendeavkastning, vilket minskar risken i samband med stadens utarrendering av bostadstomter.
- Förfarandet för nivåjustering av arrendet försvagar förutsägbarheten i utvecklingen av arrendet och ökar den ekonomiska bördan som arrendet medför för arrendatorerna under arrendeperioden. Ett lägre avkastningsmål än det nuvarande kan anses kompensera dessa negativa faktorer och öka avtalsbalansen i arrendeförhållandet.
- Inom den reglerade bostadsproduktion som prissätts enligt självkostnadsprincipen inverkar arrendet direkt på boendekostnaderna, varvid ett lägre avkastningsmål än nu sänker boendekostnaderna för dessa bostäder.

Slutsatser

Helsingfors markegendom är alla Helsingforsares gemensamma egendom och den ska skötas på ett ekonomiskt effektivt sätt som gagnar alla Helsingforsare. Utifrån en helhetsbedömning som baserar sig på ovan nämnda perspektiven och särskilt med beaktande av de betydande ekonomiska konsekvenserna som hänför sig till fastställandet av avkastningsmålet, kan det anses motiverat att staden även i fortsättningen fastställer arrendet för bostadstomter utifrån ett avkastningsmål på 4 procent. Det föreslagna avkastningsmålet är fortfarande ett av de lägsta inom kommunsektorn i Finland och den föreslagna nivån kan anses skälig. Nivån på avkastningsmålet kan i framtiden övervägas på nytt om det uppstår ett behov för det, till exempel på grund av att marknadsläget förändras eller erfarenheter av den praktiska arrendeavtalsverksamheten. Även för tomter som betjänar bostadstomter föreslås att avkastningsmålet bevaras oförändrat. Avkastningsmålet för dessa tomter är därmed 5 procent.

Punkt 4. Tomtens marknadsvärde

Enligt riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt (1.4.2019, § 220) väljs de som reserverar tomter för oreglerad bostadsproduktion i regel genom priskonkurrens, där grunden för avgörandet kan vara den köpeskilling som erbjuds eller en engångsbetalning utöver arrendet.

Det exakta marknadsvärdet på en enskild tomt vid en viss tidpunkt kan bäst och säkrast utredas med hjälp av priskonkurrens. Eftersom tomternas marknadsmässiga prissättning reagerar på ändringar på marknaden, förebygges överprissättning som har en fördröjande verkan på bostadsprojekt. Å andra sidan kan man också genom tomtprissättning som stämmer överens med den rådande marknadssituationen förebygga förluster av stadens inkomster. Extra inkomster från anbudsförfaranden förbättrar stadens förmåga att investera och producera tjänster för sina invånare, och det är därför en väsentlig del av en ekonomiskt hållbar stadsstrategi. Eftersom alla tomter inte kan överlåtas genom priskonkurrens, måste man i dessa fall nöja sig med ett förhandlat pris vars marknadsvillkor försäkras med hjälp av en oberoende sakkunnig. Den marknadsinformation som priskonkurrensen ger förbättrar också precisionen i prissättningen som grundar sig på förhandlingar och en oberoende sakkunnigs utlåtande.

Då värdet på en tomt bestäms utgår man från en oberoende sakkunnigs bedömning om tomtens marknadsvärde, om priskonkurrens inte har ordnats. Alternativt kan man även använda zonprissättning som fastställs av en oberoende sakkunnig. Då marknadsvärdet bestäms ska man utöver tomtens bostadsbyggrätt beakta övrig byggrätt som eventuellt anvisats för tomten i detaljplanen (t.ex. affärslokaler och lokaler som betjänar offentlig service).

Tomtens marknadsvärde fastställs enligt dess användningssyfte i detaljplanen, men även eventuella undantagsbeslut och/eller projektets verkliga natur kan också beaktas då marknadsvärdet fastställs. Det här stämmer överens med nuvarande utarrenderingspraxis.

Fastställandet av värdet på en tomt som baserar sig på marknadsvärdet och därmed också av arrendet gäller till skillnad från nuvarande praxis också de tomter som överlåts för reglerad bostadsproduktion. Sådana begränsningar i tomtprissättningen som lagstiftningen eventuellt förutsätter beaktas genom tidsbundna lättnader i arrendet (t.ex. ARA- och ASO-tomter som genomförs med långt räntestöd).

I enlighet med riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt iakttar man i prissättningen måttlighet och försiktighetsprincipen inom de gränser som marknadsvärdet möjliggör, så att man försöker undvika överprissättning av tomter.

Prissättning av tomter som betjänar bostadstomter

Tomter som betjänar bostadstomter är exempelvis tomter för gemensamma klubblokaler och gårdar samt tomter som överlåts för obligatoriska bilplatser i ett bostadsprojekt. För de här tomterna grundar sig

principerna i stor utsträckning redan i nuläget på praxis och prissättning som har visat sig vara lämpliga.

Principerna för prissättningen av tomter för obligatoriska bilplatser bevaras oförändrade, men principer är dock tidsbundna (fram till 31.12.2021). Stadsmiljöns tjänst för tomter och utveckling av markegendom har för avsikt att under 2022 undersöka och utveckla prissättningsprinciperna för tomter som överlåts för obligatoriska bilplatser på så sätt att tomtens läge ska beaktas i prissättningen. Det är meningen att de förnyade principerna tas upp i beslutsfattandet 2022.

Punkt 5. Hur projektets finansierings- och besittningsform påverkar arrendet

De konsekvenser som bostadsprojektets finansierings- och besittningsform har för arrendet beaktas i fortsättningen alltid genom temporära lättnader i arrendet och inte som en faktor som påverkar tomtens värde. De här lättnaderna gäller endast under den tid som reglering gäller för bostäderna som byggs på tomten. Till skillnad från nuvarande praxis beviljas ingen separat lättnad för tomter som överlåts för produktion av hitas-ägarbostäder, men i prissättningen av dem ägnas särskild uppmärksamhet vid en skälig prissättning inom de gränser som prissättning på marknadsvillkor tillåter.

Arrendeinkomster som uteblir jämfört med en marknadsmässig hyra ska anses som en utgift för staden på samma sätt som den ersättning/det stöd som betalas ur budgeten. Därför ska de lättnader som staden beviljar i arrendet alltid vara väl motiverade och så transparenta som möjligt.

I enlighet med riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt ska det säkerställas att tomtens pris eller arrende är marknadsmässigt genom priskonkurrens eller, om priskonkurrens inte har ordnats, med hjälp av en oberoende värderare. För att öka transparensen när staden arrenderar ut bostadstomter slopas den graderade prissättningspraxisen för byggrätt när bostadstomter värderas. I fortsättningen bestäms värdet på alla tomter enligt det uppskattade marknadsvärdet, oberoende av finansierings- och besittningsform för bostadsprojektet som genomförs på tomten. På det här sättet undviker man sådana ”inbyggda” lättnader i tomtens värde som är svåra att reda ut på efterhand. En prissättning som grundar sig på marknadsvärde innebär i praktiken att man avstår från principen om regional enhetlighet som tillämpas vid prissättningen av tomter, eftersom den marknadsmässiga prissättningen beaktar tomternas egenskaper (t.ex. läge vid en strand eller en station för spårvägstrafik, byggbarhet osv.) och de tomtspecifika skillnaderna mellan dem.

Bestämmelserna om statligt stöd tillämpas också i alla sådana situationer där kommunen överväger arrendelättnader till marknadsaktörer. Vid beslut om lättnader ska man alltid göra en fallspecifik bedömning med tanke på EU:s bestämmelser om statligt stöd. Då kommunen exempelvis säljer eller utarrenderar en tomt som den äger för ARA-produktion med statligt stöd (social bostadsproduktion) under marknadspris, kan skillnaden i priset betraktas som sådant statligt stöd som kommunen betalar. Bestämmelserna om SGEI-stöd (stöd för produktion av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, services of general economic interest, Kommissionens beslut 2021/21/EU) tillämpas på stöd som beviljas för social bostadsproduktion. SGEI-bestämmelserna gör det möjligt att bevilja stöd på de villkor som närmare anges i kommissionens beslut. ARA anser att räntestöd och bidrag som den beviljat för social bostadsproduktion är sådana SGEI-stöd och att de uppfyller kraven i kommissionens beslut. Skillnaden mellan marknadspriset och det lägre skäliga överlåtelse- eller utarrenderingspriset kan då räknas som sådant SGEI-stöd som har ett samband med räntestödslån som ARA godkänt eller en statlig garanti som ARA beviljat, där stödet beviljas av kommunen i stället för ARA.

I fortsättningen beviljas arrendesubventioner i form av temporära lättnader i arrenden enligt marknadsvillkor som grundar sig på bostadsprojektets finansierings- och besittningsform. Ändringen har ingen ekonomisk betydelse för staden eller arrendetagaren. Ändringen ökar dock avsevärt öppenheten i utarrenderingen av bostadstomter, eftersom skillnaden i euro mellan det marknadsbaserade arrendet och arrendet som tas ut (subventionen) samt arrendets lättnadsprocent enkelt kan kollas upp på efterhand.

Produktion med statligt stöd

För tomter som överlåts för bostadsproduktion med statligt stöd innebär den förslagna ändringen i praktiken att man beviljar en tillfällig lättnad i tomtens marknadsbaserade arrende för att uppnå den maximiprissättning som ARA godkänt. Om tomtens marknadsvärde är exempelvis 1 000 euro/m² vy och det av ARA godkända maximipriset för tomten är 500 euro/m² vy, beviljas en tillfällig lättnad på 50 procent i arrendet. I hyres- och bostadsrättsprojekt med s.k. långfristigt räntestöd och med statligt stöd gäller lättnaden så länge som självkostnadsprincipen enligt räntestödslagen iakttas när hyran/bostadsrättsvederlaget för bostäderna bestäms. I praktiken gäller lättnaden för hyresbostadsprojekt ca 40 år och för projekt som genomförs som bostadsrättsproduktion under hela hyresperioden, om bostäderna förblir reglerade bostadsrätter.

Den föreslagna modellen avviker på dessa punkter från nuvarande praxis, där arrendet för bostadsprojekt med s.k. långt räntestöd be-

stäms enligt den s.k. Hitas-nivån, med en lättnad på 20 procent som gäller så länge som staten betalar räntestöd till objektet, dvs. ca 23 år. När lättnaden upphör är arrendet på den s.k. Hitas-nivån till utgången av arrendeperioden. I den nya praxisen är lättnadstiden betydligt längre, men då den upphör stiger arrendet till marknadsnivå.

Hitas-produktion

Stadens nuvarande praxis för utarrendering av Hitas-tomter innebär i praktiken lätt en årlig arrendesubvention på tiotusentals euro per tomt i innerstaden och motsvarande områden under tiden för Hitas-reglering. Storleken på den tomtspecifika subventionen beror på tomtens byggrätt, tomtens läge och andra egenskaper som inverkar på tomtens marknadsvärde. Betraktat som boendekostnadskonsekvens innebär subventionen i dessa områden (beräknad enligt nuvarande arrendeprinciper) kalkylmässigt en lättnad på cirka 1,5–2,2 euro/m² lägenhetsyta i månaden i arrendets vederlagseffekt. I förortsområden är motsvarande lättnad betydligt mindre, ca 0,3–0,6 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Enligt de föreslagna principerna beviljas de tomter som överlåts för Hitas-ägarbostadsproduktion dock inte längre en med nuvarande praxis förenlig lättnad på 10–30 procent för Hitas-regleringstiden (30 år).

Det kan anses motiverat att ändra nuvarande praxis eftersom köparna av Hitas-bostäder väljs genom lottning och försäljningen av bostäderna inte förknippas med social behovsprövning, undantaget prioriteringen av barnfamiljer. Därför riktas stödet som består av ett lägre arrende inte nödvändigtvis till den som behöver stödet, eller det kan åtminstone inte tillräckligt effektivt säkerställas att stödet riktas rätt. En lättnad som beviljas i arrendet är således i regel en ineffektiv socialpolitisk stödform, ifall det i första försäljningen och återförsäljningen av bostäderna inte i tillräcklig utsträckning kan säkras att bostäderna riktas på rätt sätt till dem som behöver stöd. De nämnda faktorerna bidrar till att försvaga Hitas-systemets allmänna trovärdighet och godtagbarhet. Dessutom kan man med fog anta att om lättnaderna i arrendena slopas uppmuntrar detta ägare av Hitas-bostäder med bra läge att överväga ett bostadsbyte redan innan Hitas-regleringen upphör (och den betydande värdestegring som det medför), om bostaden på grund av förändringar i livssituationen (t.ex. barn har flyttat ut) har blivit olämplig. Om man slopar arrendelättnaderna för tomter som överlåts för Hitas-bostadsproduktion bidrar det alltså till att minska den s.k. låsningseffekten och främjar på så sätt i synnerhet att Hitas-familjebostäder riktas till dem som behöver sådana.

Eftersom det mest grundläggande syftet med Hitas-ägarbostadsproduktionen är att främja ägarboende till rimligt pris, äg-

nar man vid prissättningen av Hitas-tomterna särskild uppmärksamhet vid att prissättningen är rimlig, inom ramen för marknadsbaserad prissättning. Det här är motiverat också för att kompensera prisregleringen som gäller bostäder. Inskrivningens noggrannare innebörd definieras senare i tillämpningsanvisningarna, men i praktiken kan inskrivningen betyda exempelvis att tomtens marknadsvärde vid prissättningen av Hitas-tomter fastställs med stöd av den nedre gränsen för det uppskattade marknadsvärdet. Priserna på tomter som överlåts för prisreglerad ägarbostadsproduktion (s.k. Halv-Hitas) bestäms i enlighet med nuvarande praxis även i fortsättningen på marknadsvillkor.

Stadsfullmäktige godkände 11.11.2020 § 313 genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020. Enligt programmet inleds en beredning som syftar på att slopa det nuvarande Hitas-systemet och ersätta det med ett nytt system i mitten av programperioden. På grund av övergångsperioder kommer de allmänna principerna att gälla endast ett relativt litet antal Hitas-tomter enligt det nuvarande systemet. Då detaljerna i det nya ersättande systemet är klara bereds de behövliga ändringarna för de allmänna principerna.

Egnahemshus

Staden har i nuläget ca 2 200 gällande arrendeavtal för egnahemstomter. Egnahemstomterna lottas i dagsläget ut bland de sökande i ett offentlig förfarande och tomterna anvisas i regel endast till barnfamiljer i Helsingfors. Staden har strävat efter att ordna ansökningsomgångar med några års mellanrum och att inkludera ca 50–100 tomter i varje omgång. Antalet överlåtelser av egnahemstomter har dock minskat under de senaste tio åren. Då fokus i stadens markanvändning övergår till betydligt effektivare byggande i form av flervåningshus kan det anses sannolikt att antalet överlåtelser av egnahemstomter kommer att minska ytterligare under de kommande åren.

Stadens överlåtelse av egnahemstomter har traditionellt omfattat en lägre arrendenivå och reglering av överlåtelsepriset för objektet (arrenderätt inkl. byggnader). I praktiken har detta inneburit att arrendet för egnahemstomter i genomsnitt har fastställts på en nivå som grovt räknat är ca 30 procent lägre än marknadsnivån. Målet med ett reglerat överlåtelsepris har varit att nyttan av det låga arrendet inte ska nå objektets försäljningspris. Fram till år 2010 gällde regleringen under hela arrendeperioden.

Stadsfullmäktige beslutade 25.8.2010 § 184 ändra avtalsvillkoret så att regleringen gäller endast i 10 år, varefter objektet kan överlåtas fritt. Regleringen omfattar för närvarande ca 500 arrendeavtal för egnahemstomter. Prisregleringen av egnahemstomter har visat sig vara

administrativt mycket tung och den kan inte bedömas ha någon större bostadspolitisk betydelse. Överlåtelsen av egnahemstomter är, med undantag av prioriteringen av barnfamiljer, inte heller förknippad med särskild social behovsprövning. Därför riktas stödet som består av ett lägre arrende inte nödvändigtvis till den som behöver stödet, eller det kan åtminstone inte tillräckligt effektivt säkerställas att stödet riktas rätt. På grund av dessa orsaker fastställer staden i fortsättningen arrendet för egnahemstomter som överlåts på marknadsvillkor. Samtidigt slopas den ovan beskrivna regleringen av det maximala överlåtelsepriset för objektet, eftersom det i arrendet inte längre ingår någon subvention vars tillförsel till objektets (arrenderätt inkl. byggnader) försäljningspris borde förhindras. Det erbjuds en möjlighet att slopa regleringen för dem som arrenderar tomter som fortfarande omfattas av prisregleringen. En förutsättning för att slopa regleringen är att arrendatorn går med på att ändra tomtens arrendeavtal så att tomtens arrende justeras till marknadsnivån, vilket torde innebära en genomsnittlig höjning på ca 45 procent av det nuvarande arrendet. De föreslagna ändringarna förenklar och förtydligar stadens överlåtelse av egnahemstomter och gör den smidigare, vilket frigör resurser från stadens tomtöverlåtelse till bostadspolitiskt mera inflytelserikt arbete.

Punkt 6. Övriga lättnader

Utöver de lättnader som rör finansierings- och besittningsformen för ett bostadsprojekt medger de allmänna principerna även andra tillfälliga arrendelättnader, om det är motiverat exempelvis på grund av likabehandling av arrendatorerna, att områdets byggande inte är färdigt eller av andra motsvarande orsaker. Lättnaderna kan uppgå till högst 20 procent av årsarrendet för tomten och gälla i högst 5 år från det att arrendeförhållandet har börjat.

Punkt 7. Justering av arrendet under arrendeperioden (s.k. nivåjusteringar)

Arrendet binds till levnadskostnadsindex, vilket motsvarar nuvarande praxis. Utöver justeringar som baserar sig på levnadskostnadsindex tillåter principerna nivåjusteringar av arrendet under arrendeperioden. Det är meningen att nivåjusteringarna ska bindas till utvecklingen av prisindex för gamla bostäder i huvudstadsregionen, som också indikerar utvecklingen av värdet på bostadstomterna eftersom bostadstomternas värde är bundet till värdet på bostäderna som byggs på tomterna. I en undersökning som omfattar åren 1970 –2018 konstateras att värdeutvecklingen på Helsingfors bostadstomter motsvarar den genomsnittliga prisutvecklingen på bostäder i huvudstadsregionen (VTT 2014 och Forecon Ab 2020).

I Helsingfors har markens värde genom decennierna utvecklats betydligt snabbare än den allmänna kostnadsnivån. Eftersom utvecklingen av arrendet för bostadstomter har varit bunden till utvecklingen av levnadskostnadsindex har det effektiva arrendet som staden fått för tomterna minskat betydligt i förhållande till tomternas aktuella faktiska värdet under de långa arrendeperioderna. Enligt en utredning av Teknologiska forskningscentralen VTT år 2014 var arrendeavkastningen från arrendeavtalsbeståndet som omfattar stadens bostadstomter 2,1 procent under åren 1954–2012, dvs. endast ca 50 procent av det nuvarande avkastningsmålet. Enligt utredningen var den faktiska arrendeavkastningen för ett arrendeavtal som ingicks 1954 endast ca 0,5 procent för hela arrendetiden, då arrendeinkomsterna jämförs med tomtens värde per år. Under arrendeperiodens sista år har arrendeavkastningen till och med stannat under 0,3 procent. I praktiken är arrendet under arrendeperiodens sista år lägre än fastighetsskatten som betalas för en motsvarande ägartomt. Den avkastning som staden har fått på tomten har således i själva verket blivit negativ på sådana tomter.

Eftersom markvärdet har utvecklats betydligt snabbare än utvecklingen av levnadskostnadsindexet har det lett till att det nya arrendet som fastställs vid utgången av arrendeavtalet i genomsnitt har varit ca 10–15 gånger högre än det gamla arrendet, trots att den nya arrendenivån har varit endast ca 60 procent av det uppskattade marknadsvärdet. Det här har i sin tur orsakat betydande missnöje bland arrendatorerna, trots att arrendet enligt det nya avtalet har fastställts tydligt under marknadsnivån och arrendet i det nya avtalet tas ut till fullt belopp först 10 år efter att det nya avtalet har trätt i kraft. En betydande fördel med justering av arrendet grundat på levnadskostnadsindex kan anses vara att utvecklingen är förutsägbar, vilket har en positiv inverkan t.ex. på bostäder som byggs på arrendetomter och därmed också på efterfrågan på arrendetomter.

På grund av dessa problem har tjänsten tomter och utveckling av markegendom utrett möjligheterna att utveckla indexeringen som tillämpas på arrendeavtal för bostadstomter på så sätt att arrendet följer tomternas verkliga värdeutveckling bättre än i nuläget. Ett centralt mål för utredningsarbetet har varit att utveckla en s.k. nivåjusteringsmodell för arrendet, där tomtens arrende justeras regelbundet under arrendeperioden på basis av utvecklingen av ett index som motsvarar värdeutveckling bättre än levnadskostnadsindex. Nivåjusteringen av arrendet kommer således inte att bero t.ex. på att förhandlingarna mellan arrendatorn och markägaren är arbetsdryga, vilket var praxis för de 100-åriga arrendeavtalen som ingicks vid ingången av 2000-talet. Utöver VTT:s utredning hos Forecon Ab har man tagit fram en utredning (2020) om hur arrendet utvecklas i arrendeavtal med olika justeringsmetoder.

Utifrån utredningar och bedömningar föreslås det att de nya arrendeavtalen för stadens bostadstomter i fortsättningen ska innehålla villkor för nivåjustering av arrendet, i vilka nivåjusteringens storlek binds till utvecklingen av bostadsprisindex för gamla bostäder i huvudstadsregionen. Det är naturligt att binda nivåjusteringen till ett index som beskriver bostädernas prisutveckling, eftersom bostadstomternas värde är bundet till värdet på bostäderna som byggs på tomterna. Enligt Forecon Ab:s utredning har utvecklingen av stadens arrendeprinciper under knappt 50 år relativt noggrant följt utvecklingen av bostadspriserna i huvudstadsregionen. Det kan anses motiverat att välja huvudstadsregionens prisindex också på grund av den statistiska omfattningen bakom indexet, varvid betydelsen av exempelvis enskilda bostadsaffärer eller bostadsaffärer i ett enskilt område inte framhävs vid beräkningen av indexet.

Det är meningen att arrendet nivåjusteras åtminstone tre gånger under en arrendeperiod på 80 år, ungefär med 20 års mellanrum. Justeringen binds på detta sätt till bostadsprisindex för gamla bostäder i huvudstadsregionen och justeringsnivån bestäms med iakttagande av det treåriga indexmedelvärdet före justeringstidpunkten. Verkningarna av de årliga indexändringarna balanseras av att lakttagande av det treåriga indexmedelvärdet iakttas. För att trygga förutsägbarheten i utvecklingen av arrendet kan justeringen vid varje justeringstillfälle vara högst +/- 50 procent i förhållande till arrendet för året före justeringsåret. Mellan nivåjusteringarna justeras arrendet fortfarande årligen i enlighet med levnadskostnadsindex.

Arrendatorn kan också välja ett alternativ där nivåjusteringen sker sju gånger (20/10/10/10/10/10/10) under arrendeperioden, varvid maximijusteringen vid den första justeringen är +/- 50 och därefter +/- 25 procent/justering i förhållande till arrendet för året före justeringsåret. Det är motiverat att erbjuda en alternativ justeringscykel eftersom det är mycket svårt att på förhand bedöma konsekvenserna av nivåjusteringsförfarandet för bostäder som byggs på arrendetomter. Den som genomför projektet ges då en möjlighet att bedöma vilket av de alternativa nivåjusteringsförfarandena som bäst främjar marknadsföringen av bostäderna och därmed genomförandet av projektet. Efter att arrendeavtalet har tecknats har arrendatorn dock inte rätt att ändra nivåjusteringsförfarandet som har valts i samband med att arrendeavtalet tecknades.

Tack vare nivåjusteringsförfarandet följer tomternas arrende värdeutvecklingen betydligt bättre än i nuläget och de betydande höjningarna av arrendet som i dagsläget associeras med de förnyade arrendeavtalen lär kunna undvikas i framtiden. Nivåjusteringar under arrendeperioden bidrar dessutom till att hindra att ett arrende som blir lågt under ar-

rendeperioden syns i bostädernas försäljningspriser, vilket stävjar ökningen i försäljningspriserna på arrendetomter. Nivåjusteringsförfarandet har vidare en positiv inverkan också på arrendeavkastningen som staden får under hela arrendeperioden. Det här beror dock på bostadspriserna utveckling, eftersom arrendet också kan sjunka i nivåjusteringsmodellen. Med hänsyn till avtalsbalansen är det motiverat att tillåta en negativ utveckling av arrendet, då man beaktar att stadens mål i princip inte är att få en avkastning som överskrider det mål som är uppställt för kapitalet som är bundet till tomterna.

VTT:s utredning 14.5.2014 finns som bilaga 2 och Forecon Ab:s utredning 29.6.2020 finns som bilaga 3.

Punkt 8. Förskottsbetalning av arrende

Principerna gör det möjligt att använda en så kallad förskottsbetalning av arrendet i utarrenderingen av bostadstomter. I praktiken innebär detta att arrendetagaren (i praktiken byggherren) kan betala en del av tomtens värde som ett engångsbelopp i början av arrendeperioden. I praktiken har förfarandet sannolikt betydelse endast på de mest värdefulla tomterna, där arrendets nivå, och därmed bostädernas bolagsvederlag, på grund av tomtens höga värde kan stiga till en nivå som försvårar marknadsföringen av bostäderna och på så sätt bromsar upp genomförandet av projektet. Förskottsbetalning av arrendet som arrendatorn, dvs. objektets byggherre, betalar till staden som ett engångsbelopp sänker arrendenivån och därmed också den vederlagseffekt som föranleds av den, eftersom avgiften beaktas som en sänkande faktor för tomtens kapitalvärde då arrendet fastställs.

Andelen av värdet på tomtens byggrätt som betalats i form av en engångsersättning beaktas som en lättnad i arrendet som gäller under arrendeperioden. Förskottsbetalningen kan vara högst 1/3 av tomtens värde, om inte annat beslutas av grundad anledning. Förfarandet med förskottsbetalning tillämpas endast av grundad anledning.

Punkt 9. Arrendetid

Arrendetiden i arrendeavtalen för bostadstomter är i fortsättningen minst ca 80 år, om inte något annat beslutas av grundad anledning. En grundad anledning kan vara exempelvis överlåtelse av en redan bebyggd tomt, vars arrendetid enligt nuvarande praxis i allmänhet har varit högst ca 30 år. Vidare kan en grundad anledning till en kortare arrendeperiod vara exempelvis att arrendeavtalet inte innehåller de villkor som gäller för nivåjustering av arrendet som beskrivs närmare nedan.

Enligt jordlegolagen (258/1966) är den maximala arrendetiden för tomter som överlåts för bostadsbyggande 100 år. Stadens praxis har i re-

gel varit att överlåta tomter som avses för nybyggnad med ca 60 års arrendetider.

En längre arrendeperiod ger arrendetagaren bättre garantier än för närvarande om att besittningsrätten till tomten fortsätter långt in i framtiden och bidrar på så sätt till att göra de utarrenderade tomterna attraktivare. Tack vare arrendets nivåjusteringsmodell minskar också riskerna i anslutning till avkastningen som staden får av tomten och staden har således sannolikt inte i fortsättningen ett likadant intresse av att förnya arrendeavtalet och justera arrendet. Å andra sidan beaktar man genom en hyresperiod som är kortare än den maximitid som lagen tillåter de markpolitiska perspektiven och förbättrar stadens möjligheter att främja eventuella ändringar i markanvändningen under arrendeperioden då arrendeavtalen förnyas.

Punkt 10. Villkor i arrendeavtalet

De övriga villkoren i arrendeavtalet bestäms med beaktande av stadens sedvanliga villkor för arrendeavtal och eventuella tilläggsvillkor som en behörig tjänsteinnehavare har bestämt.

Punkt 11. Bedömning av principernas giltighet och aktualitet

Principerna gäller tills vidare, med undantag av principerna för bestämning av arrendet för bilplatstomter, som ska tillämpas längst fram till 31.12.2022. Principernas tidsenlighet bedöms per stadsfullmäktigeperiod som en del av bedömningen av aktualiteten av riktlinjerna för stadens tomtöverlåtelse.

Stadsmiljönämnden föreslog 10.11.2020 § 622 stadsstyrelsen att de allmänna principerna som följs när man fastställer arrendet eller hyr ut bostadstomter och tomter som betjänar boendet ska godkännas. Nämnden har på sitt sammanträde enhälligt godkänt ett motförslag enligt vilket ”Förhållandet mellan tomternas försäljningspris och tomternas arrende följs upp aktivt i enlighet med Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse, i ljuset av den information som fås vid konkurrensutsättningen av inträdesinsatser, och man bereder sig på att ändra det om uppföljningsuppgifterna ger anledning till det.” Den ovan nämnda korrigeringen har gjorts på punkt 11 i principerna. ”Bedömning av arrendeprincipernas giltighet och tidsenlighet”.

Centrala ändringar i nuvarande praxis och motivering till dem

De nya principerna som beskrivs ovan innebär en betydande förändring i nuvarande praxis för stadens utarrendering av bostadstomter. Då de tillämpas blir det administrativa arbetet i anslutning till utarrenderingen lättare, transparensen i stadens tomtprissättning och utarrende-

ring ökar och likabehandlingen främjas I principerna ingår bland annat följande centrala ändringar i förhållande till nuvarande praxis:

- I fortsättningen fastställs det tomtspecifika arrendet genom tjänsteinnehavarbeslut utifrån allmänna principer som stadsfullmäktige har fastställt samt stadsmiljönämndens verkställighetsdirektiv som preciserar principerna. Stadsfullmäktige behandlar således i regel inte längre arrendeprinciper i samband med utarrendering av enskilda tomter. I undantagsfall kan dock arrendeprinciper för en enskild tomt fortfarande tas upp i fullmäktige, om utarrenderingen av en eller annan orsak avviker från de allmänna arrendeprinciperna som fullmäktige har fastställt.

- Bostadstomternas värde och arrende fastställs i fortsättningen alltid enligt det uppskattade marknadsvärdet. Eventuella konsekvenser för markanvändningen som beror på bostadsprojektets finansierings- och besittningsform beaktas endast i de tillfälliga lättnaderna som beviljas för arrendet.

- I fortsättningen beviljas ingen separat lättnad för tomter som överlåts för produktion av Hitas-ägarbostäder, men i prissättningen ägnas särskild uppmärksamhet vid skälig prissättning inom de gränser som marknadsmässig prissättning tillåter.

- I prissättningen av egnahemstomter övergår man till marknadsmässig prissättning. Samtidigt slopas det nuvarande tillfälliga (10 år) maximiprisförfarandet som gäller överföring av arrenderätt, vars syfte har varit att förhindra att ett lågt arrende kapitaliseras till objektets försäljningspris.

- Arrendetiden i arrendeavtal för bostadstomter som överlåts för nybyggnad är i fortsättningen minst cirka 80 år och i arrendeavtalen inkluderas villkoren för arrendets nivåjustering så att arrendet bättre kan bevaras på en nivå som motsvarar tomternas värde vid respektive tidpunkt.

Konsekvensbedömning

Principerna har konsekvenser för arrendeinkomsterna som staden får från bostadstomter. Principerna kan dessutom ha konsekvenser för arrendenivån på enskilda tomter och även andra konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Inverkan på stadens arrendeavkastning och kassaflöde

Utifrån granskningarna kan principerna bedömas ha en positiv inverkan på arrendeavkastningen som staden får från arrendeavtalen för bostadstomter och på kassaflödet, i synnerhet till följd av arrendets nivåjusteringsförfarande.

Forecon Ab har i en simulering utvärderat konsekvenserna av arrendets nivåjusteringsförfarande för den arrendeavkastning som staden får av bostadstomter. Simuleringen gjordes på så sätt att man bedömde den totala avkastningen på stadens arrendeavtalsbestånd i förhållande till det aktuella värdet av tomterna i de avtal som ingicks 1970–1998, om de nya principerna hade tillämpats på de här arrendeavtalen. Betraktat med den föreslagna arrendeperioden på ca 80 år och Forecons prognostiserade index- och prisutvecklingstrend leder den nuvarande utarrenderingspraxisen i fråga om arrendeavtalen som ingåtts under de nämnda åren med en arrendetid på 80 år i genomsnitt till en arrendeavkastning på cirka 1,8 procent. Med ett förfarande enligt de nya principerna (avkastningsmålet 4 procent och nivåjustering) motsvarar den genomsnittliga avkastningen i praktiken målet, dvs. 3,8–4,0 procent. Ändringarna i principerna har sannolikt på lång sikt en positiv inverkan på arrendeinkomsterna i relation till det verkliga värdet på stadens tomter.

Principerna har i regel en positiv inverkan även på kassaflödet från stadens arrendeinkomster, om man antar att principerna inte har någon negativ inverkan på antalet tomtöverlåtelser och att utvecklingen av bostadspriserna i huvudstadsregionen förblir huvudsakligen positiv under de kommande årtiondena.

Utifrån granskningarna av kassaflödet kan man konstatera att arrendeinkomsternas nuvärde med ett arrendeförfarande enligt de nya principerna blir högre än enligt nuvarande arrendepraxis 20 år från att arrendeavtalet började löpa, dvs. efter den första nivåjusteringen av arrendet. För hela arrendeperioden (80 år) är nuvärdet på arrendeinkomsterna enligt det nuvarande arrendeförfarandet uppskattningsvis cirka 45–63 procent högre än enligt nuvarande praxis, då granskningen har gjorts med diskonteringsräntorna 4 och 2 plus inflationsförväntning.

I den nämnda kassaflödesanalysen har man inte beaktat principernas eventuella konsekvenser för tomterna värde. Det är dock klart att principerna med stor sannolikhet har en positiv inverkan på stadens arrendeinkomster, om man antar att principerna inte har negativa konsekvenser för efterfrågan på tomter.

Konsekvenser för tomternas värde när arrendet bestäms

Marknadsvärdet på tomter för flervåningshus och andra bostadstomter varierar avsevärt i Helsingfors mellan områdena och även inom områ-

dena särskilt i de mest värdefulla områdena. I de dyraste områdena i centrum och i närheten av centrum ligger enhetspriserna för byggrätt vanligen på nivån 1 000–2 000 euro/m² vy, men även priser som är klart högre än detta är möjliga på de bästa tomterna. I förortsområdena varierar tomtpriserna uppskattningsvis mellan 500 och 1 000 euro/m² vy Det genomsnittliga priset på tomterna som staden sålde 2015–2019 var ca 1 050 euro/m² vy.

Målet med den nya arrendepraxisen är inte att höja värdet på de tomter som används som grund när arrendet fastställs, utan att främja en marknadsmässig värdering i stadens utarrendering av bostadstomter. Skillnaderna mellan nuvarande praxis för värdering av tomter och den nya praxisen som betonar marknadsvärdet innebär konsekvenser för värderingen av enskilda tomter också i fråga om oreglerad bostadsproduktion.

Ett centralt problem i den nuvarande värderingspraxisen som grundar sig på den av ARA godkända tomtprissättningen är att ARA:s tomtpriser i de mest värdefulla områdena ligger betydligt efter de verkliga uppskattade marknadsvärdena. På de allra dyraste tomterna i Helsingfors centrum eller omedelbart vid havet kan det av ARA godkända tomtpriset vara endast ca 30 procent av tomtens verkliga värde. Å andra sidan kan de av ARA godkända tomtpriserna i förortsområdena ligga på nästan samma nivå som de uppskattade marknadspriserna. Eftersom värderingen av alla bostadstomter i nuläget grundar sig på en prissättning som ARA har godkänt, leder en värdering som grundar sig på maximipriser som ARA har godkänt lätt till det att de mest värdefulla tomterna är underprissatta och att det finns en uppenbar risk för överprissättning av tomterna i de billigare områdena.

Det är meningen att den ovan beskrivna skevningen korrigeras genom att övergå till tomtprissättning enligt marknadsvärdet, där tomtens läge och andra faktorer som inverkar på värdet återspeglas klart bättre än i nuläget i värdet på tomten. Dessutom förbättras förmågan att reagera på ändringar i efterfrågan och prisnivån på marknaden avsevärt.

I stadens framtida utarrendering av bostadstomter betyder de här faktorerna i praktiken att värdet på tomter som används som grund för arrendet i de dyraste områdena kan stiga och till och med i någon mån sjunka i de billigaste områdena. Dessutom kommer man att se större variationer i tomternas värde inom områden än i nuläget, eftersom värdering på marknadsvillkor innebär att principen om regional enhetlighet slopas. I praktiken syns detta tydligast i de mest värdefulla områdena där priset på tomter kan variera med tiotals procent också inom området exempelvis på grund av mikroposition (såsom havsutsikt). I förortsområden blir konsekvenserna antagligen obetydliga, eftersom tomter-

nas värde inte varierar på grund av enskilda faktorer på samma sätt som i centrum och i innerstaden.

Det är svårt att närmare bedöma och analysera de nämnda konsekvenserna särskilt för de tomter som överlåts för oreglerad bostadsproduktion, eftersom staden i praktiken inte under de senaste fem åren har utarrenderat tomter för oreglerad bostadsproduktion i de mest värdefulla områdena p.g.a. de tidigare gällande strategiska målen och således finns det inga relevanta jämförelseobjekt.

Även om de föreslagna principerna således kan inverka på värderingen av enskilda tomter som överlåts för oreglerad bostadsproduktion, är principernas inverkan störst på värderingen av tomter som överlåts för Hitas-produktion, eftersom man i fråga om tomtprissättningen av dem övergår till prissättning enligt marknadsvärdet. Då man slopar lättnaderna för tomter som avses för Hitas-produktion fastställs värdet på tomter som överlåts för Hitas-produktion i regel till en nivå som är ca 10–30 procent högre än den nuvarande nivån. För de mest värdefulla tomterna kan den faktiska värdeökningen vara till och med högre än så. De föreslagna principerna beräknas dessutom höja värdet på sådana egnahemstomter som ligger till grund när arrendet fastställs med ca 45 procent.

Konsekvenser för tomternas arrendenivå och boendekostnader

I fråga om tomter som överlåts för oreglerad bostadsproduktion kommer principerna sannolikt att höja utgångsnivån för arrendet (arrendet i början av arrendeförhållandet) i de dyraste områdena, eftersom värdet på tomterna som ligger till grund för arrendet kan stiga på det nämnda sättet i det här områdena. Arrendenivån i de billigaste områdena kan dock av samma anledning till och med sjunka något, vilket främjar uppbyggnaden av dessa områden, som ofta är utmanande att marknadsföra. I fråga om egnahemstomter kan man konstatera att arrendets inverkan på boendekostnaderna stiger med ca 45 procent, vilket betyder en boendekostnadseffekt på ca 1,2 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Å andra sidan kompenseras höjningen i arrendenivån av att regleringen av återförsäljningspriset slopas.

I fråga om tomter som överlåts för Hitas-produktion har man bedömt de föreslagna principernas konsekvenser för utgångsnivån genom en jämförelse av arrendet för åtta tomter, som under de senaste åren överlåtits på Busholmen, Fiskehamnen, Kronbergsstranden, Postparken i Norra Böle och Baggböle med arrendet som fastställts enligt de nya principerna. I granskningen beaktades en anteckning i enlighet med de föreslagna principerna enligt vilken man i arrendebestämningen för tomter som överlåts för Hitas-produktion fäster särskild vikt vid en skä-

lig prissättning. I praktiken innebar detta att värdet på tomterna fastställdes på grundval av den nedre gränsen för det uppskattade marknadsvärdet.

Av granskningen framgår att utgångsnivån för arrendet som fastställs enligt den nya principerna skulle ha överskridit den nuvarande nivå som fastställts enligt de gällande principerna i genomsnitt med ca 37 procent. Variationsintervallet mellan de olika överskridningarna var dock mycket stort och överskridningarna varierade mellan 11 och 65 procent. På Busholmen och i Fiskehamnen var överskridningen cirka 49 –65 procent, då de i de andra områdena varierade mellan 11 och 26 procent.

Omvandlad till arrendets boendekostnadseffekt, dvs. vederlagseffekt, innebär detta att vederlagseffekten på Busholmen och i Fiskehamnen enligt de nya principerna är ca 1,5–2,2 euro/m² lägenhetsyta i månaden högre än i nuläget, varvid den totala vederlagseffekten av arrendet är på nivån ca 4,5–5,6 euro/m² lägenhetsyta i månaden. I Baggböle, Postparken och Kronbergsstranden är arrendets vederlagseffekt endast ca 0,3–0,6 euro/m² lägenhetsyta i månaden högre än i nuläget, varför arrendets vederlagseffekt sammanlagt är ca 2,8–3,4 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Den högsta enskilda höjningen i vederlagseffekten (2,2 euro/m² lägenhetsyta i månaden) noterades på en tomt i Fiskehamnen, med havsutsikt på stranden i Sumparn.

En del av de här skillnaderna förklaras med att arrendegrunderna för flera jämförbara Hitas-tomter har fastställts redan för ett antal år sedan. Huvuddelen av skillnaderna förklaras av de nämnda praktiska problemen i den nuvarande prissättningen av ARA-tomter, där ARA-tomternas priser och därmed släpar priserna på hitas-tomter kraftigt efter tomternas verkliga värde i de mest värdefulla områdena. Av denna anledning kommer konsekvenserna av de föreslagna principerna att höja arrendet på dessa tomter, trots att marknadsprissättningen är måttlig. Trots att höjningen i vederlagseffekten som de nya principerna medför för Busholmen och Fiskehamnen är jämförelsevis kraftig, kan effekten dock anses godtagbar när man beaktar att tomterna är belägna i mycket attraktiva nya bostadsområden och eftersom inbesparingen i köpeskillingen som Hitas-regleringen medför är ansenlig i dessa områden.

I fråga om ARA-hyresbostadsproduktion och ASO-bostadsproduktion med statligt stöd kan man konstatera att principerna inte påverkar utgångsnivån för tomternas arrende, eftersom man för tomterna följer maximiprissättningen som ARA har godkänt, och en lättnad i det marknadsbestämda arrendet beviljas i enlighet med anvisningarna om maximipriset. Nivåjusteringar av arrendet är sannolikt inte heller möjliga då

ARA-regleringen gäller, eftersom arrendet för dessa tomter enligt anvisningarna om tomtprissättning för tomter som överlåts för ARA-produktion justeras endast utifrån levnadskostnadsindex. Av den här orsaken blir den första nivåjusteringen av arrendet sannolikt aktuell för dessa objekt först ca 40 år efter det att arrendeförhållandet har börjat. Om ARA-objektet i sinom tid till exempel på grund av ett räntestödslån som tas för en ombyggnad även efter detta omfattas av ARA-regleringen, skjuts arrendets nivåjustering upp tills objektets ARA-reglering har upphört.

Slutligen kan det i fråga om arrendets nivåjusteringsmekanism konstateras att även om mekanismen betydligt höjer det totala arrendet som arrendatorn betalar under hela arrendeperioden, är det svårt att bedöma hur mekanismen påverkar arrendenivån och det totala arrendebeloppet som betalas under hela arrendetiden för enskilda tomter. Detta beror på att effekten av nivåjusteringsmekanismen är kopplad till den tidpunkt då tomten utarrenderas och den långsiktiga prisutvecklingen för bostäder (och därmed bostadstomter) i huvudstadsregionen. Nivåjusteringens mekanismer som begränsar storleken på den aktuella justeringen av arrendet (t.ex. begränsningar av den maximala justeringen) bidrar till att säkerställa att arrendet hålls på en rimlig nivå även efter nivåjusteringen, på en nivå som återspeglar den aktuella marknadssituationen och arrendet kan även sjunka.

I fråga om konsekvensbedömningen för boendekostnaderna ska det ytterligare konstateras att den nivå på arrendet som återspeglar tomtens marknadsvärde bättre än i nuläget vid respektive tidpunkt inom den oreglerade ägarbostadsproduktionen på lång sikt förhindrar att det låga arrendet överförs till bostädernas försäljningspriser. Därmed lär konsekvenserna av en eventuell höjning av arrendet på de totala kostnaderna för ägarboendet förbli måttliga. I fråga om oreglerade hyresbostäder kan det däremot konstateras att arrendet för dessa bostäder bestäms på marknadsvillkor utifrån efterfrågan och utbud och att kostnaderna för ägaren till en bostad som uthyrs (t.ex. bolagsvederlaget) på så sätt i regel inte påverkar nivån på den hyra som hyresgästen betalar.

Andra konsekvenser

Principerna kan dessutom anses ha konsekvenser för stadens utarrendering av och arrendeprocesser för bostadstomter:

- Öppenheten i stadens utarrendering av bostadstomter ökar avsevärt och det administrativa arbetet i anslutning till verksamheten minskar betydligt, vilket för sin del förbättrar stadens möjligheter att svara mot de mål som ställts upp för bostadsproduktionen.

- Tomtprissättningens förmåga att reagera på förändringar i marknadsläget förbättras, vilket främjar uppbyggnaden av projekten och därmed också uppnåendet av de kvantitativa mål som ställts upp för bostadsproduktionen. Risken för överprissättning i förstadsområden som är svårast att marknadsföra minskar, vilket bidrar till att främja projekt för kompletteringsbyggande kan genomföras, vilka ofta också är utmanande.

- Arrendets nivåjusteringsförfarande försämrar åtminstone i någon mån förutsägbarheten i arrendets utveckling, höjer utgångsnivån för arrendet i de mest värdefulla områdena och ökar vederlagseffekten av arrendet under hela arrendeperioden. Dessa faktorer kan ha en negativ inverkan på efterfrågan på bostäder som byggs på arrendetomter och därmed också på efterfrågan på arrendetomter. Det här kan minska den positiva inverkan som arrendets nivåjusteringsförfarande har för utvecklingen av stadens arrendeinkomster, och det kan bli svårare för staden att nå sina mål för överlåtelse av bostadstomter

- Ändringen av praxis för lättnader i arrendet höjer betydligt utgångsnivån för arrendet för Hitas-bostäder särskilt i de dyraste områdena. De här kan ha negativa konsekvenser för efterfrågan på Hitas-bostäder särskilt på de mest värdefulla tomterna i havsstrands- och innerstadsområden, vilket kan göra det svårare att uppnå överlåtelsemålet för stadens bostadstomter.

- Arrendets nivåjusteringsförfarande försämrar i någon mån förutsägbarheten i utvecklingen av arrendeinkomsterna också ur stadens perspektiv, eftersom arrendet också kan sjunka.

- Intresset för tomter som överlåts med äganderätt kan öka ytterligare om de föreslagna principerna har en negativ inverkan på efterfrågan på bostäder som byggs på arrendetomter och därmed på efterfrågan på arrendetomter. Det här kan ha en positiv inverkan på stadens inkomster från markförsäljning.

- På grund av arrendets nivåjusteringsförfarande undviks särskilt stora engångshöjningar av arrendet i samband med att arrendeavtalen för bostadstomter förnyas, då arrendeavtalen som följer de nya principerna i framtiden ska förnyas.

- Ändringarna i sänkningspraxis för arrendet gör att arrendenivån för nya egnahemstomter stiger. När subventionen slopas och arrendet följaktligen ökar kan det ha negativa följder för efterfrågan på sta-

dens egnahemstomter. De negativa konsekvenserna kompenseras dock av att prisregleringsförfarandet slopas.

En noggrannare bedömning av dessa konsekvenser är på många sätt besvärlig. I praktiken bör en noggrannare bedömning av dessa konsekvenser, exempelvis om efterfrågan på arrendetomter, grunda sig på långsiktig uppföljning och erfarenheter av det praktiska arbetet. Avsikten är att denna bedömning ska göras minst en gång per fullmäktigeperiod i samband med bedömningen av aktualiteten och ändringsbehoven i fråga om riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt.

Tillämpningsanvisningen, tillämpningen av de nya principerna och bedömningen av aktualiteten

Principerna förverkligar riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt och skapar en grund för stadens utarrendering av bostadstomter. Eftersom principerna delvis är allmänna, är det ändamålsenligt att fastställa tillämpningsanvisningar som preciserar de allmänna principerna, före det nya förfarandet börjar gälla. Stadsmiljönämnden har med stöd av 16 kap. 1 § 2 mom. 2 p. befogenheter att godkänna tillämpningsanvisningarna som preciserar de allmänna principerna.

Det är meningen att man i tillämpningsanvisningen utfärdar bland annat noggrannare anvisningar om arrendetiden, såsom när arrendeperioden kan vara kortare än 80 år. I tillämpningsanvisningen preciseras dessutom tillämpningen av avkastningskravet och hur nivån för ett marknadsmässigt arrende fastställs.

Hur de nya principerna och arrendeförfarandet som grundar sig på dem fungerar och deras konsekvenser utvärderas utifrån praktiska erfarenheter och principerna utvecklas vid behov. Dessutom ska arrenderingsprincipernas aktualitet granskas per fullmäktigeperiod i samband med bedömningen av aktualiteten av riktlinjer för överlåtelse av stadens tomter som stadsstyrelsen har fastställt. Stadsfullmäktige beslutar om eventuella ändringar som behövs i principerna.

Beslutets verkställighet och övergångsbestämmelser

För att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet är det meningen att de nya principerna den nya verksamhetsmodellen införs med en övergångsperiod. Stadsstyrelsen fattar senare ett beslut om övergångstiderna i sitt verkställighetsbeslut, efter att stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna. I fråga om övergångstider är det ändamålsenligt att fortsätta överlåta de tomter för vilka man har fastställt arrendegrunder enligt gammal praxis. Den nya praxisen och de nya principerna kommer i regel att gälla endast tomter, vars utarrenderingsprocess ännu inte har avancerat till prissättningsfa-

sen vid tidpunkten då de allmänna principerna börjar tillämpas. De nya principerna kommer heller inte att påverka befintliga arrendeavtal, där de nya principerna i princip ska tillämpas då arrendeavtalen förnyas vid utgången av arrendeperioden.

Avslutningsvis

Stadsmiljönämnden föreslog 10.11.2020 § 622 att stadsstyrelsen godkänner de allmänna principerna som följs då man fastställer arrendet eller hyr ut bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Föredragandes motivering som gäller sättet på vilket tomtens marknadsvärde bestäms (punkt 4 i principerna) har preciserats efter behandlingen i stadsmiljönämnden.

Staden har som mål att utveckla förvaltningen av sin markegendom och därtill hörande funktioner. Centrala mål är att öka verksamhetens öppenhet och smidighet och främja en ekonomisk och effektiv användning av markegendomen, där prissättning enligt marknadsvillkor har en ökad och avgörande betydelse. De allmänna arrendeprinciperna för bostadstomter är en del av denna utveckling och det är motiverat att staden fastställer dem på de grunder som anges ovan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
2 Selvitys VTT 2014
3 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020
4 Asuntotonttien maanvuokrausperiaatteiden uudistaminen - vastauksia khs aamukoulun kysymyksiin

Bilagematerial

1 Vakiosopimuslomake_asuntoalueen maanvuokrasopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden