

Real Estate Economics

Valinnainen vuokratontti tontinluovutusmenetelmänä Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungeissa

Kalle Mäkäräinen

Diplomityö
2022

Copyright ©2022 Kalle Mäkäraänen

Tekijä Kalle Mäkäräinen

Työn nimi Valinnainen vuokratontti tontinluovutusmenetelmänä Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungeissa

Koulutusohjelma Real Estate Economics

Vastuupettaja/valvoja Apulaisprofessori Kirsikka Riekkinen

Työn ohjaaja(t) DI Hilikka Julkunen

Yhteistyötaho Espoon kaupunki

Päivämäärä 21.4.2022

Sivumäärä 81+4

Kieli Suomi

Tiivistelmä

Suomalaisten suurten kaupunkien uusista asunto-osakeyhtiöistä yhä useampi sijaitsee valinnaisella vuokratontilla. Valinnaisia vuokratontteja asunto-osakeyhtiöille vuokraavat pääasiassa erilaiset tonttirahastot eri puolilla Suomea. Suomalaiset kunnat ovat merkittäviä maanomistajia, jotka toteuttavat maapolitiikkaansa luovuttamalla omistamiaan tontteja eri käyttötarkoituksiin monin eri tavoin. Vaikka valinnaisten vuokratonttien määrä ja merkitys tontin vuokrausmuotona on kasvanut, eivät suomalaiset kunnat ole vielä luovuttaneet omistamiaan asuntotontteja valinnaisina vuokratontteina asunto-osakeyhtiöille.

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, mikä on valinnainen vuokratontti ja miten sitä käytetään tontin vuokraamiseen Suomessa. Tämän lisäksi toisena tavoitteena oli selvittää, miten valinnainen vuokratontti tontin luovutusmenetelmänä soveltuu Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungeille asuntotonttien luovuttamiseen asunto-osakeyhtiöille. Näihin tutkimustavoitteisiin tässä tutkimuksessa vastattiin kirjallisuuskatsauksen ja haastattelututkimuksen avulla. Koska tonttirahastot ovat Suomessa merkittäviä valinnaisten vuokratonttien vuokraajia, tutkimusta varten haastateltiin tonttirahastoja hallinnoivien yritysten asiantuntijoita. Tämä lisäksi haastateltiin Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungin maankäytön asiantuntijoita.

Tutkimustulosten perusteella valinnaista vuokratonttia voidaan pitää mallina, jossa asunto-osakeyhtiö voi lunastaa tontin tai sen määräosia omistukseensa vuokranantajalta vuokrauksen aikana. Asunto-osakeyhtiölle tehtävän maanvuokrasopimuksen yhteydessä tehdään kiinteistökaupan esisopimus, joka luo raamit tontin ja sen määräosien lunastamiselle. Haastatteluista tuli ilmi, että tonttirahastojen käytänteet valinnaisten vuokratonttien vuokraamiseen ovat suurimmalta osin melko samanlaisia keskenään.

Tutkimustulokset toivat ilmi myös sen, että valinnainen vuokratontti voisi soveltua Espoon kaupungille tontinluovutusmenetelmäksi kaupungin nykyisten käytänteiden perusteella ja edistää kaupungin strategian toteutumista. Helsingin kaupungissa ei tutkimustulosten mukaan valinnainen vuokratontti sovellu tontinluovutusmenetelmäksi, sillä se ei sovellu kaupungin nykyisiin linjauksiin eikä kaupungin koeta saavuttavan sen avulla merkittäviä hyötyjä. Tutkimustulosten mukaan Vantaan kaupungissa valinnainen vuokratontti tontinluovutusmenetelmänä voisi edistää kaupungin tavoitteiden toteuttamista. Kuitenkin Vantaan kaupungin nykyisten tontinluovutuslinjauksien ja valinnaiseen vuokratonttimalliin liittyvien riskien myötä nähtiin, ettei valinnainen vuokratontti soveltuisi kovin hyvin kaupungin tontinluovutusmenetelmäksi.

Avainsanat Valinnainen vuokratontti, tontinluovutus, maapolitiikka, tonttirahasto

Author Kalle Mäkäräinen

Title of thesis Optional rented plot in the cities of Espoo, Helsinki and Vantaa as a method for conveyancing plots

Programme Real Estate Economics

Thesis supervisor Assistant Professor Kirsikka Riekkinen

Thesis advisor(s) M.Sc (Tech.) Hilikka Julkunen

Collaborative partner City Of Espoo

Date 21.4.2022

Number of pages 81+4

Language Finnish

Abstract

More and more of new limited liability housing companies that are located in the Finnish major towns are on optional rented plots. Mostly different Finnish plot funds rent these optional rented plots to limited liability housing companies all over Finland. Finnish municipalities are major landowners that execute their land policy by conveyancing their plots in different ways for different purposes. Although the quantity and significance of optional rented plots as a way to conveyance plot has risen, the Finnish municipalities yet haven't conveyanced their residential plots as optional rented plots.

Objective of this research was to find out what is an optional rented plot and how it is used for renting plots in Finland. Another objective was to find out how an optional rented plot would fit as a method to the cities of Espoo, Helsinki and Vantaa for conveyancing residential plots to limited liability housing companies. In this research an interview research and literature review were used as a method for answering these objectives. As the Finnish plot funds have a significant role as a lessor of optional rent plots, experts from companies that manage plot funds were interviewed. Also land use experts from the cities of Espoo, Helsinki and Vantaa were interviewed.

From research results we can say that an optional rented plot is a model in which a limited liability housing company can buy the plot or shares from the plot to their ownership during the lease term. When a tenancy agreement is made, also a precontract for sale is made at the same time. This precontract for sale defines terms to limited liability housing company for buying the plot or shares from the plot during the lease term. Results from interviews indicate that plot funds in Finland have mostly the same practices between them for renting optional rented plots.

Research results indicate that an optional rented plot would be suitable for the city of Espoo as a method for conveyancing residential plots. This method would be in line with current guidelines of the city and would promote objectives that are presented in the strategy of Espoo. Based on research results in the city of Helsinki an optional rented plot wouldn't be a suitable method for conveyancing residential plots, as it doesn't suit with the current guidelines of the city and doesn't offer any significant benefits to the city. Research results imply that in the city of Vantaa an optional rented plot as a method for conveyancing residential plots could promote objectives set by the city. But it was seen as a risky model, that wouldn't suit with the current guidelines of the city and thus wouldn't be a suitable method for conveyancing residential plots.

Keywords Optional rented plot, conveyance of plot, land policy, plot fund

Sisällys

Esipuhe	7
1 Johdanto	8
1.1 Tutkimuksen tausta.....	8
1.2 Tutkimuksen tavoitteet, tutkimuskysymykset ja tutkimuksen rajaus 9	
1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineisto	10
1.4 Tutkimuksen rakenne	10
2 Maapolitiikka ja tontin luovutus maapoliittisena työkaluna Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla.....	12
2.1 Maapolitiikka	12
2.2 Tontinluovutus maapoliitikan keinona	14
2.3 Tontinluovutus Espoon kaupungissa	17
2.3.1 Asuntotonttien luovutus Espoon kaupungissa	17
2.3.2 Yritystonttien luovutus Espoon kaupungissa	19
2.3.3 Yleisten rakennusten tonttien luovutus Espoon kaupungissa	19
2.4 Tontinluovutus Helsingin kaupungissa.....	20
2.4.1 Asuntotonttien luovutus Helsingin kaupungissa	21
2.4.2 Yritystonttien luovutus Helsingin kaupungissa.....	23
2.5 Tontinluovutus Vantaan kaupungissa	24
2.5.1 Asuntotonttien luovutus Vantaan kaupungissa.....	25
2.5.2 Yritystonttien luovutus Vantaan kaupungissa.....	26
2.5.3 Erityispalvelutonttien luovutus Vantaan kaupungissa.....	26
3 Valinnaiset vuokratontit ja tonttirahastot	28
3.1 Valinnainen vuokratontti.....	28
3.1.1 Valinnaiset vuokratontit ja Maanvuokralaki	29
3.1.2 Valinnaiset vuokratontit ja Maakaari	31
3.1.3 Valinnaisten vuokratonttien etuja	31
3.1.4 Valinnaisten vuokratonttien kritiikki	33
3.2 Tonttirahastot.....	34
3.2.1 Kiinteistö pääomarahastot.....	35
3.2.2 Erikoissijoitusrahastot	36

3.2.3	Tonttirahastojen toiminta Suomessa.....	36
4	Haastattelututkimus.....	40
4.1	Haastattelututkimuksen tausta ja toteutus	40
4.1.1	Teemahaastattelu	40
4.1.2	Haastattelujen tavoite	41
4.1.3	Haastattelujen toteuttaminen	42
4.1.4	Haastattelujen analysointi	43
4.2	Tonttirahastojen asiantuntijoiden haastattelut.....	44
4.2.1	Tonttirahastojen tausta ja tonttien hankinta.....	44
4.2.2	Näkemykset valinnaisen vuokratonttimallin eduista	46
4.2.3	Valinnaisen vuokratonttimallin ja tonttirahastojen kritiikki ..	47
4.2.4	Valinnaisten vuokratonttien maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset.....	48
4.2.5	Valinnaisen vuokratontin ja tontin osien lunastaminen prosessina	52
4.2.6	Tonttimarkkinoiden ja valinnaisten vuokratonttien tulevaisuus	55
4.3	Kaupunkien asiantuntijoiden haastattelut	56
4.3.1	Kokemukset valinnaisesta vuokratontista	56
4.3.2	Asuntotonttien luovuttaminen kaupungeissa.....	59
4.3.3	Myymällä luovutettavien asuntotonttien myyntihinnan muodostaminen.....	60
4.3.4	Kaupunki valinnaisten vuokratonttien luovuttajina	62
5	Keskustelu ja johtopäätökset	65
5.1	Yhteenveto ja tutkimustulokset	65
5.2	Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti sekä rajoitukset	70
5.3	Jatkotutkimusmahdollisuudet.....	72
	Lähteet.....	74
	Liite A - Tonttirahastojen asiantuntijoilta kysytyt haastattelukysymykset .	82
	Liite B – Kaupunkien maankäytön asiantuntijoilta kysytyt haastattelukysymykset.....	84

Esipuhe

Tämä diplomityö on tehty työnantajani Espoon kaupungin tonttiyksikön toimeksiannosta. Haluan kiittää Espoon kaupungin tonttiyksikköä tästä mielenkiintoisesta tutkimusaiheesta ja mahdollisuudesta käyttää työaikaani tämän tutkimuksen tekemiseen.

Erityiset kiitokset ansaitsevat työn ohjaajana toiminut tonttipäällikkö Hilkka Julkunen ja työn valvojana toiminut Aalto-yliopiston apulaisprofessori Kirsi Riekkinen. Ohjaajan ja valvojan lisäksi haluan myös kiittää kaikkia tämän tutkimuksen haastatteluihin osallistuneita henkilöitä.

Helsingissä 21.4.2022

Kalle Mäkäräinen

1 Johdanto

Tässä luvussa esitellään diplomityön tausta ja tutkimuksen aihe. Näiden lisäksi esitellään tutkimuksen tavoitteet, tutkimuskysymykset, tutkimuksen rajaus, tutkimuksessa käytettävät menetelmät sekä tutkielman rakenne.

1.1 Tutkimuksen tausta

Valinnainen vuokratontti on tullut entistä yleisemmäksi tontin hallintamuodoksi Suomen isoimmissa kaupungeissa viime vuosina. Yhä useampi Suomen isompien kaupunkien uusista asunto-osakeyhtiöistä on valinnaisella vuokratontilla. Kortelaisen (2020) mukaan vuoden 2019 syksyllä Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla jopa yli kolmasosa eri asunto-osakeyhtiöiden myytävistä uudisasunnoista sijaitti valinnaisella vuokratontilla. Kortelainen (2020) tuo esiin, että vuodesta 2014 vuoteen 2019 valinnaisten vuokratonttien osuus tontin hallintamuotona asunto-osakeyhtiömuotoisessa asuntouudistuotannossa oli kasvanut 20 prosentilla.

Valinnaisia vuokratontteja asunto-osakeyhtiöille vuokraavat pääasiassa erilaiset tonttirahastot. Brännaren (2019) mukaan vuonna 2019 erilaiset sijoitusrahastot omistivat noin miljardin euron edestä vuokratontteja ympäri Suomea. Suomen Hypoteekkiyhdistys arvioi vuonna 2018 tonttirahastojen omistavan yhteensä noin 600-800 kerrostalotonttia (Raihä 2018).

Virtasen (2000, s.29, 40-41) mukaan suomalaisten kuntien yhtenä tärkeimmistä maapoliittisista tehtävistä voidaan pitää tontinluovutusta. Tontinluovutuksella viitataan muun muassa siihen, miten kunta luovuttaa omistamiaan tontteja esimerkiksi asumiskäyttöön. Kunnat ovat tottuneet luovuttamaan tontteja laajasti erilaiseen käyttöön niin myymällä kuin vuokraamalla. Vaikka valinnaisten vuokratonttien osuus asuinuudistuotannossa on kasvanut huomattavasti eri puolilla Suomea, suomalaiset kunnat eivät kuitenkaan ole ottaneet valinnaista vuokratonttia yhdeksi tavaksi luovuttaa omistamiaan asuntotontteja. Eikä kunnilla ole näin ollen kokemusta siitä, miten valinnainen vuokratontti soveltuu kuntien tontinluovutusmenetelmäksi.

Tämä tutkimus syntyi Espoon kaupungin tonttiyksikön tarpeesta tehdä selvitys valinnaisen vuokratontin mallista ja sen soveltuvuudesta Espoon kaupungin tontinluovutusmenetelmäksi.

Valinnaisista vuokratonteista on käyty kriittistä keskustelua mediassa ja valinnaisia vuokratontteja markkinoidaan aktiivisesti asunnon ostajille. Valinnaisista vuokratonteista ei kuitenkaan ole tästä huolimatta juurikaan tehty aiempaa akateemista tutkimusta muutamaa diplomityötä lukuun ottamatta.

Näissä edellä mainituissa Oravaisen (2010) ja Suihkon (2021) diplomitöissä on tutkittu tonttirahastojen toimintaa ja tonttisijoittamista. Valinnainen vuokratontti ei ole ollut pääteemana näissä diplomitöissä, mutta valinnaisen vuokratontin mallia on käsitelty kyseisissä diplomitöissä pääteemojen ohessa.

Vaikka maapolitiikasta ja kuntien tonttien luovuttamisesta on olemassa paljon akateemista tutkimusta, ei niiden yhteydessä ole tarkasteltu valinnaisen vuokratontin soveltuvuutta tonttien luovuttamiseen kunnissa. Tämä akateemisen tutkimuksen puute ja mediassa valinnaisista vuokratonteista esiin noussut kritiikki saattavat olla syitä siihen, miksi valinnainen vuokratontti ei ole tullut yhdeksi tontinluovutusmenetelmäksi kunnissa.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet, tutkimuskysymykset ja tutkimuksen rajaus

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää Espoon kaupungille mitä valinnaiset vuokratontit ovat, miten niitä vuokrataan ja voisiko Espoon kaupunki käyttää valinnaisia vuokratontteja tontin luovuttamismenetelmänä. Tässä tutkimuksessa on myös selvitetty, miten valinnaiset vuokratontit soveltuisivat Espoon kaupungin naapurikaupungeissa Helsingissä ja Vantaalla tontinluovutusmenetelmäksi. Tutkittaessa Helsingin ja Vantaan kaupunkien näkökulmia valinnaiseen vuokratonttiin ja nykyisten tontinluovutuskäytänteiden soveltuvuutta luovuttamiseen voi tuottaa erilaisia näkökulmia, joita Espoon kaupungissa ei osata huomioida miettiessä valinnaisten vuokratonttien soveltuvuutta tontinluovutusmenetelmänä.

Tutkimuksen tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

1. Mikä on valinnainen vuokratontti ja miten sitä käytetään tontin vuokraamiseen Suomessa?
2. Miten valinnainen vuokratontti tontin luovutusmenetelmänä soveltuu Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungeille asuntotonttien luovuttamiseen asunto-osakeyhtiöille?

Tutkimus on rajattu koskemaan Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkeja ja valinnaisten vuokratonttien osalta koskemaan niiden vuokraamista asunto-osakeyhtiöille. Vaikka tutkimuksessa käsitellään valinnaisten vuokratonttien vuokraamista asunto-osakeyhtiöille, ei tässä tutkimuksessa selvitetä laajemmin asunto-osakeyhtiön näkemyksiä valinnaisesta vuokratontista. Tutkimuksessa keskitytään tarkastelemaan valinnaista vuokratonttia vuokranantajan näkökulmasta.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Tutkimus on toteutettu laadullisena haastattelu- ja kirjallisuustutkimuksena. Haastattelut ovat Hirsjärven ja Hurmeen (2008, s. 35) mukaan hyvä tapa saada tietoa vähän kartoitetusta aiheesta. Koska valinnaisista vuokratonteista ei ole laajasti saatavilla aiempaa akateemista tutkimusta, on tutkimus toteutettu haastatteluja hyödyntäen. Tuomen ja Sarajärven (2009, s. 85) mukaan laadullisessa tutkimuksessa on tärkeää, että henkilöt, joilta tietoa kerätään tietävät tutkittavasta ilmiöstä mahdollisimman paljon tai heillä on kokemusta asiasta. Tämän myötä tutkimusta varten haastatellaan Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien maankäytön asiantuntijoita sekä tonttirahastojen hallinnoivien yritysten asiantuntijoita.

Kaupunkien asiantuntijoiden haastattelujen avulla on mahdollista saada selvitettyä kaupunkien näkemyksiä valinnaisista vuokratonteista ja niiden soveltuvuudesta tontin luovutusmenetelmäksi kyseisissä kaupungeissa. Tonttirahastot ovat pääasiallisia valinnaisten vuokratonttien vuokraajia Suomessa, joten tonttirahastoja hallinnoivilla yrityksillä on erittäin paljon asiantuntemusta valinnaisista vuokratonteista. Tämän myötä tutkimuksessa haastatellaan myös tonttirahastoja hallinnoivien yritysten asiantuntijoita.

Tutkimuksen kirjallisuusosiossa käsitellään maapolitiikan konseptia, tontin luovuttamista maapoliittisena työkaluna sekä Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien tontin luovuttamista ohjaavia käytänteitä. Näiden lisäksi kirjallisuusosiossa käsitellään valinnaisen vuokratontin konseptia, sitä ohjaavaa lainsäädäntöä ja tonttirahastojen taustaa. Kirjallisuusosion aineisto kerättiin laajasti muun muassa aiemmasta akateemisesta tutkimuksesta, alan kirjallisuudesta, lainsäädännöstä, uutisartikkeleista ja eri internet-sivuilta.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimus koostuu kirjallisuuskatsauksesta ja haastattelututkimuksena toteutettavasta empiirisestä osiosta. Tutkimus jakaantuu rakenteeltaan viiteen eri lukuun. Ensimmäisessä luvussa esitellään tutkimuksen taustaa, tavoitteita, tutkimuskysymyksiä, rajausta, tutkimusmenetelmiä ja tutkimuksessa käytettävää aineistoa.

Toinen ja kolmas luku ovat tutkimuksen kirjallisuuskatsaus. Toisessa luvussa käsitellään maapolitiikan konseptia, tontin luovuttamista maapoliittisena työkaluna sekä Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien tontin luovuttamista ohjaavia säädöksiä. Kolmannessa luvussa käsitellään valinnaisen vuokratontin konseptia ja suomalaisia tonttirahastoja yleisesti.

Neljäs luku on tutkimuksen empiirinen osio. Neljännessä luvussa esitellään haastattelututkimuksen tausta ja toteutus sekä tonttirahastojen ja kaupunkien asiantuntijoiden kanssa pidettyjen haastattelujen tulokset. Viidennessä luvussa esitellään tutkimuksen yhteenveto, johtopäätökset sekä arvioidaan tutkimuksen laatua ja jatkotutkimusmahdollisuuksia.

2 Maapolitiikka ja tontin luovutus maapoliittisena työkaluna Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla

Tässä luvussa esitellään yleisellä tasolla maapolitiikan käsitettä. Luvussa esitellään yleisesti maapoliittisiin keinoihin kuuluva tontinluovuttaminen sekä miten ja millaisissa raameissa tonttien luovutus tapahtuu Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungeissa tällä hetkellä.

2.1 Maapolitiikka

Maapolitiikka käsitteenä on laaja. Virtasen (2004, s.8) mukaan maapolitiikalla tarkoitetaan maaomaisuuden hallintaa ja julkisen vallan toimenpiteitä, jotka liittyvät maan hankintaan, luovutukseen ja hintaan sekä omistus- ja hallintasuhteiden kehittämiseen, joiden tarkoituksena on edistää maankäytöpolitiikkaa sekä eräiden sosiaalipoliittisten tavoitteiden saavuttamista. Rinkisen (2017) mukaan maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maaomaisuuden hallintaa ja Falkenbachin et. alin (2021) mukaan kunnan maapolitiikaksi kutsutaan niitä tavoitteita, joilla kunta pyrkii hallitsemaan ja kehittämään maankäyttöä kunnan alueella parhaaksi katsomallaan tavallaan.

Kunnat Suomessa ovat oikeutettuja ja velvoitettuja harjoittamaan maapolitiikkaa Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä MRL) mukaisesti, sillä MRL:n 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava maapolitiikan harjoittamisesta. MRL:n 5 a § tuo esiin, että kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteutumiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Maapolitiikka pitää sisällään useita eri maapoliittisia keinoja. Falkenbach et. al (2021, s. 18) tuovat esiin, että maapolitiikan laaja keinovalikoima käsittää yksityisoikeudellisen sääntelyn piiriin kuuluvia keinoja ja toisaalta julkisen vallan käyttöä. Virtanen (2000, s. 29) on jaotellut taulukon 1 mukaisesti kunnan maapolitiikan neljään eri pääosaan, joita ovat maanhankintapolitiikka, maanluovutuspolitiikka, suhde kaavoituspolitiikkaan ja muut maapoliittiset tehtävät.

Taulukko 1: Kunnan maapolitiikan pääosat (Mukaiillen Virtanen (2000, s. 29)).

KUNNAN MAAPOLITIikka			
MAAN HANKINTAPO-LITIikka	MAANLUOVUTUSPOLI-TIikka	SUHDE KAAVOITUK-SEEN	MUUT MAAPOLIITTISET TEHTÄVÄT
<ul style="list-style-type: none"> • Hankintatavat - vapaaehtoiset kaupat - lunastus • Asenteet hankintaan - aktiivisuus / passiivisuus - johdonmukaisuus / sattumanvaraisuus - pitkä / lyhyt aikaväli • Hankintojen ajoitus • Hankintojen rahoitus 	<ul style="list-style-type: none"> • Luovutusmuoto - myynti - vuokraus • Hinnoittelu - käypä hinta - harkinnanvarainen hinta - huutokauppahinta - omakustannushinta • Tontinsaajan valinta • Keinottelun esto • Suhde kehittämissuhteisiin • Markkinointi • Kaavataloudelliset kysymykset 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoitettavan maan omistussuhteet - yksityinen maa - kunnan maa - aluerakentajan maa • Kaavoituksen laajuus - runsas - suppea • Rakennuskiellot ja rajoitukset • Maankäytösopimukset 	<ul style="list-style-type: none"> • Rakentamiskehotukset • Etuostoasiat • Ulkoilureittiasiat • Tilapäiset maanvuokraukset • Kunnan maanomistuksen hallinta • Hajarakentamisen ohjaaminen

Useat kunnat ovat luoneet maapoliittisen ohjelman tai vastaavanlaisen dokumentin, jossa määritetään maapolitiikan tavoitteet, keinot ja keinojen tärkeysjärjestys. Maapoliittinen ohjelma ohjaa näin kunnan maapolitiikan toteuttamista ja maapoliittisesta ohjelmasta kunnissa päättää yleensä kunnanvaltuusto. Vaikka maapoliittista ohjelmaa ei ole lain mukaan pakko olla kunnalla, se auttaa ohjamaan kunnan oman organisaation toimintaa ja tarjoaa tietoa kunnan harjoittamasta maapolitiikasta kuntalaisille, maanomistajille ja muille sidosryhmille. Maapoliittinen ohjelma onkin hyväksi havaittu väline määrittellä kunnalle johdonmukaiset maapoliittiset toimintaperiaatteet, jotka varmistavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun sekä maapolitiikan keinojen linjakkaan ja tehokkaan hyödyntämisen. (Falkenbach et. al. 2021, s. 19-20, 30; Kuntaliitto 2022a; Rinkinen 2017, s.18.)

Maapolitiikka yhdessä kaavoituksen kanssa muodostaa maankäyttöpoliittikan (Kuntaliitto 2022b). Falkenbach et. al. (2021, s.19) tuovat esiin, että maapolitiikka perustuu juuri kuntien kaavoitusmonopoliin, sillä kunta pystyy itsenäisesti ohjaamaan ja suunnittelemaan kunnan maankäyttöä kaavoituksen avulla. Maankäyttöpoliittikalla kunta voi suunnitella ja toteuttaa kunnan eri toimintojen tarvitsemia maankäyttöratkaisuja, joilla esimerkiksi taataan kuntalaisille riittävä palvelutarjonta, kasvatetaan verotuloja ja nostetaan kunnan työpaikkaomavaraisuutta (Junnilainen 2007, s.12-13; Kuntaliitto 2022b). Maapolitiikan ja kaavoituksen muodostamaa maankäyttöpoliittikkaa voikin pitää strategisen suunnittelun välineenä, joka saa tavoitteensa osin kuntasuunnittelusta (Kuntaliitto 2022b).

2.2 Tontinluovutus maapoliitikan keinona

Kunta voi luovuttaa erilaisia tontteja eri käyttötarkoituksiin. Luovutettavat tontit voidaan Junnilaisen (2007, s. 31-36) mukaan jakaa asumistonteiksi, yritystonteiksi, yleisten rakennusten tonteiksi ja puisto- ja urheilualueiksi. Tontinluovutus tarjoaa kunnalle mahdollisuuden toteuttaa asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan. Kunta voi tontinluovutuksellaan ohjata asukasrakennetta, yritysten sijoittumista ja palvelutarjonnan riittävyttä (Rinkinen 2017, s. 43).

Tontteja voidaan luovuttaa sekä myymällä että vuokraamalla. Luovutusmuoto on yleensä riippuvainen kunnan mahdollisesta maapoliittisesta ohjelmasta ja tontin käyttötarkoituksesta. Joissain kunnissa Rinkisen (2017, s. 44) mukaan tontin vuokrausehtoihin voi sisältyä mahdollisuus ostaa tontti myöhemmin omaksi. Virtasen (2000, s.40) mukaan yksi kuntien maapoliitikan ikuinen keskustelunaihe on kunnan omistamien tonttien luovutustapa. Virtanen (2000, s. 41) tuo taulukossa 2 esiin tontinluovutustapojen edut ja haitat eri osapuolten kannalta.

Taulukko 2: Tontinluovutustapojen edut ja haitat osapuolten kannalta
(Mukaillen Virtanen (2000, s. 41))

TONTINVUOKRAUKSEN EDUT (+) JA HAITAT (-)	
Kunnan kannalta	Vuokralaisen kannalta
<ul style="list-style-type: none"> + Ansioton arvonnousu saadaan turvatuksi kunnalle suurelta osin. + Vuokrasopimukseen voidaan liittää ehtoja, jotka tukevat kaavan toteuttamista (esim. rakentamisvelvoite purkuehtoineen). + Tontinvuokrauksella saattaa olla edullinen vaikutus asuntojen vuokratasoon. + Vuokratessa on helpompi estää keinottelu. + Edullinen vaikutus hintatasoon yleisillä tontti-markkinoilla. + Vuokraus helpottaa alueen saneerausta vuokrakauden päätyttyä. - Tontilla olevia rakennuksia hoidetaan ehkä huonommin ainakin vuokrakauden lopulla. - Tulot kertyvät hitaasti (ellei käytetä erityisiä vuokranmaksuehtoja). - Lainsäädännöllä on vuokralaisten etuja turvattu ehkä liioitellustikin (lunastusoikeus tai vuokrauksen lakisääteinen jatkaminen). 	<ul style="list-style-type: none"> + Rakentajien ei tarvitse sitoa tonttiin huomattavia varoja heti alkuvaiheessa. + Verotusrasitus on pienempi. - Uhkaava tontin menetys vuokrakauden lopussa. - Sopimuksessa voi olla kiusalliselta tuntuja ehtoja. - Kiinteistön luottokelpoisuus pienempi kuin omistustontin (ainakin vuokrakauden lopulla). - Puuttuu omistamiseen liittyvä psykologinen tyydytystekijä. - Kiinteistön edullinen myynti voi olla vaikeaa vuokrakauden loppupuolella. - Vuokralainen ei hyödy maan ansiottomasta arvonnoususta (yhtä paljon kuin omistaja). - Mahdollinen vuokran korotus vuokrakauden loputtua.
TONTINMYYNIN EDUT (+) JA HAITAT (-)	
Kunnan kannalta	Ostajan kannalta
<ul style="list-style-type: none"> + Kunta saa nopeasti kokoon pääomia uusiin ostoihin. - Kunta menettää arvonnousun huomattavalta osalta. - Asemakaavalliset järjestelyt voivat tulla hankalammaksi ja kalliimmaksi - Kauppariinan ei voi sisällyttää sellaisia erityisehtoja kuin vuokrasopimukseen. - Myynti voi luoda edellytyksiä myöhemmälle kiinteistökeinottelulle. 	<ul style="list-style-type: none"> + Ansioton arvonnousu tulee suurelta osin ostajan hyväksi. + Varmuus jatkuvasta hallinnasta, ja psykologinen tyydytys. + Hyvä luottokelpoisuus. + Kiinteistön myynti helppoa joka vaiheessa. - Rahoitus voi rakentamisen alkuvaiheessa olla raskasta. - Omistustontista on maksettava veroa enemmän kuin vuokratontista.

Tonttien luovuttamisen yhteydessä tehtävässä tontin hinnoittelussa on myös vaihtelua kunnittain ja tonteittain. Virtasen (2000, s 41) mukaan luovutettavan tontin hinta voidaan määrittää neljällä eri tavalla, käyvällä hinnalla, harkinnanvaraisella (kohtuullisella) hinnalla, huutokauppahinnalla ja niin sanotulla omakustannushinnalla. Käypä hinta tarkoittaa markkinahintaa, toisin sanoen hintaa joka tontista maksettaisiin yksityisillä markkinoilla.

Harkinnanvaraisella hinnalla tarkoitetaan subventoitua hintaa, joka on matalampi kuin tontin käypä hinta. Kuntaliiton (2022d) mukaan

harkinnanvaraista hintaa saatetaan käyttää esimerkiksi muuttotappiokunnissa, joissa tontteja tarjotaan alennushintaan uusien asukkaiden houkuttelemiseksi. Toinen esimerkki harkinnanvaraisesta tontin hinnasta on valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettu tontti, jolloin tontin hinta on yleensä 50-80 prosenttia alueen käyvästä hintatasosta (Rinkinen 2017, s. 41). Huutokauppahinta muodostuu, kun tontti luovutetaan tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailussa korkeimman hinnan tontista tarjonneelle taholle luovutetaan tontti kyseisen tahon tarjoamalla hinnalla. Omakustannushinnalla tarkoitetaan hintaa, joka pitää sisällään ainoastaan tontin luomisen vaatimat kustannukset.

Vuokratonteissa vuosittainen vuokra pääosin perustuu tontin markkina-arvoon. Rinkisen (2017, s. 44) mukaan yleisimmin käytetty vuotuinen vuokra on 4-8 prosenttia tontin markkina-arvosta asunto- ja yritystonteilla. Falkenbach et. al. (2021, s. 40) tuovat esiin, että heidän tutkimuksessaan mukana olleissa suurissa kunnissa vuotuinen vuokra on 4-5 prosenttia ja keskisuurissa kunnissa 5-6 prosenttia tontin käyvästä arvosta.

Vaikka tonttien hinnoitteluun on olemassa useita eri tapoja, ohjaavat lainsäädäntö ja valtioneuvoston päätökset vahvasti hinnoittelua. Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Kuntalain 130 §:n toisen momentin mukaan kunnan tulee pyytää puolueettomalta arvioijalta arvio markkina-arvosta tai markkinaperusteisesta vuokrasta, jos tontti luovutetaan tai vuokrataan vähintään kymmeneksi vuodeksi ilman tarjouskilpailua. Hinnoittelua ohjaavan valtioneuvoston päätöksen tarkoituksena on estää yksittäisten markkinatoimijoiden suosiminen ja se, ettei kunta aiheuta häiriötä yritysten väliseen kilpailuun. Kunta voi kuitenkin tarjota asuntotontteja sosiaaliseen asuntotuotantoon (kuten esimerkiksi ARA-tuotantoon) ja yksityishenkilöille ei-ammattimaiseen omakotitalorakentamiseen markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla. Yritystonttien osalta on mahdollista tarjota tontti markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla, mikäli kunta soveltaa Euroopan Unionin valtioneuvoston päätösten de minimis -menettelyä tai hakee tukemiseksi lupaa erikseen. (Kuntaliitto 2022e; Rinkinen 2017, s. 44-45).

Osa kunnista käyttää tontin hinnoittelun apuna ulkopuolisen arvioijan laatimaa vyöhyke- tai aluehinnoittelumallia. Tätä hyödyntäen kunta voi luovuttaa tonttinsa Kuntalain 130 §:n ja valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, eikä kunnan tarvitse hankkia jokaista luovutettavaa tonttia kohden erillistä puolueetonta arviota. (Falkenbach et. al. 2021, s. 39-40; Rinkinen 2017, s. 44.)

Tontinluovutustavan ja hinnoittelun lisäksi tonttien luovuttamiseen liittyy keskeisesti kysymys siitä, kenelle tontti luovutetaan. Tonttien kysyntä

vaihtelee kunnittain ja erityisesti kasvukunnissa, joissa tonttien kysyntä on tonttien tarjontaa suurempaa, aiheuttaa tontinsaajan valinta ongelman (Kuntaliitto 2022d). Rinkisen (2017, s. 44) ja Virtasen (2000, s. 33) mukaan tontinsaaja voidaan valita usealla eri tavalla. Näitä menetelmiä tontinsaajan valitsemiseen ovat muun muassa pisteytysmenetelmät, tarveharkinta (voi olla myös pisteytysmenetelmän osana), julkisessa tonttihaussa hakemusten saapumisjärjestys, huutokauppa (tontti luovutetaan eniten tarjoavalle), tarjouskilpailu (huutokaupan muunnelma), laatukilpailu ja arpominen. Tontinsaajan valitsemisen menetelmä on riippuvainen luovutettavasta tontista, siitä onko tontinsaajana yhtiö vai yksityishenkilö sekä tonttiin kohdistuvasta kysynnästä.

2.3 Tontinluovutus Espoon kaupungissa

Espoon kaupungissa maapolitiikkaa ja tontinluovuttamista ohjaa Espoon kaupunginvaltuuston marraskuussa 2015 hyväksymä ”Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteet 2015” -ohjelma. Kyseisessä ohjelmassa on määritetty keskeiset periaatteet Espoon kaupungin maanhankintaan, asuntotonttien luovutukseen, yritystonttien luovutukseen, yleisten rakennusten tonttien luovutukseen, suunnitteluvarauksiin, maankäytösopimukseen ja täydennysrakentamisen edistämiseen. Espoon maankäytön periaatteet perustuvat Espoon strategiassa (Espoo-tarina), asunto-ohjelmassa ja MAL-sopimuksessa sovittuun tavoitteisiin. (Espoon kaupunki 2015, s. 5-7)

Espoon kaupunki omistaa maata noin kolmanneksen kaupungin pinta-alasta. Espoon kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön mukaan Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää tonttien varaamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden perusteella, ellei toimivaltaa ole annettu kaupunkiympäristötoimialan hallinto- ja kehittämisjohtajalle. (Espoon kaupunki 2022a, s. 18, 53; Espoon kaupunki 2022b.)

2.3.1 Asuntotonttien luovutus Espoon kaupungissa

Espoon kaupungin asuntotontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Asuntotonttien hinnoittelussa Espoon kaupungin periaatteiden mukaan vuokrahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan käyvän arvon mukaisesti, ellei tonttia luovuteta hintakilpailulla. Valtion tukemassa asuntotuotannossa luovutettavan tontin hinta on ARA:n vahvistaman enimmäishinnan mukainen. Espoon kaupungin tontinluovuttamista ohjaavassa ohjelmassa ei ole erikseen määritelty, missä tapauksessa asuntotontteja voidaan luovuttaa myymällä tai voiko vuokratun asuntotontin ostaa itselleen vuokratuuden aikana. Asuntotonttien luovuttamisessa Espoon kaupunkia

ohjaa myös kaupunginvaltuuston syyskuussa 2018 hyväksymä ”Asunto-ohjelma 2018-2021”. Kyseisessä ohjelmassa on määritelty tavoitteet muun muassa kohtuuhintaiseen asumiseen ja opiskelija-asumiseen, jotka tulee huomioida asuntotonttien luovuttamisessa. (Espoon kaupunki 2015, s. 18-19; Espoon kaupunki 2018.)

Espoon kaupungissa ammattimaiseen rakentamiseen asuntotontteja luovutetaan erikokoisille ja -tyyppisille toimijoille pääsääntöisesti julkisten hakumenettelyiden kautta. Edellä mainittujen asuntotonttien luovutus voi myös tapahtua hinta- tai laatukilpailun perusteella, mutta tämä on harvinaisempaa. Espoon kaupungissa erityisesti kerrostalotonttien tarjonta on ollut vähäistä suhteessa kerrostalotonttien toteuttajien kysyntään. Tämän myötä on poikkeuksellista, että kerrostalotontteja luovutettaisiin toteuttavaksi ilman julkista hakumenettelyä. Omakotitontit Espoon kaupungissa luovutetaan pääasiassa vuosittain järjestettävällä arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä. (Espoon kaupunki 2015, s. 18-19.)

Vuokraamalla luovutettavissa asuntotonteissa vuokra-aika on 60 vuotta ja vuosivuokra on 4 prosenttia tontin pääoma-arvosta. Vuosivuokran vuosittainen tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin ja tämän lisäksi vuoden 2022 alusta alkaen uusiin, tai uusittaviin, maanvuokrasopimuksiin sisällytetään vuotuinen 1,0 prosentin vähimmäiskorotus vuokraan. Näihin uusiin, tai uusittaviin, asuntotonttien maanvuokrasopimuksiin otetaan mukaan ehto, joka mahdollistaa pääoma-arvon tarkistamisen vastaamaan käypää arvoa kesken vuokrakauden. Vuoden 2022 alusta alkaen tehdyissä uusissa, tai uusittavissa, maanvuokrasopimuksissa vuokrakauden aikana tullaan tekemään edellä mainittu vuokratason tarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla. Vuokratason tarkistus tehdään siten, että perusvuokra korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Vuokrakauden päätyttyä uusittavissa asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa tarkistetaan uuden maanvuokrasopimuksen vuokra käypään arvoon. Edellä mainittujen avulla voidaan varmistaa, että tontista maksettava vuokra vastaa markkinavuokraa. (Espoon kaupunki 2015, s. 19; Espoon kaupunki 2021.)

Vaikka Espoon kaupungin tontinluovutusta ohjaavassa ohjelmassa ei ole määritelty, milloin asuntotontti voidaan myydä vuokraamisen sijaan, on kuitenkin kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa vuokralaisella mahdollisuus ostaa tontti omistukseensa vuokrakauden aikana. Kaupungin tämänhetkisten käytänteen mukaan omakotitontin vuokralainen voi pyytää kaupungilta myyntitarjouksen omakotitontista. Kyseinen myyntitarjous tulee pyytää ennen kaupungin sisäistä arviointitilaisuutta, joka järjestetään noin kuusi kertaa vuodessa. Kyseisessä arviointitilaisuudessa arvioidaan myyntitarjousta pyytäneiden vuokralaisten omakotitonttien hinnat myyntitarjousta

varten. Mikäli omakotitontin vuokralainen hyväksyy myyntitarjouksen, tullaan kyseinen omakotitontin myynti hyväksymään myyntitarjouksen pohjalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa. (Espoon kaupunki 2022c.)

2.3.2 Yritystonttien luovutus Espoon kaupungissa

Yritystontit Espoon kaupungissa luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Luovutettavat yritystontit hinnoitellaan käyvän arvon mukaan. Yritystontit luovutetaan hakemusten perusteella tai erityiskohteissa ja korkean kysynnän tonteissa julkisella hakumenettelyllä tai hinta- tai laatukilpailulla. Yritystonttien osalta Espoon kaupungin tontinluovuttamista ohjaavan ohjelman mukaan kaupunki määrittää luovutustavan tapauskohtaisesti. Ohjelmassa ei ole erikseen määritelty tarkemmin, milloin yritystontti voidaan luovuttaa myymällä. (Espoon kaupunki 2015, s. 20-21.)

Vuokraamalla luovutettavat Espoon kaupungin yritystontit vuokrataan 30 vuodeksi ja vuosivuokra on 6 prosenttia tontin pääoma-arvosta. Vuosivuokran vuosittainen tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin ja uusiin maanvuokrasopimuksiin voidaan ottaa ehto, joka mahdollistaa pääoma-arvon tarkistamisen vastaamaan käypää arvoa kesken vuokrauden. Vuokrauden päätyttyä uusittavissa yritystonttien maanvuokrasopimuksissa tarkistetaan uuden maanvuokrasopimuksen vuokra käypään arvoon. (Espoon kaupunki 2015, s. 21.)

2.3.3 Yleisten rakennusten tonttien luovutus Espoon kaupungissa

Yleisten rakennusten tontit (jäljempänä Y-tontit) Espoon kaupunki pääasiassa osoittaa omien palveluidensa käyttöön. Ulkopuolisille tahoille luovutettavat Y-tontit luovutetaan ainoastaan vuokraamalla ja pääsääntöisesti hakumenettelyiden kautta. (Espoon kaupunki 2015, s.22.)

Asuntotontteihin ja yritystontteihin verrattuna poikkeuksellista Y-tonttien osalta on, että vuokralle luovutettavan Y-tontin pääoma-arvo sekä vuokra-prosentti ja -aika määritellään tontin tulevan käytön mukaan. Jos Y-tontin vuokralaiseksi tulee pääosin asumista sisältävä hanke (esimerkiksi palvelukoti), on vuosittainen vuokra 4 prosenttia pääoma-arvosta ja vuokra-aika 60 vuotta. Jos taas Y-tontin vuokralaiseksi tuleva hanke palvelee yhdistystoimintaa tai on yksityinen päiväkotit, on vuosivuokra 5 prosenttia pääoma-arvosta ja vuokra-aika 30 vuotta. Valtion tukemissa hankkeissa, jotka sisältävät pääosin asuintiloja, tontin pääoma-arvo asuintilojen osalta määritetään ARA:n vahvistaman enimmäishinnan mukaan. (Espoon kaupunki 2015, s. 22.)

2.4 Tontinluovutus Helsingin kaupungissa

Helsingin kaupungissa tonttien luovuttamista ohjaa Helsingin kaupungin-hallituksen huhtikuussa 2019 hyväksymät tonttien luovutustoimintaa ohjaavat linjaukset ja kyseisiä linjauksia tarkentava soveltamisohje. Helsingin kaupungin (2019a) linjaukset pitävät sisällään Helsingin kaupungin tonttien luovutusten keskeiset periaatteet muun muassa tontinsaajan valinnan, tontinluovutustavan ja tonttihinnoittelun osalta. Helsingin kaupungin (2019b) soveltamisohje on luotu tueksi käytännön työhön täydentämään ja tarkentamaan linjauksien tulkintaa.

Tontinluovutusta koskevilla linjauksilla ja soveltamisohjeella on tuotu esiin linjaukset ja käytännöt asunto- ja yritystonttien luovuttamiseen. Tontinluovutusta koskevilla linjauksilla on ainoastaan lyhyesti mainittu, että yleisten rakennusten tontit varataan ensisijaisesti Helsingin kaupungin omaan käyttöön ja luovutetaan vuokraamalla (Helsingin kaupunki 2019a, s. 7). Soveltamisohjeessa ohjeistus pitää sisällään ohjeet ainoastaan asunto- ja yritystonttien luovuttamiseen.

Tontinluovutusta varten tehdyillä linjauksilla ja soveltamisohjeella on haluttu lisätä tontinluovutustoiminnan avoimuutta ja ennustettavuutta. Tontinluovutusta koskevat linjaukset on haluttu luoda myös tukemaan Helsingin kaupungin strategisen linjausten toteutusta. Tontinluovutustoiminnan laajuudesta ja kirjosta johtuen Helsingin kaupunki ei ole halunnut luoda kaikkiin erilaisiin tontinluovutustilanteisiin soveltuvia kategorisia sääntöjä. Helsingin kaupunki korostaa, että kyseisiä linjauksia ja ohjeita on voitava soveltaa joustavasti silloin, kun se on kaupungin kannalta perusteltua. (Helsingin kaupunki 2019a, s. 3-5; Helsingin kaupunki 2022a.)

Helsingin kaupunki omistaa noin 63 prosenttia kaupungin maa-alasta ja noin 60-70 prosenttia vuosittain luovutetusta rakennusoikeudesta sijaitsee kaupungin luovuttamilla tonteilla. Helsingin kaupungin hallintosääntö ohjaa tontin luovutuksen linjauksia tarkentavan soveltamisohjeen ohella, milloin tontin luovutuspäätöksen voi tehdä viranhaltija ja milloin luottamushenkilö. (Helsingin kaupunki 2019a, s. 3; Helsingin kaupunki 2019b, s. 16-20.)

Hallintosäännön mukaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta voi päättää kiinteistöjen vuokraamisesta sekä kiinteistöjen myymisestä tai vaihtamisesta kaupungin hallituksen vahvistamissa rajoissa, ellei toimivallasta ole muutoin määrätty. Kaupunkiympäristölautakunta voi myös määrittää perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija voi tehdä edellä mainittuja päätöksiä kiinteistöjen vuokraamisesta, myymisestä tai vaihtamisesta kaupunkiympäristölautakunnan sijaan. (Helsingin kaupunki 2021a, s. 38.)

2.4.1 Asuntotonttien luovutus Helsingin kaupungissa

Asuntotontit Helsingin kaupungissa luovutetaan myymällä, vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Asuntotonteista noin 70 prosenttia luovutetaan vuokraamalla ja loput myymällä. Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei asuntonttia luovuteta hintakilpailun perusteella. Valtion tukemassa asuntotuotannossa Helsingin kaupunki noudattaa ARA:n hyväksymää tonttien hinnoittelua. Asuntotonttien luovuttamiseen keskeisesti Helsingin kaupungissa liittyy myös kaupunginvaltuuston marraskuussa 2020 hyväksymä ”Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma”. Kyseinen ohjelma ohjaa asuntopolitiikkaa ja ohjelmassa tuotu esiin asuntopoliittisia tavoitteita, joita maapolitiikalla ja siten asuntotonttien luovuttamisella halutaan saavuttaa. (Helsingin kaupunki 2019, s. 7; Helsingin kaupunki 2020, s.66; Helsingin kaupunki 2021b, s. 3, 7.)

Helsingin kaupungin soveltamisohjeen (2019b, s. 8-9) mukaan asuntotontti voidaan ainoastaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Asuntontti voidaan luovuttaa myymällä soveltamisohjeen mukaan, jos asuntotontti on vähäisen kysynnän vuoksi siirretty jatkuvaan tonttihakuun kilpailusta tai erillisestä hausta, asuntotontin myyminen edistäisi huomattavasti vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista, asuntotontti on osa laajempaa myytävää hankekokonaisuutta, asuntotontin myyminen edistää vaikeasti markkinoitavan alueen toteuttamista, asuntotontti myydään osana maanhankintaa, asuntotontin myyminen on taloudellisesti erityisen perusteltua tai asuntotontin luovuttaminen myymällä on kaupungin asuntopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden kannalta erityisen perusteltua. (Helsingin kaupunki 2019b, s. 8-9; Helsingin kaupunki 2021b, s. 3)

Helsingin kaupunki (2019b, s. 9) luovuttaa vuokralle asuntotontteja myös osto-oikeudella. Osto-oikeuteen liittyvien periaatteiden mukaan osto-oikeusmenettely toimii vaihtoehtona asuntotontin myymiselle, koskee pääsääntöisesti vain sääntelemättömää vuokra-asuntotuotantoa ja on voimassa enintään 5 vuotta vuokra-ajan alkamisesta. Asuntotontin myyntihinta osto-oikeutta käytettäessä määritellään myyntihetken markkina-arvoon, kuitenkin asuntotontin myyntihinnalle voidaan asettaa maanvuokrasopimuksessa minimitaso. Mikäli asuntotontin vuokralainen ostaa tontin, on Helsingin kaupunki sisällyttänyt kauppakirjaan ehdon, jonka mukaan tontilla olevat asunnot tai osa niistä tulee pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta asuinrakennuksen käyttöönotosta lukien.

Helsingin kaupunki (2021b, s. 4-5) luovuttaa ammattimaista rakentamista varten suunnatut asuntotonttinsa pääasiassa julkisten hakumenettelyiden kautta. Näitä ovat yleinen asuntotonttien haku, tietyn tyyppisille

asuntohankkeille ja tietyille rakentajille suunnattu ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, hinta- tai laatukilpailu sekä jatkuva tonttihaku. Asuntotontti voidaan luovuttaa myös suoraan ilman avointa hakumenettelyä tai kilpailua erityistapauksissa. Kyseisiä erityistapauksia ovat muun muassa aitoa uutuusarvoa luovat kehittämishankkeet. Omakotitontit Helsingin kaupunki luovuttaa omakotitonttihaulla, jossa tonttien saajat valitaan arpomalla tai hintakilpailulla. Mikäli tontille ei ole yhtään hakijaa omakotitonttihaussa, on omakotitontti vapaasti haettavissa.

Vuokraamalla luovutettavien asuntonttien osalta Helsingin kaupunginvaltuusto on helmikuussa 2022 tehnyt päätöksen yleisistä periaatteista, joita sovelletaan asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokraukseen. Näiden periaatteiden mukaan uusissa asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa vuosittainen vuokra on 3,5 prosenttia tontin markkina-arvosta. Edellä mainittua vuokraprosenttia sovelletaan myös tietyt edellytykset täyttäviin uusittaviin asuntotonttien maanvuokrasopimuksiin. Muiden asuntotonttien osalta vuosittainen vuokra on 4 prosenttia tontin markkina-arvosta ja asumista palvelevien tonttien kohdalla vuosittainen vuokra on 5 prosenttia tontin markkina-arvosta. Uudisrakennettavilla asuntotonteilla maavuokrasopimusten vuokra-aika on vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä. (Helsingin kaupunki 2022b.)

Helsingin kaupunginvaltuuston päättämien yleisten periaatteiden mukaan asuntotonttien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Periaatteiden mukaan asuntotonttien vuokraa voidaan elinkustannusindeksin lisäksi tarkistaa vuokrakauden aikana pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksillä. Pääsääntöisesti kyseinen niin sanottu tasotarkistus tehdään vuokrakauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin, jolloin tarkistuksella päivitetävä vuokrataso muodostuu tarkistushetkeä edeltäneen kolmen vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvon pohjalta. Tasotarkistuksessa maanvuokra voi olla kullakin tarkistuskerralla kasvaa tai laskea enintään 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden. (Helsingin kaupunki 2022b.)

Vuokralaisen valinnan mukaan edellä mainittu tasotarkistus voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa siten, että ensimmäinen tarkastus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokrakauden alkamisesta, minkä jälkeen tarkistus tehdään noin 10 vuoden välein. Tällöin tasotarkistuksessa maanvuokra voi ensimmäisellä tarkistuskerralla kasvaa tai laskea enintään 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden ja tämän jälkeisillä tarkistuskertoilla kasvaa tai laskea enintään 25 prosenttia edeltäneen vuoden vuokraan nähden. (Helsingin kaupunki 2022b.)

2.4.2 Yritystonttien luovutus Helsingin kaupungissa

Helsingin kaupungissa yritystontit luovutetaan myymällä, vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Helsingin kaupunki myy ja vuokraa vuosittain noin 60 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta yritysten toimintaa varten. Yritystonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, paitsi jos yritystontin luovutus tapahtuu hintakilpailun kautta. (Helsingin kaupunki 2021c, s. 5.)

Lähtökohtaisesti yritystontit luovutetaan vuokraamalla Helsingin kaupungissa. Yritystontti voidaan luovuttaa kuitenkin erityisin perustein myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Helsingin kaupungin (2019b, s. 13) soveltamisohjeen mukaan yritystontti voidaan luovuttaa myymällä, jos luovutettava yritystontti on osa laajempaa myytävää hankekokonaisuutta, myynti on tarkoituksenmukaista vaikeasti markkinoitavan alueen toteutumisen edistämiseksi, yritystontti luovutetaan osana maanhankintaa tai -vaihtoa, yritystontin myyminen on taloudellisesti erityisen perusteltua tai asuntotontin luovuttaminen myymällä on kaupungin asuntopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden kannalta erityisen perusteltua. Helsingin kaupunki (2021c, s. 5) täsmentää yritystonttien luovuttamisesta kertovassa pikaoppaassa, että hotelli- ja toimistotontit luovutetaan yleensä myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin.

Helsingin kaupungin (2019b, s. 14) soveltamisohjeen mukaan yritystontti voidaan luovuttaa vuokraamalla osto-oikeuksin ainoastaan niillä yritystontteilla, jotka voitaisiin muutenkin luovuttaa myymällä. Osto-oikeus näillä yritystontteilla on voimassa enintään 5 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pidemmälle voimassaoloajalle ole erityistä syytä. Jos yritystontin osto-oikeutta käytetään, myyntihinta pohjautuu myyntihetken markkina-arvoon. Yritystontin myyntihinta voidaan kuitenkin määrittää jo maanvuokrasopimuksessa, jos osto-oikeus on voimassa enintään 2 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta eikä ole odotettavissa merkittävää tonttien arvonnousua.

Yritystontit Helsingin kaupunki (2021c, s. 5) luovuttaa jatkuvan tonttihaun, hinta- tai laatukilpailun, erillisen ilmoittautumismenettelyn, suoravarauksen tai kehittämisvarauksen kautta. Helsingin kaupungin soveltamisohjeen (2019b, s. 10-12) mukaan yritystontit luovutetaan pääsääntöisesti julkisella hakumenettelyllä. Yritystontti voidaan kuitenkin luovuttaa ilman julkista hakua, jos esimerkiksi painavat elinkeinopoliittiset syyt puoltavat sitä tai yritystontti kuuluu merkittävään uutuusarvoa omaavaan kehittämissankkeeseen eikä julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Vuokraamalla luovutettavissa yritystontteissa tontin vuokra on 5 prosenttia tontin markkina-arvosta ja yritystontteille tehtävät maanvuokrasopimukset

ovat pääsääntöisesti 60 vuoden pituisia. Kuitenkin edellä mainittuun poikkeuksena ovat teollisuus- ja varastotontit, päivittäistavarakaupan tontit, tilaa vievän kaupan tontit sekä ravintola-, kioski-, ja muut vastaavat tontit, jotka luovutetaan enintään 30 vuoden maanvuokrasopimuksella. (Helsingin kaupunki 2019b, s.12)

2.5 Tontinluovutus Vantaan kaupungissa

Vantaan kaupungissa kaupunginvaltuusto on kesäkuussa 2018 hyväksynyt ”Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset” ohjelman. Ohjelma on laadittu samanaikaisesti Vantaan kaupungin strategian 2018-2021 ja uuden yleiskaavan kanssa. Kyseisessä ohjelmassa on ensimmäistä kertaa yhdistetty asunto-ohjelma ja maapoliittiset linjaukset toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi. Ohjelmassa on määritelty Vantaan kaupungin keskeiset maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jotka toimivat tukena suunnittelulle ja päätöksenteolle sekä antavat tietoa sidosryhmille ja yhteistyökumppaneille Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittikan käytännöistä. (Vantaan kaupunki 2018a, s. 5.)

Vantaan kaupunki on ohjelmassaan määrittänyt muiden maapoliittisten toimenpidelinjauksien ohella toimenpidelinjaukset tonttien luovuttamiseen. Vantaan kaupungin (2018a, s. 44) ohjelman mukaan päämääränä on, että ”Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää”. Erillispientalotonttien, erityispalvelutonttien ja tuottajamuotoisten asunto-tonttien luovuttamista varten on vielä erikseen luotu jokaiselle edellä mainitulle tonttimuodolle oma luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat määräävä ohjedokumentti. Kyseiset ohjedokumentit ovat Vantaan kaupunginhallituksen hyväksymiä dokumentteja.

Vantaan kaupungissa tonttien luovuttamisen päätöksentekoa ohjaa kaupunginvaltuuston hyväksymä hallintosääntö. Hallintosäännön mukaan kaupunkitilalautakunta pääasiassa päättää asemakaava-alueella sijaitsevien asunto-, erityispalvelu- ja työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokraamisesta ja vuokralle ottamisesta, kun tontin arvo on yli 400 000 euroa. Työpaikkatonttien osalta edellä mainituista luovutuksista päätöksen tekee kaupunginhallitus, mikäli työpaikkatontin arvo on yli 2 miljoonaa euroa. Mikäli asunto-, erityispalvelu- tai työpaikkatontin arvo on enintään 400 000 euroa, hallintosäännön mukaan päätöksen tontinluovuttamisesta tekee kiinteistöjohtaja tai hänen määräämänsä henkilö. Tontin arvo määritellään kauppahinnan, käyvän markkina-arvon tai tarjouskilpailun kautta muodostuneen hinnan perusteella. (Vantaan kaupunki 2021, s. 59, 74, 84.)

2.5.1 Asuntotonttien luovutus Vantaan kaupungissa

Vantaan kaupungissa asuntotonttien luovutusta ohjaavat kaupunginhallituksen hyväksymät ohjedokumentit maapolitiikan käytänteitä ohjaavan ohjelman lisäksi. Tuottajamuotoiset asuntotontit (kerros- ja rivitalot) sekä erillispientalotontit luovutetaan myymällä ja vuokraamalla (Vantaan kaupunki 2018b, s.1; Vantaan kaupunki 2019, s. 1). Vantaan kaupunki ei ole varsinaisesti määrittänyt erikseen, milloin asuntotontti voidaan luovuttaa myymällä vuokraamisen sijaan. Tähän liittyen on ainoastaan mainittu, että luovutustavaksi katsotaan tapauskohtaisesti kaupungin kannalta paras vaihtoehto. Kuitenkin Vantaan kaupunki (2018a, s. 45) on tuonut esiin maapolitiikkaa ohjaavassa ohjelmassaan, että kaupungille on talouden kannalta ollut tärkeää saada tontinluovutuksesta maanmyyntituloja. Tästä syystä kaupunki on edellyttänyt toimijoilta tonttien ostoa ja maapolitiikka ohjaavan ohjelman mukaan tonttien luovuttamisessa ensisijainen luovutusmuoto on tonttien myyminen. Kaupunki korostaa ohjelmassaan, että luovutettava tontti myydään tai vuokrataan aina suoraan tontin loppukäyttäjälle (Vantaan kaupunki 2018, s. 45).

Vantaan kaupungin asuntotontit luovutetaan käyvällä hinnalla, ellei tonttia luovuteta tarjouskilpailun perusteella. Säännehtyyn asuntotuotantoon myymällä tai vuokraamalla luovutettavat tontit luovutetaan ARA:n hyväksymillä enimmäishinnoilla. Pientalotonttien osalta tontinluovutus voidaan tehdä tarjouskilpailulla, arvonnalla, pisteytyskilpailulla tai jatkuvalla myynnillä. Tuottajamuotoisten asuntotonttien osalta luovutus on pääasiassa tapahtunut erilaisilla tarjous- ja laatukilpailuilla tai niiden yhdistelmällä. Joitain tuottajamuotoisia asuntotontteja on myös luovutettu suoraan ilman kilpailutusta, mikäli hankkeen tavoitteena on ollut kehittää uusia asumiskonsepteja. (Vantaan kaupunki 2018b, s. 1; Vantaan kaupunki 2019, s.1; Vantaan kaupunki 2020, s. 29.)

Pientalotonttien vuokraamisessa kaupunki määrittää vuosivuokraksi 4 prosenttia tontin käyvästä arvosta ja vuosittainen vuokran tarkistus sidotaan elinkustannusindeksiin. Tuottajamuotoisissa asuntotonteissa vuosivuokra on 4,5 prosenttia tontin käyvästä arvosta ja vuosittainen vuokran tarkistus on pientalotontin tavoin sidottu elinkustannusindeksiin. Pientalotonteissa ja tuottajamuotoisissa asuntotonteissa vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja korotetaan käyvän vuokran tasolle, mikäli pientalotontin vuokra ei vastaa käypää vuokraa. Pientalotontit vuokrataan 50 vuodeksi ja tuottajamuotoisissa asuntotonteissa vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta. Tuottajamuotoisia asuntotontteja koskevilla luovutusohjeilla on myös määritelty, että tontinosien luovutuksissa käytetään käypää hintaa. (Vantaan kaupunki 2018b, s. 1-2; Vantaan kaupunki 2019, s. 3.)

Vantaan kaupunki (2018a, s. 46) tuo vuokraukseen liittyen esiin käytännön, jonka mukaan tarvittaessa kaupunki voi vuokrata tuottajamuotoisen asuntotontin suoraan rakennuttajan toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

2.5.2 Yritystonttien luovutus Vantaan kaupungissa

Yritystonttien luovuttamisesta Vantaan kaupungilla ei ole asuntotonttien ja erityispalvelutonttien tapaista erillistä ohjedokumenttia. Vantaan kaupungin (2018b, s.44-45) maapolitiikan käytänteitä ohjaavan ohjelman mukaan kaupunki luovuttaa yritystontit myymällä ne suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän valitsemalle yhteistyötaholle käyväällä hinnalla. Vantaan kaupunki on määrittänyt, että edellä mainitun lisäksi yritystontti voidaan tarvittaessa luovuttaa tarjouskilpailun perusteella. Vaikka Vantaan kaupunki ohjelmassaan korostaa yritystonttien luovuttamista myymällä, Vantaan kaupunki on muun muassa vuosina 2017-2019 luovuttanut yritystontteja myös vuokraamalla (Vantaan kaupunki 2020, s. 29).

Vantaan kaupunki ei ole määrittänyt erikseen missä tapauksissa yritystontti voidaan luovuttaa vuokraamalla myymisen sijaan. Yritystonttien osalta kaupunki menettelee samoin kuin asuntotonttien osalta, eli luovutustapa valitaan tapauskohtaisesti ja luovutustavaksi valitaan kaupungin kannalta paras vaihtoehto. Mikäli yritystontti kuitenkin luovutetaan vuokraamalla, vuosivuokra on 5-7 prosenttia tontin käyvästä arvosta ja vuokran tarkistus sidotaan elinkustannusindeksiin. Yritystonttien maanvuokrasopimuksissa vuokra tarkistetaan puolessa välissä vuokratkautta ja mikäli vuokra on käypää vuokraa matalampi, korotetaan vuokra vastaamaan käypää vuokraa. Yritystonttien maanvuokrasopimusten pituutta tai muita ehtoja ei ole määritelty Vantaan kaupungin maapolitiikan käytänteitä ohjaavassa ohjelmassa. (Vantaan kaupunki 2018a, s. 45-46.)

2.5.3 Erityispalvelutonttien luovutus Vantaan kaupungissa

Erityispalvelutonttien luovutusta Vantaan kaupungissa ohjaa kaupunginhalituksen hyväksymä ohjedokumentti, jossa on määritelty kyseisten tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat. Erityispalvelutontteina voidaan pitää esimerkiksi päiväkoteja ja hoivakoteja. Edellä mainitun ohjedokumentin mukaan erityispalvelutontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla, toisin kuin asunto- ja yritystontit. Vantaan kaupunki on tuonut esiin, että on kannattavaa pitää erityispalvelutontit omistuksessaan tulevaisuuden tarpeita varten. Erityispalvelutontti voidaan kuitenkin luovuttaa myymällä, jos myymiselle on hyvät perusteet ja se palvelee Vantaan kaupungin etua. (Vantaan kaupunki 2018a, s. 46; Vantaan kaupunki 2018c, s. 1.)

Jos erityispalvelutontti luovutetaan myymällä, myydään se käyvällä arvolla. Poikkeuksia ovat kuitenkin säänneltyyn tuotantoon luovutettavat erityispalvelutontit, jotka myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymillä enimmäishinnoilla. Erityispalvelutonttien osalta on mainittu yleisesti, että tontinsaajat valitaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla. Tontinsaajien valitsemismenettelyyn ei ole annettu tarkempaa ohjeistusta. (Vantaan kaupunki 2018c, s. 1; Vantaan kaupunki 2020, s. 30.)

Vuokraamalla luovutettavissa erityispalvelutonteissa tontin vuosivuokra on 4,5 prosenttia tontin käyvästä arvosta ja vuosittainen vuokran tarkistus sidotaan elinkustannusindeksiin. Erityispalvelutonttien maanvuokrasopimuksissa vuokra tarkistetaan puolesta välissä vuokratuottoa ja mikäli vuokra on käypää vuokraa matalampi, korotetaan vuokra vastaamaan käypää vuokraa. Erityispalvelutontit vuokrataan pääsääntöisesti 30 vuodeksi. (Vantaan kaupunki 2018c, s. 1-2.)

3 Valinnaiset vuokratontit ja tonttirahastot

Tässä luvussa käsitellään valinnaisen vuokratontin konseptia, sen etuja ja heikkouksia verrattuna muihin tontin hallintamuotoihin sekä käsitellään valinnaisia vuokratontteja vuokraavia tonttirahastoja.

3.1 Valinnainen vuokratontti

Kilpailu- ja kuluttajaviraston (2021) mukaan valinnainen vuokratontti tarkoittaa sitä, että asunto-osakeyhtiön osakas voi valita lunastaako hän tontista osakaskohtaisen määräosan vai maksaako hän tonttivuokraa asunto-osakeyhtiölle. Tontin tai sen määräosan lunastamisella valinnaisen vuokratontin kohdalla viitataan tontin tai sen määräosan ostamiseen. Kun asunto-osakeyhtiön osakas lunastaa oman osakaskohtaisen määräosansa tontista, lunastettu tontin määräosa siirtyy asunto-osakeyhtiön omistukseen. Tämän jälkeen osakas ei enää ole velvollinen maksamaan omaa osakaskohtaista vuokraa tontista. Mahdollista on myös, että asunto-osakeyhtiö lunastaa koko valinnaisen vuokratontin itselleen, jolloin asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat eivät enää maksa tonttivuokraa omistaessaan tontin, jolla asunto-osakeyhtiö sijaitsee. Tontista vuokrakauden aikana maksettu tonttivuokra ei vähennä tontin tai sen määräosan lunastuksesta maksettavaa hintaa. Valinnaista vuokratonttia voidaan pitää vuokratonttina, joka on vuokrattu asunto-osakeyhtiölle tontin osto-oikeudella.

Tontin tai sen määräosan lunastamisesta maksettava hinta voi muuttua vuokrakauden aikana. Lunastamisen hinta on riippuvainen tontille maanvuokrasopimuksen yhteydessä tehdystä kiinteistökaupan esisopimuksesta. Kiinteistökaupan esisopimuksessa on määritelty lunastamisen hinta ja kyseisen lunastushinnan säännöllinen tarkistus voidaan sitoa tonttivuokran tarkistuksen tavoin esimerkiksi elinkustannusindeksiin tai johonkin kiinteään prosenttikorotukseen. Lunastushinnan ohessa asunto-osakeyhtiö tai sen osakas joutuu usein maksamaan myös muitakin maksuja. Näihin maksuihin kuuluvat muun muassa varainsiirtovero ja kaupanvahvistajan maksu. (Kuluttaja- ja kilpailuvirasto 2021; Rähä 2018; SRV 2018.)

Käytännöt tontin tai tontin määräosien lunastamiseen ovat myös riippuvaisia tontin maanvuokrasopimuksesta. Kilpailu- ja kuluttajaviraston (2021) mukaan lunastuksen ehdot vaihtelevat kohteittain ja maanvuokrasopimuksessa on kerrottu siitä, mikä on osakkaiden oikeus lunastaa oma osakaskohtainen määräosa tontista ja milloin lunastuksen voi tehdä. Yleistä on, että osakaskohtaisen tontin määräosan voi lunastaa vain tiettyinä ajankohtina, kuten esimerkiksi asunto-osakeyhtiön asuinrakennuksen valmistumisen yhteydessä ja sen jälkeen kerran vuodessa (Hautala 2021).

Joidenkin valinnaisten vuokratonttien osalta on mahdollista, että osakas voi lunastaa osittain oman osakaskohtaisen määräosansa tontista. Toisin sanoen osakkaan ei tarvitse lunastaa kokonaisena omaa osakaskohtaista määrääosaansa tontista. Tällöin osakas jatkaa tonttivuokran maksamista, mutta tonttivuokra pienenee lunastetun määrääosan mukaisesti. Joissain valinnaisissa vuokratonteissa asunto-osakeyhtiö voi lunastaa vain tontin kokonaisena. Tällöin yksittäiset osakkaat eivät voi lunastaa tontista omia osakaskohtaisia määrääosiaan. Tontin tai sen määrääosien lunastukset käsitellään tyypillisesti asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. (Hautala 2021; JM 2022; YITa 2022.)

3.1.1 Valinnaiset vuokratontit ja Maanvuokralaki

Saarnilehdon (2006, s. 10) mukaan sopimus, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruisesta maksusta vastaan, on maanvuokrasopimus. Kyseiseen sopimukseen sovelletaan Maanvuokralakia (258/1966, jäljempänä MVL), joka myös ohjaa valinnaisten vuokratonttien maanvuokrasopimuksia.

Valinnaiset vuokratontit ovat Saarnilehdon (2006, s. 10-11) kuvaamaa muun asuntoalueen vuokraa, jolloin valinnaisten vuokratonttien vuokrasopimuksia ohjaa MVL:n 3 luku. MVL:n 3 luvun 51 §:n mukaan muun asuntoalueen vuokraamisessa vuokrakohteena on tontti ilman tontinvuokraoikeutta tai muu kiinteistö, joka luovutetaan käytettäväksi asuntotarkoitukseen vuokralaiselle kuuluvassa tai hänelle rakennettavaksi tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten (Kasso 2014, s. 54). Saman MVL:n 51 §:n perusteella valinnaisten vuokratonttien vuokraamiseen on sovellettava MVL:n 3 luvun lisäksi kyseisen lain 1, 6 ja 7 lukujen säännöksiä.

MVL:n yleisten säännösten mukaan maanvuokrasopimus valinnaisten vuokratonttien osalta on tehtävä kirjallisesti ja kaikki maanvuokrasopimuksen ehdot merkittävät vuokrasopimukseen. Ehto, jota ei ole merkitty kirjallisesti sopimukseen on mitätön. Maanvuokrasopimusta ei saa irtisanoa muulla kuin MVL:ssa tarkoitettulla perusteella eikä vuokrasopimuksessa voi sopia toisin tästä. Maanvuokrasopimuksen purkaminen voi myös ainoastaan tapahtua MVL:ssa säädetyllä perusteella. MVL:n mukaan vuokranantaja voi purkaa maanvuokrasopimuksen, jos vuokralainen on esimerkiksi MVL:n tai sopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle. (Kasso 2014, s. 43.)

Valinnaista vuokratonttia vuokraavalla asunto-osakeyhtiöllä on oikeus käyttää vuokraamansa tonttia vuokrasopimuksen tarkoitusta vastaavasti. Kuitenkin vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on

kielletty asunto-osakeyhtiöltä, ellei toisin ole sovittu. Valinnaista vuokratonttia koskeva vuokraoikeus ja täten maanvuokrasopimus sitoo MVL:n mukaan myös uutta tontin omistajaa, mikäli vuokranantaja myy tontin uudelle omistajalle ennen kuin asunto-osakeyhtiö on lunastanut koko tontin itselleen. (Kasso 2014, s. 43)

MVL:n 52 §:n mukaan valinnaisten vuokratonttien maanvuokrasopimus on tehtävä määräajaksi. Kun vuokrattava tontti on varustettava vuokralaisen rakentamilla tai rakennuttamille rakennuksilla, on vuokra-ajan oltava vähintään 30 vuotta. Vuokra-aika saa olla enintään 100 vuotta. Määräajaksi sovittu valinnaisen vuokratontin maanvuokrasopimus päättyy vuokratuuden loputtua ilman erillistä irtisanomista. Mikäli vuokranantaja ei jatka maanvuokrasopimusta, on vuokranantaja velvollinen lunastamaan vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset ja muut laitteet, ellei toisin ole sovittu. Jos valinnaisen vuokratontin maanvuokrasopimuksen päätyttyä asunto-osakeyhtiö tai sen osakkaat eivät ole lunastaneet koko tonttia itselleen, voidaan vuokrasopimusta jatkaa tai velvoittaa asunto-osakeyhtiö tai sen osakkaat lunastamaan tontti tai sen määräosat itselleen. Se mitä edellä mainituista menettelytavoista käytetään, on riippuvainen maanvuokrasopimuksessa sovitusta ehdoista. (Kasso 2014, s. 43, 54; Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2021.)

MVL:n 8 §:n mukaan tontista maksettava vuokra on suoritettava vuosittain viimeistään kolme kuukautta ennen vuokravuoden päättymistä, ellei toisin ole sovittu vuokranmaksun suoritusajasta. Maanvuokrasopimuksessa on mahdollista MVL 7 §:n mukaan sopia, että vuokramaksu vuokra-ajan kuluessa kohoaa tai alenee sovittun perusteen mukaisesti. Saman MVL:n 7 §:n mukaan voidaan sopia sopimussakosta, jota on suoritettava, mikäli vuokrasopimuksen ehtoja ei täytetä.

Saarnilehdon (2006, s. 39) mukaan kohtuuttomia tai hyvän tavan vastaisia maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kohtuutonta vuokran määrää on mahdollista sovittella MVL:n 4 § ja 7 § perusteella. Vuokran määrän sovittelu voi lähteä liikkeelle alun perin sovittuna vuokratasosta tai vuokran kehittymisestä vuokratuuden aikana. Vuokraa voidaan sovittella kummankin osapuolen eduksi tarpeen vaatiessa. Valinnaisia vuokratontteja koskevan MVL:n 3 luvun 56 §:n mukaan sovittelussa otetaan kohtuuden mukaan huomioon käypä vuokrataso, alueen käyttötapa ja alueen arvo paikkakunnalla sekä muut vuokranmaksun suuruuteen vaikuttavat tekijät. Mikäli vuokran määrää alennetaan sovittelun perusteella, on mahdollista samalla määrätä, että vuokranantajan on palautettava vuokralaiselle liikaa suoritettu vuokramaksu määrättyltä ajalta. Tämä määrätty aika voi olla enintään viimeksi kuluneet kaksi vuotta. Jos sovittelun perusteella vuokran määrä nousee, voidaan määrätä,

että korotettu vuokra astuu voimaan vasta enintään vuoden päästä siitä, kun sovittelua koskeva päätös on saanut lainvoiman. (Saarnilehto 2006, s. 39.)

Saarnilehto (2006, s.39) mainitsee, että edellä mainittu sovitteluvaatimus on syytä esittää kohtuullisessa ajassa siitä, kun vuokrasta on sovittu tai se on muuttunut kohtuuttomaksi.

3.1.2 Valinnaiset vuokratontit ja Maakaari

Kun asunto-osakeyhtiö tai sen osakas lunastaa tontin tai tontin määräosan, sovelletaan kyseiseen lunastukseen Maakaarta (540/1995, jäljempänä MK), sillä kyseessä on MK:n 1 luvun 1§:n tai 2 §:n mukainen kiinteistön tai sen osan luovutus.

Valinnaisella vuokratontilla koko tontin tai sen määräosan lunastuksessa valinnaisen vuokratontin vuokranantaja myy kiinteistön tai sen määräosan asunto-osakeyhtiölle. Koska kyseessä on kiinteistön tai sen määräosan kauppa, tulee kaupassa soveltaa MK:n säädöksiä muun muassa kauppakirjan minimiehdoista ja kaupan vahvistamisesta kaupanvahvistajalla (Kasso 2014, s. 200).

Kilpailu- ja kuluttajaviraston (2021) mukaan valinnaisilla vuokratonteilla osakaskohtaisten tontin määräosien lunastamisen suorittaa asunto-osakeyhtiö osakkaidensa puolesta. Täten tontin määräosan lunastamiseen liittyvässä kauppakirjassa ostajaosapuolena toimii asunto-osakeyhtiö osakkaan puolesta. Tällöin osakas maksaa oman osakaskohtaisen tontin määräosan kauppahinnan ja usein myös tontin määräosan lunastamisesta tulleet muut kulut asunto-osakeyhtiölle, joka lunastaa tontin määräosan osakkaan puolesta.

MK:sta on myös huomioitava valinnaisen vuokratontin vuokraoikeuteen liittyvä kirjaamisvelvollisuus. MK:n 14 luvun 2 §:n mukaan valinnaisen vuokratontin maavuokraoikeuden haltija, asunto-osakeyhtiö, on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamisesta. MK:n 4 luvun 7 §:n tämän kirjauksen oikeusvaikutukset ovat samat kuin lainhuudon oikeusvaikutukset, jolloin vuokraoikeuden kirjauksen voidaan nähdä tuovan suojaa vuokralaiselle vuokrasuhteeseen (Saarnilehto 2006, s. 84).

3.1.3 Valinnaisten vuokratonttien etuja

Brännare (2019) ja Kortelainen (2017) tuovat esiin rakennusliikkeiden kannalta positiivisen näkökulman valinnaisiin vuokratontteihin liittyen. Rakennusliikkeet voivat aluksi hankkia rakennuskelpoisen asuntotontin rakentamishankettaan varten ja myydä sen eteenpäin tonttirahastolle. Rakennusliikkeet voivat myös pyytää tonttirahastoa ostamaan suoraan tontin myyvältä

taholta ilman, että rakennusliike on välissä tontin omistaja. Molemmissa tapauksissa tonttirahasto vuokraa tontin valinnaisena vuokratonttina tontille rakentavalle rakennusliikkeelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Tällöin rakennusliike toimii tontin vuokralaisena siihen asti, kunnes tontille loppukäyttäjäksi ja vuokralaiseksi tuleva asunto-osakeyhtiö on perustettu. Tonttirahasto voi myös vuokrata tontin suoraan asunto-osakeyhtiölle rakennusliikkeen sijaan, mikäli asunto-osakeyhtiö on jo perustettu. Tällä menetettävällä rakennusliike voi vapauttaa tonttiin sitoutuvaa pääomaa rakennushankettaan varten, kun tontin omistajana rakennusliikkeen sijaan toimii tonttirahasto. Rakennusteollisuuden mukaan tonttirahastojen tulo markkinoille on tehnyt mahdolliseksi pienten ja keskisuurten rakennusyritysten pääsyn markkinoille (Kortelainen 2017; Valonen et al. 2022, s. 47).

Asunnon ostajalle valinnainen vuokratontti tarjoaa joustavan mahdollisuuden valita maksaako hän omasta osakaskohtaisesta tontin määräosasta vuokraa vai lunastaako hän sen heti asunnon valmistumisen yhteydessä tai myöhemmin tulevaisuudessa. Kortelaisen (2017) mukaan valinnaisella vuokratontilla myynissä olevissa asunnoissa ostohinta on selvästi markkinahintaa halvempi, sillä ostohinta ei pidä sisällään tontin kustannuksia.

Oravaisen (2010, s. 26) mukaan valinnaisen vuokratontin tontin tai tontin määräosan lunastuksen hinta ei välttämättä aina ole samalla tasolla kuin tontin markkina-arvo. Valinnaisen vuokratontin vuokrasopimuskauden alussa tontin ja sen määräosien lunastamiselle määritetään hinta, jota usein tarkistetaan vuokrakauden kuluessa. Tämä lunastushinnan tarkistus voidaan sitoa esimerkiksi elinkustannusindeksiin tai tarkistuksessa voidaan käyttää jotain kiinteää prosenttikorotusta. Edellä mainitusta lunastushinnan tarkistuksesta huolimatta tontin markkina-arvo saattaa kehittyä huomattavasti enemmän kuin tontin lunastushinta. Tällöin asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat hyötyvät valinnaisesta vuokratontista, sillä he voivat lunastaa tontin tai tontin määräosia tontin markkina-arvoa alhaisemmalla hinnalla.

Vuokranantajan näkökulmasta edellä mainittua voi pitää yhtenä valinnaisen vuokratontin riskinä. Kuitenkin mitä pidemmälle tulevaisuuteen asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat siirtävät tontin tai sen määräosien lunastuspäätöksiä, sitä pidempään ja enemmän he joutuvat maksamaan tontista vuokravastiketta, jota yleensä tarkistetaan säännöllisesti. Toisaalta on mahdollista, että tontin lunastushinta kehittyy hinnan tarkistusten myötä korkeammaksi kuin tontin markkina-arvo. Täten asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat joutuvat maksamaan tontista tai sen osista markkina-arvoa suuremman lunastushinnan. Tontin lunastushinnan ja tontin markkina-arvon korreloimattomuus on tilanteesta riippuen etu tai haitta valinnaisen vuokratontin vuokralaiselle ja vuokranantajalle.

Oravainen (2010, s. 26) mainitsee myös, että valinnaisesta vuokratontista maksettava tonttivuokra ei usein korreloi käyvän arvon kanssa. Hän mainitsee, että vuokrakauden päätyttyä maanvuokrasopimusta uusittaessa tontin vuokra tullaan yleensä määrittämään käypään arvoon. Tällöin uudessa vuokrasopimuksessa määritetty käypä vuokra voi olla huomattavasti korkeampi kuin vanhan vuokrasopimuksen vuokrakauden lopussa maksettu vuokra. Lankinen (2021, s. 43) tuo esiin, että useissa kunnissa tonttien maanvuokrasopimuksia uudistaessa uuden maanvuokrasopimuksen perusvuokra on noussut rajusti verrattuna vanhaan maanvuokrasopimukseen. Valinnaisessa vuokratontissa asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus välttää tältä huomattavalta vuokran määrän nousulta lunastamalla tontti itselleen ennen kuin vuokrakausi päättyy.

3.1.4 Valinnaisten vuokratonttien kritiikki

Valinnaiseen vuokratonttiin liittyvien positiivisiksi koettujen aspektien lisäksi valinnaiset vuokratontit ovat herättäneet kritiikkiä. Rähä (2018) tuo esiin, että valinnaisella vuokratontilla sijaitsevan asunnon lopullista kokonaishintaa kuluttajan näkökulmasta voi olla vaikea arvioida. Salmelan ja Normon (2021) mukaan myynti-ilmoituksissa on usein asuntojen hinta pilkottu useaan osaan, jolloin asunnon ostajalle voi olla erittäin vaikeaa arvioida asumisen kustannuksia ja verrata eri asuntojen hintoja keskenään.

Edellä mainitun lisäksi Vuokraturva Oy:n mukaan tavallinen asunnon ostaja harvoin ymmärtää valinnaisen vuokratontin maanvuokrasopimusta. Usein asunnon ostaja ei tiedosta esimerkiksi tontin vuokran tarkistusehtoja tai lopullista osakaskohtaista tontin määräosan lunastushintaa, jotka voivat olla kohtuuttomia. Yleistä on myös, ettei valinnaisten vuokratonttien maanvuokrasopimuksia ole nähtävissä myynti-ilmoituksissa. Tällöin asunnon ostajan tulee pyytää maanvuokrasopimus erikseen nähtäväksi. (Salmela & Normo 2021; Rähä 2018.)

Valinnaiseen vuokratonttiin myös liittyy verotuksellinen näkökulma, joka tuottaa asunnon ostajalle lisäkustannuksia. Valinnaisella vuokratontilla sijaitsevasta asunto-osakeyhtiöstä asunnon ostava henkilö joutuu maksamaan asuntonsa ostamisen yhteydessä 2 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta varainsiirtovero, ellei kyseessä ole ensiasunnon ostaja. Kun sama asunnon ostanut henkilö asunto-osakeyhtiön osakkaana lunastaa oman osakaskohtaisen määräosansa tontista, maksetaan tässä yhteydessä 4 prosenttia tontin määräosan lunastushinnasta varainsiirtovero. Vaikka asunto-osakeyhtiö tekee tontin määräosan lunastuksen osakkaan puolesta, tavallisesti asunto-osakeyhtiö veloittaa kyseisen varainsiirtoveron kuluna osakkaalta. Tällöin valinnaiselta vuokratontilta asunnon ostavalle tulee lisäkustannuksia verrattuna siihen, että hän ostaisi asunnon asunto-osakeyhtiöstä, joka sijaitsee

asunto-osakeyhtiön itsensä omistamalla tontilla. (Oravainen 2010, s. 26; Verohallinto 2022a; Verohallinto 2022b.)

Yhtenä riskinä voidaan myös pitää valinnaisen vuokratontin omistajan, vuokranantajan, vaihtumista. Uusi vuokranantaja saattaa olla aggressiivisempi tontin maanvuokrasopimuksen sallimien sopimusehtojen hyödyntämisen suhteen (Räihä 2018).

Vaikkei valinnaisen vuokratontin omistaja vaihtuisi, on Salmelan ja Normon (2021) mukaan epäselvää mitä tapahtuu valinnaisen vuokratontin maanvuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä. Heidän mukaansa maanvuokrasopimuksen päätyttyä tonttia vuokraava tonttirahasto saattaa nähdä tontille muita käyttötarkoituksia. Tällöin tonttirahasto maanvuokrasopimuksen päätyttyä saattaa vuokrata tontin muulle taholle kuin tonttia aiemmin vuokranneelle asunto-osakeyhtiölle, jonka omistama asuinrakennus sijaitsee tontilla.

3.2 Tonttirahastot

Suomessa valinnaisten vuokratonttien vuokraajina toimivat pääasiassa erilaiset tonttirahastot. Pääpiirteittäin tonttirahastojen toimintaperiaatteena on kerätä muiden rahastojen tavoin eri sijoittajien varoja yhteen ja sijoittaa nämä kerätyt varat tontteihin, jotka muodostavat itse rahaston sijoitussalkun. Toisin sanoen tonttirahaston sijoittajien varoilla ostetaan tontit tonttirahaston sijoitussalkkuun ja nämä kyseiset tontit vuokrataan maanvuokrasopimuksella tonttia käyttävälle asunto-osakeyhtiöille. Tontti voidaan toki vuokrata tontin rakennusvaiheessa rakennusliikkeelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, ellei asunto-osakeyhtiötä ole vielä perustettu. Tonttirahastoon sijoittaneet tahot ovat tontteja sisällään pitävän sijoitussalkun omistajia. Riippuen tonttirahaston yhtiömuodosta, sijoituspäätöksistä ja hallinnoinnista vastaa hallinnointiyhtiö tai osakeyhtiömuotoinen rahastoyhtiö. (Kallunki et al. 2019, s. 292; Puttonen & Repo 2010, s. 30.)

Tonttirahastoihin sijoittamista voidaan pitää epäsuorana kiinteistösijoittamisena. Epäsuoralla kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan välillisesti erilaisen yhtiö- ja rahastorakenteiden kautta sijoittamista kiinteistöihin. Suoraa kiinteistösijoittamista on se, että hankitaan suoraan kiinteistö tai kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeita. (Kallunki et al. 2019, s. 88.)

Suomalaiset tonttirahastot eroavat toisistaan pääosin yhtiömuodon ja rahaston avoimuuden perusteella. Tonttirahastot ovat yleensä joko kiinteistö- tai omarahastoja tai erikoissijoitusrahastoja, joissa tonttirahaston avoimuus vaihtelee rahastokohtaisesti. Rahaston avoimuudella viitataan siihen, miten rahastoon on mahdollista tehdä sijoituksia. Kiinteöpääomaisessa (engl.

closed-ended), eli suljetussa, rahastossa rahasto kerää tavoitellun pääoman sijoittajilta sijoitussitoumuksina rahastoon. Kun tavoiteltu pääoma on kerätty, rahasto suljetaan ja siihen ei enää ole mahdollista tehdä sijoituksia. Avoimessa (engl. open-ended), eli vaihtuvapääomaisessa, rahastossa rahastoon otetaan uusia sijoituksia jatkuvasti. Kiinteäpääomaiset rahastot ovat perustettu ennalta päätetyksi määräajaksi, kun taas avoimet rahastot ovat perustettu ennalta määräämättömäksi ajaksi. (Kaleva et al. 2017, s. 107, 109; Kallunki et al. 2019, s. 291.)

3.2.1 Kiinteistöpääomarahastot

Suomessa kiinteistöpääomarahastot ovat pääasiassa kommandiittiyhtiömuotoisia rakenteita, joissa hallinnointiyhtiö toimii vastuunalaisena yhtiömiehenä ja vastaa rahaston hallinnoinnista. Hallinnointiyhtiö perii rahastolta hallinnointipalkkiota, joka on usein sidottu rahaston kokoon. Rahaston sijoitusmuistiossa määritellään rahaston strategia ja hallinnointimalli sekä sijoittajien mahdollisuudet vaikuttaa rahaston tekemiin päätöksiin. Kommandiittimuotoisen rakenteen etuna voidaan pitää verotusta, sillä kiinteistöistä saatua tuloa verotetaan vain kerran osakkaiden tasolla. Tämä verotustapa on verrattavissa suoran kiinteistösiioittamisen verotukseen ja täten sopii institutionaalisille sijoittajille, jotka tyypillisesti eivät maksa veroja sijoitustoimintansa tuotoista. Lähes kaikki suomalaiset kiinteistöpääomarahastot ovat kiinteäpääomaisia, eli suljettuja rahastoja. (Kaleva et al. 2017, s. 107; Kallunki et al. 2019, s. 291.)

Kiinteistöpääomarahastojen toiminta-aika on yleensä ennalta määrätty, esimerkiksi 7-10 vuotta. Toiminta-ajan päätyttyä rahasto päätetään ja kiinteistöt myydään eteenpäin. Rahaston etuna voi pitää, että sijoituksen elinkaari tunnetaan ennakoita. Toisaalta samanaikaisesti rahaston päättäminen ja kiinteistöjen realisointi ennalta määrättyinä hetkenä voi tarkoittaa, että rahaston kiinteistöt realisoidaan mahdollisesti huonossa markkinatilanteessa. Tällöin kiinteistöjen realisointi on epäedullista rahastoon sijoittaneille ta hoille. (Kaleva et al. 2017, s. 107; Kallunki, Martikainen & Niemelä 2019, s. 291.)

Kiinteistöihin sijoittavien rahastojen, kuten kiinteistöpääomarahastojen, toimintaa ohjaa Kiinteistörahasolaki (1173/1997). Kiinteistörahasolain 4 §:n mukaan kiinteistörahasotoimintaa harjoittaviin kommandiittiyhtiöihin sovelletaan Vaihtoehtörahasojen hoitajista annetussa lakia (1162/2014) ja sen yhtiömiehen sovelletaan osakeyhtiölain sijaan Avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annettua lakia (389/1988).

3.2.2 Erikoissijoitusrahastot

Erikoissijoitusrahastoa voidaan pitää sijoitusrahastona, joka poikkeaa tietyiltä elementeiltään tavallisesta sijoitusrahastosta. Niin sanotulla tavallisella sijoitusrahastolla tarkoitetaan rahastoa, jonka sijoitustoimintaa ja hallintoa hoitaa osakeyhtiömuotoinen rahastoyhtiö. Sijoitusrahastot ovat avoimia rahastoja, jotka ovat perustettu ennalta määräämättömäksi ajaksi. Sijoittajan rahastoon tekemän sijoitusosuuden arvo määräytyy rahaston nettovarallisuuden mukaisesti ja sijoittajalla on mahdollisuus lunastaa sijoitusosuutensa rahastosta rahaston säännöissä määritellyllä tavalla. (Kaleva et al. 2017, s. 108-109; Kallunki et al. 2019, s. 291.)

Suomessa sijoitusrahastojen toimintaa ohjaa Sijoitusrahastolaki (213/2019), jossa on määritetty muun muassa 8 luvussa sijoitusrahaston avoimuudesta, minimipääomasta ja osuudenomistajien vähimmäismäärästä sekä 13 luvussa sijoitusrahaston vähimmäishajautusvaatimuksista.

Erikoissijoitusrahastoihin sovelletaan Kiinteistörahastolakia. Kyseisen lain 1 §:n mukaan pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavasta erikoissijoitusrahastosta säädetään Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa, jonka 16a luvussa on mainittu erikoissijoitusrahastoille sovellettavat säännökset. Erikoissijoitusrahastot eroavat sijoitusrahastoista siten, että niitä eivät koske esimerkiksi Sijoitusrahastolain 13 luvun mukaiset määräykset eikä suurin osa kyseisen lain 8 luvun määräyksistä. Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen ei tarvitse muun muassa hajauttaa yhtä laajasti sijoituksiaan kuin tavallisen sijoitusrahaston ja osuudenomistajien, eli sijoittajien, lukumäärä erikoissijoitusrahastossa voi olla pienempi (Kaleva et al. 2017, s. 109; Kallunki et al. 2019, s. 291.)

Kaleva et al. (2018, s. 109) tuovat esiin, että erikoissijoitusrahastoja voidaan tarjota kommandiittiyhtiöisiä pääomarahastoja luontevammin myös kotitalouksille ja piensijoittajille.

3.2.3 Tonttirahastojen toiminta Suomessa

Suomalaiset tonttirahastot toimivat siten, että ne keräävät aiemmin kuvatulla tavalla varoja sijoittajilta tonttien ostamiseen. Tonttirahastot voivat ostaa tonttinsa Brännaren (2019) mukaan esimerkiksi kaupungilta tai rakennusliikkeeltä. Kun tonttirahasto on hankkinut tontin, se vuokraa tontin maanvuokrasopimuksella tontin tulevalle vuokralaiselle, eli jo perustetulle tai perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin rakentamisen aikana on mahdollista, että rakennusliike vastaa rakennusajan vuokranmaksusta asunto-osakeyhtiön puolesta. Kun asunto-osakeyhtiö alkaa maksamaan valinnaisesta vuokratontista vuokraa tonttirahastolle, se myös samalla alkaa

kerämään asunto-osakeyhtiön osakkailta osakaskohtaista vuokratavastiketta jolla maksetaan tontin vuokra tonttirahastolle. Kun asunto-osakeyhtiö tai sen osakkaat lunastavat tontin tai sen määräosia itselleen, tonttirahaston omistusosuus tontista vähenee. (Suihko 2021, s. 33.)

Valinnaisia vuokratontteja vuokraavat tonttirahastot saavat tuottoa rahastolle seuraavilla tavoilla. Kun tonttirahasto vuokraa valinnaisia vuokratonttejaan, saa se tonteista vuokratuottoa. Jos tonttirahasto on hankkinut vierasta pääomaa, toisin sanoen ottanut lainaa, esimerkiksi tonttien ostamiseen, voi tuottoa kertyä omalle pääomalle hyödyntämällä velkavivua. Velkavivun hyödyntäminen perustuu siihen, että rahaston sijoittaman lainarahan korot ovat pienemmät kuin lainarahan sijoittamisesta saatavat tuotot. Valinnaisten vuokratonttien osalta myös tontin tai sen määräosien lunastaminen tuo tonttirahastolle myyntituottoa. Samanaikaisesti kuitenkin tontista saatava vuokratuotto laskee tai häviää kokonaan, kun tontin tai sen määräosan lunastanut asunto-osakeyhtiö ei joko enää maksa tontista vuokraa tai tontista maksettavan vuokran suuruus laskee. (Oravainen 2010, s. 45-46.)

Suihkon (2021, s. 30) mukaan asuntotonttien vuokraamista alkoi esiintyä Suomessa 2000-luvun puolessavälissä tonttirahastojen keskuudessa. Valonen et al. (2022, s. 18-20) ovat asunto-, tontti- ja metsärahoja käsittelevää raporttiaan varten pyytäneet Suomen Pankilta listauksen, joka pitää sisällään tiedon vuoden 2008 jälkeen perustetuista erikoissijoitusrahastoista ja vuoden 2014 jälkeen perustetuista suljetuista kiinteistörahastoista. Suomen Pankilta saadun listauksen mukaan Suomessa vuonna 2020 toimi 18 erilaista tonttirahastoa. Näistä tonttirahastoista 16 oli suljettuja tonttirahastoja ja 2 avoimia tonttirahastoja. Valosen et al. (2022, s. 20) tuovat esiin, että Finanssivalvonnasta saamiensa tilastojen mukaan kyseisten tonttirahastojen varojen kokonaismäärän bruttoarvo vuonna 2020 oli noin 840 miljoonaa euroa ja nettoarvo noin 710 miljoonaa euroa.

Julkisista lähteistä saatavilla olevan tiedon perusteella Suomessa toimii seuraavanlaisia asuntotontteihin sijoittavia tonttirahastoja.

Suomen Hypoteekkiyhdistys (2021), jäljempänä Hypo, tuo esiin internetsivuillaan kehittäneensä Hypon Tonttikonseptin® jo vuonna 2004. Hypon Tonttikonsepti on synonyymi valinnaiselle vuokratontille ja kyseisen konseptin avulla on rakennettu noin 6000 asuntoa ja noin 150 valmista asunto-osakeyhtiötä. Hypon Tonttikonseptin mukaiset tontit omistaa Hypon hallinnoima ja pääasiassa eläkeyhteisöjen omistama tonttirahasto Suomen Osa-tontti Ky, joka on perustettu vuonna 2008 (Cision 2008). Salmelan ja Norman mukaan (2021) Hypon tonttirahasto oli ensimmäinen tonttirahasto Suomessa ja Hypon jälkeen seuraavana tonttirahastona markkinoille tuli Ålandsbankenin perustama tonttirahasto.

Ålandsbanken (2022) tuo esiin perustaneensa vuonna 2015 Suomen ensimmäisen piensijoittajille tarjotun vuokratontteihin sijoittavan erikoissijoitusrahasto, jossa on kaksi osuussarjaa (tonttirahasto A ja tonttirahasto B.) Kyseinen erikoissijoitusrahasto sijoittaa valinnaisiin vuokratontteihin pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. YIT:n (2022) mukaan Ålandsbankenilla on myös kommandiittiyhtiöpohjainen ÅB Lunastustontti I Ky rahasto, josta YIT omistaa 20 prosenttia, Varma 40 prosenttia ja Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto 40 prosenttia. Kyseinen rahasto kehittää, rakentaa ja myy asuntoja, jotka rakennetaan rahaston omistamille tontteille.

S-Pankilla (2022) on S-Pankki Tontti erikoissijoitusrahasto, jossa on kolme eri osuussarjaa (A, B ja C). Kyseinen tonttirahasto on aloittanut toimintansa vuoden 2017 syyskuussa ja sijoittaa valinnaisten vuokratonttien lisäksi yritystontteihin. Asuntotonttien osuus tonttirahaston sijoituksista oli 33 prosenttia kesäkuussa 2021, jolloin rahaston omistuksessa oli 41 kappaletta tontteja (S-Pankki 2021a). S-Pankki osti vuonna 2013 enemmistön FIMistä, jonka myötä S-Pankki ja FIM yhdistyivät (S-Pankki 2021b). FIM:llä on kaksi kommandiittiyhtiömuotoista valinnaisiin vuokratontteihin sijoittavaa tonttirahastoa, Fim Tonttirahasto I Ky ja FIM Vuokratontti Ky (Finder 2022a; Finder 2022 b).

Taaleri Oyj:n alaisella Taaleri Kiinteistöillä (2022) on kaksi suljettua kommandiittiyhtiömuotoista tonttirahastoa, vuonna 2015 perustettu Taaleri Tonttirahasto Ky ja vuonna 2016 perustettu Taaleri Tonttirahasto II Ky (Taaleri Kiinteistöt 2022). Kyseiset rahastot eivät ole enää avoinna uusille sijoituksille eivätkä rahastot tee enää uusia kiinteistösijoituksia.

Osuuspankilla on yksi ammattimaisille sijoittajille suunnattu kommandiittiyhtiömuotoinen tonttirahasto, vuonna 2015 perustettu OP Tonttirahasto Ky (Finder 2022c; OP Ryhmä 2022a). Kyseinen tonttirahasto strategiansa mukaan sijoittaa suomalaiseseen tonttivarallisuuteen tai niitä omistaviin yhtiöihin (OP Ryhmä 2022b). Toisin sanoen tonttirahasto voi omistaa tonttien lisäksi osuuksia tontteja omistavista yhtiöistä, eli harjoittaa myös epäsuoraa kiinteistösijoittamista.

Korkia Groupilla (2022) on kaksi tontteihin sijoittavaa kommandiittiyhtiömuotoista tonttirahastoa, Korkia Tonttirahasto Ky ja Korkia Tonttirahasto II Ky. Korkia Groupin mukaan perustettu Korkia Tonttirahasto Ky on suljettu vuonna 2020 ja saman vuoden lokakuussa avattiin Korkia Tonttirahasto II Ky ammattisijoittajille. Edellä mainitut tonttirahastot ovat sijoittaneet kasvukeskuksien asuntotontteihin ja jo suljetulla Korkia Tonttirahasto Ky:llä on

omistuksessaan yli 60 tonttia erityisesti pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Oulun seudulla.

Edellä mainittujen lisäksi on tonttirahastoja, joiden toiminnasta ei löydy julkisesti saatavilla olevaa tietoa. Näitä ovat Mandatum Life Vuokratontit I Ky, Mandatum Life Vuokratontit II Oy, Pääkaupunkiseudun tonttirahasto Ky ja Uudenmaan Tonttirahasto Oy. (Finder 2022d; Finder 2022e; Pääkaupunkiseudun tonttirahasto 2022; Uudenmaan Tonttirahasto 2022.)

4 Haastattelututkimus

Tutkimuksen empiirinen osio toteutettiin haastattelututkimuksena teema-haastattelujen avulla. Tässä luvussa esitellään haastattelututkimuksen tausta, miten haastattelututkimus toteutettiin sekä tonttirahastojen asiantuntijoiden ja kaupunkien maankäytön asiantuntijoiden kanssa pidettyjen haastattelujen tulokset.

4.1 Haastattelututkimuksen tausta ja toteutus

4.1.1 Teemahaastattelu

Tuomen ja Sarajärven (2009, s. 75) mukaan teemahaastattelussa, eli puolistrukturoidussa haastattelussa, edetään tiettyjen keskeisten etukäteen valittujen teemojen ja niihin liittyvien tarkentavien kysymysten varassa. Lähelläkohtaisesti etukäteen valittavat teemat perustuvat tutkimuksen viitekehykseen ja teemahaastattelussa pyritään löytämään merkityksellisiä vastauksia tutkimuksen tarkoituksen mukaisesti. Hirsjärven ja Hurmeen (2008, s. 48) mukaan teemahaastattelu ottaa huomioon sen, että ihmisten tulkinnat asioista ja heidän asioilleen antamat merkitykset ovat keskeisiä. Teemahaastattelu huomioi myös sen, että kyseiset merkitykset syntyvät vuorovaikutuksessa.

Hirsjärvi ja Hurme (2008, s. 43, 47-48) tuovat esiin, että puolistrukturoidussa haastatteluissa kysymykset ovat kaikille haastateltaville samat, mutta vastauksia ei ole sidottu vastausvaihtoehtoihin, vaan haastateltavat voivat vastata omin sanoin. Haastattelija voi tarvittaessa muuttaa ennalta määrättyjen kysymysten järjestystä tai jopa sanamuotoa tilanteen niin vaatiessa. Strukturointiasteella viitataan siihen, miten kiinteästi haastattelun kysymykset ovat muotoiltu ja missä määrin haastattelija jäsentää tilannetta. Teemahaastattelusta puuttuu strukturoidulle lomakehaastattelulle luonteenomainen kysymysten tarkka muoto ja järjestys, mutta se ei ole täysin vapaa niin kuin täysin strukturoimaton syvähaastattelu.

Haastattelut ovat Hirsjärven ja Hurmeen (2008, s. 35) mukaan hyvä tapa saada tietoa vähän kartoitetusta aiheesta. Tutkimuksen empiirinen osio toteutettiin tämän myötä haastattelututkimuksien avulla. Teemahaastattelu puolistrukturoituna haastatteluna ominaispiirteidensä myötä soveltui parhaiten haastattelumenetelmäksi. Teemahaastattelu verrattuna strukturoituun lomakehaastatteluun antaa laajemman vapauden kysyä tarvittaessa lisäkysymyksiä ja muotoilla kysymyksiä haastattelutilanteen mukaan. Lomakehaastattelun etuina voidaan kuitenkin pitää muun muassa

lomakehaastattelun tuomaa anonymiteettiä ja aineiston käsittelyn helpoutta. (Hirsjärvi & Hurme 2008, s. 36, 44-46.)

Teemahaastattelu ei myöskään ole niin paljon aikaa vaativa tai väljä muodoltaan kuin strukturoimaton haastattelu, jossa haastattelua voidaan pitää ennemminkin keskusteluna. Strukturoimattomassa haastattelussa haastattelijan päätehtävänä on syventää haastateltavien vastauksia ja rakentaa haastattelun jatko niiden. Haastatteluissa siirtyminen aiheesta toiseen tapahtuukin usein haastateltavan ehdoilla, vaikkakin haastattelijan tehtävänä on pitää haastattelu aiheessa ja koossa. Tälle haastattelumuodolle tyypillistä onkin, että samaa haastateltavaa haastatellaan useaan otteeseen ja täten haastateltavien määrä saattaa rajoittua vain muutamaaan haastateltavaan. Strukturoimaton haastattelu kuitenkin muotonsa vuoksi korostaa tutkittavan ilmiön mahdollisimman perusteellista avaamista. (Hirsjärvi & Hurme 2008, s. 45-46; Tuomi & Sarajärvi 2009, s. 75-76.)

4.1.2 Haastattelujen tavoite

Haastattelujen tavoitteena oli saada kerättyä aineistoa, jonka avulla oli mahdollista saada koostettua kokonaiskuva, joka vastaa tutkimuksen tutkimuskysymyksiin. Tuomen ja Sarajärven (2009, s. 85) mukaan laadullisessa tutkimuksessa on tärkeää, että henkilöt, joilta tietoa kerätään tietävät tutkittavasta ilmiöstä mahdollisimman paljon tai heillä on kokemusta asiasta.

Tämän myötä haastateltaviksi valikoitui tonttirahastoja hallinnoivien yritysten asiantuntijoita sekä Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien maankäytön asiantuntijoita, sillä edellä mainitut asiantuntijat osasivat asiantunteuksensa myötä vastata parhaiten haastatteluissa esitettyihin kysymyksiin.

Tonttirahastojen asiantuntijoiden kanssa pidettyjen haastattelujen tavoitteena oli erityisesti löytää vastaus tutkimuskysymykseen ”Mikä on valinnainen vuokratontti ja miten sitä käytetään tontin vuokraamiseen Suomessa?”. Kaupunkien asiantuntijoiden kanssa pidettyjen haastattelujen tavoitteena oli erityisesti löytää vastaus tutkimuskysymykseen ” Miten valinnainen vuokratontti tontin luovutusmenetelmänä soveltuu Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungeille asuntotonttien luovuttamiseen asunto-osakeyhtiöille?”.

Tonttirahastojen asiantuntijoiden haastatteluissa käytiin lävitse seuraavia teemoja:

- Haastateltavan asiantuntijan edustaman yrityksen tonttirahaston tai -rahastojen taustaa yleisesti sekä näkemykset valinnaisesta vuokratonttimallista,
- Valinnaisten vuokratonttien maanvuokrasopimuksen sisältö,

- Valinnaisten vuokratonttien ja -tonttien osien lunastus,
- Valinnaisten vuokratonttien tulevaisuus.

Kaupunkien asiantuntijoiden haastatteluissa käytiin lävitse seuraavia teemoja:

- Valinnainen vuokratontti konseptina ja sen vaikutus haastateltavien asiantuntijoiden kaupungissa,
- Kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokrataso,
- Kaupungin asuntotonttien myyminen ja osto-oikeus maanvuokrasopimuksissa,
- Valinnainen vuokratontti tontinluovutusmenetelmänä haastateltavien asiantuntijoiden kaupungissa ja yleisesti muissa kunnissa.

Tonttirahastojen asiantuntijoille esitellyt haastattelukysymykset on esitelty liitteessä A ja kaupunkien asiantuntijoille esitellyt haastattelukysymykset on esitelty liitteessä B.

4.1.3 Haastattelujen toteuttaminen

Tonttirahastoja hallinnoivien yritysten asiantuntijoiden haastattelupyynnöt toteutettiin niin, että julkisia tietolähteitä hyödyntäen selvitettiin keskeisimpiä tonttirahastoja hallinnoivien yritysten yhteystiedot. Kyseisten yritysten internetsivuilta yritettiin löytää sellaisten henkilöiden yhteystietoja, jotka ovat mukana keskeisesti mukana yrityksen tonttirahaston tai -rahastojen toiminnassa ja osaisivat täten vastata haastattelussa esitettäviin kysymyksiin.

Mikäli yrityksen internetsivuilta löytyi tonttirahaston tai -rahastojen toimintaan keskeisesti kytkeytyvän henkilön yhteystiedot, lähestyttiin kyseistä henkilöä puhelimitse haastattelupyynnöllä. Jos yritysten internetsivuilta ei löytynyt keskeisten henkilöiden yhteystietoja tai yritysten internetsivujen perusteella oli vaikea hahmottaa tonttirahaston tai -rahastojen toiminnassa keskeisesti mukana olevia henkilöitä, yrityksiä lähestyttiin soittamalla yrityksen yleiseen puhelinnumeroon ja kysymällä ketä yrityksessä kannattaisi lähestyä haastattelupyynnöllä.

Tonttirahastojen asiantuntijoiden haastattelupyyntöjä varten lähestyttiin puhelimitse seitsemää eri tonttirahastoja hallinnoivaa yritystä tammi-maaliskuun 2022 aikana. Näistä lähestytyistä yrityksistä kuusi suostui haastateltavaksi. Jokaisesta haastatteluun suostuneesta yrityksestä osallistui yksi asiantuntija per yritys haastatteluun.

Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien maankäytön asiantuntijoiden haastattelupyynnöt toteutettiin siten, että kyseisten kaupunkien tontinluovutuksen kannalta keskeisiä viranhaltijoita lähestyttiin puhelimitse tai sähköpostitse haastattelupyynnöllä tammikuun 2022 aikana. Jokaisesta kaupungista vastattiin myöntävästi haastattelupyynnöön ja jokaisesta kaupungista osallistui kolme maankäytön asiantuntijaa per kaupunki haastateluun.

Haastattelupyynnöihin liittyvien puhelujen ja sähköpostien yhteydessä tuotiin haastateluun pyydettäville asiantuntijoille esiin tutkimuksen tausta, tutkimuskysymykset, miksi kyseistä asiantuntijaa tai asiantuntijoita pyydettiin haastateltavaksi sekä se, että tutkimus tehdään toimeksiantona Espoon kaupungille. Tonttirahastojen asiantuntijoille korostettiin, että haastattelut tullessaan suorittaman nimettömästi, eli haastateltavien asiantuntijoiden ja yritysten tietoja ei tulla julkaisemaan tutkimuksessa. Kaupunkien asiantuntijoille korostettiin, ettei heidän nimiään tai tehtävänimikkeitään tulla julkaisemaan tutkimuksessa.

Kaikki tonttirahastojen asiantuntijoiden ja kaupunkien asiantuntijoiden haastattelut pidettiin Teams-sovelluksen välityksellä tammi-maaliskuun 2022 aikana. Pidettyjä haastatteluja oli yhteensä 9 kappaletta. Sähköpostitse lähetetyn Teams-haastattelukutsun yhteydessä laitettiin vielä erillinen sähköposti, jossa oli liitteenä haastattelussa kysyttävät kysymykset sekä vielä kerrattuna tutkimukseen liittyvät keskeiset taustatiedot.

Haastattelujen alussa ennen varsinaisen haastattelun aloittamista haastateltaville kerrottiin vielä kertaalleen tutkimuksen keskeiset taustatiedot ja pyydettiin suostumus haastattelun nauhoittamiseen myöhempää litterointia varten. Kaikki haastateltavat antoivat suostumuksensa haastattelun nauhoittamiseen litterointia varten.

Nauhoitetut haastattelut litteroitiin mahdollisimman pian haastattelujen jälkeen. Hirsjärven ja Hurmeen (2008, s. 138, 142) mukaan litterointi voidaan tehdä valikoiden, kunhan haastatteluvastauksen olennainen sisältö ei muutu. Haastattelut näin ollen litteroitiinkin siten, että haastateltavien ylimääräisiä täytesanoja, tarpeetonta toistoa ja mahdollisia epäröintejä ei litteroitu, mikäli ne eivät liittyneet olennaisesta haastatteluvastauksen sisältöön.

4.1.4 Haastattelujen analysointi

Tuomen ja Sarajärven (2009, s. 91-94) mukaan perusanalyysimenetelmä, jota voidaan käyttää kaikissa laadullisen tutkimuksen perinteissä, on sisällönanalyysi. Heidän mukaansa laadullisen tutkimuksen sisällönanalyysi voidaan toteuttaa vaiheittain siten, että ensin päätetään mikä aineistossa

kiinnostaa. Seuraavaksi käydään aineisto lävitse ja merkitään talteen ne asiat, jotka kiinnostavat aineistossa. Tämän jälkeen nämä talteen merkityt asiat kerätään yhteen ja erilleen muusta aineistosta. Näistä yhteen kerätyistä asioista muodostetusta omasta aineistosta tehdään aineiston luokittelu, teemoitus tai tyypittely. Kun edellä mainittu luokittelu, teemoitus tai tyypittely on tehty, kirjoitetaan yhteenveto.

Tutkimuksessa lävitse käyty aineisto koostui litteroiduista tonttirahastojen ja kaupunkien asiantuntijoiden haastatteluista. Aineistoa käytiin lävitse sitten, että aineistosta etsittiin haastateltavien vastauksista tutkimuksen kannalta olennaisia asioita. Kyseiset olennaiset asiat kerättiin erilliseen aineistoon, johon nämä haastateltavien vastaukset tiivistettiin haastattelukysymyskohtaisesti talteen. Nämä erilliseen aineistoon kerätyt kysymyskohtaiset tiivistykset pitivät sisällään haastattelukysymyksen tai -kysymyksien kannalta olennaisen tiedon tiivistetyssä muodossa. Tämän jälkeen tämä erillinen aineisto teemoitettiin. Teemoituksessa aineistosta etsittiin teemakohtaisesti tiivistetyt vastaukset ja yhdisteltiin ne saman teeman alle. Nämä teemat toimivat myös lukujen 4.2 ja 4.3 alalukuina, joissa on analysoitu teemakohtaisesti aineistoa.

Edellä mainitun sisällönanalyysin lisäksi tutkimuksessa esitetään suoria lainauksia haastatteluista nimettömänä.

4.2 Tonttirahastojen asiantuntijoiden haastattelut

4.2.1 Tonttirahastojen tausta ja tonttien hankinta

Haastatellut tonttirahastojen asiantuntijat avasivat haastattelun alkupuolella edustamansa yrityksen tonttirahaston tai -rahastojen taustaa.

Tonttirahastojen tuottotavoite vaihteli yritys- ja tonttirahastokohtaisesti. Yksi haastatelluista asiantuntijoista nostikin esiin, että heidän tuoreimmassa tonttirahastossaan tuottotavoite on laskenut huomattavasti heidän edelliseen, vanhempaan, tonttirahastoon nähden. Tämä hänen mukaansa johtuu puhtaasti tonttmarkkinan muutoksesta ja kilpailun lisääntymisestä. Muutaman muun tonttirahaston asiantuntija toi myös tämän saman esiin.

Kun laskee kaikkien haastateltujen asiantuntijoiden yritysten tonttirahastoissa olevat valinnaiset vuokratontit kokonaisuudessaan yhteen, oli tonttirahastoissa yhteensä noin tuhat valinnaista vuokratonttia. Tämä määrä on huomattavasti suurempi kuin Hypon vuonna 2018 antama arvio, jonka mukaan tonttirahastot Suomessa omistavat yhteensä 600-800 kerrostalotonttia (Räihä 2018). Hypon vuoden 2018 arvion perusteella voisi olettaa, että tonttirahastojen omistamien tonttien määrä on kasvanut huomattavasti

kuluneiden vuosien aikana, sillä tässä tutkimuksessa haastateltiin vain osaa tonttirahastoja hallinnoivista yrityksistä.

Tonttirahastoissa olevaan tonttien määrään liittyen muutama asiantuntija korosti, että tonttirahastoissa olevien tonttien määrä ei itsessään kuvasta välttämättä tonttirahastojen merkitystä tai niiden laajuutta, koska tonttirahastoissa olevat tontit voivat erota toisistaan huomattavasti ominaisuuksiltaan.

Asiantuntijat toivat esiin tonttirahastojensa strategian tonttien hankinnan suhteen. Kaikki asiantuntijat korostivat tonttien hankinnan keskittyvän isoihin suomalaisiin kaupunkeihin, yliopistokaupunkeihin ja kasvukeskuksiin. Tonttirahastojen asiantuntijat korostivat hankkineensa tontteja erityisesti pääkaupunkiseudulta, Tampereelta ja Turusta. Eräs asiantuntija toikin esiin seuraavan näkemyksen, joka kuvastaa hyvin tätä keskittymistä.

”Tontilla sitten pitää olla joku järkevä hinta suhteessa siihen koko hankkeeseen, että se kannattaa toteuttaa. Monesti tuolla maalaiskaupungissa tontit on niin halpoja, ettei niitä ole mitään järkeä tehdä tämmöisellä valinnaisella vuokratontilla”

Asiantuntijat korostivat, että tonttirahastoon hankittavat tontit tulevat pääasiassa yhteistyökumppanina toimivien rakennusliikkeiden kautta heille, kun rakennusliikkeet tarvitsevat sijoittajan rakennushankkeensa taustalle. Muutama asiantuntijoista mainitsikin olevansa tarkkoja siitä minkä rakennusliikkeen kanssa tekevät edellä mainittua yhteistyötä. Yksi asiantuntijoista toi esiin, että vaikka erittäin monella rakennusliikkeellä on halu rakentaa valinnaiselle vuokratontille, niin kaikki tonttirahastot eivät välttämättä suostu näiden rakennusliikkeiden yhteistyökumppaneiksi.

Asiantuntijat korostivat myös tonttirahastojensa hankkivan vahvan kaavan tontteja, eli toisin sanoen heidän tonttirahastonsa eivät kehitä kiinteistöjä. Yksi asiantuntijoista kuitenkin mainitsi esimerkkinä heidän olevan sijoittajana hankkeessa, jossa rakennusliike kehittää tonttia kaavoituksen kautta asuntokäyttöön tarkoitettavaksi tontiksi. Kyseinen asiantuntija korosti tässä, että heidän roolinsa tässä on toimia ainoastaan sijoittajana ja vuokrata tonttia rakennusliikkeelle. Tällöin tontin kehittäminen kaavoituksen kautta kuuluu rakennusliikkeelle. Tällä esimerkillä asiantuntija korosti, ettei heidän tonttirahastonsa kehittä tontteja, mutta saattaa olla mukana sijoittajana kehitettävissä tonteissa.

4.2.2 Näkemykset valinnaisen vuokratonttimallin eduista

Kaikki asiantuntijat näkivät valinnaisessa vuokratonttimallissa paljon etuja muun muassa asunnon ostajien ja rakennusliikkeiden kannalta. Nämä esiin nousseet mallin koetut edut olivat melko samoja mitä esiteltiin tutkimuksen kirjallisessa osiossa. Jokainen asiantuntija nosti esiin mallin tarjoavan asunnon ostajalle mahdollisuuden valita, haluaako asua vuokratontilla vai omistustontilla. Asiantuntijat korostivat mallin huomioivan hyvin eri elämäntilanteet ja tarjoavan mahdollisuuden hankkia uusi asunto pienemmällä pääomalla, kun asunnon velattomaan hintaan ei sisälly tontin hintaa. Mallin korostettiinkin olevan yksi rahoitusväline asunnon hankintaan. Yksi asiantuntijoista toikin esiin seuraavan näkemyksen.

”Kyllähän se varmasti tarjoaa entistä laajemmalle porukalle mahdollisuuden päästä käsiksi uuteen kotiin ja sitä kautta energiatehokkaampaan ja mahdollisesti terveellisempään kotiin.”

Asunnon ostajan kannalta valinnainen vuokratonttimalli nähtiin myös reilummaksi verrattuna vuokratonttiin, jossa asunto-osakeyhtiöllä ei ole mahdollisuutta lunastaa. Osa asiantuntijoista mainitsi maanvuokrasopimuksen uusimiseen liittyvät ongelmat, kun maanvuokrasopimus päättyy. Uudessa maanvuokrasopimuksessa esimerkiksi vuokra yleensä tarkistetaan markkinavuokran tasolle, jolloin vuokralaisen vuokran suuruus voi kasvaa huomattavasti verrattuna aiemman maanvuokrasopimuksen vuokraan. Asiantuntijat korostivat, että valinnaisessa vuokratonttimallissa tontti on mahdollista lunastaa ennen vuokrakauden päättymistä. Tällöin maanvuokrasopimuksen uusimiselle ei ole tarvetta eikä ole uhkaa vuokran suuruuden huomattavasta kasvusta tai siitä onko maanvuokrasopimusta ylipäättänsä edes mahdollista uusia.

Asiantuntijat mainitsivat mallin tuovan rakennusliikkeille etuja. Heidän mukaansa rakennusliikkeille malli mahdollistaa yhä useamman rakennushankkeen toteuttamisen, sillä rakennusliikkeen ei tarvitse sitoa pääomaansa tonttiin. Muutama asiantuntija näki tämän vaikuttavan positiivisesti asuntojen kokonaisuudistuotantoon, kun rakennusliikkeille entistä useampi hanke on toteuttamiskelpoinen. Rakennusliikkeet ovat myös tuoneet tonttirahastoille esiin, että valinnainen vuokratontti kasvattaa potentiaalisen asuntojen ostajien määrää ja parantaa asuntojen myyntiä.

Muutama asiantuntija mainitsikin, että vuokratontti, jota ei ole mahdollista lunastaa olisi heidän kannaltaan sijoitusmielessä jopa parempi vaihtoehto. Kuitenkin rakennusliikkeiden kokemat hyödyt valinnaisesta vuokratontista ovat ohjanneet rakennusliikkeitä pyytämään tontin omistajiksi tulevia tonttirahastoja vuokramaan tontit valinnaisena vuokratonttina.

4.2.3 Valinnaisen vuokratonttimallin ja tonttirahastojen kritiikki

Vaikka valinnaisessa vuokratonttimallissa nähtiin pääasiassa positiivisia puolia, nousi muutamilta asiantuntijoilta esiin malliin liittyviä huolia. Eräs asiantuntija toi esiin huolensa siitä, etteivät kaikki asunnon ostajat välttämättä ymmärrä mitä ovat ostaneet. Yksi asiantuntijoista mainitsikin, että asuntokaupassa olisi toivottavaa kehittää säätelyä ohjamaan asuntojen markkinointia. Hänen mukaansa on tärkeää, ettei markkinoinnissa anneta vääristynyttä kuvaa valinnaisella vuokratontilla sijaitsevasta asunnosta ja tuodaan esiin valinnaisen vuokratonttiin liittyvät olennaiset tiedot. Tämä sama kritiikki nousi esiin tutkimuksen kirjallisuusosiossa. Edellä mainitusta huolimatta asiantuntijat kuitenkin pääasiassa toivat esiin mallin vakiintuneen ajan myötä ja kuluttajien tietoisuuden mallista parantuneen sitä myötä.

Osa asiantuntijoista toi myös haastatteluissa esiin tonttirahastoihin kytkeytyvän negatiivisen maineen, joka osittain on myös vaikuttanut mielikuvaan mallista. Asiantuntijat mainitsivat, että erityisesti tonttirahastojen alkuvaiheissa tonttimarkkinoilla oli toimijoita, jotka pilasivat tonttirahastojen ja valinnaisten vuokratonttien mainetta kuluttajan kannalta epäedullisilla sopimusehdoilla. Muutama asiantuntija korostikin näiden ongelmien johtuneen siitä, että tonttirahastojen alkuvaiheissa tonttimarkkinat ja valinnainen vuokratonttimalli hakivat vielä muotoaan. Asiantuntijat kuitenkin korostivat tonttimarkkinan menneen vakiintuneempaan suuntaan ja valinnaiseen vuokratonttiin liittyvien sopimusten tulleen reilummiksi asunnon ostajien kannalta.

”Kun on ollut ihan uusi ilmiö, että on ollut jotain ylilyöntejä ja jotain epäreiluja ehtoja, niin mun mielestä aika vähän sellaisia enää kuulee. On aika paljon siistiytynyt ja kehittynyt, kypsynyt, tuo markkina aika paljon.”

Pääosa asiantuntijoista näki nykyisen säätelyn ja lainsäädännön riittäväksi. Osa mainitsi suoraan, että säätelyn kiristämällä ei pystytä poistamaan asunnon ostajan kannalta huonoja sopimusehtoja. Asiantuntijat kuitenkin korostivat, että paine asunnon ostajien kannalta reilujen sopimuksien tekemiseen tulee muun muassa rakennusliikkeiltä. Muutama asiantuntija mainitsi, että asunnon ostajan kannalta epäreilut sopimusehdot johtavat siihen, etteivät asunnot mene kaupaksi ja tällöin rakennusliikkeet eivät halua enää kyseistä tonttirahastoa tontin omistajaksi tuleviin hankkeisiinsa.

Yksi asiantuntijoista mainitsi tonttirahastojen olevan hänen mukaansa melko identtisiä rakennusliikkeiden näkökulmasta. Hänen mukaansa rakennusliikkeen intressinä on näin ollen valita tontin omistajaksi tonttirahasto,

joka pystyy tarjoamaan asunnon ostajan näkökulmasta parhaimmat ehdot. Eli esimerkiksi matalimman tonttivuokran.

”Eihän nää tonttirahastot silleen toisistaan hirveästi eroa. Jos me sanotaan jollekin rakennusliikkeelle, että saat 4 pinnan vuokralla ja toinen tonttirahasto sanoo, että saat 5 pinnan vuokralla. Kyl mä oon aika varma silloin, että me saadaan se tontti. Tämmöistä kaupankäyntiä tämä on.”

Eräs asiantuntija nosti esiin tonttirahastojen mediassa saaman kritiikin vuokran suuruudesta. Hänen mukaansa tonttirahastoja on syytetty kohtuuttomista tontin vuokran tarkistusehdoista ja korkeista vuokrista. Hän mainitsi esimerkkinä kirjallisuusosiossakin esitellyn Espoon kaupungin tekemän päätöksen asuntotonttien maanvuokrasopimusten tasokorotuksista, joka jäi hänen mukaansa mediassa aivan huomiotta, vaikka kyseessä on yksi Suomen suurimmista maanvuokraajista. Kyseinen asiantuntija korosti, ettei hänen tuntemiensa tonttirahastojen valinnaisten vuokratonttien maanvuokrasopimuksissa ole käytössä samalaista tasokorotusta kuin Espoon kaupungilla.

Muutama asiantuntija nosti huolena esiin tonttien jälkimarkkinat. Eräs asiantuntija oli erityisesti huolissaan määräaikaisesti toimivista tonttirahastoista, jotka toiminnan päätyttyään myyvät rahastossaan olevat tontit uudelle omistajalle. Näiden asiantuntijoiden mukaan tonteilla ei ole vakiintunutta jälkimarkkinaa ja tontti saatetaan myydä esimerkiksi ulkomaalaiselle sijoittajalle. Tällöin valinnaisella vuokratontilla vuokralla olevalla asunto-osakeyhtiöllä voi olla vaikea tietää tontin oikea omistaja, joka voi tuottaa arvaamattomia seurauksia asunto-osakeyhtiölle esimerkiksi tontin tai sen osien lunastusten suhteen.

4.2.4 Valinnaisten vuokratonttien maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset

Kaikki asiantuntijat toivat esiin, että kun heidän tonttirahastonsa hankkivat tontin, niin tontti vuokrataan välittömästi joko rakennusliikkeelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tai asunto-osakeyhtiölle, jos asunto-osakeyhtiö on jo perustettu. Mikäli tontti vuokrataan rakennusliikkeelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, siirtyy maanvuokrasopimus ja sen velvoitteet asunto-osakeyhtiölle heti kun se on perustettu.

Asiantuntijat toivat esiin, että valinnaisen vuokratontin maanvuokrasopimuksen yhteydessä tehdään kiinteistökaupan esisopimus, jossa määritellään valmiiksi tontin ja sen määräosien lunastusten kauppaehdot. Kuten esimerkiksi tontin lunastushinta ja se, miten lunastushintaa tarkistetaan.

Kaikki asiantuntijat kertoivat, että valinnaisen vuokratontin kokonaisvuokran määrittämisessä tonttirahastot muodostavat ensin tontin kokonaishinnan. Tähän tontin kokonaishintaan sisältyvät tontin hankintahinta, eli mitä tonttirahasto on maksanut tontista sen ostaessaan, ja varainsiirtovero. Eräs asiantuntija mainitsi kuitenkin, että heidän määrittelemään kokonaishintaan sisältyy myös mukaan kaupanvahvistajan palkkio ja muut mahdolliset tontin hankintaan liittyneet kulut. Näihin muihin tontin hankintaan liittyneihin kuluihin saattaa sisältyä esimerkiksi tontilla olleiden rakennusten purkamiskustannukset tai pilaantuneen maan puhdistuksesta koituneet kustannukset. Kyseinen asiantuntija kuitenkin korosti yleensä rakennusliikkeen vastaavan näistä kuluista, eivätkä ne tällöin sisälly määriteltävään tontin kokonaishintaan.

Edellä mainittu tontin kokonaishinta toimii tontin pääoma-arvona, jolloin vuosittain tontista maksettava vuokra on tonttirahaston vuokratuottotavoitteen mukainen prosenttiosuus tontin pääoma-arvosta. Tämä vuokratuottotavoitteen suuruus on riippuvainen muun muassa kohteen sijainnista, kohteen riskisyydestä ja rakennusliikkeen riskisyydestä. Muutama asiantuntijoista mainitsi, että heidän rahastojensa vuokratuottotavoitteet pohjautuvat vahvasti kaupunkien vuokrauksessa käyttämiin vuokraprosentteihin. Osa asiantuntijoista kertoi suoraan millaisia heidän tonttirahastojensa vuokratuottotavoitteensa keskimäärin ovat. Heidän tonttirahastoissaan vuokratuottotavoitteet vaihtelivat noin 3,5 prosentin ja 5 prosentin välillä.

Asiantuntijat mainitsivat, että tontille määritelty kokonaishinta toimii myös valinnaisen vuokratontin lunastushintana. Tämä tontin lunastushinta ja tontin vuokra jaotellaan yleensä pinta-alapohjaisesti asunto-osakeyhtiössä osakkaiden kesken. Asiantuntijat mainitsivat, että tonttirahastot eivät pääasiassa määritä osakaskohtaista tontin vuokraa tai lunastushintaa, vaan se on ennemminkin rakennusliikkeen ja asunto-osakeyhtiön tehtävä. Asiantuntijat mainitsivat, että rakennusliikkeet tuovat yleensä asunnon ostajille ensimmäistä kertaa kohteen ennakkomarkkinointimateriaalissa ilmi arvion tontin ja sen määräosien lunastushinnoista kohteen valmistuspäivänä. Tämä asunnon ostajille esitetty arvio tarkentuu, kun kohde valmistuu ja on mahdollista tarkistaa tontin ja sen määräosien lunastushinta valmistushetkellä kiinteistökaupan esisopimuksessa määrittelyllä tarkistusehdolla.

Taulukosta 3 on nähtävissä asiantuntijoiden tonttirahastojen tyypillisiä piirteitä maanvuokrauksen ja tontin lunastamisen suhteen. Asiantuntijat, joiden tonttirahastoissa maanvuokrasopimusten pituus vaihteli, korostivat tämän vaihtelun tulevan rakennusliikkeiden toiveista. Osalla tonttirahastoista maanvuokrasopimuksien vuokrakausi on 30 vuotta, joka on MVL:n mukainen vuokrakauden vähimmäispituus maanvuokrasopimuksessa. Lähes kaikkien tonttirahastojen maanvuokrasopimuksissa ja kiinteistökaupan

esisopimuksissa tontin vuokran ja lunastushinnan tarkistus sidotaan elinkustannusindeksiin. Ainoastaan yksi asiantuntija toi esiin, että heidän tonttirahastoissaan tontin vuokran tarkistuksessa on käytössä vähimmäisprosenttikorotusta ja tontin lunastushintaa tarkistetaan kiinteällä arvonnousuprosentilla.

Taulukko 3: Maanvuokrauksen ja lunastamisen piirteet haastateltujen asiantuntijoiden yritysten tonttirahastoissa.

Vuokra-aika	Vuosittainen vuokran tarkistus	Tontin lunastushinnan tarkistus	Mahdollisuus uusien maanvuokrasopimusvuokrakauden päätyttyä
50 vuotta	Elinkustannusindeksiin sidottu	Elinkustannusindeksiin sidottu	Mahdollisuus tehdä uusi 25 vuoden jatkovuokrasopimus.
50 vuotta	Elinkustannusindeksiin sidottu	Elinkustannusindeksiin sidottu	Mahdollisuus tehdä uusi 25 vuoden jatkovuokrasopimus.
50 vuotta, joissain tapauksissa 30 vuotta	Elinkustannusindeksiin sidottu	Elinkustannusindeksiin sidottu	On mahdollisuus uusien maanvuokrasopimus, jos vuokrakauden aikaiset velvoitteet ovat hoidettu.
50 vuotta tai 60 vuotta	Elinkustannusindeksiin sidottu	Elinkustannusindeksiin sidottu	Vuokrakauden päättymiseen mennessä tontti tulee olla lunastettuna.
30 vuotta tai 50 vuotta	Elinkustannusindeksiin sidottu	Elinkustannusindeksiin sidottu	Käytäntö vaihtelee sopimuskohtaisesti. Joissain sopimuksissa vuokrakauden päättymiseen mennessä tontti tulee olla lunastettuna
30 vuotta, muutamassa 40 vuotta tai 50 vuotta	Elinkustannusindeksiin sidottu, kuitenkin käytössä 1 prosentin minimikorotus	Tarkastetaan kiinteällä arvonnousuprosentilla, joka on määritelty kiinteistökaupan esisopimuksessa	Lähtökohtaisesti vuokrakauden päättymiseen mennessä tontti tulee olla lunastettuna. Tästä kuitenkin mahdollista neuvotella

Eräs asiantuntija toikin esiin myös kirjallisuusosiossa esitellyn näkökulman, jonka mukaan elinkustannusindeksiin sidottu lunastushinnan tarkistaminen voi olla suotuisa asunto-osakeyhtiön kannalta.

”Meillä on aina vaan puhtaasti elinkustannusindeksin nousu, ei mitään muuta. Eli sehän on, sillä tavalla käytännössä, että tontin omistaja luopuu omista eduistaan eli se luovuttaa käytännössä arvonnousun taloyhtiölle ja taloyhtiö saa sitten kokonaisuutena tontin arvonnousun”

4.2.5 Valinnaisen vuokratontin ja tontin osien lunastaminen prosessina

Asiantuntijat toivat esiin, että suurin osa heidän tonttirahastoissaan olevista valinnaisista vuokratonteista on sellaisia, joissa on mahdollista lunastaa tontin määräosia. Lähes kaikki asiantuntijat mainitsivat, että heidän tonttirahastoissaan on myös sellaisia valinnaisia vuokratontteja, joissa tulee lunastaa koko tontti kerralla. Toisin sanoen tontin määräosien lunastaminen ei ole mahdollista näissä. Asiantuntijat korostivat näiden tonttien osalta toiveen tulleen rakennusliikkeeltä. Rakennusliikkeet ovat halunneet näissä tapauksissa, että tontti tulee lunastaa kokonaisena. Yksi asiantuntijoista mainitsi, että yleensä näissä kohteissa, joissa koko tontti tulee lunastaa kerralla, tontin arvo on niin alhainen, ettei tontin määräosien lunastamisen mahdollistamista nähdä mielekkääksi.

Valinnaisen vuokratontin osalta tontin tai sen määräosien lunastaminen toimii melko samalla tavalla kaikkien tonttirahastojen näkökulmasta. Asiantuntijat toivat esiin, että yleensä tontin tai sen määräosan voi lunastaa kohteen valmistumisen yhteydessä ja sen jälkeen kerran vuodessa määriteltynä ajankohtana. Yksi asiantuntijoista toi esiin, että heidän tonttirahastoissaan on jonkin verran tontteja, joissa lunastaminen on mahdollista ensi kerran vasta kun kohteen valmistumisesta on kulunut 10 vuotta. Näissä tonteissa myös poikkeavaa on, että tämän ensimmäisen lunastusmahdollisuuden jälkeen tontin tai sen määräosien lunastaminen on mahdollista 5 vuoden välein.

Asiantuntijat avasivat tarkasti, miten käytännössä tontin tai sen osan lunastaminen prosessina tapahtuu. Jokaisen tonttirahaston ja valinnaisen vuokratontin osalta prosessi on identtinen. Asunto-osakeyhtiö yhtiökokouksessaan joko tekee päätöksen lunastaa koko tontin itselleen tai kerää tiedot halukkaista tontin määräosan lunastajista ja tekee tästä ilmoituksen tonttirahastolle. Yleensä isännöitsijä toimii asunto-osakeyhtiön puolesta tonttirahaston suuntaan välittäen tämän ilmoituksen tonttirahastolle tiedoksi. Kohteen valmistumisen yhteydessä tapahtuvissa lunastuksissa isännöitsijän sijaan rakennusliike toimii asunto-osakeyhtiön edustajana tonttirahaston suuntaan. Osa asiantuntijoista korosti tässä, että nimenomaan asunto-osakeyhtiö toimii osakkaidensa puolesta ja lunastaa heidän puolestaan heille jyvitetyn tontin määräosan.

Koska tontin ja sen määräosien lunastushinta ja sen tarkistamisen peruste on määritelty kiinteistökaupan esisopimuksessa, voivat asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat asiantuntijoiden mukaan laskea itsenäisesti kyseisen hetken lunastushinnan. Asiantuntijat kuitenkin mainitsivat, että isännöitsijät usein pyytävät ennen asunto-osakeyhtiön yhtiökokousta tiedon tonttirahastolta sen hetkisestä lunastushinnasta. Isännöitsijät lisäävätkin tämän tonttirahastolta saadun tiedon sen hetkisestä lunastushinnasta mukaan yhtiökokouksen materiaalin.

Asiantuntijat kertoivat, että kun asunto-osakeyhtiö lunastaa tontin tai sen määräosia, tulee asunto-osakeyhtiölle maksettavaksi lunastushinnan lisäksi kiinteistökauppaan tyypillisesti kuuluvat kulut sekä muita mahdollisia kuluja. Kiinteistökauppaan tyypillisesti kuuluviin kuluihin sisältyy lainhuudatuksen maksu, kaupanvahvistajan palkkio ja varainsiirtovero. Muutama asiantuntijoista toi esiin, että yleensä tässä yhteydessä isännöitsijä saattaa veloittaa oman palvelumaksunsa asunto-osakeyhtiöltä. Muutama asiantuntija toi esiin, että heidän yhteistyökumppaninsa hoitavat tonttirahaston puolesta kaikki tontin tai sen määräosien lunastamiseen liittyvät käytännöt asiat. Kyseiset yhteistyökumppanit laskuttavat tästä yleensä oman käsittelymaksunsa asunto-osakeyhtiöltä. Eräs asiantuntija arvioi tämän yhteistyökumppanin käsittelymaksun olevan noin sata euroa per huoneisto. Kaikki asiantuntijat mainitsivat, ettei heillä ole mitään erillistä omaa palvelu- tai käsittelymaksua tontin tai sen määräosien lunastamisen suhteen. Tyypillisesti asunto-osakeyhtiö veloittaaakin kaikki tontin tai sen määräosien lunastuksesta syntyvät kustannukset suoraan tontin tai sen määräosia lunastaneilta osakkailtaan.

Muutama asiantuntijoista toi esiin, että tontin tai sen määräosiin liittyvä lunastusprosessi tuottaa paljon työtä tonttirahastoille. Toki osa asiantuntijoista mainitsi heidän tonttirahastojensa käyttävän tässä apuna ulkopuolista yhteistyökumppania.

”Toikin on semmoinen jännä juttu mitä kukaan ei varmaan miettinyt, että laskelmien ja papereiden tekeminen vie aikaa. Tavallaan se on meidän ilmaista palvelua. Meillä käytännössä yksi ihminen tekee 2 kuukautta syksyllä noita lunastuspapereita.”

Lähes kaikki asiantuntijat mainitsivat, että tontin tai sen määräosien lunastamisesta tonttirahastolle maksettava kauppahinta tulee kokonaisuudessaan maksaa välittömästi tonttirahastolle. Kuitenkin yksi asiantuntija mainitsi, että heidän tonttirahastonsa ovat antaneet mahdollisuuden maksaa kauppahinta osissa.

”On sitä nykyään mahdollisuus maksaa osissakin. Oikeastaan tonttien hinnat on noussut niin paljon, että tämä osittaminen on nähty järkeväksi ja asunnon ostajien etuja palvelevaksi myös”

Asiantuntijoilla oli haasteellista antaa tarkkoja lukuja tontin ja sen määräosien lunastamisen määrästä esimerkiksi kohteen valmistumisen yhteydessä tai ensimmäisen käyttövuoden aikana. Asiantuntijat korostivatkin, että tontin ja sen määräosien lunastamisen määrä kohteissa on kiinni monesta eri tekijästä ja vaihtelee täten kohteittain erittäin paljon. Vaikka tarkkojen lukujen antaminen koettiin haastavaksi, jotkut asiantuntijoista antoivat yleisluontoisia arvioita lunastamisten määrästä. Nämä yleisluontoiset arviot erosivat asiantuntijakohtaisesti huomattavasti toisistaan. Esimerkiksi yksi asiantuntija mainitsi niin sanotuksi työluvuksi heidän tonttirahastojensa tonteissa, että noin 30 prosenttia tontista lunastetaan asunto-osakeyhtiölle kohteen valmistumisen yhteydessä. Toisaalta taas toisen asiantuntijan mukaan heidän tonttirahastojensa tonteilla karkean arvion mukaan keskimäärin 60 prosenttia tontista on lunastettu asunto-osakeyhtiölle ensimmäisen käyttövuoden loppuun mennessä.

Esiin nousi, että mitä arvokkaammalla alueella kohde on tai mitä varakkaampia osakkaita kohteessa on, sitä todennäköisemmin kohteesta lunastetaan tontin määräosia esimerkiksi ensimmäisen käyttövuoden aikana. Asiantuntijat näkivät myös, että pientalokohteissa lunastushalukkuus vuokratuon aikana alussa on suurempaa verrattuna kerrostalokohteisiin. Kerrostalokohteiden osalta nähtiin, että halukkuus tontin määräosien lunastamiseen on vähäisempää pienissä ja edullisissa huoneistoissa. Muutama asiantuntija arveli pienten ja edullisten huoneistojen olevan sellaisia, joissa ei tulla asumaan pitkäaikaisesti tai että ne ovat asuntosijoittajien ostamia. Eräs asiantuntijoista näkikin, että asuntosijoittajilla on vähäinen intressi lunastaa tontin määräosia. Muutama asiantuntijoista myös korosti, että tontin määräosan lunastaminen voi olla riippuvaista siitä onko mahdollista saada esimerkiksi pankilta lainarahoitusta lunastamista varten. Yksi asiantuntijoista toi esiin seuraavanlaisen näkökulman.

”Jos sä saat rahaa pankista, niin kyllä sä nyt osaat laskea tuon sitten. Maksatko puoli pinnaa pankille vai maksatko 4 pinnaa rahastolle”

Osa asiantuntijoista korosti uskovansa siihen, että kaikki valinnaisella vuokratontilla olevat tontit tullaan kokonaisuudessaan lunastamaan vuokratuon aikana asunto-osakeyhtiölle. Muutama asiantuntija mainitsikin, että asunto-osakeyhtiö voi tarvittaessa esimerkiksi vuokratuon loppupuolella lunastaa loputkin osakaskohtaiset tontin määräosat itselleen ilman kyseisten osakkaidensa suostumusta ja periä tästä koituvan kulun vastikkeena näiltä osakkailta. Taulukossa 3 on tuotu esiin, että osa tonttirahastoista antaa

tarvittaessa mahdollisuuden uusia maanvuokrasopimuksen sopimuskauden päätyttyä.

Yhdellä asiantuntijoista nousi esiin näkökulmana, että mitä jos asunto-osa-
keyhtiöllä ei vuokrakauden päätyttyä ole rahaa lunastaa tonttia tai vielä lu-
nastamattomia tontin määräosia. Hän pohtikin, että uskaltavatko tonttira-
hastot tällöin ryhtyä koviin toimenpiteisiin ja pakottaa asunto-osa-
keyhtiön lunastamaan tontin tai loput vielä lunastamattomista tontin määräosista.
Muutama asiantuntija mainitsikin, että vaikka heidän tonttirahastoissaan
asunto-osa-
keyhtiöiden tulee lunastaa tontti vuokrakauden päättymiseen
mennessä, on tarvittaessa mahdollista kuitenkin tilanteen vaatiessa neuvo-
tella maanvuokrasopimuksen uusimisesta.

4.2.6 Tonttimarkkinoiden ja valinnaisten vuokratonttien tulevaisuus

Jokainen asiantuntija näki valinnaisille vuokratonteille olevan myös tulevai-
suudessa kysyntää, sillä valinnaisen vuokratontin mallin nähdään tarjoavan
paljon erilaisia etuja. Muutama asiantuntijoista korostikin tonttien hintojen
nousevan kasvukeskuksissa ja tämän myötä todennäköisesti kysyntä valin-
naisille vuokratonteille tulee kasvamaan entisestään.

*”Koska hinnat on noussut niin paljon, niin tarvitaan tämmöisiä muitakin
kuin puhtaasti perinteisiä rahoitusmalleja siihen oman asunnon ostami-
seen”*

Vaikka valinnaisten vuokratonttien kysynnän nähdään kasvavan tulevaisuu-
dessa, niin asiantuntijoilla oli erilaisia näkemyksiä keskenään siitä, tuleeko
tonttimarkkinoille uusia toimijoita tämän myötä tulevaisuudessa. Osa asian-
tuntijoista näki tonttimarkkinoille tulevan uusia toimijoita. Eräs asiantuntija
toisaalta koki, ettei toimijoiden määrä tule kasvamaan, mutta hänen mu-
kaansa nykyisiin tonttirahastoihin voi hyvinkin tulla uutta pääomaa.

Muutama asiantuntija korosti, että tonttirahaston perustaminen vaatii vuo-
sia aikaa ja paljon pääomaa. Eräs asiantuntija mainitsi, että on olemassa pie-
niä tonttisijoittajia tai tonttirahastoja, joilla ei kuitenkaan ole vaikutusta
tonttimarkkinoihin.

*”Jos itse laskisin, niin sanotaan että nyt järkevän kokoisen tonttirahaston
koko on vähintään se noin 100 miljoonaa euroa, jolloin se pysyy kustannus-
tehokkaana se itse rahasto. Kauheen montaa 100 miljoonan euron rahastoa
ei markkinoille mahdukaan ja tontit ei sitten riitä kaikille.”*

Keskusteltaessa ulkomaalaisten toimijoiden kiinnostuksesta suomalaisia
tonttimarkkinoita kohtaan asiantuntijat olivat skeptisiä. Heidän mukaansa

ulkomaalaisille toimijoille suomalaiset tonttimarkkinat eivät näyttäyty houkuttelevilta. Eräs asiantuntija näki suomalaiset tonttimarkkinat ulkomaalaisille toimijoille liian pienenä ja työläänä. Toinen asiantuntija korosti, etteivät ulkomaalaiset toimijat todennäköisesti tunne esimerkiksi valinnaisen vuokratontin mallia ja paikallista säätelyä. Yksi asiantuntijoista kuitenkin arvioi, että ulkomaalaisten toimijat ovat saattaneet suomalaisten asuntojen ostamisen ohessa ostaa myös tontteja Suomesta. Kuitenkin kyseinen asiantuntija näki, ettei ulkomaalaisia toimijoita tule pysyvästi Suomen tonttimarkkinoille.

Suurin osa asiantuntijoista korosti erityisesti korkotason merkitystä. He toivat esiin, että tonttisijoittaminen on matalan tuoton sijoittamista ja tällöin korkotason nousun myötä kiinnostus tonttisijoittamiseen todennäköisesti vähenee. Eräs asiantuntija näki, että korkotason nousun myötä iso osa tonttirahastoista lopettaa uusien tonttien hankinnan ja ajaa toimintaansa alas.

4.3 Kaupunkien asiantuntijoiden haastattelut

4.3.1 Kokemukset valinnaisesta vuokratontista

Kaupunkien asiantuntijat toivat haastattelujen alussa esiin valinnaisten vuokratonttien historian heidän edustamassaan kaupungissa. Espoon kaupungissa valinnaisia vuokratontteja nähtiin ensimmäisen kerran noin 15 vuotta sitten ja vuodesta 2015 alkaen niitä alkoi näkyä entistä selkeämmin asuntouudistuotannossa. Espoon kaupungissa ei ole varsinaisesti tilastoitu valinnaisten vuokratonttien määrää, vaikka se periaatteessa olisikin mahdollista. Espoon kaupungin asiantuntijoiden arvion mukaan vuonna 2021 kaupungin myymällä luovuttamista asuntotonteista, joille rakennettiin asuntokerrostaloja, noin 90 prosenttia myytiin tonttirahastoille. Asiantuntijat näkivät, että valinnaisten vuokratonttien osuus asuntouudistuotannossa säilyy tulevaisuudessa vähintään yhtä suurena kuin aikaisemmin.

Helsingin kaupungissa valinnaisia vuokratontteja alkoi ensi kerran näkyä kaupungin asiantuntijoiden mukaan noin 10 vuotta sitten asuntouudistuotannossa. Heidän mukaansa alkuun valinnaisten vuokratonttien määrä oli vähäinen, mutta ajan myötä niiden määrä kaupungissa on kasvanut. Helsingin kaupunki pääasiassa luovuttaa tontteja vuokraamalla, joten kaupunki ei juurikaan luovuta tontteja myymällä tonttirahastoille valinnaisiksi vuokratonteiksi. Helsingin kaupungin asiantuntijat kuitenkin toivat esiin, että aikaan kun kaupungin tontteja luovutettiin enemmän myymällä, noin 30-40 prosenttia sääntelemättömään asuntotuotantoon myydyistä asuntotonteista meni tonttirahastoille valinnaiseksi vuokratontiksi. Asiantuntijat mainitsivat Helsingin kaupungin teettäneen selvityksen valinnaisista vuokratonteista

Helsingissä. Kyseisen selvityksen mukaan vuonna 2020 Helsingissä toimi 11 eri tonttirahastoa ja ne omistivat osuuksia noin 120 asuntotontista.

Vantaan kaupungissa valinnaisia vuokratontteja asuntouudistuotannossa alkoi näkyä selkeästi vuosien 2014 ja 2015 aikana. Vantaan kaupungin asiantuntijoiden mukaan valinnaisisten vuokratonttien määrästä ei ole tehty tilastointia, vaikka se olisi mahdollista. Asiantuntijat arvioivat, että kaupungin joinain vuosina myymällä luovuttamista asuntotonteista valtaosa on saattanut mennä tonttirahastoille valinnaiseksi vuokratontiksi. Asiantuntijat näkivät, että mikäli markkinassa ei mitään suuria muutoksia tapahdu, valinnaisien vuokratonttien osuus asuntouudistuotannossa tulee säilymään tulevaisuudessa vähintään yhtä suurena kuin aiemmin.

Kaupunkien asiantuntijat suhtautuivat valinnaisen vuokratontin malliin suhteellisen neutraalisti tai positiivisesti. Asiantuntijoiden esiin tuomat näkemykset mallin eduista olivat melko samoja kuin kirjallisuudessa esitellyt mallin edut. Valinnaisen vuokratontin nähtiin edistävän kilpailua rakennuslalla ja mahdollistavan pienille rakennusliikkeille markkinoille tulon. Espoon ja Helsingin kaupunkien asiantuntijat mainitsivat keskustelleensa erikseen rakennusliikkeiden kanssa valinnaisen vuokratontin mallista. Espoon kaupungin asiantuntijoille rakennusliikkeet ovat tuoneet esiin, että valinnainen vuokratontti kasvattaa potentiaalisten asunnon ostajien määrää ja on siten rakennusliikkeen kannalta parempi malli kuin kaupungin vuokraamalla luovuttama tontti, jossa vuokralaisella ei ole mahdollisuutta lunastaa tonttia omistukseensa vuokratontin aikana.

Jokaisen kaupungin asiantuntijat näkivät valinnaisen vuokratontin tarjoavan asunnon ostajalle valinnanvapauden tontin vuokraamisen ja ostamisen väliltä. Espoon kaupungin asiantuntijat mainitsivat, että valinnainen vuokratonttimalli voi mahdollistaa pienemmällä pääomalla isomman asunnon ostamisen, kun asunnon velattomaan kauppahintaan ei sisälly tonttiosuutta. Vantaan kaupungin asiantuntijat mainitsivat, että tontin lunastushinta voi nykyisellä maan arvon kehityksellä jäädä jälkeen maan aidosta arvosta, jolloin asunto-osakeyhtiö osakkaineen voi lunastaa mahdollisesti tontin tai sen määräosia maan markkina-arvoa alhaisemmalla hinnalla.

Kaupunkien asiantuntijoiden näkemykset valinnaisen vuokratonttimallin negatiivisista puolista olivat myös melko samoja mitä kirjallisuudessa nousi mallin kritiikkinä esiin. Valinnaisen vuokratontin kohdalla kaupunkien asiantuntijoita mietitytti tontin osaomistajuus ja se mitä tapahtuu vuokratontin päätyttyä, jos asunto-osakeyhtiön osakkaat eivät ole lunastaneet koko tonttia itselleen. Erään kaupungin asiantuntijat pohtivat, että joutuuko mahdollisesti asunto-osakeyhtiö lunastamaan tontin määräosat niiden osakkaiden puolesta, jotka eivät ole lunastaneet. Haastatteluissa nousi esiin

kriittinen pohdinta siitä, kuinka selkeä hallinto tontin yhteisomistajuudessa on, kun asunto-osakeyhtiö sekä valinnaista vuokratonttia vuokraava taho molemmat omistavat määräosia tontista.

Valinnaisten vuokratonttien taustalla toimivat tonttirahastot toimintatavoiltaan ja sopimusehdoillaan olivat herättäneet kaupungeissa kriittistä keskustelua. Kaupunkien asiantuntijoiden mukaan joissain tapauksissa kuluttajien on ollut vaikea hahmottaa asunnon lopullista hintaa markkinointimateriaalista. Erään kaupungin asiantuntijat kokivat, että tietyissä tapauksissa asuntojen markkinointimateriaalissa on jopa johdettu kuluttajia harhaan piilottamalla valinnaiseen vuokratonttiin liittyviä kustannuksia. Haastatteluissa mainittiin myös negatiivisena puolena joidenkin tonttirahastojen kohtuuttomia tai epäselviä ehtoja valinnaiseen vuokratonttiin liittyvissä sopimuksissa.

Erään kaupungin asiantuntijat mainitsivat, että heidän kaupungissaan on käyty keskustelua siitä nostaako tonttirahastojen toiminta keinotekoisesti asumisen hintaa kaupungissa. Kyseisen kaupungin asiantuntijat kuitenkin sanoivat, etteivät ole löytäneet tälle väitteelle todistusnäyttöä. Myös toisen kaupungin asiantuntijat nostivat esiin tämän saman huolen tonttirahastojen vaikutuksesta asumisen hintaan. Nämä asiantuntijat näkivät eräissä tapauksissa rakennusliikkeiden ja tonttirahastojen laittaneen tontin hinnan paljon korkeammaksi kuin se todellisuudessa on. Lisäten näin asumisen hintaa keinotekoisesti.

Yhden kaupungin asiantuntijat mainitsivatkin, että tonttirahastoihin liittyvän negatiivisen maineen myötä kyseisessä kaupungissa poliittisten päättäjien suhtautuminen valinnaiseen vuokratonttimalliin on ollut skeptinen. Kyseisen kaupungin asiantuntijat kertoivatkin puolustelleensa valinnaisen vuokratontin mallia keskusteluissaan poliittisten päättäjien kanssa, sillä he kokivat mallin toimivaksi, kunhan siinä on reilut ehdot kuluttajan kannalta.

Kahden kaupungin asiantuntijat kertoivat, ettei heillä ole ollut mitään erityisehtoja tontin luovuttamisessa myymällä, jos he tietävät, että kyseinen tontti tullaan lopulta vuokraamaan valinnaisena vuokratonttina asunto-osakeyhtiölle. Yhden haastatellun kaupungin asiantuntijat kuitenkin mainitsivat käyvänsä ensin lävitse valinnaisen vuokratontin sopimusmallin, jos he tietävät, että heidän kaupunkinsa myymällä luovutettava tontti tullaan vuokraamaan valinnaisena vuokratonttina asunto-osakeyhtiölle. Kyseisen kaupungin asiantuntijat kertoivat ilmoittaneensa tietyissä tapauksissa rakennusliikkeelle, ettei kaupunki tule luovuttamaan tonttia rakennusliikkeelle, mikäli rakennusliike ei vaihda tontin omistajaksi tulevaa tonttirahastoa. Kyseisen kaupungin asiantuntijat kertoivat näissä tapauksissa nähneensä tontille omistajaksi tulevan tonttirahaston valinnaisen vuokratontin

sopimusmallin tontin loppukäyttäjän, eli asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden, kannalta kohtuuttomaksi.

4.3.2 Asuntotonttien luovuttaminen kaupungeissa

Kaupunkien asiantuntijat avasivat kaupunkiensä asuntotonttien luovuttamiseen liittyviä käytänteitä. Kaikissa kaupungeissa vuokraamalla luovutetuissa asuntotonteissa maanvuokran vuosittainen tarkistus on sidottu elinkustannusindeksiin. Myös jokaisessa kaupungissa on käytössä niin sanotut tasotarkistukset vuokrakauden aikana, jossa vuokraa voidaan tarkistaa kaupungin määrittämän linjauksen mukaisesti. Nämä linjaukset on esitelty tarkemmin tämän tutkimuksen kirjallisuusosiossa.

Kaupunkien edustajilta kysyttiin haastatteluissa, onko heidän kaupungissaan luovutettu asuntotontteja vuokraamalla niitä mahdollisuudella ostaa tontti vuokrakauden aikana vuokralaisen omistukseen. Espoon kaupungin asiantuntijat toivat esiin, ettei kaupungilla ole ollut varsinaisesti mitään selkeää linjausta tähän. Heidän mukaansa joissain vanhoissa maanvuokrasopimuksissa on ollut osto-oikeus mukana, mutta asiantuntijat eivät osanneet tarkemmin avata taustaa sille, miksi osto-oikeus oli lisätty näihin vanhoihin maanvuokrasopimukseen mukaan. Asiantuntijat mainitsivat kuitenkin, että julkisesti haettavaksi tulevat kaupungin omakotitalotontit tullaan luovuttamaan vuokralle osto-oikeudella. Näiden omakotitalotonttien maanvuokrasopimukseen tullaan lisäämään erikseen mahdollisuus ostaa tontti vuokrakauden aikana. Kirjallisuusosiossa on esitelty tarkemmin, miten omakotitontin vuokralainen voi ostaa kaupungilta omakotitontin omistukseensa.

Espoon kaupungin asiantuntijat kuitenkin nostivat esiin, että vaikkei osto-oikeutta ole lisätty maanvuokrasopimukseen, voi asuntotontin vuokralainen pyytää kaupungilta tontista myyntitarjousta. Kyseisessä myyntitarjouksessa vähimmäishintana on tontin markkina-arvo. Mikäli asuntotontin vuokralainen hyväksyy kaupungin antaman myyntitarjouksen, voidaan asuntotontti myydä vuokralaiselle kaupungin normaalin päätöksentekoprosessin mukaisesti.

Kirjallisuusosiossa esitellyissä Espoon kaupungin keskeisissä periaatteissa tuotiin esiin, ettei Espoon kaupungin ”Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteet 2015” ohjelmassa ole varsinaisesti eritelty missä tapauksissa esimerkiksi asuntotontti voidaan myydä vuokraamisen sijasta. Espoon kaupungin edustajat kuitenkin mainitsivat, että tämän hetken poliittisessa ilmapiirissä poliittiset päättäjät arvostavat yksityistä maanomistajuutta ja ovat täten valmiita myymään kaupungin tontteja.

Helsingin kaupungin asiantuntijat toivat esiin, että mikäli kaupungin asuntotontti voidaan luovuttaa myymällä, voidaan se myös luovuttaa vuokraamalla osto-oikeudella. Tämän tutkimuksen kirjallisuusosiossa on tarkemmin esitelty näiden osto-oikeudella vuokrattavien asuntotonttien luovuttamiseen liittyvät periaatteet. Asiantuntijat toivat esiin, että Helsingin kaupunki vuonna 2014 kaupunki asetti tavoitteeksi myydä tontteja 100 miljoonalla eurolla vuodessa. Tämä näkyi vuosien 2015-2019 välisenä aikana siten, että kaikki sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutetut asuntotontit joko myytiin tai vuokrattiin osto-oikeudella. Kuitenkin tämä linjaus muuttui, kun vuonna 2019 tehtiin uusi soveltamisohje. Tutkimuksen kirjallisuusosiossa on esitelty tätä Helsingin kaupungin soveltamisohjetta, jonka mukaan asuntotontti voidaan erityisestä perusteesta luovuttaa myymällä.

Vantaan kaupungin asiantuntijoiden mukaan noin 30 pientalotontin maanvuokrasopimuksiin on kirjattu mahdollisuus ostaa asuntotontti vuokratuuden aikana. Asiantuntijat mainitsivat vuonna 2018 kaupungin linjanneen, että omakotitonttien vuokralaiset voivat lunastaa omakotitontin itselleen vaikkei maanvuokrasopimuksessa olisikaan kirjattuna osto-oikeutta. Asiantuntijat kertoivat, että kaupungin muiden asuntotonttien maanvuokrasopimuksiin ei ole kirjattu osto-oikeutta. Tutkimuksen kirjallisuusosiossa onkin tuotu esiin, että Vantaan kaupunki on linjannut tärkeäksi saada tontinluovutuksesta maanmyyntituloja. Tämän myötä kaupunki pääasiassa luovuttaa tonttinsa myymällä.

Helsingin ja Vantaan kaupunkien asiantuntijat toivat esiin, että mikäli osto-oikeuden omaava tontin vuokralainen haluaa ostaa tontin itselleen, on myynti- ja päätöksentekoprosessi samanlainen kuin muissakin kaupunkien tonttien myynneissä. Kaupunkien asiantuntijat korostivat tontin myyntihinnan pohjautuvan sen hetkiseen markkina-arvoon ja olevan vähimmäishinta tontin myynnille.

Jokaisessa kaupungissa tontin luovuttaminen myymällä vaatii joko viranhaltijapäätöksen tai poliittisen toimielimen päätöksen. Tämän tutkimuksen kirjallisuusosiossa on tuotu esiin, millainen on päätöksentekoprosessi kussakin kaupungissa.

4.3.3 Myymällä luovutettavien asuntotonttien myyntihinnan muodostaminen

Kaupunkien asiantuntijat myös avasivat, miten heidän kaupungissaan määritetään asuntotonttia myydessä asuntotontin myyntihinta. Kirjallisuusosiossa on esitelty tarkemmin kuntien tonttien hinnoittelua ohjaava Kuntalain 130 §.

Espoon kaupungin asiantuntijat toivat esiin käyttävänsä ulkopuolisen arvioitsijan tekemää arviolausuntoa, kun asuntotontille määritetään markkina-arvoon pohjautuvaa vähimmäismyyntihintaa. Asiantuntijoiden mukaan kaupungilla on olemassa paljon tietoa omakotitonttien hintatasoista, joiden pohjalta kyseiset tontit on mahdollista hinnoitella kaupungin sisällä tiedolla vähintään markkina-arvon tasoiseksi. Kirjallisuusosiossa onkin mainittu, että kunta voi tarjota halutessaan yksityishenkilöille ei-ammattimaiseen omakotitalorakentamiseen tontin markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla. Tällöin kunnan ei tarvitse pyytää ulkopuolisen arvioitsijan arviota tontin markkina-arvosta tai luovuttaa tonttia avoimella tarjouskilpailulla.

Espoon kaupungin asiantuntijat kertoivat, että esimerkiksi myytävien omakotitonttien kohdalla tontin hinnoittelu, hinnoittelun perustelevuus tontin ostosta kiinnostuneelle asiakkaalle, myyntiä varten tarvittavien dokumenttien luominen ja myyntiin liittyvä hallinnollinen päätöksentekoprosessi koettiin melko työllistäväksi.

Helsingin kaupungin asiantuntijat toivat esiin käyttävänsä kahden eri ulkopuolisen arvioitsijan tekemää arviolausuntoa, kun tontille määritetään markkina-arvoon pohjautuvaa vähimmäismyyntihintaa. Asiantuntijat kuitenkin korostivat, että kaupungissa myymällä luovutettavat asuntotontit tullaan myymään pääasiassa hintakilpailussa muodostuneen hinnan perusteella. Heidän mukaansa arviolausuntoja tarvitaan kuitenkin vanhan prosessin mukaan varattujen asuntotonttien myyntihinnan määrittämiseen. Asiantuntijat mainitsivat, että tulevaisuudessa arviolausuntoja tarvitaan pääasiassa kahdessa eri tapauksessa tontin myyntihinnan määrittämiseen. Ensimmäiseen kuuluvat laatukilpailulla luovutettavat tontit, joissa tontin hinta on määritelty etukäteen. Toiseen kuuluvat täydennysrakentamishankkeet vuokratonteilla, joille tehdään suoravarauksia varaukseksi.

Vantaan kaupungin asiantuntijat kertoivat saavansa tarjouskilpailujen pohjalta hyvää tietoa eri alueiden hintatasoista ja korostivatkin kaupungin luovuttavan pääasiassa tarjouskilpailujen perusteella asuntotontteja. Joskus tarjouskilpailussa on tarjottu selvästi ylitse alueen käyvän hintatason ja tämä on saattanut herättää poliittisissa päättäjissä hämmennystä. Näissä tapauksissa poliittiset päättäjät ovat kokeneet, että alueen muut asuntotontit on luovutettu alihintaan, kun tarjouskilpailussa on tarjottu selvästi ylitse alueen käyvän hintatason. Asiantuntijat mainitsivat, että myymällä luovutettavien asuntotonttien markkina-arvoon pohjautuvaa vähimmäismyyntihintaa määritettäessä on katsottu kyseisen alueen toteutuneita kauppahintoja sekä käytetty apuna ulkopuolisen arvioijan lausuntoa.

4.3.4 Kaupunki valinnaisten vuokratonttien luovuttajina

Kaupunkien asiantuntijat toivat esiin omia näkemyksiään siitä, voisiko heidän kaupunkinsa luovuttaa tontteja valinnaisina vuokratontteina.

Helsingin ja Vantaan kaupunkien asiantuntijat näkivät heidän kaupunkiensä nykyisten tontin luovutukseen liittyvien käytäntöjen pääosin mahdollistavan valinnaisten vuokratonttien luovuttamisen. Kuitenkin Helsingin kaupungin asiantuntijoiden mukaan Helsingin kaupungin johtosääntöä tulisi päivittää joiltain osin ja myös Vantaan kaupungin asiantuntijoiden mukaan Vantaan kaupungin tontinluovutusehdot tarvitsisivat päivittämistä tähän liittyen.

Espoon kaupungin asiantuntijat toivat esiin, että jos kaupunki luovuttaisi valinnaisia vuokratontteja, tulisi olla mahdollista tehdä tontin tai sen määräosien lunastamiseen liittyvät myyntipäätökset viranhaltijatasolla. Tällä hetkellä Espoon kaupungin tontinluovutuskäytänteiden mukaan jokainen tontin myyntipäätös menee poliittiseen toimielimeen päätettäväksi. Espoon ja Vantaan kaupunkien asiantuntijat korostivat, että valinnaiseen vuokratonttiin liittyvät tontin tai sen määräosien lunastukset tulisi määrittää olemaan mahdollisia vain tiettyinä ajankohtina. Kuten esimerkiksi kerran vuodessa. Tämä mahdollistaisi mallin järkevän hallinnan ja säästäisi kaupunkien resursseja.

Kaikissa kaupungeissa nähtiin, että kaupunki valinnaisen vuokratontin luovuttajana voitaisiin kokea turvallisemmaksi sopimuskumppaniksi kuin tonttirahasto. Espoon kaupungin asiantuntijat korostivat tässä, että kaupungeja pidetään luotettavana vuokranantajana ja erityisesti haastavina aikoina valinnaisella vuokratontilla vuokralla oleva asunto-osakeyhtiö voisi arvostaa tätä. Vantaan kaupungin asiantuntijat toivat tähän liittyen esiin kaupunkien toimintaa valvovat poliittiset päättäjät, jotka tarvittaessa voivat puuttua kaupungin toimintaan. Heidän mukaansa tonttirahastoilla ei ole vastaavaa valvontaa. Helsingin kaupungin asiantuntijat nostivat toisaalta tähän liittyen esiin pelon, että mikäli kaupunki luovuttaisi valinnaisia vuokratontteja, voisi tonttirahastoihin ja niiden kautta välillisesti valinnaisiin vuokratontteihin kytkeytyvä huono maine laajeta koskemaan kaupunkia.

Kahdessa kaupungissa haasteeksi valinnaisessa vuokratonttimallissa nähtiin siihen liittyvä yhteisomistajuus. Mikäli kaupunki luovuttaisi valinnaisia vuokratontteja, omistaisi kaupunki yhdessä asunto-osakeyhtiön kanssa tontin siihen asti, kunnes asunto-osakeyhtiö on lunastanut koko tontin itselleen. Helsingin ja Vantaan kaupunkien asiantuntijat näkivät tämän yhteisomistajuuden riskinä ja ei-toivottavana asiana. Helsingin kaupungin asiantuntijoiden mukaan yhteisomistajuus saattaa tehdä esimerkiksi

täydennysrakentamishankkeista haastavia ja yhteisomistajuuteen voi myös kytkeytyä poliittisia riskejä mahdollisten riitatilanteiden myötä.

Espoon kaupungin asiantuntijat näkivät, että yhteisomistajuus voi olla riski. Mutta toisaalta he pohtivat onko se kuitenkin aito riski, jos asunto-osakeyhtiötä vaaditaan lunastamaan vuokrakauden lopussa vielä lunastamaton määräosa tontista tai tarvittaessa vuokrataan uudestaan kyseinen, lunastamaton, määräosa tontista asunto-osakeyhtiölle. Myös Vantaan kaupungin asiantuntijat toivat esiin, että mikäli heidän kaupunkinsa luovuttaisi valinnaisia vuokratontteja, tulisi asunto-osakeyhtiö velvoittaa lunastamaan tontti kokonaisuudessaan vuokrakauden aikana.

Espoon kaupungin asiantuntijat suhtautuivat suhteellisen positiivisesti ajatukseen, että Espoon kaupunki luovuttaisi tontteja myös valinnaisina vuokratontteina. Kaupungin asiantuntijoiden mukaan asukkaat ja rakennusliikkeit arvoavat tätä mallia, jolloin kaupunki luovuttamalla valinnaisia vuokratontteja vastaisi näihin sidosryhmiltä tuleviin toiveisiin. Tässä kohtaa asiantuntijat viittasivat myös Espoon strategiaan (Espoo-tarina), jossa korostetaan asukas- ja asiakaslähtöisyyttä.

Helsingin kaupungin asiantuntijat eivät nähneet merkittäviä hyötyjä siinä, että Helsingin kaupunki luovuttaisi tontteja valinnaisina vuokratontteina. Yhtenä mahdollisena hyötynä esiin nousi, että valinnainen vuokratontti toisi nopeammin tuloja kaupungille verrattuna tavalliseen vuokratonttiin. Kuitenkin valinnaista vuokratonttimallia pidettiin tuntemattomana ja koska malli on niin tuntematon, pelätään sen sopimuksellisia riskejä. Kaupungin asiantuntijat näkivät myös tämän valinnaisen vuokratontin tontin luovutusmenetelmänä vaativan kaupungilta huomattavasti lisää resursseja sekä kokivat heillä olevan tarpeeksi käytössä erilaisia menetelmiä tonttien luovuttamiseen. Kaupungin asiantuntijat toivat esiin, että kirjallisuusosiossa esitellyt nykyiset kaupungin linjaukset määräävät luovuttamaan pääosan tonteista vuokraamalla. Linjauksien mukaan kuitenkin asuntotontti, joka voidaan luovuttaa myymällä, voidaan vuokrata osto-oikeudella. Kuitenkin osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta vuokra-ajan alkamisesta ja koskee pääosin vain sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa. Kaupungin asiantuntijat näkivät kaupungin painottavan asuntotonttien vuokraamista, jolloin tontin luovuttaminen valinnaisena vuokratonttina ei ole kaupungin kannalta mielekästä.

Vantaan kaupungin asiantuntijat näkivät sekä hyviä että huonoja puolia siinä, että Vantaan kaupunki luovuttaisi tontteja valinnaisina vuokratontteina. Yhtenä haasteena nähtiin tämän mallin vaativan kaupungilta lisää resursseja. Asiantuntijat myös mainitsivat, että jos kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti tontteja, halutaan niiden omistuksesta pitää kiinni ja mahdollistaa

niiden kehittäminen tulevaisuudessa vuokrakauden päätyttyä. Asiantuntijat myös näkivät, etteivät halua olla rakennusliikkeen niin sanottuna välirahoittajana valinnaisella vuokratontilla, sillä eräällä tavalla se on heidän mukaansa rakennusliikkeen ja asunto-osakeyhtiön rahoittamista.

Mahdollisina hyvinä puolina Vantaan kaupungin asiantuntijoilla nousi esiin, että valinnainen vuokratontti kaupungin tontin luovutusmenetelmänä voisi soveltua kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseen ja eriytymiskehityksen hidastamiseen. Asiantuntijoiden mukaan kaupunki voisi esimerkiksi kilpailuttaa rakennusliikkeitä siten, että kaupunki luovuttaa valinnaisen vuokratontin edullisimmalla hinnalla asunnot kuluttajille myyvälle rakennusliikkeelle. Tässä ideassa kuitenkin nähdään poliittisia riskejä. Asiantuntijoiden mukaan eriytymiskehitystä voitaisiin hidastaa luovuttamalla valinnaisia vuokratontteja rakennusliikkeille alueilta, joihin ei muuten välttämättä tule omistusasumista. Edellä mainittujen lisäksi asiantuntijat näkivät, että valinnaiset vuokratontit voisivat tuottaa kaupungille tasaista kassavirtaa vuokratuloina ja tontin tai sen määräosien lunastuksissa myyntituloja. Asiantuntijat näkivät, että mikäli valinnaisen vuokratontin vuokran ja lunastamishinnan tarkistaminen on sidottu maan arvoa hyvin seuraavaan indeksiin, voisi valinnaista vuokratonttia pitää tuottavana sijoituksena kaupungille.

Kaupunkien asiantuntijat toivat myös esiin näkemyksensä siitä, miksei valinnaista vuokratonttia ole otettu tontin luovutusmenetelmäksi suomalaisiin kuntiin. Yhden kaupungin asiantuntijat näkivät, ettei kunnissa, joissa valinnaista vuokratonttimallia käytetään, ole ollut aikaa miettiä voisiko kunta käyttää kyseistä mallia tonttien luovuttamiseen. Asiantuntijat myös näkivät, että rakennusliikkeet saattavat kokea kunnat huomattavasti jäykemmiksi toimijoiksi verrattuna tonttirahastoihin. Tällöin rakennusliikkeet eivät ole pyytäneet kuntia luovuttamaan heille tontteja valinnaisina vuokratontteina, vaan ne ovat ennemminkin kääntyneet tonttirahastojen puoleen.

Esiin myös nousi näkemys, jonka mukaan kuntia leimaa tietynlainen harkitsevuus ja vanhakantaisuus. Tämä osaltaan voi selittää, ettei valinnainen vuokratontti ole tullut osaksi kuntien tontin luovutusmenetelmiä. Helsingin kaupungin asiantuntijat toivat myös esiin, ettei ainakaan heidän kaupungissaan ole tullut poliittisten päättäjien suunnalta toiveita, että kaupungin tulisi luovuttaa tontteja valinnaisina vuokratontteina.

Erään kaupungin asiantuntijat näkevät valinnaisen vuokratontin positiiviseksi mahdollisuudeksi kunnissa, joissa tonttirahastot eivät ole halunneet tarjota valinnaisia vuokratontteja ja on haastavaa saada luotua omistusasuntotuotantoa. Kuitenkin tähän liittyen korostettiin, että nykyilmapiirissä pitää tapahtua suuria muutoksia ennen kuin kunnat alkaisivat käyttämään valinnaista vuokratonttia tontin luovutusmenetelmänä.

5 Keskustelu ja johtopäätökset

Tässä luvussa käsitellään kirjallisuuskatsauksen ja haastattelututkimuksen keskustelu ja johtopäätökset. Näiden lisäksi luvussa pohditaan tutkimuksen luotettavuutta, siihen liittyviä rajoitteita sekä mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

5.1 Yhteenveto ja tutkimustulokset

Tutkimuksen ensimmäisenä tutkimuskysymyksenä oli selvittää mikä on valinnainen vuokratontti sekä miten sitä käytetään tonttien vuokraamiseen Suomessa. Suomessa pääasiassa valinnaisten vuokratonttien vuokranantajat ovat tonttirahastoja. Tämän myötä tutkimuksessa selvitettiin tonttirahastojen käytänteitä valinnaisten vuokratonttien vuokraamisen suhteen haastatteleamalla tonttirahastoja hallinnoivien yritysten asiantuntijoita. Tonttirahastojen asiantuntijoiden kanssa pidettyjen teemahaastattelujen lisäksi edellä mainittuun tutkimuskysymykseen pyrittiin vastaamaan kirjallisuuskatsauksen avulla.

Kirjallisuuskatsauksen ja tonttirahastojen asiantuntijoiden kanssa pidettyjen haastattelujen pohjalta valinnainen vuokratontti voidaan määrittää asuinkäyttöön vuokratuksi tontiksi, josta tonttia vuokraava asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat voivat lunastaa omistukseensa vuokrakauden aikana tontin tai sen määräosia itselleen vuokranantajalta. Valinnaiselle vuokratontille vuokralle tulevalle asunto-osakeyhtiölle tehdään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä kiinteistökaupan esisopimus, jossa määritellään valmiiksi jo kauppaehdot vuokrakauden aikana tapahtuviin tontin tai tontin määräosien lunastamiseen. Mikäli valinnaiselle vuokratontille vuokralle tulevaa asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä perustettu, tontti vuokrataan tontille rakentavalle rakennusliikkeelle, joka tekee perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun kyseiset sopimukset. Käytännössä valinnaisella vuokratontilla vuokralla oleva asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat voivat valita tontin vuokraamisen ja omistamisen väliltä valinnaisen vuokratontin mallissa.

Ensimmäinen Suomessa valinnaisina vuokratontteina tontteja vuokralle tarjonnut taho oli Hypo, joka kertoo vuonna 2004 kehittäneensä valinnaisen vuokratontin mallin. Suurin osa tonttirahastoista, jotka pääasiassa toimivat Suomessa valinnaisten vuokratonttien vuokraajina, on perustettu 2010-luvun puolessavälissä ja sen jälkeen. Valinnaisen vuokratontin mallin historia on täten melko lyhyt. Tämä voi olla yksi syy siihen, ettei siitä miten vuokranantajat soveltavat mallia käytännössä tontin vuokraamiseen, löytynyt juurikaan aiempaa tutkimustietoa kirjallisuusosiota varten.

Haastattelututkimuksen perusteella selvisi, että tonttirahastojen käytänteet valinnaisten vuokratonttien vuokraamiseen ovat suurimmalta osin melko samanlaisia keskenään. Suurin osa tonttirahastojen valinnaisista vuokratonteista oli sellaisia, että asunto-osakeyhtiöllä oli mahdollisuus lunastaa tontista määräsia. Toisin sanoen asunto-osakeyhtiön ei tarvinnut lunastaa tonttia kokonaisuudessaan itselleen kerralla.

Tonttirahastot tarjoavat vuokralle valinnaisia vuokratontteja pääasiassa Suomen kasvukeskuksissa ja suurimmissa kaupungeissa. Haastatteluissa korostettiin tonttirahastojen valinnaisten vuokratonttien vuokraamisen keskityvän erityisesti Pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

Tonttirahastojen maanvuokrasopimuksissa vuosittain maksettava vuokra on tonttirahaston vuokratuottotavoitteen mukainen prosenttiosuus tontin pääoma-arvosta. Tontin pääoma-arvo muodostetaan samalla tavalla kuin kiinteistökaupan esisopimuksessa määritelty tontin kokonaislunastushinta. Vuokratuottotavoite vaihtelee tonttirahastoittain ja vuokrakohteittain. Kaikki haastatellut tonttirahastojen asiantuntijat kertoivat, että heidän tonttirahastojensa maanvuokrasopimuksissaan tontin vuokran tarkistus sidotaan elinkustannusindeksiin. Vain yksi asiantuntijoista kertoi, että vaikka heidän tonttirahastoissaan tontin vuokran tarkistus on sidottu elinkustannusindeksiin, on heillä käytössä minimiprosenttikorotus vuokran tarkistuksessa. Tällöin vuokraa tarkistetaan vähintään kyseisellä prosenttikorotuksella, mikäli elinkustannusindeksin muutos on jäänyt kyseisestä prosenttilukua pienemmäksi.

Valinnaisten vuokratonttien maanvuokrasopimusten vuokrakausien pituudessa on jonkin verran vaihtelua tonttirahastoittain, vaikka pääosa tonttirahastoista käyttää 50 vuoden pituisia maanvuokrasopimuksia. Joillain tonttirahastoilla saattoi tonttirahaston sisäisesti vaihdella maanvuokrasopimuksen pituus. Tähän suurimpana syynä esiin nousi valinnaiselle vuokratontille rakentavan rakennusliikkeen toiveet, joiden perusteella määriteltiin valinnaisen vuokratontin maanvuokrasopimuksen pituus.

Tontin ja sen määräsien lunastamisen osalta asiantuntijat kertoivat, että heidän tonttirahastojensa kiinteistökaupan esisopimukseen määritelty tontin kokonaislunastushinta koostuu siitä mitä tonttirahasto on aikanaan maksanut tontista sekä varainsiirtoverosta. Vain yksi asiantuntija kertoi, että heidän tonttirahastoissaan kokonaislunastushintaan lisätään edellä mainittujen lisäksi kaupanvahvistajan palkkio ja muita mahdollisia tontin hankintaan kuuluneita kuluja. Miltei kaikissa tonttirahastoissa kokonaislunastushintaa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä. Vain yksi asiantuntija toi esiin, että heidän tonttirahastoissaan oli käytössä sopimuskohtaisesti määriteltävä kiinteä arvonnousuprosentti kokonaislunastushinnan tarkistuksessa.

Valinnaisella vuokratontilla päätökset tontin tai sen määräosien lunastamisesta asunto-osakeyhtiön omistukseen kirjallisuusosion ja tonttirahastojen asiantuntijoiden mukaan tehdään asunto-osakeyhtiön kokouksessa. Asunto-osakeyhtiön kokouksessa tyypillisesti isännöitsijä tiedustelee osakkaiden lunastamishalukkuutta ja välittää tämän tiedon valinnaisen vuokratontin vuokranantajalle tiedoksi. Lunastamisesta maksetaan valinnaisen vuokratontin vuokranantajalle kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittu kauppahinta, jota tonttirahastojen valinnaisilla vuokratonteilla tarkistetaan sopimuksessa sovitulla ehdolla. Asunto-osakeyhtiö maksaa tontin tai sen määräosan lunastamisesta kiinteistökauppaan kuuluvat tyypilliset kulut ja mahdollisen korvauksen isännöitsijälle lunastustiedon välittämisestä. Joidenkin tonttirahastojen tapauksessa myös tonttirahastojen yhteistyökumppanille, joka käsittelee lunastukseen liittyvän tontin tai sen määräosan kiinteistökaupprosessin tonttirahaston puolesta, tulee maksaa oma erillinen käsitelymaksu. Asunto-osakeyhtiö yleensä laskuttaa nämä tontin tai sen määräosasta syntyneet kustannukset osakkaalta tai osakkailta.

Tonttirahastojen asiantuntijoiden mukaan tontin tai sen määräosien lunastusten määrä valinnaisilla vuokratonteilla vaihtelee paljon kohteittain ja on usein riippuvainen esimerkiksi tontin sijainnista, asuinrakennuksen huoneistojen koosta sekä asunto-osakeyhtiön asukkaiden varallisuudesta. Tontin tai sen määräosan lunastaminen tonttirahastojen valinnaisilla vuokratonteilla on pääosin mahdollista kerran vuodessa ja tontti tai sen määräosa on mahdollista lunastaa ensimmäisen kerran asuinrakennuksen valmistumisen yhteydessä. Vain yksi asiantuntijoista kertoi, että heidän tonttirahastoissaan joidenkin tonttien osalta tontin tai sen määräosan voi lunastaa ensimmäisen kerran vasta kun asuinrakennuksen valmistumisesta on kulunut 10 vuotta ja sen jälkeen 5 vuoden välein.

Osa tonttirahastoista velvoittaa asunto-osakeyhtiötä lunastamaan valinnaisen vuokratontin kokonaisuudessaan itselleen vuokrakauden päättymiseen mennessä, kun taas osa tonttirahastoista antaa mahdollisuuden uusien maanvuokrasopimus vuokrakauden päätteeksi. Lunastamisvelvollisuudessa on vaihtelua tonttirahastoittain ja yksi asiantuntijoista kertoi, että heidän tonttirahastoissaan velvoite koko tontin lunastamiseen vaihtelee sopimuskohtaisesti.

Tutkimuksen toisena tutkimuskysymyksenä oli selvittää, miten valinnainen vuokratontti tontin luovutusmenetelmänä soveltuu Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungeissa asuntotonttien luovuttamiseen asunto-osakeyhtiöille. Kyseisten kaupunkien maankäytön asiantuntijoita haastateltiin tutkimusta varten ja haastattelujen avulla oli tarkoitus saada selville voisiko valinnainen vuokratontti soveltua heidän mielestään tontinluovutusmenetelmänä

kaupungin asuntotonttien luovuttamiseen asunto-osakeyhtiöille. Kaupunkien asiantuntijoiden kanssa pidettyjen teemahaastattelujen lisäksi edellä mainittuihin tutkimustavoitteisiin pyrittiin vastaamaan kirjallisuuskatsauksen avulla.

Espoon kaupungissa suhtauduttiin valinnaiseen vuokratonttiin tontinluovutusmenetelmänä suhteellisen positiivisesti ja nähtiin, että se voisi soveltua yhdeksi kaupungin tontinluovutusmenetelmäksi. Kaupungin asiantuntijat näkivät, että mikäli kaupunki luovuttaisi valinnaisia vuokratontteja, voitaisiin sillä vastata sidosryhmiltä tulleisiin toiveisiin sekä toteuttaa Espoon kaupungin strategiaa. Kirjallisuusosiossa esiteltyjen nykyisten kaupungin tontinluovutuskäytänteiden mukaan kaupunki luovuttaa asuntotontteja vuokraamalla sekä myymällä. Kaupungin asiantuntijat täsmensivät, ettei kaupungissa ole virallista linjausta siitä, milloin tontti voidaan luovuttaa myymällä. Kuitenkin kaupungin asiantuntijat mainitsivat, että asuntotonteissa tontin vuokralainen voi pyytää kaupungilta myyntitarjouksen tontista. Nykyisessä poliittisessa ilmapiirissä kaupungissa suhtaudutaan positiivisesti kaupungin omistamien asuntotonttien myymiseen.

Espoon kaupungin asiantuntijat näkivät nykyisten kaupungin käytänteiden soveltuvan melko hyvin valinnaisten vuokratonttien luovuttamiseen. Kuitenkin nähtiin, että kaupungin hallintosääntöä tulisi muuttaa. Hallintosäännön tulisi mahdollistaa valinnaisten vuokratonttien osalta tontin tai sen määräsien lunastamisesta tehtävän myyntipäätöksen tekeminen viranhaltijatasolla. Kaupungin asiantuntijat korostivat, että lunastamisen tulisi olla mahdollista vain tiettyinä määriteltynä ajankohtina, jotta se ei veisi liikaa kaupungin resursseja ja olisi hallittavissa paremmin.

Helsingin kaupungin asiantuntijat suhtautuivat skeptisesti ajatukseen, että Helsingin kaupunki luovuttaisi valinnaisia vuokratontteja. Kaupungin asiantuntijat eivät nähneet merkittäviä hyötyjä saavutettavan sillä, että kaupunki luovuttaisi valinnaisia vuokratontteja. Valinnaisen vuokratontin malliin liittyvät riskit kaupungin kannalta ja mallin vaatimat huomattavat lisäresurssit kaupungilta nähtiin ongelmalliseksi. Kaupungin asiantuntijat toivat myös esiin sen, että kaupungilla on tällä hetkellä käytössä tarpeeksi erilaisia tapoja luovuttaa asuntotontteja.

Helsingin kaupungin asiantuntijat viittasivat myös kirjallisuusosiossa esiteltyihin kaupungin linjauksiin, jotka määräävät luovuttamaan pääosan asuntotonteista vuokraamalla. Samoissa linjauksissa on myös määritelty, että asuntotontti voidaan myymisen sijaan luovuttaa vuokralle osto-oikeudella. Kuitenkin osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta vuokra-ajan alkamisesta ja osto-oikeus koskee pääasiassa sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa. Kaupungin asiantuntijat näkivät nykyisten linjausten painottavan

vahvasti tonttien luovuttamista vuokraamalla, jolloin kaupungin asuntotonttien luovuttamista valinnaisena vuokratonttina ei nähdä mielekkääksi. Vaikka kaupungin asiantuntijat suhtautuivat skeptisesti ajatukseen kaupungista valinnaisten vuokratonttien luovuttajana, näkivät asiantuntijat nykyisten käytänteiden mahdollistavan tarvittaessa valinnaisten vuokratonttien luovuttamisen. Kuitenkin heidän mukaansa kaupungin johtosääntöön tulisi tehdä päivityksiä joiltain osin.

Vantaan kaupungin asiantuntijat suhtautuivat varauksellisesti siihen, että kaupunki luovuttaisi tontteja valinnaisina vuokratontteina. Kaupungin asiantuntijat näkivät, että valinnainen vuokratontti tontinluovutusmenetelmänä voisi edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja hidastaa eriytymiskehitystä. Kuitenkin kaupungin asiantuntijat kokivat, että valinnaisten vuokratonttien luovuttaminen vaatisi huomattavasti lisäresursseja kaupungilta. Kaupungin rooli valinnaisella vuokratontilla tontin yhteisomistajana asunto-osakeyhtiön kanssa ja rakennusliikkeen niin sanottuna välirahoittajana nähtiin kaupungin kannalta ongelmalliseksi. Asiantuntijat nostivat myös esiin kaupungin intressin pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa pitää kiinni tontin omistuksesta ja siten mahdollistaa kyseisten kehittäminen tulevaisuudessa vuokrasopimuksen päätyttyä.

Vantaan kaupungin asiantuntijoiden ja kirjallisuusosiossa esitellyn kaupungin ohjelman mukaan kaupunki on linjannut ensisijaisesti luovuttavansa asuntotontteja myymällä, sillä kaupungin talouden kannalta on tärkeää saada tontinluovutuksesta maanmyyntituloja. Asiantuntijoiden mukaan kaupunki on ainoastaan vuokraamalla luovutetuissa omakotitonteissa mahdollistanut tontin lunastamisen vuokrakauden aikana, vaikka omakotitontin maanvuokrasopimuksessa ei olisi kirjattuna mahdollisuutta lunastaa tonttia vuokrakauden aikana. Kaupungin vuokraamalla luovuttamissa muissa asuntotonteissa ei ole kuitenkaan mahdollistaa lunastaa tonttia vuokrakauden aikana.

Vaikka Vantaan kaupunki painottaa tonttien myymistä ja pitkäaikaisessa vuokraamisessa halutaan pitää tontin omistajuus kaupungilla vuokrakauden päätyttyä, kaupungin asiantuntijat kokivat, etteivät nykyiset maapoliittiset linjaukset toisaalta estä valinnaisten vuokratonttien luovuttamista. Kuitenkin tähän liittyen mainittiin, että käytänteissä olisi toki hyvä tehdä täsmennyksiä, jotta valinnainen vuokratontti tontinluovutusmenetelmänä olisi kaupungille helpompi ja selkeämpi. Kaupungin asiantuntijoiden ja kirjallisuusosiossa esiin tulleiden asioiden perustella voisi kuitenkin nähdä, ettei valinnainen vuokratontti Vantaan kaupungissa soveltuisi kovin hyvin tontinluovutusmenetelmäksi.

5.2 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti sekä rajoitukset

Tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä voidaan Hirsjärven, Remeksen ja Sajavaaran (2007, s. 226-227) sekä Tuomen ja Sarajärven (2009, s.136) mukaan arvioida reliaaбелиuden ja validiteetin avulla. Reliaabeliudella viitataan tutkimustulosten mittaustulosten toistettavuuteen. Tutkimuksen reliaaбелиus tarkoittaa tutkimuksen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Validiteetilla viitataan tutkimuksen pätevyyteen, eli onko tutkimuksessa tutkittu sitä mitä on luvattu ja kuinka hyvin valitut tutkimusmenetelmät vastaavat sitä mitä tutkimuksessa halutaan tutkia.

Hirsjärvi ja Hurme (2008, s. 189) tuovat esiin, että aineistoa laadullisesti analysoitaessa lähimmäksi perinteistä reliaaбелиuden käsitettä tullaan, kun puhutaan aineiston laadun tarkastelusta. Tällöin reliaaбелиus koskee enemmän tutkijan toimintaa kuin haastateltavien vastauksia, eli kuinka luotettava on tutkijan analyysi materiaalista. Reliaabelius koskee sitä, onko kaikki käytettävissä oleva materiaali huomioitu, onko litterointi tehty onnistuneesti ja kuinka hyvin tulokset heijastavat tutkittavien ajatusmaailmaa.

Tämän tutkimuksen haastattelut pidettiin Teams-sovelluksella ja olivat täten etähaastatteluja. Etähaastattelujen haastavana puolena voi pitää, ettei etähaastattelutilanteessa ole mahdollista tulkita niin helposti haastateltavan reaktiota kuin kasvotusten pidetyssä haastattelussa. Suurin osa haastateltavista piti etähaastattelun aikana videoyhteyden päällä, jonka avulla oli kuitenkin mahdollista nähdä haastateltavien ilmeet ja reaktiot kysymyksiin. Kaikki etähaastattelut nauhoitettiin Teams-sovelluksen omalla nauhoitusominaisuudella. Tämän myötä jokainen pidetty haastattelu oli tallennettu omaksi nauhoitteekseen ja oli mahdollista litteroida kokonaisuudessaan. Haastatteluja litteroidessa jätettiin kuitenkin litteroimatta haastateltavan ylimääräisiä täytesanoja, tarpeetonta toistoa ja mahdollisia epäröintejä, elleivät ne olleet vastauksen kannalta tärkeitä.

Haastattelunauhoitteiden litterointia ja siten haastattelutuloksia voi pitää onnistuneena, eli reliaabeleina, tutkimuksen kannalta. Haastatteluaineistosta tehdyssä sisällönanalyysissä oli tarvittaessa myös mahdollisuus kuunnella uudestaan alkuperäinen haastattelun nauhoitus.

Hirsjärvi ja Hurme (2008, s. 187) esittelevät tutkimusasetelmavalidiuden, josta voidaan erottaa neljä eri muotoa. Muodot ovat tilastollinen validius, rakennevalidius, sisäinen validius ja ulkoinen validius. Keskeisimpiä näistä neljästä eri muodosta tämän tutkimuksen validiutta arvioidessa ovat rakennevalidius ja ulkoinen validius.

Hirsjärven ja Hurmeen (2008, s. 187) mukaan rakennevalidiudella viitataan siihen, koskeeko tutkimus sitä mitä sen on oletettu koskevan. Toisin sanoen käytetäänkö tutkimuksessa sellaisia käsitteitä, jotka heijastavat tutkimuksen kohdeilmiötä. Tämän tutkimuksen kirjallisuusosiossa käytettiin paljon erilaisia kirjallisia lähteitä, joiden avulla pyrittiin luomaan teoreettinen viitekehys tutkimukselle. Vaikka valinnaisista vuokratonteista ja niiden soveltamisesta kuntien tontin luovuttamisessa ei ole olemassa juurikaan empiiristä tai akateemista tutkimustietoa, jota olisi voinut käyttää tutkimuksen kirjallisuusosiossa apuna, oli kirjallisuusosiossa tutkimuksen molempien tutkimuskysymysten kannalta relevantteja käsitteitä.

Haastattelututkimuksessa haastateltiin tonttirahastoja hallinnoivia yrityksiä. Tonttirahastot pääasiassa toimivat valinnaisten vuokratonttien vuokranantajana Suomessa. Koska tonttirahastoilla on Suomessa suuri rooli valinnaisten vuokratonttien luovuttamisessa, voidaan haastattelututkimuksessa saatuja tuloksia pitää tutkittavan ilmiön kannalta merkittävänä. Vaikka haastatteluissa ei saatu haastateltua jokaista Suomen tonttirahastoja hallinnoivaa yritystä, voi otosta pitää melko kattavana.

Haastattelututkimuksessa haastateltiin tonttirahastoja hallinnoivien yritysten asiantuntijoiden lisäksi Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien maankäytön asiantuntijoita. Kyseisten kaupunkien asiantuntijat olivat paras taho vastaamaan siihen, miten heidän kaupungeissaan valinnainen vuokratontti soveltuisi tontin luovutusmenetelmäksi asuntotonttien luovuttamiseen asunto-osakeyhtiöille. Kyseisten haastattelujen tulokset olivat täten myös tutkittavan ilmiön kannalta merkittäviä.

Ulkoisella validiudella Hirsjärven ja Hurmeen (2008, s. 188) mukaan tarkoitetaan tutkimustulosten yleistettävyyttä esimerkiksi erilaisiin tilanteisiin ja erilaisiin henkilöihin. Tässä kuitenkin on huomioitava, että tutkimustulos riippuu historiallisista ja kulttuurisista tekijöistä sekä siitä, että jokainen yksilö on erilainen.

Tutkimuksessa haastateltiin kuuden tonttirahastoja hallinnoivan yrityksen asiantuntijoita. Kyseiset asiantuntijat toivat esiin heidän tonttirahastojensa tavan soveltaa valinnaista vuokratonttia tontin luovuttamiseen. Toimintatavat tonttirahastoilla olivat melko yhtäläiset, joten tämän perusteella voisi ajatella muidenkin tonttirahastojen käyttävän samantyyppisiä käytänteitä valinnaisten vuokratonttien luovuttamiseen. Kuitenkin tonttirahastojen lisäksi Suomessa saattaa olla muitakin merkittäviä, mutta tuntemattomia, maanvuokranantajia, jotka luovuttavat valinnaisina vuokratontteina. Ulkoista validiteettia voi tässä tapauksessa kuitenkin pitää melko hyvänä.

Ulkoisen validiteetin arviointi toisen Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkeihin liittyvän tutkimuskysymyksen osalta on haastava. Tutkimuskysymys on rajoitettu koskemaan ainoastaan näitä kolmea kaupunkia, eikä vastaa siihen, miten valinnainen vuokratontti tontinluovutusmenetelmänä soveltuisi käyttöön muissa kunnissa. Toisen tutkimuskysymyksen osalta saatuja tuloksia ei näin ollen voi yleistää koskemaan esimerkiksi muita suomalaisia kaupunkeja.

Tämän tutkimuksen yhtenä suurimmista rajoitteista voi pitää sitä, ettei tutkimus ota kantaa siihen tulisiko Espoon, Helsingin tai Vantaan kaupungin luovuttaa valinnaisia vuokratontteja. Vaikka tässä tutkimuksessa on tuotu ilmi, miten valinnainen vuokratontti soveltuu kyseisissä kaupungeissa tontin luovuttamiseen, ei tämä tutkimus vastaa siihen miksi kyseisten kaupunkien tulisi luovuttaa tai olla luovuttamatta valinnaisia vuokratontteja.

Vaikka kirjallisuusosiossa ja haastattelututkimuksessa nousi esiin kokemuksia valinnaisesta vuokratontista asunto-osakeyhtiön ja rakennusliikkeiden näkökulmasta, keskittyi tämä tutkimus tutkimaan valinnaista vuokratonttia nimenomaan vuokranantajan näkökulmasta. Jos valinnaisen vuokratontin toimivuutta halutaan tutkia laajemmin, olisi tällöin tärkeä esimerkiksi haastattelututkimuksen avulla saada selville, miten tontin vuokralaisina toimivat asunto-osakeyhtiöt ja valinnaiselle vuokratontille rakentavat rakennusliikkeet kokevat valinnaisen vuokratontin mallin. Tämän avulla olisi mahdollista saada vielä laajemmin selvitettyä valinnaisen vuokratonttimallin koettuja etuja ja haittoja sekä siten mallin toimivuutta käytännössä.

5.3 Jatkotutkimusmahdollisuudet

Valinnaisesta vuokratonttimallista löytyy paljon erilaisia jatkotutkimusmahdollisuuksia, sillä kyseistä mallia ei ole juurikaan tutkittu laajemmin. Tämän tutkimuksen osalta jatkotutkimusta voisi tehdä edellisessä alaluvussa esiteltyjen tutkimuksen rajoitteiden pohjalta. Täten jatkotutkimusaiheena voisi tutkia sitä, millaiseksi valinnainen vuokratontti koetaan asunto-osakeyhtiöiden ja rakennusliikkeiden näkökulmasta. Toinen selkeä jatkotutkimusaihe voisi käsitellä laajemmin sitä, millaisia etuja tai haittoja valinnainen vuokratontti tontinluovutusmenetelmänä toisi kunnille.

Kaupunkien maankäytön asiantuntijoiden keskuudessa yhtenä valinnaisen vuokratontin mallin riskinä nähtiin tontin yhteisomistajuus. Tämän myötä myös yksi jatkotutkimusmahdollisuus voisi olla valinnaiseen vuokratonttiin liittyvä yhteisomistajuus, jossa määräosan tontista lunastanut asunto-osakeyhtiö omistaa tontin yhdessä tontin vuokranantajan kanssa. Kyseisessä jatkotutkimuksessa voisi tutkia yhteisomistajuuteen liittyviä oikeudellisia

näkökulmia sekä sitä, millaisia rajoitteita tai haasteita yhteisomistajuus tuottaa asunto-osakeyhtiölle ja tontin vuokranantajalle.

Yhteisomistajuuteen liittyvässä jatkotutkimuksessa, tai erillisessä jatkotutkimuksessa, voisi myös selvittää miten asunto-osakeyhtiöt lunastavat tontteja ja niiden määräosia itselleen vuokrakauden aikana sekä mitkä tekijät vaikuttavat näihin lunastuksien määriin.

Lähteet

Brännare, S. 2019. Suomen Pankki: "Tonttirahastojen omistamat vuokratontit voivat hämärtää asumisen hintaa" – Lunastusoikeus ja vuokrankorotukset sudenkuoppina. [Verkkolehti]. Yle. [Viitattu 8.1.2022]. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10716849>

Cision. 2008. Suomeen on perustettu uusi kasvukeskusten asuntotontteihin sijoittava 200 miljoonan euron asuinkiinteistörahasto, Suomen Osatontti Ky. [Verkkotiedote]. Cision. [Viitattu 21.1.2022]. Saatavissa: <https://news.cision.com/fi/suomen-hypoteekkiyhdistys/r/suomeen-on-perustettu-uusi-kasvukeskusten-asuntotontteihin-sijoittava-200-miljoonan-euron-asuinkiinteistorahasto--suomen-osatontti-ky-.c375897>

Espoon kaupunki. 2015. Maanhankinnan ja –luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015. [Verkkojulkaisu]. Espoon kaupunki. [Viitattu 15.1.2022]. Saatavissa: https://static.es-poo.fi/cdn/ff/VodBmD9FySoQwcEt_QwkvvBsWOxbV_Ff-asccbAQ7U/1621510085/public/2021-05/maanhankinnan%20ym.%20periaatteet.pdf

Espoon kaupunki. 2018. Asunto-ohjelma 2018-2021. [Verkkojulkaisu]. Espoon kaupunki. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: https://static.es-poo.fi/cdn/ff/v3_xBnD_H3e1ONMylTxGrftGFQXTV3lj3YXEpOh-hPPc/1636706149/public/2021-11/Espoon%20asunto-ohjelma%202018%20-%202021.pdf

Espoon kaupunki. 2021. Asuntotonttien vuokrantarkistusmenettely. [Verkkosivu]. [Viitattu 17.1.2022]. Saatavissa: <https://espoo.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2021400-8>

Espoon kaupunki. 2022a. Espoon kaupungin hallintosääntö. [Verkkojulkaisu]. Espoon kaupunki. [Viitattu 15.1.2022]. Saatavissa: <https://static.es-poo.fi/cdn/ff/4FoV2cW1mRcMxiYKj37PngP6wwirkWOqInAo8Xk3CzI/1642594678/public/2022-01/1.8.2021%20Espoon%20kaupungin%20hallintos%C3%A4%C3%A4nt%C3%B6%20saavutettava.pdf>

Espoon kaupunki. 2022b. Tontin ja maa-alueet. [Verkkosivu]. [Viitattu 15.1.2022]. Saatavissa: <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/tontit-ja-maa-alueet>

Espoon kaupunki. 2022c. Usein kysyttyä omakotitontin ostamisesta. [Verkkosivu]. [Viitattu 2.4.2022]. Saatavissa: <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/tontit/omakotitontit/usein-kysyttya-omakotitontin-ostamisesta#section-34599>

Falkenbach, H., Krigsholm, P., Lönnroth, T., Puustinen, T., Ekroos, A., Häkkänen, M., Kortelainen, J., Luomala, N., Rausmaa, S. & Toivanen, M. 2021. Maapolitiikan nykytila ja tulevaisuus: Keinot, vaikuttavuus, avoimuus ja hyväksyttävyyys. [Verkkojulkaisu]. Valtioneuvoston kanslia. [Viitattu 8.1.2022]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-322-7>

Finder. 2022a. FIM Tonttirahasto I Ky. [Verkkosivu]. [Viitattu 21.1.2022]. Saatavissa: <https://www.finder.fi/Toimiala+tuntematon/FIM+Tonttirahasto+I+Ky/Helsinki/yhteystiedot/3069819>

Finder. 2022b. FIM Vuokratontti Ky. [Verkkosivu]. [Viitattu 21.1.2022]. Saatavissa: <https://www.finder.fi/Toimiala+tuntematon/FIM+Vuokratontti+Ky/Helsinki/yhteystiedot/3234482>

Finder. 2022c. OP Tonttirahasto Ky. [Verkkosivu]. [Viitattu 22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.finder.fi/Rahastopalvelut/OP+Tonttirahasto+Ky/Helsinki/yhteystiedot/3108200>

Finder. 2022d. Mandatum Life Vuokratontit I Ky. [Verkkosivu]. [Viitattu 22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.finder.fi/Toimiala+tuntematon/Mandatum+Life+Vuokratontit+I+Ky/Helsinki/yhteystiedot/3141455>

Finder. 2022e. Mandatum Life Vuokratontit Ii Oy. [Verkkosivu]. [Viitattu 22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.finder.fi/Toimiala+tuntematon/Mandatum+Life+Vuokratontit+Ii+Oy/Helsinki/yhteystiedot/3141456>

Hautala, M. 2021. Vuokratontin lunastaminen omaksi – kannattaako se?. [Verkkoblogi]. Sijoitusovi. [Viitattu 20.1.2022]. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/kannattaako-vuokratontin-lunastaminen/>

Helsingin kaupunki. 2019a. Tontinluovutusta koskevat linjaukset. [Verkkojulkaisu]. Helsingin kaupunki. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginhallitus/Suomi/Paatos/2019/Keha_2019-04-01_Khs_14_Pk/D60DA9D2-2A17-C681-8EC9-69B4F4E00000/Liite.pdf

Helsingin kaupunki. 2019b. Tontinluovutuslinjausten soveltamisohje. [Verkkojulkaisu]. Helsingin kaupunki. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: https://www.hel.fi/static/liitteet-2019/Kymp/Tontinluovutusohjeiden_soveltamisohje2019_vahainen_muutos2020.pdf

Helsingin kaupunki. 2020. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020. [Verkkojulkaisu]. Helsingin kaupunki. [Viitattu 17.1.2022]. Saatavissa: https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/Kotikaupunkina-Helsinki/2020/Asumisen_ja_maankayton_ohjelma_2020.pdf

Helsingin kaupunki. 2021a. Helsingin kaupungin hallintosääntö. [Verkkojulkaisu]. Helsingin kaupunki. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/saannot/kaupungin-hallintosaaento.pdf>

Helsingin kaupunki. 2021b. Pikaopas asuntotonttien vuokraamiseen ja ostamiseen Helsingin kaupungilta. [Verkkojulkaisu]. Helsingin kaupunki. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/esitteet/asuntotontit-pikaopas.pdf>

Helsingin kaupunki. 2021c. Pikaopas yritystonttien vuokraamiseen ja ostamiseen Helsingin kaupungilta. [Verkkojulkaisu]. Helsingin kaupunki. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/esitteet/yritystontit-pikaopas.pdf>

Helsingin kaupunki. 2022a. Tontinluovutuslinjaukset. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/maapoliittiset-linjaukset/tontinluovutuslinjaukset>

Helsingin kaupunki. 2022b. Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet. [Verkkojulkaisu]. Helsingin kaupunki. [Viitattu 8.2.2022]. Saatavissa: https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginvaltuusto/Suomi/Paatoshistoria/2022/Keha_2022-02-02_Kvsto_2_Pk/27ADA842-AC57-C22C-8540-7ED3BAF00000/Asuntotonttien_seka_asumista_palvelevien_tonttien_.pdf

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008. *Tutkimushaastattelu : teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press. 213 s. ISBN: 978-952-495-073-2.

Hirsjärvi, S., Sinivuori, E., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. *Tutki ja kirjoita*. 13. osin uud. laitos. Helsinki: Tammi. 448 s. ISBN: 978-951-26-5635-6.

JM. 2022. Valinnainen vuokratontti. [Verkkosivu]. [Viitattu 12.1.2022].
Saatavissa: <https://www.jmoy.fi/jm-koti/tontit/valinnainen-vuokratontti/>

Junnilainen, T. 2007. Kunnan maapoliittinen ohjelma – valmistelijan käsikirja. [Verkkojulkaisu]. Uudenmaan liitto. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: https://www.uudenmaanliitto.fi/files/6214/Kunnan_maapoliittinen_ohjelma_-_valmistelijan_kasikirja

Kaleva, H., Oikarinen, E. & Soutamo, M. 2017. *Kiinteistösijoittaminen*. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy. 236 s. ISBN: 978-952-9833-51-1.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. E. 2019. *Ammattimainen sijoittaminen*. 8., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent. 361 s. ISBN: 978-952-14-3585-0

Kasso, M. 2014. *Kiinteistön kauppa ja omistaminen*. 2., uud. p. Helsinki: Talentum. 486 s. ISBN: 9789521421563.

Kiinteistörahastolaki 1997/1173

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2021. Asunto valinnaisella vuokratontilla. [Verkkosivu]. [Viitattu 8.1.2022]: <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/uudisasunnot/asunto-valinnaisella-vuokratontilla/>

Korkia Group. 2022. Tonttirahasto. [Verkkosivu]. [Viitattu 22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.korkia.fi/mita-teemme/tonttirahasto/>

Kortelainen, M. 2017. Tonttirahastot tuovat asuntorakentajille etuja. [Verkkolehti]. Rakennuslehti. [Viitattu 8.1.2022]. Saatavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/tonttirahastot-tuovat-asuntorakentajille-etuja/>

Kortelainen, M. 2020. Asuntokauppaa hämmentävä menettely lisääntynyt rajusti – Espoossa lähes joka toinen uusi asunto on jo tonttirahaston tontilla. [Verkkolehti]. Rakennuslehti. [Viitattu 8.1.2022]. Saatavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/2020/01/tonttirahastot-ovat-yleistyneet-rajusti-voi-tuoda-asunnon-ostajille-ikavia-yllatyksia/>

Kuntalaki 2015/410.

Kuntaliitto. 2022a. Maapoliittinen ohjelma. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapoliittinen-ohjelma>

Kuntaliitto. 2022b. Maapolitiikka. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>

Kuntaliitto. 2022c. Vapaaehtoinen maanhankinta. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/vapaaehtoisen-maanhankinta>

Kuntaliitto. 2022d. Luovutusmenettely. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/tonttien-luovuttaminen/luovutusmenettely>

Kuntaliitto. 2022e. Kuntien tontinluovutus ja valtioneuvoston huomioinnon toteuttaminen. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/tonttien-luovuttaminen/kuntien-tontinluovutus-ja-valtioneuvoston-huomioinnon-toteuttaminen>

Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 1988/389

Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista 2014/162

Lankinen, J. (2021) *Maanvuokran kehityksen suhde maan arvon muutokseen*. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Insinööritieteiden korkeakoulu. Espoo. Saatavissa: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/103113>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132.

OP Ryhmä 2022a. OP Tonttirahasto Ky. [Verkkójulkaisu]. OP Ryhmä. [Viitattu 22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.op.fi/documents/20556/63974/OP-Tonttirahasto-Ky-Vastuullinen-sijoittaminen/5d3ce273-63e6-c531-8194-08036401bfcc>

OP Ryhmä. 2022b. Vaihtoehtorahastosta sijoittajille AIFML 12:4:n ja Valtiovarainministeriön asetuksen 226/2014 5 §:n mukaisesti annettavat olennaiset ja riittävät tiedot. [Verkkójulkaisu]. OP Ryhmä. [Viitattu 22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.op.fi/documents/20556/63974/OP-Tonttirahasto-Ky-Olennaiset-ja-riittavat-tiedot-helmikuu-2021/3d229a82-3147-4912-c2ef-f6a13f6f09c7>

Oravainen, H. 2010. *Inflaation välittömät ja välilliset vaikutukset tonttisi-
joitusten tuottoihin sijoitusrahaston näkökulmasta*. Diplomityö. Aalto-yli-
opisto, Insinööritieteiden korkeakoulu. Espoo. Saatavissa: [https://aalto-
doc.aalto.fi/handle/123456789/98034](https://aalto-
doc.aalto.fi/handle/123456789/98034)

Puttonen, V. & Eljas, R. 2011. *Miten sijoitan rahastoihin*. 5., uud. p.
Helsinki: Talentum Media. 208 s. ISBN: 9789510378076.

Pääkaupunkiseudun Tonttirahasto. 2022. [Verkkosivu]. [Viitattu
22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.paakaupunkiseuduntonttirahasto.fi/>

Rinkinen, K. 2017. Maapolitiikkaa Uudellamaalla – keinovalikoima aasta
ööhön. Selvitys maapolitiikan keinojen käytöstä ja toimivuudesta Uuden-
maan kunnissa. [Verkkojulkaisu]. Uudenmaan liitto. [Viitattu 8.1.2022].
Saatavissa: [https://www.uudenmaanliitto.fi/files/19372/Maapolitiik-
kaa Uudellamaalla - keinovalikoima aasta oohon %28E174-
2017%29.pdf](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/19372/Maapolitiik-
kaa%20Uudellamaalla%20-%20keinovalikoima%20aasta%20oohon%20-%202017%29.pdf)

Räihä, T. 2018. Asuntomarkkinoilla tehdään nyt tiliä tonteilla – Asunnon
ostaja, lue tontin vuokrasopimus tarkasti. [Verkkolehti]. Yle. [Viitattu
9.1.2022]. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-10411967>

Saarnilehto, A.. 2006. *Vuokraoikeus : yleiset periaatteet ja erityissääntely*.
Helsinki: Talentum Media. 140 s. ISBN: 951-0-31161-8.

Salmela, M. & Normo, P. 2021. Tonttirahastot sotkevat asuntomarkkinoita.
Yhdyskuntasuunnittelu. [Verkkojulkaisu]. Vol. 59(1), S. 6–9. [Viitattu
25.1.2022]. Saatavissa: <https://doi.org/10.33357/ys.111427>

S-Pankki. 2021a. S-pankki tontti erikoissijoitusrahasto. [Verkkojulkaisu]. S-
pankki. [Viitattu 21.1.2022]. Saatavissa: [https://www.s-pankki.fi/globalas-
sets/media/esitykset-pdf/s-pankki-tontti-erikoissijoitusra-
hasto_062021.pdf](https://www.s-pankki.fi/globalas-
sets/media/esitykset-pdf/s-pankki-tontti-erikoissijoitusra-
hasto_062021.pdf)

S-Pankki. 2021b. FIM osa S-Pankkia jo kahdeksan vuotta. [Verkkotiedote].
[Viitattu 21.1.2022]. Saatavissa: [https://www.s-pankki.fi/fi/tiedot-
teet/2021/fim-osa-s-pankkia-jo-kahdeksan-vuotta/](https://www.s-pankki.fi/fi/tiedot-
teet/2021/fim-osa-s-pankkia-jo-kahdeksan-vuotta/)

S-Pankki. 2022. Rahastot. [Verkkosivu]. [Viitattu 21.1.2022]. Saatavissa:
<https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot>

SRV. 2018. Valinnainen vuokratontti. [Verkkosivu]. [Viitattu 8.1.2022].
Saatavissa: <https://www.srv.fi/stories/valinnainen-vuokratontti/>

Suihko, M. 2021. *Asuintonttirahastojen yleistyminen Suomessa*. Diplomityö. Aalto-yliopisto, Insinööritieteiden korkeakoulu. Espoo. Saatavissa: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/108260>

Suomen Hypoteekkiyhdistys. 2022. Tonttikonsepti. [Verkkosivu]. [Viitattu 21.1.2022] Saatavissa: <https://www.hypo.fi/asuminen/tonttikonsepti/>

Taaleri Kiinteistöt. 2022. Pääomarahastot. [Verkkosivu]. [Viitattu 22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.taalerikiinteistot.com/rahastot>

Uudenmaan Tonttirahasto. 2022. Tietoa meistä. [Verkkosivu]. [Viitattu 22.1.2022]. Saatavissa: <https://www.uudenmaantonttirahasto.fi/tietoa-meist%C3%A4>

Valonen, M., Noro, K., Korhonen, O., Lahtinen, M. & Horne, P. 2022. Rahastojen toiminta asunto-, tontti- ja metsämarkkinoilla. [Verkkajulkaisu]. Pellervon taloustutkimus. [Viitattu 7.2.2022]. Saatavissa: <https://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/kaikki-julkaisut/rahastojen-toiminta-asunto-tontti-ja-metsamarkkinoilla.html>

Vantaan kaupunki. 2018a. Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. [Verkkajulkaisu]. Vantaan kaupunki. [Viitattu 13.1.2022]. Saatavissa: http://new-www-vantaa.fi-a.innofactor.com/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/159055_vantaan_maa-ja_asuntopoliittiset_linjaukset_netti_06092021.pdf

Vantaan kaupunki. 2018b. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat. [Verkkajulkaisu]. Vantaan kaupunki. [Viitattu 13.1.2022]. Saatavissa: http://new-www-vantaa.fi-a.innofactor.com/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/158012_KH_5.3.2018_19_Tuottajamuotoisten_asuntotonttien_yleiset_luovutusperiaatteet_-_liite1.pdf

Vantaan kaupunki. 2018c. Erityispalvelutonttien (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat. [Verkkajulkaisu]. Vantaan kaupunki. [Viitattu 13.1.2022]. Saatavissa: http://new-www-vantaa.fi-a.innofactor.com/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/158011_KH_5.3.2018_19_Erityispalvelutonttien_yleiset_luovutusperiaatteet_-_liite2.pdf

Vantaan kaupunki. 2019. Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat. [Verkkojulkaisu]. Vantaan kaupunki. [Viitattu 13.1.2022]. Saatavissa: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Erillispientalotonttien-yleiset-luovutusperiaatteet.pdf>

Vantaan kaupunki. 2020. Vantaan maa- ja asuntopoliittisen linjausten seurantaraportti 2020. [Verkkojulkaisu]. Vantaan kaupunki. [Viitattu 13.1.2022]. Saatavissa: <https://docplayer.fi/206869814-Vantaan-maa-ja-asuntopoliittisten-linjausten-seurantaraportti-2020.html>

Vantaan kaupunki. 2021. Hallintosääntö. [Verkkojulkaisu]. Vantaan kaupunki. [Viitattu 14.1.2022]. Saatavissa: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Hallintos%C3%A4nt%C3%A4nt%C3%B6%202022%20Helmikuu.pdf>

Verohallinto. 2022a. Kiinteistön ostaja – muista varainsiirtovero ja lainhuuto tai kirjaaminen. [Verkkosivu]. [Viitattu 20.1.2022]. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/kiinteiston_ost/

Verohallinto. 2022b. Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero. [Verkkosivu]. [Viitattu 16.1.2022]. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/

Virtanen, P. 2000. *Kunnan maapolitiikka*. Helsinki: Rakennustieto. 128 s. ISBN: 951-682-612-1.

Virtanen, P. 2004. *Yleinen maapolitiikka : minun, sinun ja meidän maa* . Espoo: Teknillinen korkeakoulu. 123 s. ISBN: 951-22-7301-2.

YIT. 2022a. Oma, vuokratontti vai valinnainen vuokratontti?. [Verkkosivu]. [Viitattu 20.1.2022]. Saatavissa: <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-osto/rahoitus/vuokratontti>

YIT. 2022b. ÅB Lunastustontti I Ky. [Verkkosivu]. [Viitattu 21.1.2022]. Saatavissa: <https://www.yit.fi/projektit/ab-lunastustontti-i-ky>

Ålandsbanken. 2022. Ålandsbankenin erikoissijoitusrahastot Asuntorahasto ja Tonttirahasto. [Verkkojulkaisu]. Ålandsbanken. [Viitattu 21.1.2022]. Saatavissa: https://www.alandsbanken.fi/uploads/pdf/fund/bostadsfonden_tomtfonden_broschyr_fi.pdf

Liite A - Tonttirahastojen asiantuntijoilta kysytyt haastattelukysymykset

Yleistä ja taustaa

- Mistä alkaen yrityksenne on sijoittanut valinnaisiin vuokratontteihin?
- Kuinka monta tontteihin sijoitettavaa tonttirahastoa teillä on?
- Mikä on tonttirahastonne tai -rahastojenne tuottotavoite?
- Kuinka monta valinnaista vuokratonttia tonttirahastossanne tai -rahastoissanne on yhteensä tällä hetkellä?
- Millainen strategianne on tonttien hankinnan suhteen?
- Onko tonttirahastossanne tai -rahastoissanne valinnaisten vuokratonttien lisäksi vuokratontteja?
→ Jos on, millä periaatteella teette päätöksen siitä, luovutetaanko tontti vuokratonttina vai valinnaisena vuokratonttina?
- Millaisia etuja näette valinnaisessa vuokratontissa tontin myymiseen tai vuokraukseen verrattuna? Entä millaisia haittapuolia tontin myymiseen tai vuokraukseen verrattuna?
- Millaista palautetta olette saaneet sidosryhmiltänne As Oy:ilta ja rakentajilta valinnaisesta vuokratontista?

Yleistä vuokrasopimuksista

- Vuokraatteko valinnaisen vuokratontin aluksi tontin rakentavalle rakennusliikkeelle
→ Jos vuokraatte, missä vaiheessa vuokraoikeus siirtyy As Oy:lle?
- Kuinka pitkiä valinnaisten vuokratonttien vuokrasopimuksenne ovat keskimäärin?
- Onko teillä vaihtelua valinnaisten vuokratonttien vuokrasopimusten pituudessa? Jos on niin miksi?
- Onko valinnaisten vuokratonttien vuokrasopimuksissa vuokralaisella etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle vuokrakauden päätyttyä?
- Miten määritätte tontin kokonaisvuokran valinnaisille vuokratonteilla?
- Miten määritätte huoneistokohtaisen osuuden edellä mainitusta tontin kokonaisvuokrasta?
- Millä periaatteella valinnaisen vuokratontin tonttivuokraa tarkastetaan? Onko teillä käytössä jokin minimikorotus tonttivuokran tarkastuksessa?

Tontin ja tontin osien lunastus

- Onko vuokrasopimuksissanne mahdollistettu, että yksittäinen As Oy:n osakas voi lunastaa osuuden tontista vai pitääkö As Oy:n lunastaa tontti kokonaan itselleen?
- Miten tontin lunastushinta määritellään? Entä miten As Oy:n osakaskohdattaiset tontin osuuksien lunastushinnat?
- Missä vaiheessa tontin ja sen osuuksien lunastushinnat määritellään?

ensimmäisen kerran?

- Ovatko nämä tontin ja sen osien lunastushinnat kiinteitä koko vuokratuokauden ajan vai voivatko lunastushinnat muuttua vuokratuokauden aikana?

→ Jos tontin ja sen osien lunastushinnat muuttuvat vuokratuokauden aikana, miten tarkastatte lunastushintoja?

→ Saavatko As Oy ja sen osakkaat vuokratuokauden aikana säännöllisesti tietoa tontin ja sen osuuksien lunastushintojen muutoksista vai tuodaanko tarkastettu lunastushinta ilmi ainoastaan tontin tai sen osien lunastamisen yhteydessä?

- Kuinka suuri osuus tontin osia lunastetaan asuinrakennuksen valmistumisen yhteydessä ja asuinrakennuksen ensimmäisen käyttövuoden aikana?

→ Miten tontin osuuksia lunastetaan myöhemmissä vaiheissa keskimäärin?

- Tuleeko As Oy:n ja sen osakkaiden lunastaa koko osuus vuokratontista itselleen vuokratuokauden aikana?

- Miten menettelette, jos valinnaisen vuokratontin koko osuutta ei ole lunastettu vuokratuokauden päättymiseen mennessä (ts. vain osa tontista on lunastettu)?

- Miten tontin osan lunastusprosessi etenee käytännössä As Oy:n yksittäisen osakkaan osalta? Entä miten lunastusprosessi etenee, jos As Oy haluaa lunastaa koko tontin itselleen?

- Tuleeko tontin osan tai koko tontin lunastushinta maksaa suoraan ”kõnttänä” vai voiko sen maksaa osissa?

- Maksaako tontin lunastava As Oy tai tontin osuuden lunastava osakas lunastuksen yhteydessä muita kuluja kuin lunastushinnan? Jos maksaa, mitä kuluja ne ovat?

Tulevaisuus

- Näettekö että valinnaisille vuokratonteille on kysyntää myös tulevaisuudessa?

- Tuleeko mielestänne valinnaisia vuokratontteja tarjoavien tonttirahastojen tai muiden toimijoiden määrä kasvamaan tulevaisuudessa?

- Näettekö että valinnaisiin vuokratontteihin kytkeytyvää sääätelyä tai lainsäädäntöä olisi tarvetta kehittää?

- Näettekö jotain uhkakuvia tai uusia mahdollisuuksia tulevaisuudessa liittyen valinnaisiin vuokratontteihin?

Liite B – Kaupunkien maankäytön asiantuntijoilta kysytyt haastattelukysymykset

Valinnainen vuokratontti konseptina

- Millainen käsityksenne on valinnaisen vuokratontin historiasta?
- Osaatteko arvioida miten paljon kaupungissanne asuntouudistuotannosta on rakennettu valinnaiselle vuokratontille?
- Näettekö että tulevaisuudessa valinnaisten vuokratonttien osuus kaupunkinne asuinuudistuotannossa säilyy yhtä suurena tai kasvaa?
- Millaiseksi koette valinnaisen vuokratontin tontin vuokrausmuotona?
- Miten suhtaudutte asuntotonttien myymiseen tonttirahastoille?
→ Jos tiedätte että myytävä kaupungin tontti tullaan tarjoamaan As Oy:lle valinnaisena vuokratonttina, niin oletteko asettaneet kauppakirjassa tai jottenkin muuten jotain erityisiä ehtoja?

Maanvuokrasopimus

- Onko asuntotonttienne maanvuokrasopimuksissanne vuosittainen vuokratarkastus? Jos on, niin mihin tämä tontin vuokran vuosittainen tarkastus perustuu?
- Onko asuntonttien maanvuokrasopimuksissanne mahdollisuus tarkastaa vuokra markkinavuokran tasolle vuokrakauden aikana?
- Koetteko vuokran tarkastusmenetelmänne sellaiseksi, että kaupunkinne vuokraamien asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa vuokran kehitys vuokrakauden aikana seuraa markkinavuokran kehitystä? (Ts. vuokra on samalla tasolla kuin markkinavuokra)

Tontin myyminen ja osto-oikeus

- Miten kaupungissanne määritellään hinta myytävälle tonteille? Onko tämä myyntihinnan määrittäminen mielestänne haastava tai aikaa vievä prosessi?
- Jos kaupungissanne myydään asuinkäyttöön tarkoitettuja tontteja, millainen on päätöksentekoprosessi tontin myyntipäätöksen osalta? Vaikuttaako tontin arvo tai kaavamerkintä (AK, AO, AP, AL, AR jne.) tähän päätöksentekoprosessiin?
- Onko kaupunkinne luovuttanut tontteja vuokralle mahdollisuudella ostaa tontti vuokrakauden aikana? Jos on, millaisista tonteista on kyse?
→ Onko kaupungissanne linjaus, joka ohjaa milloin tontti voidaan vuokrata osto-oikeudella?
→ Jos osto-oikeudella vuokratun tontin vuokralainen haluaa ostaa vuokraamansa tontin itselleen, millainen on päätöksentekoprosessi myyntipäätöksen osalta? Liittyykö tähän tontin ostamiseen jotain erityisiä ehtoja?

Kaupunki valinnaisten vuokratonttien luovuttajana

- Voisivatko mielestänne nykyiset kaupunkinne käytänteet ja päätöksentekoprosessi soveltua valinnaisten vuokratonttien luovuttamiseen? Jos ei,

mitä mielestänne tulisi muuttaa, jotta valinnaisia vuokratonttien luovuttaminen olisi realistista?

- Millaisia etuja näette siinä, että kaupunkinne luovuttaisi valinnaisia vuokratontteja tonttirahastojen sijasta? Näettekö tässä vastaavasti jotain huonoja puolia?

- Voisiko valinnainen vuokratontti tontin luovutusmenetelmänä mielestänne jotenkin edesauttaa kaupungin tavoitteiden toteutumista?

- Osaatteko sanoa miksi valinnainen vuokratontti ei ole tullut osaksi kuntien tontinluovutusmenetelmiä?

- Uskotteko että tulevaisuudessa valinnainen vuokratontti tulee olemaan yksi kuntien tontinluovutusmenetelmistä? Uskotteko että valinnainen vuokratontti voisi olla kaupungissanne tontinluovutusmenetelmä jokin päivä?