

# LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SEMINAARI

Diplomityön tekijä:

Juho Salomäki

Diplomityön tilaajat:



SKH-Isännöinti Oy

Vantum Oy

VANTUM OY

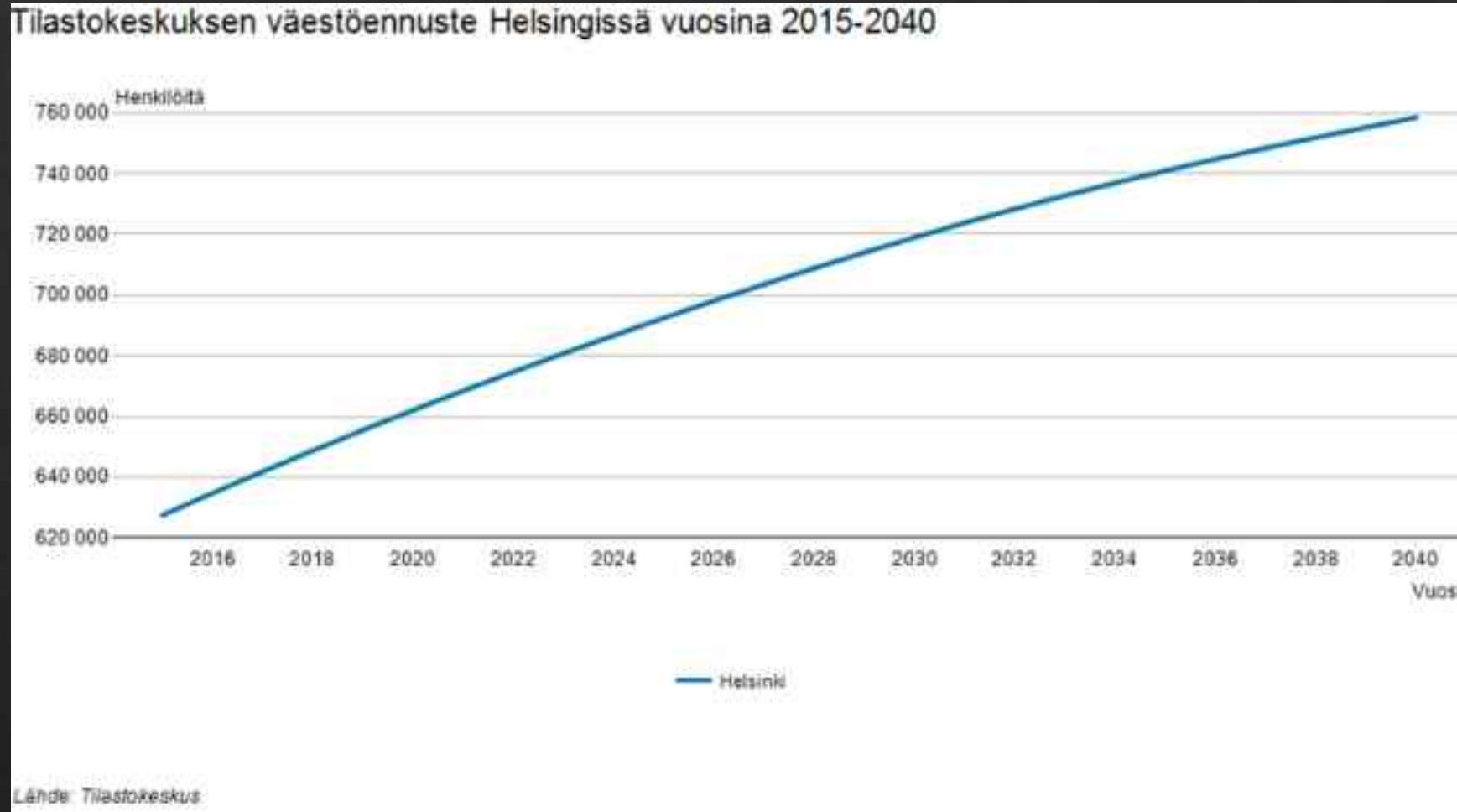
# SISÄLTÖ

- ◇ SEMINAARIN TAUSTA
- ◇ TILANNEKATSAUS AIHEEN AJANKOHTAISUUDESTA JA TÄRKEYDESTÄ
- ◇ MIKÄ ON TALOYHTIÖN TOIMINNAN TARKOITUS?
- ◇ LASKUESIMERKKI AS OY KAUPPALANTIE 27-29 RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ
- ◇ RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ SAADUN MYYNTIVOITON KÄSITTELYN MAHDOLLISUUDET
- ◇ KUINKA LÄHESTYÄ RAKENNUSOIKEUDEN MYYNTIÄ TALOYHTIÖN NÄKÖKULMASTA?
- ◇ JOHTOPÄÄTÖKSET
- ◇ YHTEENVETO

# SEMINAARIN TAUSTA

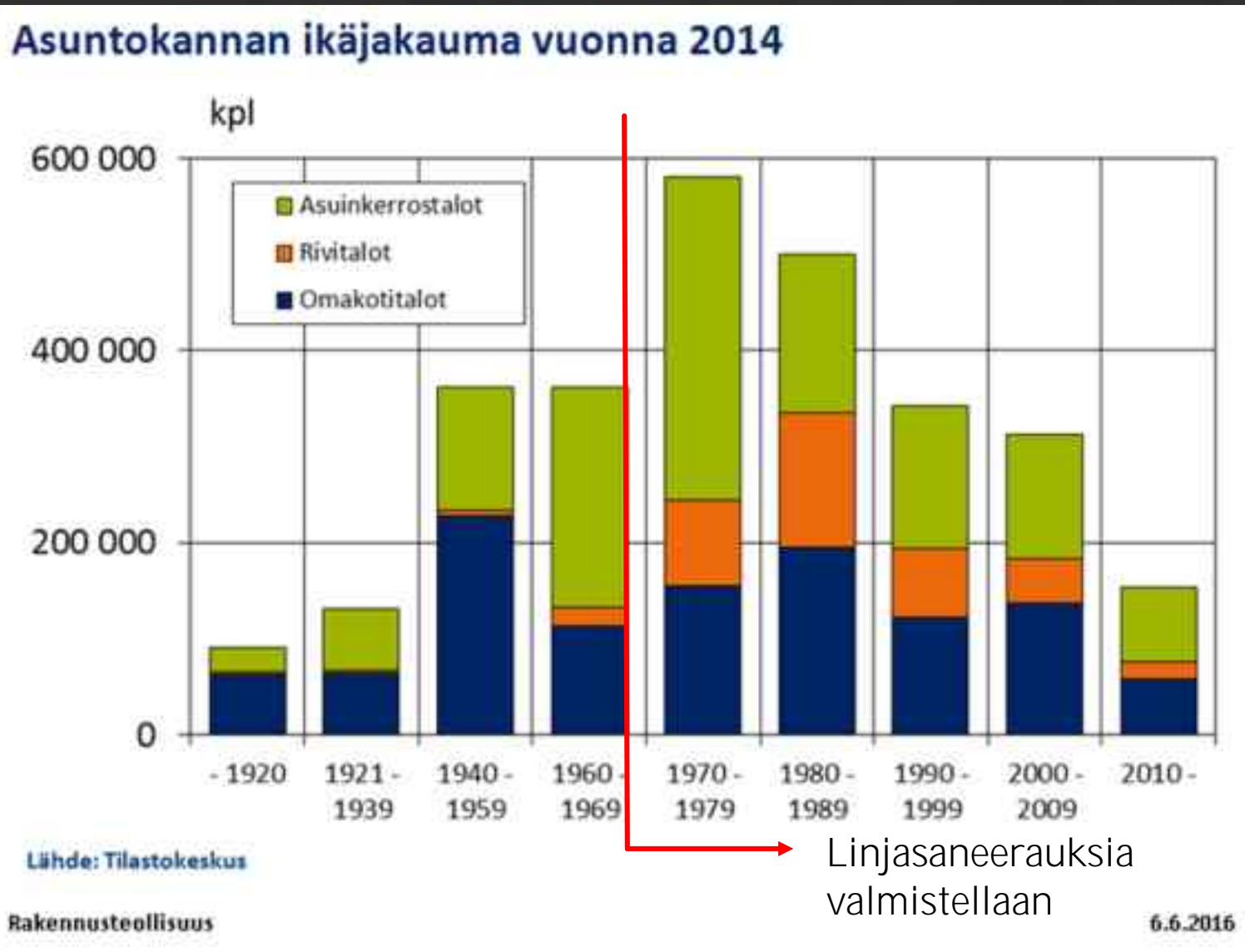
- ◆ Seminaari on järjestetty osana diplomityötä, jonka aiheena on *Merkittävän rakennusoikeuden myynti taloyhtiön ja osakkaan näkökulmasta.*
- ◆ Tarkoituksena on jalkauttaa tietoa lisä- ja täydennysrakentamisesta sekä saada seminaarista arvokasta lisäaineistoa diplomityöhön.
- ◆ Tämän lisäksi toivotaan seminaarin herättävien ajatuksia siitä, että onko taloyhtiössänne tosissaan mietitty lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

# TILANNEKATSAUS



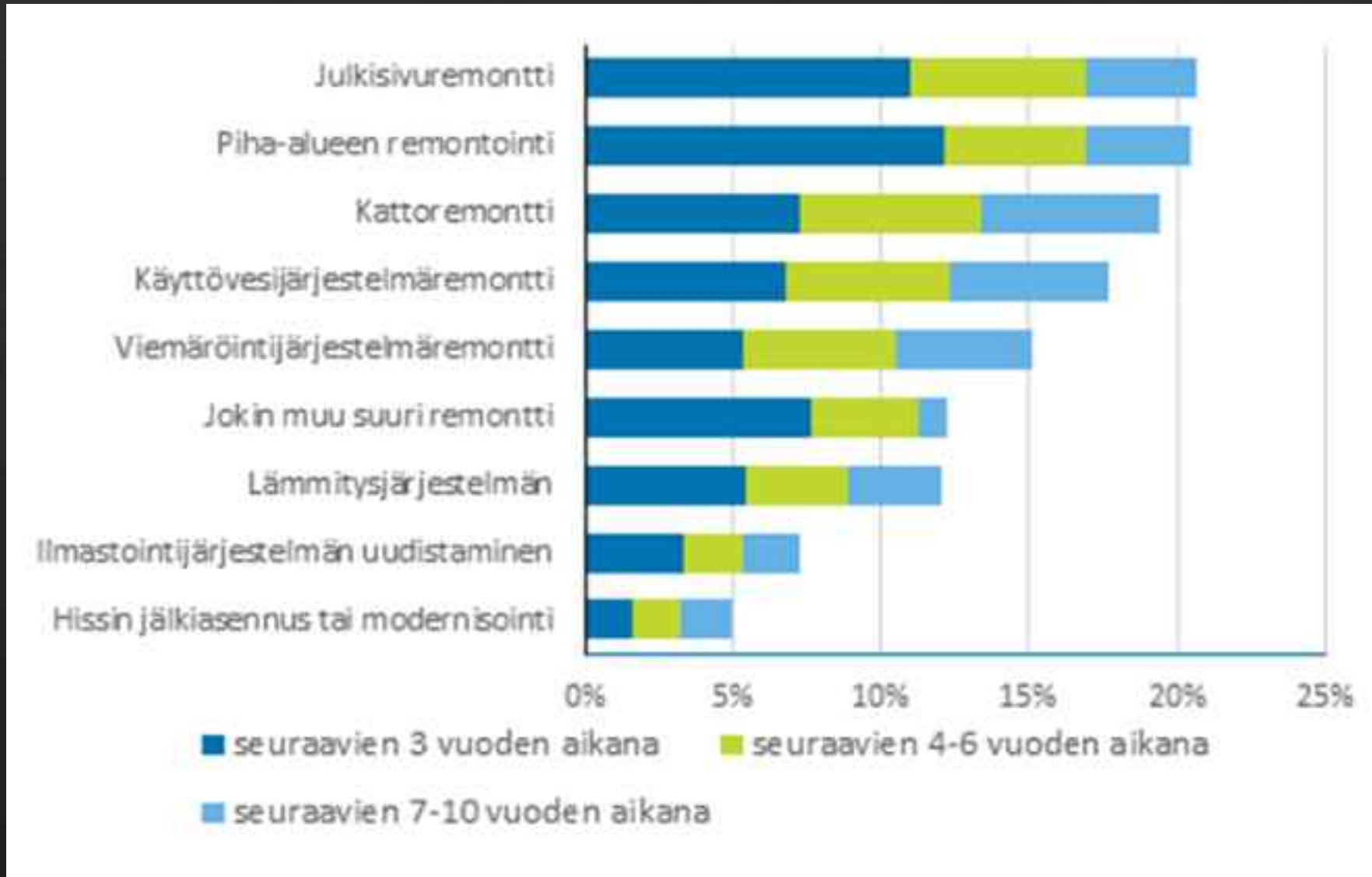
Tilastokeskuksen lokakuun 2015 väestöennuste Helsingissä vuosina 2015–2040. Väestöennusteen mukaan asukkaita tulisi pelkästään Helsinkiin lisää noin 132 000. Pääkaupunkiseudulla kasvua arvioidaan Tilastokeskuksen mukaan tulevan noin 245 000 asukasta. (Lähde: Tilastokeskus)

# TILANNEKATSAUS



Asuntokannan ikäjakauma vuoden 2014 Tilastokeskuksen tietojen mukaan.  
(Lähde: [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi))

# TILANNEKATSAUS

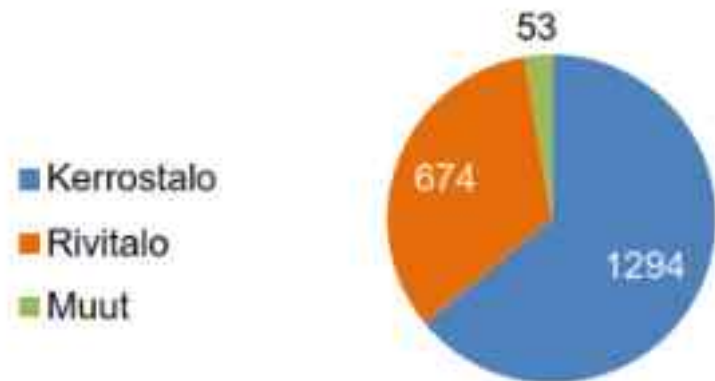


Tilastokeskus on julkaissut 29.8.2016 esityksen asunto-osakeyhtiöiden suunnitelluista suurista remonteista ja niiden prosenttiosuuksista seuraavan 10 vuoden aikana. (Lähde Tilastokeskus)

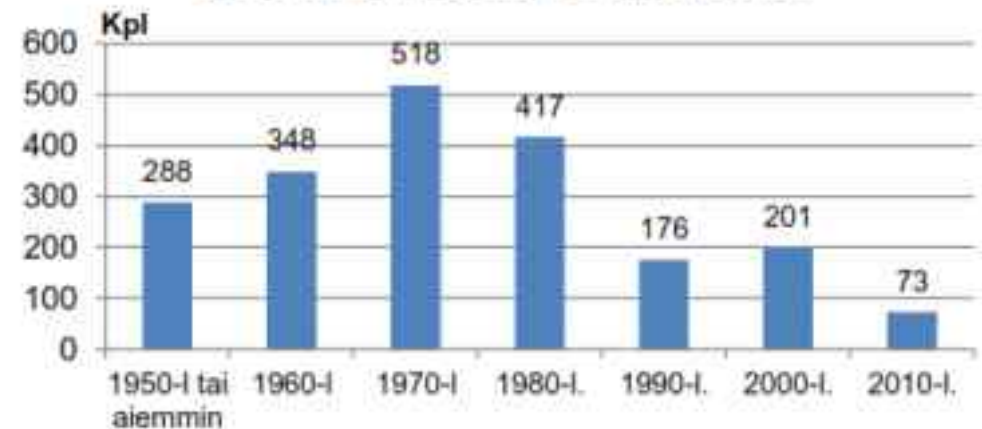
# TILANNEKATSAUS

Lähde: Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – Kevät 2016

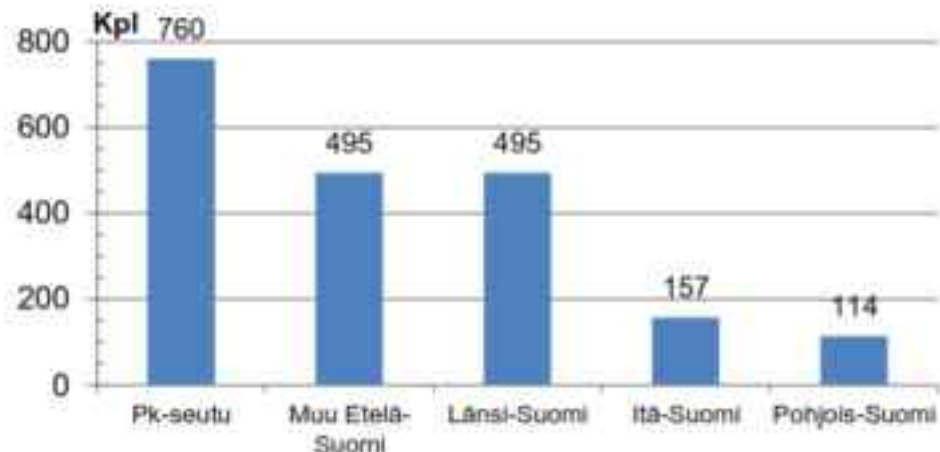
### Vastaajat talotyyppin mukaisesti



### Vastaajat kiinteistön rakennusvuoden mukaisesti



### Vastaajat alueellisesti



Vastaajia yhteensä 2021, joista

1484 hallituksen jäseniä

321 isännöitsijöitä

216 muuta taloyhtiö-vastaajaa

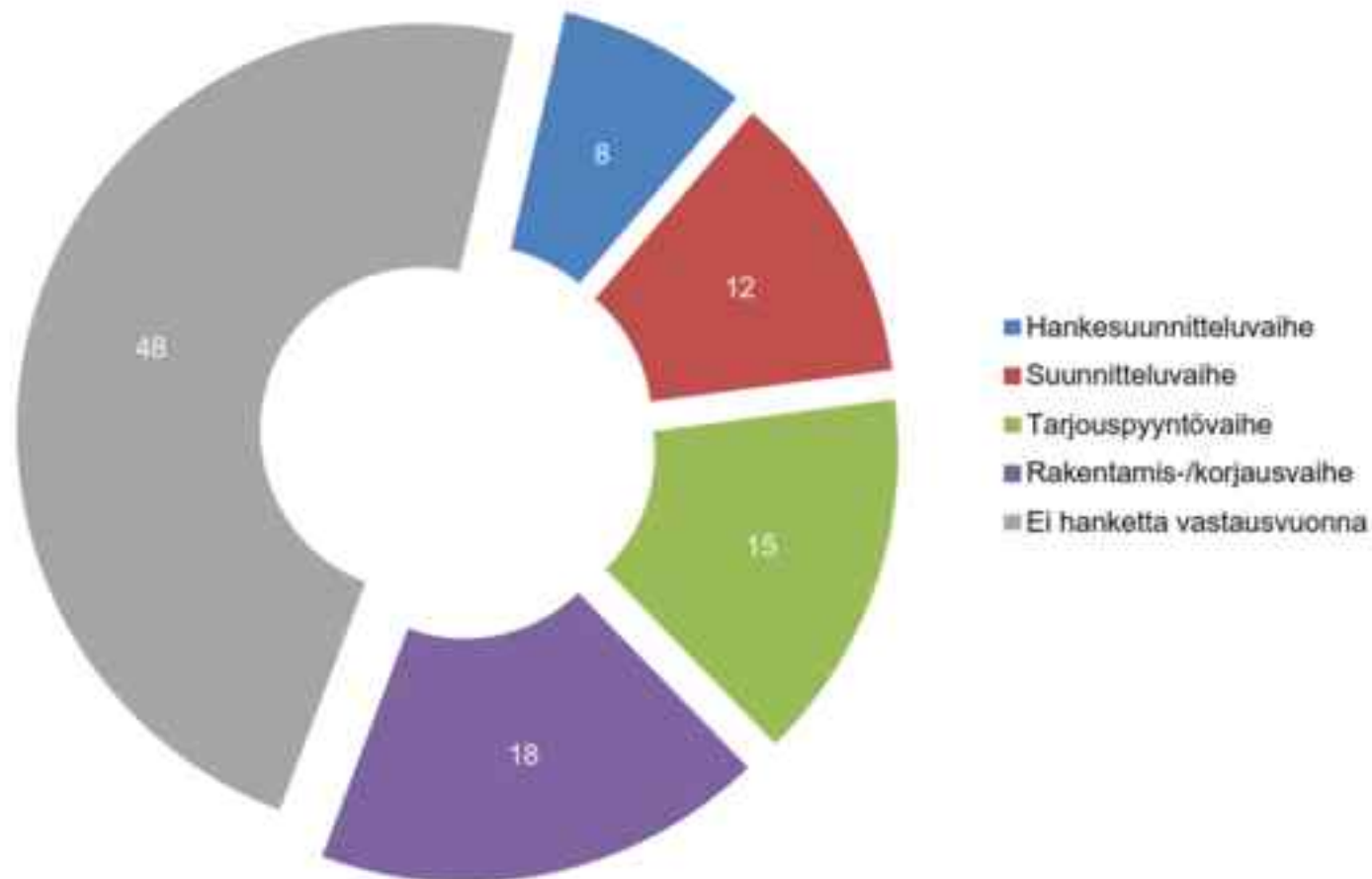


# TILANNEKATSAUS

Lähde: Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – Kevät 2016

## Korjaushankkeen vaihe yhtiössä

Kevät 2016, n=2005 (kaikki vastaajat)

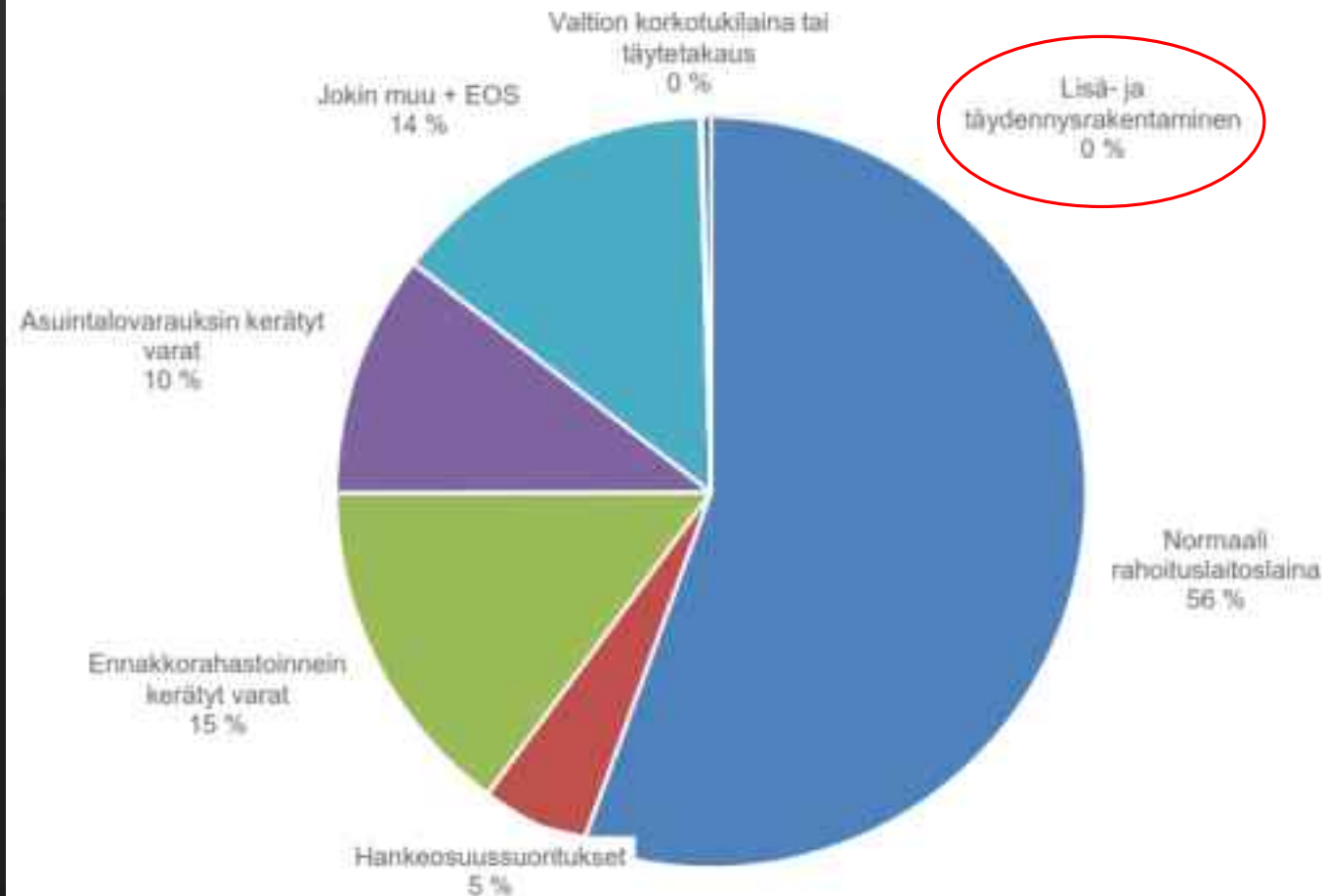




# TILANNEKATSAUS

Lähde: Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – Kevät 2016

## Korjaushankkeen ensisijainen rahoitusmuoto



# TALOYHTIÖN TOIMINNAN TARKOITUS

- ❖ Taloyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta, kuten asunto-osakeyhtiölaissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.
- ❖ Taloyhtiössä tulee välttää riskinottamista, josta voi aiheutua taloudellista haittaa!
- ❖ Taloyhtiön toiminnan tarkoitukseen ei kuulu voiton jakaminen osakkaille.

# LASKUESIMERKKI AS OY KAUPPALANTIE 27-29 RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ

Rakennusoikeutta tulee tontille lisää 2100m<sup>2</sup>

Arvo:  $2100\text{m}^2 * 650\text{€}/\text{m}^2 = 1\,365\,000\text{€}$

Perusvähennys: -1 000 000€

Arvonnousu: 365 000€

Maankäyttömaksu: 35% \* 365 000€ = 127 750€

**MYyntivoitto JÄÄ:** 1 237 250€

Linjasaneerauksen kustannus 1 500 000€ ( urakkatarjoukset ) x 1,2 = 1,8M€

# SUUNNITELTU VAROJEN KÄYTTÖ

- ◆ Taloyhtiöllä on oltava suunnitelma tulojen ja rahoituksen käsittelyyn.
- ◆ Suunnitelman on syytä olla ajallisesti synkronoitu tulon muodostumisen kanssa.
- ◆ Tarkastelun tulee olla hyvin ennakoitua ja taloyhtiön on valmistauduttava hyvissä ajoin hankkeisiin, jotka saattavat tulla ajankohtaisiksi vasta usean vuoden kuluttua.

# RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ SAADUN MYYNTIVOITON KÄSITTELYN MAHDOLLISUUDET

- ◆ Vanhat tappiot
- ◆ Poistot
- ◆ Asuintalovaraus, jonka suuruus verovuonna on 68€/m<sup>2</sup> ja pienin mahdollinen varaus on 3500€/verovuosi. Varaus tulee purkaa seuraavan 10 vuoden kuluessa.
- ◆ Rakennusoikeuden myynnistä saatujen myyntivoittojen hyödyntäminen korjaushankkeen rahoittamisessa.

# RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ SAADUN MYYNTIVOITON KÄSITTELYN MAHDOLLISUUDET

- ◆ Esimerkki asuintalovarauksen suuruudesta kerrostaloyhtiössä As Oy Kauppalantie 27-29, jossa asuinpinta-alaa on yhteensä 1972 m<sup>2</sup>.
- ◆ Tässä tapauksessa asuintalovarauksen suuruus vuodessa enintään 134 096€.

# RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ SAADUN MYYNTIVOITON KÄSITTELYN MAHDOLLISUUDET

- ◆ Diplomityön aikana on tehty aloite käänteisestä asuintalovarauksesta, jonka myötä voitaisiin tehdä 10-vuoden asuintalovaraus kerralla ja se tulisi purkaa seuraavan 10 vuoden aikana.
- ◆ Asuintalovaraus olisi tässä tapauksessa 10 x 134 096€, joka on yhteensä 1 340 960€.
- ◆ Tämän myötä As Oy Kauppalantie 27-29 voisi toteuttaa linjasaneerauksen ilman aikataulupainetta.



KUINKA LÄHESTYÄ RAKENNUSOIKEUDEN  
MYYNTIÄ TALOYHTIÖN NÄKÖKULMASTA?

# RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNIN VAIHEET

- ◇ Rakennusoikeuden myynti perustajaurakoitsijalle koostuu viidestä suuremmasta kokonaisuudesta eli vaiheesta. Alla on esitetty kyseiset vaiheet ja tärkeimmät tavoitteet eri vaiheiden osalta.

VAIHE

TAVOITE

**Hankevalmistelu**

Lisärakennusoikeuden kartoitus

**Alustava hankesuunnittelu**

Kiinteistökaupan sopimus

**Hankesuunnittelu**

Valmiit suunnitelmat

**Kaavoitus**

Lainvoimainen kaava

**Rakennusoikeuden myynti**

Suunniteltu voittojen käsittely

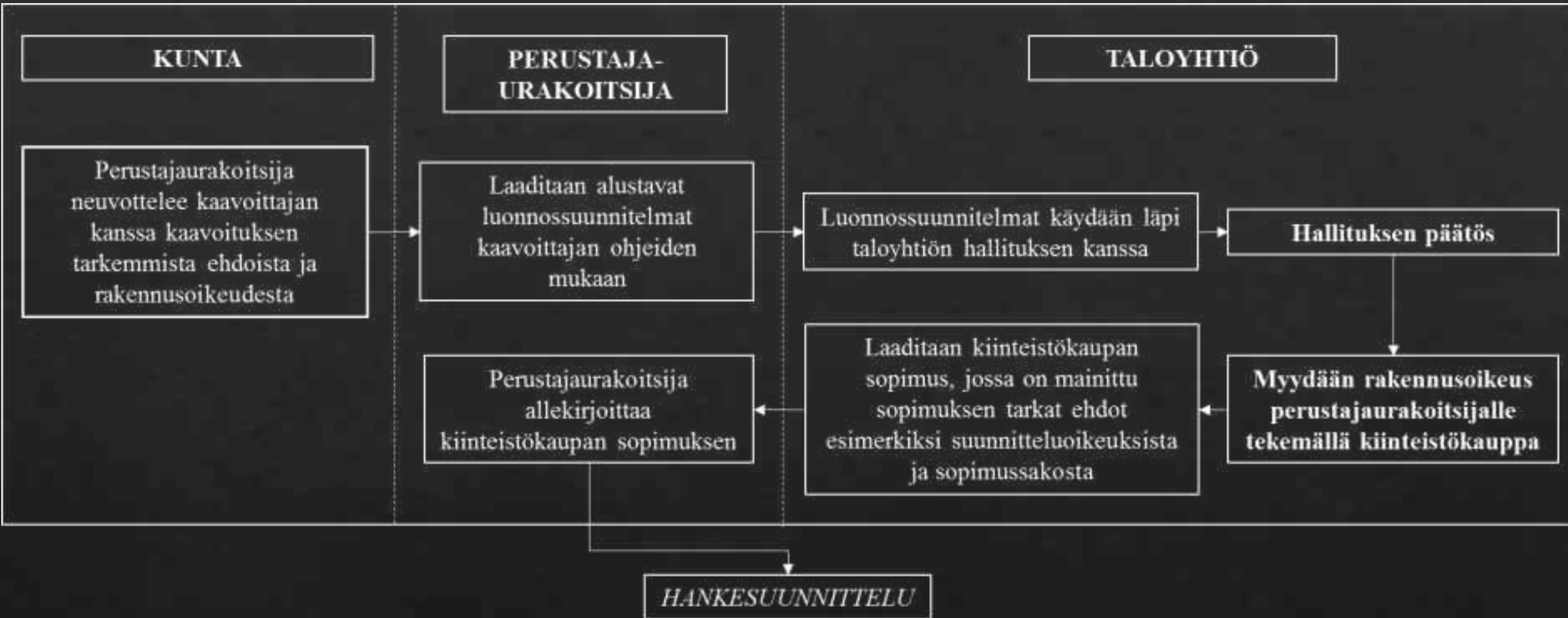
ALOITETAAN HANKEVALMISTELU, JOSSA  
KARTOITETAAN LISÄRAKENNUSOIKEUDEN  
MAHDOLLISUUKSIA

# HANKEVALMISTELU

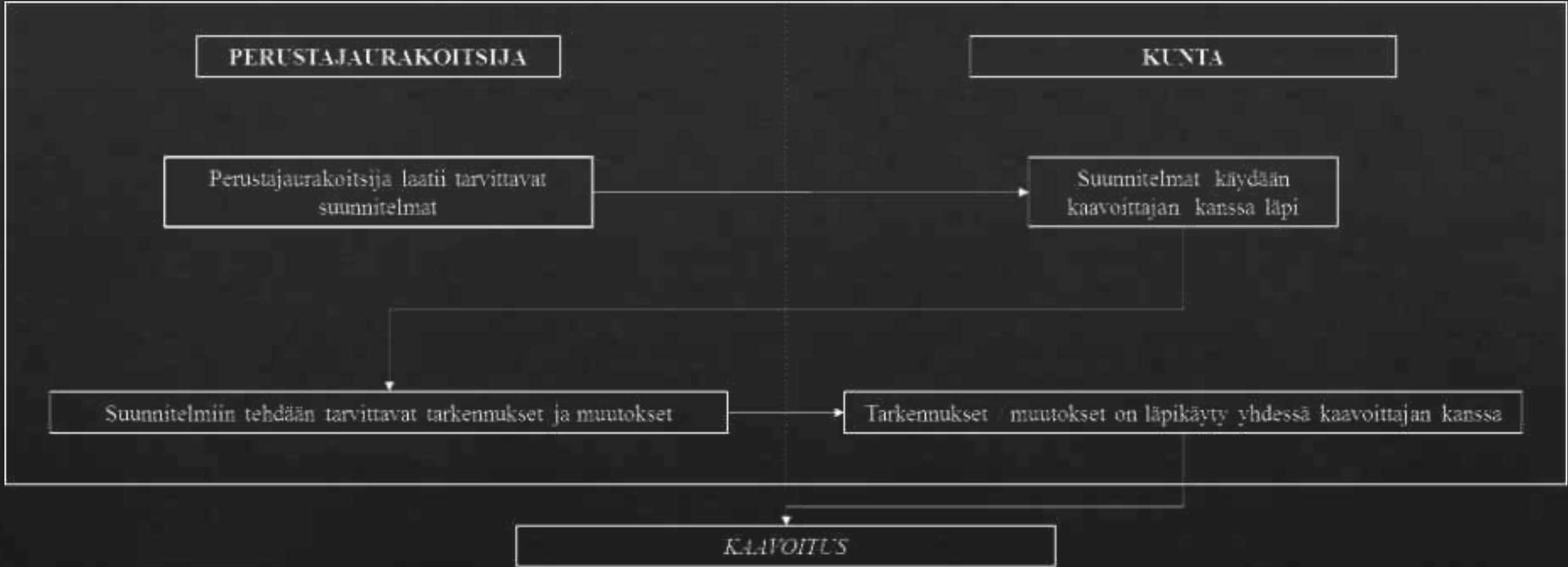


HANKKEESTA EI ENÄÄ PÄÄTETÄ TALOYHTIÖN  
YHTIÖKOKOUKSESSA, VAAN YHTEINEN  
TAHTOTILA RAKENNUSOIKEUDEN MYYNNISTÄ  
PERUSTAJAURAKOITSIJALLE ON SYNTYNYT JA  
PROJEKTI VOIDAAN VIEDÄ LOPPUUN ASTI!

# ALUSTAVA HANKESUUNNITTELU

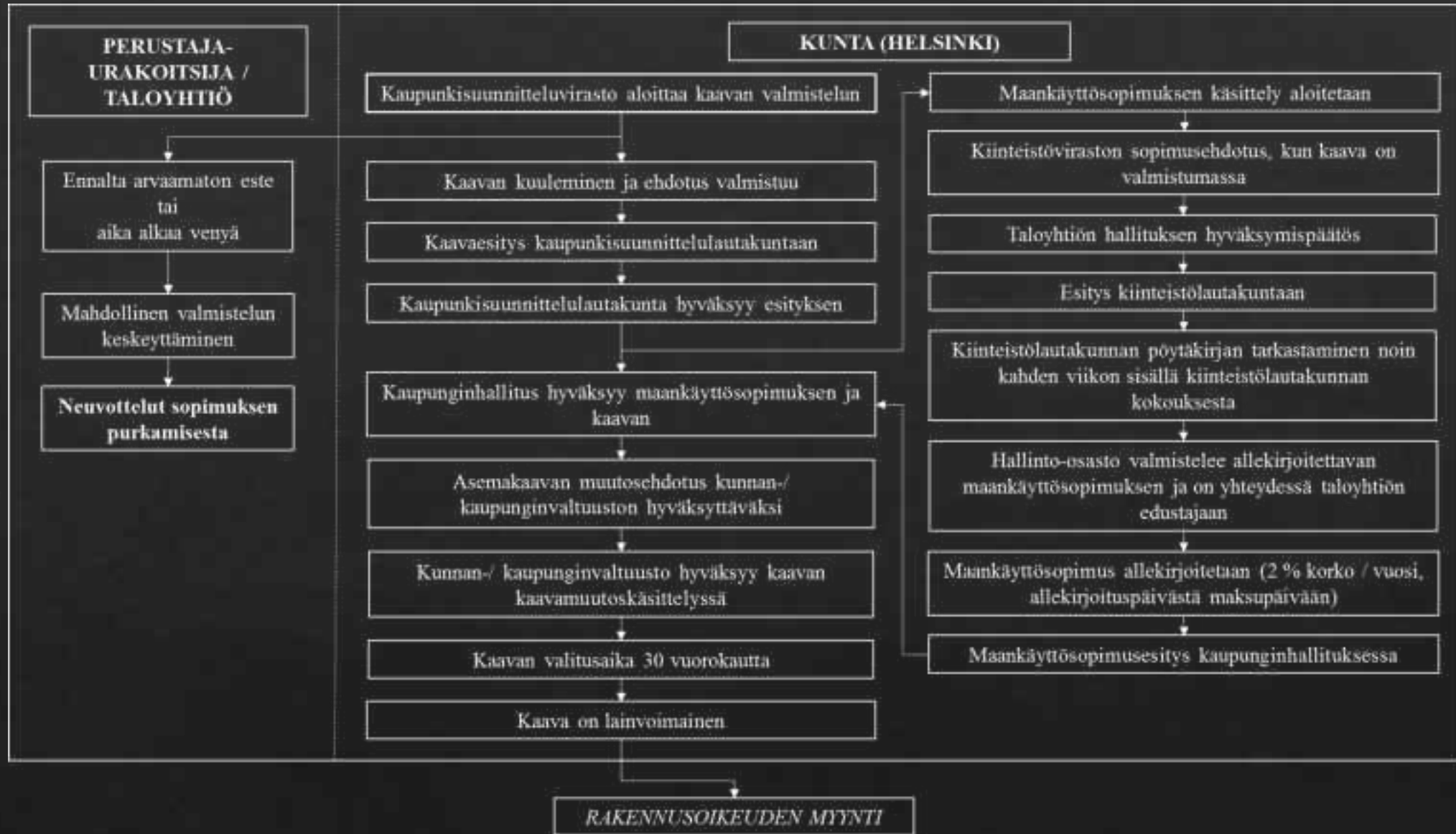


# HANKESUUNNITTELU

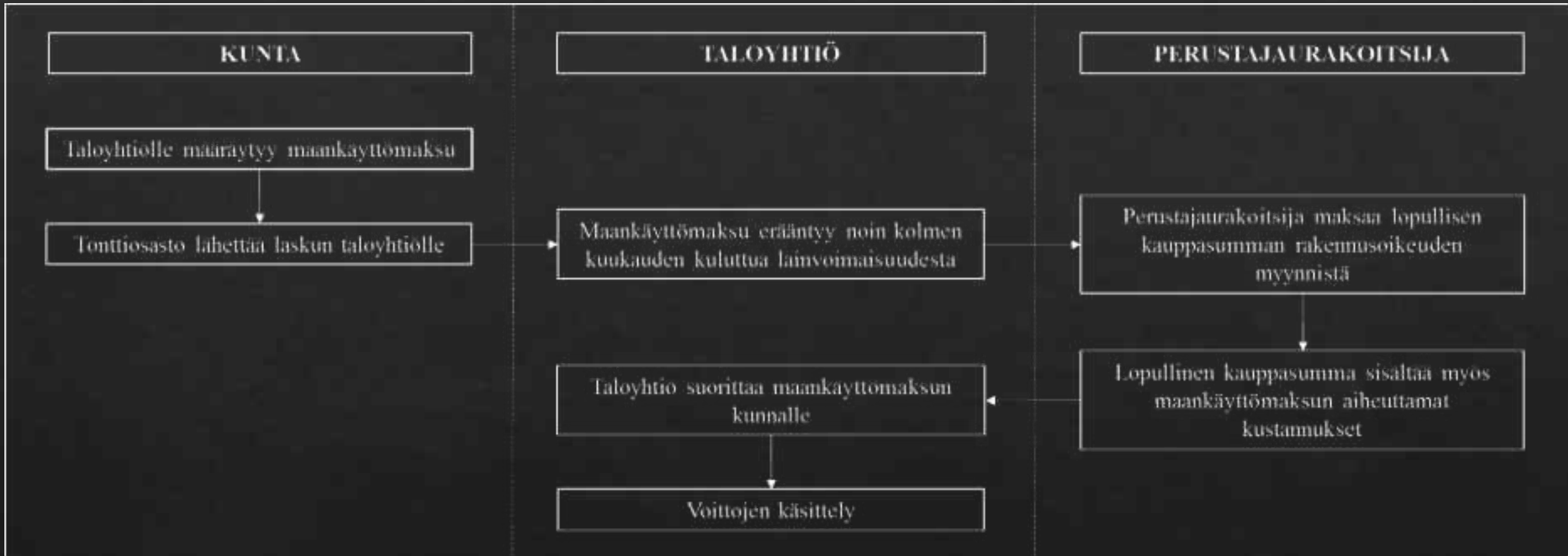




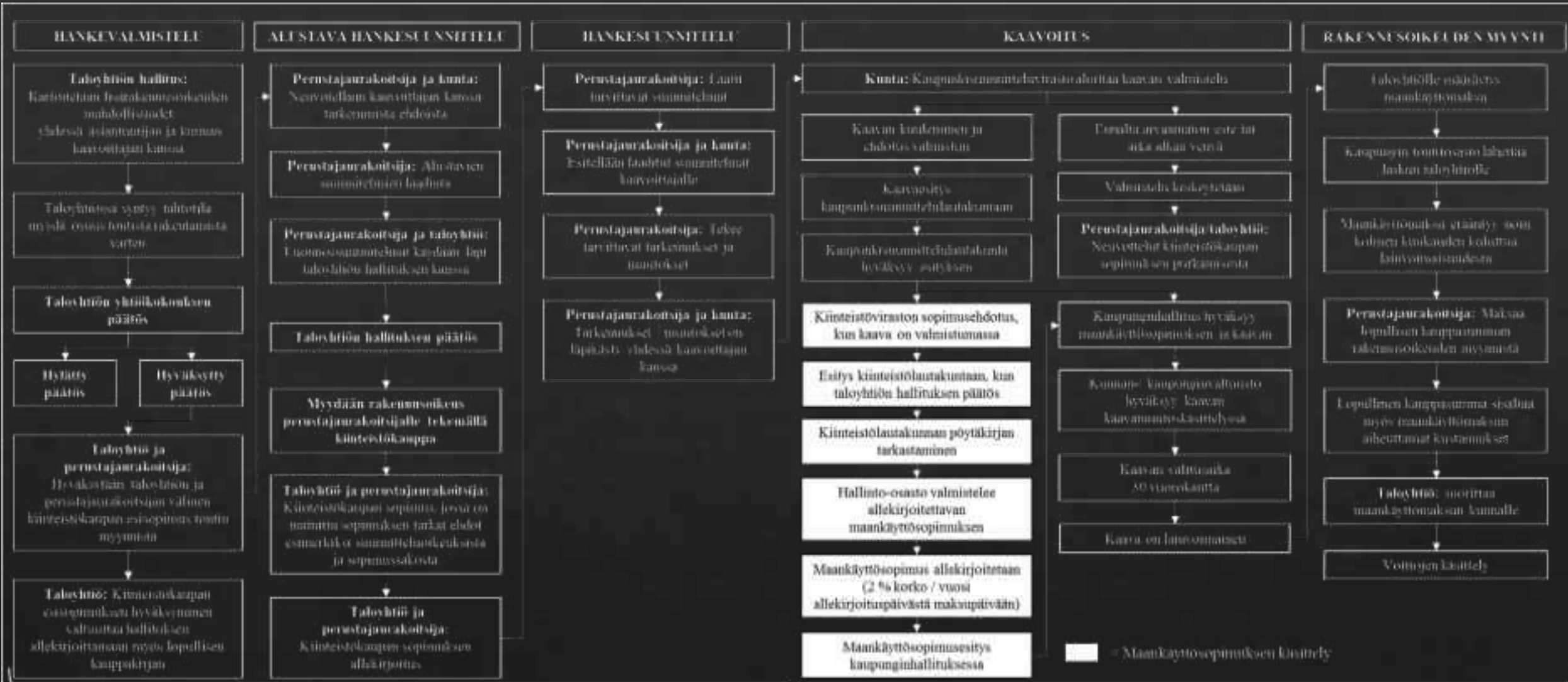
# KAAVOITUS



# RAKENNUSOIKEUDEN MYYNTI



# RAKENNUSOIKEUDEN MYYNTI PERUSTAJAURAKOITSIJALLE



KOKO PROSESSIN KESTOAIKA ON MINIMISSÄÄN KAKSI VUOTTA

# JOHTOPÄÄTÖKSET

- ◆ Merkittävä lisä- ja täydennysrakentaminen vaatii asemakaavamuutoksen, kun käytettävissä ei enää ole rakennusoikeutta hankkeen toteuttamiseen.
- ◆ Täydennysrakentamisessa kumppanuus naapureiden kanssa voi johtaa siihen, että asemakaavamuutos saadaan helpommin isommalle alueelle.
- ◆ Rakennusoikeuden myynnin prosessiin kuluvan ajan ennustaminen on haastava, mikä vaikeuttaa kiinteistön suunnitelmallista korjaustoimintaa ja sen rahoitusta.

# JOHTOPÄÄTÖKSET

- ◆ Ratkaisuja tarvitaan rakennusoikeuden myyntivoittojen käsittelyyn ja prosessin etenemismahdollisuuksien parantamiseen.
- ◆ Näihin ratkaisuihin voisivat olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain asuintalovarauksen mahdollisuuden ja yhdenvertaisuus-periaatteen uudelleen tarkastelut.

# YHTEENVETO

- ◆ Lisä- ja täydennysrakentamista tarvitaan, jotta voidaan vastata asukasmäärän kasvun tarpeisiin ja hyödyntää jo harvaan rakennettuja tai täysin rakentamattomia alueita.
- ◆ Jokaisen peruskorjauksen hankevalmistelun yhteydessä tulisi käsitellä myös lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuus.
- ◆ Rakennusoikeuden myynnin prosessi voi kestää useamman vuoden, mutta sen pituuteen voidaan vaikuttaa muun muassa myötävaikuttamisella ja asiantuntijuudella.

Kiitos!