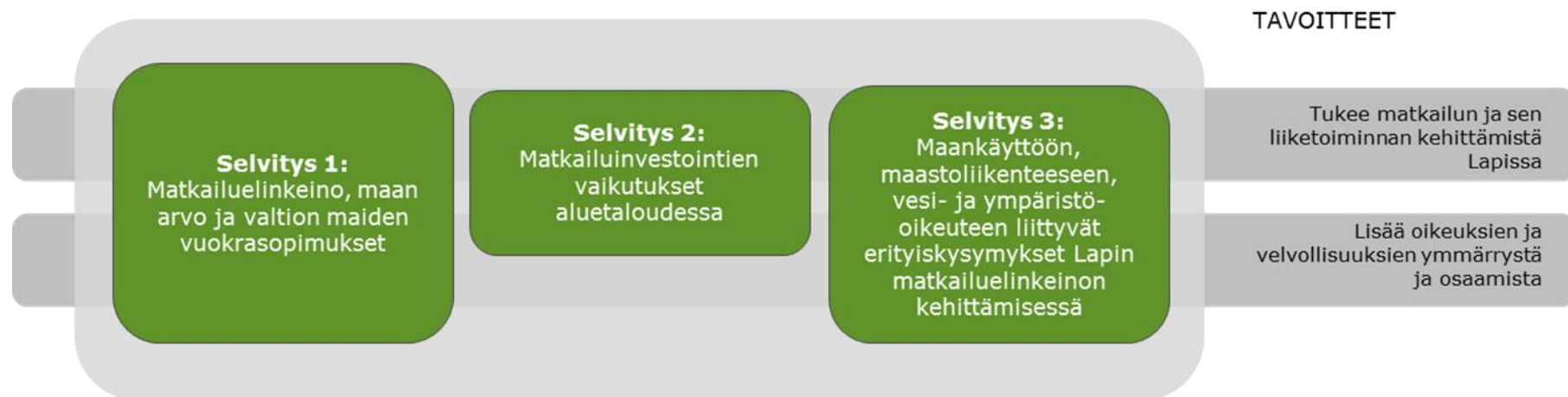


FINNISH LAPLAND TOURIST BOARD –
LAPIN MATKAILUELINKEINON LIITTO RY

Selvitys 1:
**Matkailuelinkeino, maan arvo ja
valtion maiden vuokrasopimukset**

Taustaa

- Selvitys on osa Lapin Matkailuelinkeinon Liitto ry:n Laki ja oikeus matkailuyrittäjän arjessa -hanketta
- Lapin matkailuyrityksille tehtiin tarvekartoitus (haastattelut, workshopit), jossa selvitettiin keskeisiä tietotarpeita. Kartoituksen perusteella selvityskokonaisuuden sisältö:



- Selvityskokonaisuuden toteutti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Selvitys 1:stä varten yrittäjiltä saatiin lähtötietoja haastatteluissa, kirjallisesti sekä workshoppeissa, lisäksi haastateltiin Metsähallituksen, Laatumaa ja kuntien edustajia

Selvitys 1: Matkailuelinkeino, maan arvo ja valtion maiden vuokrasopimukset

- Yrittäjät useissa matkailukeskuksissa toimivat Metsähallitukselta vuokraamallaan tonteilla
- Vuokrahinta on sidottu maan arvoon, joka on ajan kuluessa noussut
- Vuokrasopimuksia uusittaessa Metsähallitus on asettanut erittäin merkittävät vuokrankorotukset
- Yrittäjät ovat odottaneet vuokrankorotuksia, mutta eivät koe vuokrankorotusten suuruuden olevan perusteltuja
- Yrittäjien neuvotteluasema on heikko
- Tarkempaa laskentatapaa tai -perusteita ei ole annettu vuokralaisten tietoon
- Metsähallituksen kuuluu toimia liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti: liiketoiminnan tulee olla kannattavaa ja toimintaan sidotulle pääomalle tulee saada kohtuullinen tuotto. Metsähallituksen tulosalueista Laatumaa vastaa kiinteistöliiketoiminnasta.

Sisällys

- Matkailun merkitys ja maanvuokraproblematiikan mittakaava
- Maan käypä arvo ja hinnoittelu
- Maanvuokran tuottovaatimus
- Määräävä markkina-asema
- Sopimusneuvotteluista ja sopimusehdoista
- Matkailubrändin vaikutus maan arvolle
- Kiinteistöjen ja maan arvon kehittyminen
- Valtion maanomistuksen rooli
- Johtopäätökset

Matkailun merkitys ja maanvuokraproblematiikan mittakaava

- Matkailu on kasvava vientiala, merkittävä tulon tuoja ja työllistäjä
 - Matkailutoimialat 2,5 % Suomen BKT:stä (kaksi kertaa enemmän kuin maa- ja metsätalous)
 - Yksi matkailueuro tuo 56 senttiä muille toimialoille
 - Toimialan työpaikat ja verotulot pysyvät Suomessa
 - Ala tuo valtiolle ja kunnille yli 5 miljardia euroa verotuloja
- **Lapin vuotuinen matkailutulo noin 1 mrd. €** (Lapin Kauppakamari)
- **Lapin matkailun työllisyysvaikutus on yli 5.200 henkilötyövuotta** (Lapin Kauppakamari)
- Valtio omistaa 68 % Lapin pinta-alasta, osassa kunnista valtion omistus ylittää yli 80 %:iin
- Maanvuokraukseen liittyvät ongelmat koskevat Lapin merkittävimpiä matkailuyrityksiä Lapin eri matkailukeskuksissa
- Vallitseva tilanne maanvuokrakysymyksessä on **hidastanut tai jopa estänyt** suuria matkailukeskusten investointikokonaisuuksia

Maan käypä arvo ja hinnoittelu (1)

- Markkina-arvo voidaan määritellä eri menetelmin
 - Kauppahintamenetelmä perustuu vertailukelpoisiin kaappoihin
 - Tuottoarvomenetelmä perustuu kiinteistön odotettavissa oleviin tuottoihin
- **Käypä arvo** = *rahassa mitattava arvo, jolla omaisuus vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti ja ilman pakkoa*
- Käypä arvo tulee voida määrittää kaikissa tilanteissa, myös poikkeuksellisissa markkinatilanteissa
- Valtion maaomaisuutta voi lain mukaan luovuttaa vain käyvästä arvosta
- EU:n valtioneuvoston päätökset: kiinteistöjen osto- tai myyntihintoihin ei saa sisältyä yrityksille kanavoituvaa tukea, joka voi vääristää kilpailuolosuhteista markkinoilla

Maan käypä arvo ja hinnoittelu (2)

- Metsähallituksen maan hinnoitteluun vaikuttavia tekijöitä
 - Kohteen ominaisuudet
 - Rakennusoikeus (rakennusoikeuden yksikköhinta erilainen eri käyttötarkoituksissa)
 - Yritystonteissa vaikuttaa myös käyttöönotettavan rakennusoikeuden määrä
 - Myynti- ja vuokrasopimukset
 - Rekisteröityneet kaupat Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan
 - Ulkopuoliset arviot
- Matkailukeskuksissa myydään paljon yksittäisiä loma-asuntotontteja, suuria matkailuliiketoiminnan tontteja myydään erittäin harvoin
→ Vertailukauppoja on vain vähän
- *Onko järkevää ja oikeudenmukaista määritellä matkailupalvelujen ja matkailun pitkäaikaisen perusinfran suurten tonttien vuokra pääasiassa, tai edes osittain, yksittäisten pienten loma-asuntotonttien kauppahintoihin perustuen?*

Maanvuokran tuottovaatimus

- Lain mukaan valtion maaomaisuutta *saadaan vuokrata, jos vuokraaminen on taloudellisesti kannattavaa*
- MH:n omistajapoliittiset linjaukset: liiketoimintojen on oltava kannattavia ja tuotettava pääomalle kohtuullinen vuotuinen tuotto. Sijoitetun pääoman tuottotavoitteeksi määritetty 5,0%
- Metsähallituksen vuokrataso on 6,0% + indeksi. Vuokrataso sisältää mm. kiinteistöveron, jonka maanomistaja maksaa. Maanomistaja osallistuu myös kaavoitusprosessin kustannuksiin
- Vuokran tuottovaatimusta on matkailun yritys kentällä kritisoitu
- Muutamien matkailukuntien käyttämiä maanvuokratasoja:

Kunta	Vuokrataso
Rovaniemen kaupunki (Napapiiri)	5% + indeksi
Kolarin kunta (Ylläs)	6% + indeksi (loma-asumisen tontit myydään, ei vuokrata)
Kittilän kunta (Levi)	5% + indeksi
Jämsän kaupunki (Himos)	7,5% + indeksi (loma-asumisen tontit myydään ei vuokrata)
Kuopion kaupunki (Tahko)	4 % + indeksi
Sodankylän kunta (Luosto)	6 % + indeksi
Pelkosenniemen kunta (Pyhä)	2-4 % riippuen vuokra-ajan pituudesta + indeksi yritys- ja liiketonttien osalta, loma-asumisen tontteja ei pääsääntöisesti vuokrata.
Inarin kunta (Saariselkä)	7 % + indeksi (loma-asumisen tontit halutaan pääosin ostaa)

Määrävä markkina-asema (1)

- Valtiolla on useissa kohteissa maanomistuksen suhteen lähes **monopoli**
 - Metsähallitus voi suhteellisen yksipuolisesti asettaa myytävien tai vuokrattavien valtion omistamien maa-alueiden hinnat ja luovutuksen
 - Metsähallitus pystyy toiminnallaan muokkaamaan markkinoita ja hintoja
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto on v. 1997 todennut Metsähallituksen toimivan määrävässä markkina-asemassa valtion maiden vuokraajana Pohjois-Suomessa
- Metsähallituksen määrävä markkina-asema rajoittaa osaltaan sen sopimusvapautta
 - Määrävässä markkina-asemassa oleva yritys on esimerkiksi hinnoittelunsa suhteen olennaisesti tiukempien sääntöjen alainen kuin tahot, joilla ei ole tätä asemaa

Määrävä markkina-asema (2)

- Määrävän markkina-aseman väärinkäyttäminen on kielletty kilpailulainsäädännössä. Sitä voidaan arvioida mm. seuraavista näkökulmista:
 - Liikesuhteesta pidättäminen ilman asiallista syytä
 - Yksinomaisuussopimukset
 - Asiakkaan toimintavapautta rajoittavat ehdot
 - Hintasyrjintä
 - Kohtuuton hinnoittelukäytäntö ja ns. monopolihinnoittelu
 - Hinnoittelua voidaan pitää kohtuuttoman korkeana, jos yrityksen hinnat ovat huomattavasti korkeammalla tasolla kuin vertailukelpoisten yritysten hinnat
 - Monopolihinnoittelun ongelma on luotettavan vertailukohdan löytäminen
 - Hinnoittelun läpinäkymättömyys
 - Määrävässä markkina-asemassa olevan tahon hinnoittelun tulee mm. perustua selkeyteen ja läpinäkyvyyteen
- Määrävän markkina-aseman mahdollinen väärinkäyttö on arvioitava kilpailuviranomaisessa aina **tapauskohteisesti**

Sopimusehdoista ja -neuvotteluista (1)

- Säännökset ovat olleet erilaiset eri aikoina. Lähtökohta on, että uuteen vuokrasopimukseen sovelletaan sen tekohetken sääntelyä
- Rakennuspaikkojen sopimuksia uusittaessa voidaan joutua tilanteeseen, jossa aiempi sopimus on niin vanha, että vuokrataso on pienempi kuin ajankohdan käyvästä arvosta laskettuna. Sopimuksia uusittaessa vuokra nousee yleensä kerralla uuteen tasoon
- Vuokrasopimukset tehdään kaava-alueilla pääsääntöisesti 40 vuodeksi
- Jos tehdään pitkiä sopimuksia niin esim. 20 -25 vuoden päästä pitää olla tarkastusikkuna, jolloin hinta tarkastetaan ajan tasalle
 - Jos pitkäaikaisissa sopimuksissa ei käypään hintatasoon päivittämismahdollisuutta olisi, voitaisiin tämä tulkita vuokralaiselle annettavaksi valtion tueksi

Sopimusehdoista ja -neuvotteluista (1)

- Metsähallitus/Laatumaan toiminnan on esitetty muuttuneen siihen suuntaan että Metsähallitus pyrkii uusissa vuokrasopimuksissa määräämään entistä enemmän vuokra-alueiden käyttämisestä, mm. rakentamisesta

Esimerkki: Sopimusneuvotteluissa Metsähallitus on esittänyt, että rakentamisen vuokra-alueelle tulisi tapahtua sen laatiman masterplanin mukaisesti.

Esimerkki: Metsähallitus vaatii itselleen oikeutta toimia vuokra-alueella. Esimerkiksi toteuttaa alueelle rakentamista.

- Sekä kiinteistönkauppoja että maanvuokrausta koskee lähtökohtainen sopimusvapaus. Maanomistajana on varallisuus oikeudellisten periaatteiden mukaan lähtökohtaisesti oikeus määrätä siitä, miten sen omaisuutta tulee käyttää
- Eri asia on, missä määrin tapauskohtaisesti vuokra-alueen käyttämistä saadaan rajoittaa sopimus- ja kilpailuoikeudellisesti

Sopimusehdoista ja -neuvotteluista (2)

- Lapin matkailuyrityksillä on käytännössä hyvin heikko neuvotteluasema suhteessa Metsähallitukseen

ESIMERKKI:

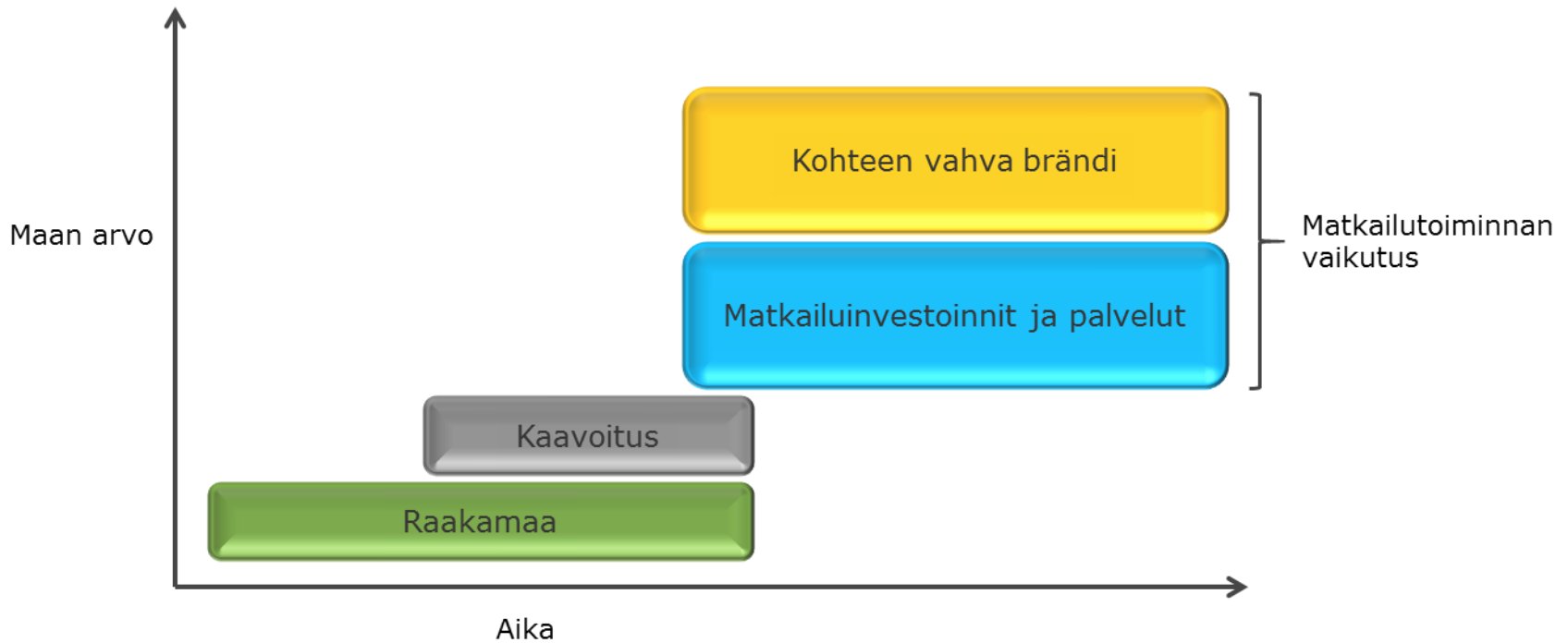
Vuokralaisena olevan yrittäjän valtion maata koskevan vuokrasopimuksen voimassaolo on päättymässä. Metsähallitus on ilmoittanut yksipuolisesti uudet sopimusehdot ja korottavansa vuokria ja jos yrittäjä ei suostu vuokrien korotuksiin, vuokrasopimusta ei uusita.

Yrittäjä on kokenut uuden vuokratason olevan täysin epärealistinen ja kohtuuton sekä merkitsevän käytännössä yritystoiminnan kannattamattomuutta. Uusiin sopimusehtoihin ei ole voitu suostua, mutta ehtojen kohtuullistamisesta on yritetty neuvotella tuloksetta. Sopimusta ei ole syntynyt. Metsähallitus (Laatunmaa) on ilmoittanut maanvuokralain 76 §:ään perustuen, että yrittäjän tulee ennallistaa vuokra-alue (ml. purkaa rakennukset).

Brändin merkitys maan arvolle (1)

- Brändillä on erittäin suuri merkitys kiinteistöjen hinnassa
 - Kohteen brändiin liittyvät asiat määrittivät tutkimuksen tulosten mukaan jopa 47 % kiinteistön hinnasta. (Roulac 2007)
 - Brändätyn asuinkiinteistön hinta oli 13 % korkeampi kuin brändäämättömän. (Damrongsak Rinchumphu, 2016)
 - Brändätyn toimistokiinteistön arvo oli 18 % korkeampi kuin brändäämättömissä kohteissa (Pfrang, 2015)
- **Matkailukeskuksissa brändin arvo korostuu maan hinnassa vielä huomattavasti enemmän kuin asuinalueilla** (KTT Teemu Moilanen)
 - Matkailukohteen valinnassa brändillä on merkitystä jo päätösprosessin aikaisemmassa vaiheessa, kun taas asuinpaikkapäätöksiä tehtäessä brändin lisäksi merkittäviä valintakriteerejä on enemmän
 - Vahvan brändin vaikutus maanhintaan on eksponentiaalinen

Brändin merkitys maan arvolle (2)



Kysymys: Kenelle matkailutoiminnan ja – brändin aiheuttama maan arvonnousu kuuluu?

Kauppahintojen kehittyminen (1)

- Selvityksessä laadittiin pitkän aikavälin tarkastelu maan arvon kehitymisestä muutamissa eri kohteissa. Kohteiksi valittiin Ylläs/Äkäslompolo, Saariselkä, Tahko, Pyhä-Luosto
- Tilastoaineisto tilattiin Maanmittauslaitokselta ja tietoja täydennettiin puuttuvien rakennusoikeuksien osalta kaavakartoilta
- Analyysin rajauksia:
 - Aikajänne 20 vuotta
 - Rakentamattomien kiinteistöjen kaupat
 - Analyysi 3 vuoden aikajaksoissa
 - Analyysi tehtiin käyttämällä rakennusoikeuden hintaa (€/kem²)
 - Analyysissä tarkasteltiin vain kiinteistöjä, joiden käyttötarkoitus on loma-asuminen
 - **Maa- ja metsätalousalueiden sekä liike- ja toimistorakennuspaikkojen kaupat jouduttiin jättämään tilastotarkastelun ulkopuolelle, koska niiden vähyyden vuoksi analyysin tulokset olisivat vääristyneet**
 - Vuoden 2016 osalta mukana tarkasteluissa ovat ennen 19.4.2016 tehdyt kaupat

Kauppahintojen tilastotarkastelu kokonaisuudessaan erillisessä raportissa

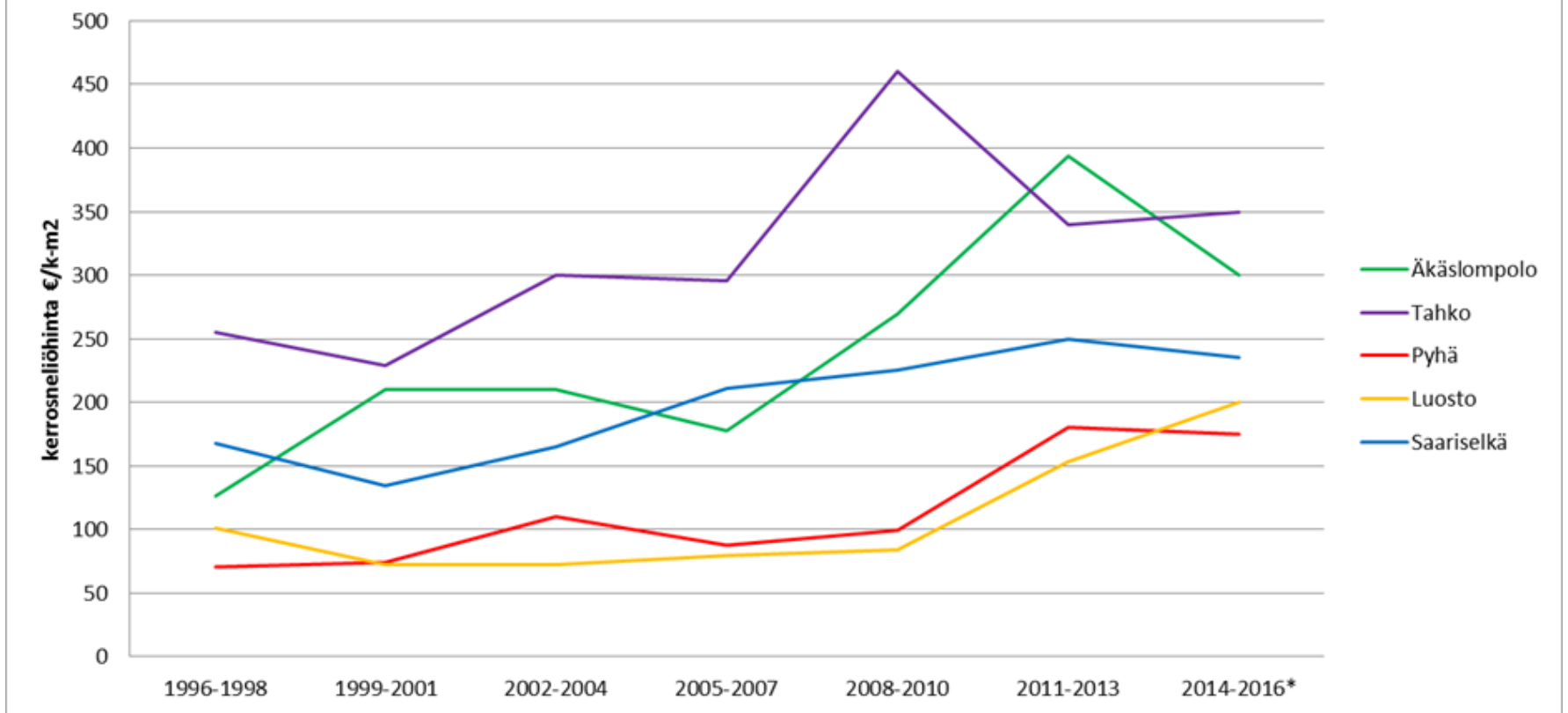
Kauppahintojen kehittyminen (2)

- Vuonna 2008 alkaneen talouden taantuman vaikutus näkyi kauppamäärien kehityksessä Lapin verrokkikohteissa
 - Määrällisesti eniten kauppoja Lapin kohteissa tehtiin kaudella 2005–2007, jonka jälkeen kauppamäärät kääntyivät laskuun jokaisessa Lapin verrokkikohteissa
- Kerrosneliöhintojen vahvasti nouseva hintakehitys kiinteistökaupoissa näyttäisi tasaantuneen kaudella 2011–2013 ja esimerkiksi Ylläksellä rakennusoikeuden hinta on kääntynyt selkeään laskuun. Pientä laskua näyttäisi tapahtuneen myös Saariselällä ja Pyhällä.
- Näyttäisi että maan hinnassa on, viiveellä tosin, tapahtunut jonkin verran hintajoustoa - kauppamäärien ja kysynnän vähentyessä rakennusoikeuden hinta on hieman laskenut huippuvuosista

Kauppahintojen tilastotarkastelu kokonaisuudessaan erillisessä raportissa

Kauppahintojen kehittyminen (3)

Kiinteistökaupat matkailukeskuksissa
Mediaanit kaikkien kauppajen kerrosneliöhinnoista



Kauppahintojen tilastotarkastelu kokonaisuudessaan erillisessä raportissa

Kauppahintojen kehittyminen (4)

- Vuonna 2015 tehtyjen kiinteistökauppakatsausten mukaan yksittäisten hotellitonttien hinnat
 - yliopistokaupunkien hyvillä sijainneilla 100 – 300 €/kem²
 - heikommilla sijainneilla alle 100 €/kem²
- Scandic Tampere Stadionin tontti rautatieaseman vierestä on ostettu kahdessa osassa 2010. Hinnat n. 300 €/kem² ja n. 330 €/kem.
 - Scandic Oulun tontti myytiin 2005 hintaan n. 210 €/kem².
 - Jyväskylän keskustassa Sokos Hotel Paviljongin tontti n. 190 €/kem²
 - Vantaan Flamingon tontti 2003 n. 130 €/kem².
 - Kemijärven keskustassa kaupunki osti Hotelli Kemijärven tontin yrittäjältä hintaan 38 €/kem²
- Suuremmissa yliopistokaupungeissa, kuten Oulussa liike- ja toimistotonttien hinnat ovat karkeasti yleistäen tasolla 100 – 200 €/kem²

Rooli aluekehittäjänä

- Metsähallitus on ollut ja on edelleen maaomistajan roolissa aktiivinen aluekehittäjä (mm. kaavoitus, erilaiset hankkeet, master plan-suunnitelmat). Yhteistyö pitkäjänteistä kuntien kanssa
- Laatumaan roolina matkailussa ja matkailukeskusten rakentumisessa verkkosivujen mukaan on valtion maanomistuksen hallinnointi ja kehitysedellytysten luominen
- Matkailuyrittäjien näkökulmasta Metsähallituksen tulisi toimia maan myyjänä ja vuokraajana ja siten liiketoiminnan mahdollistajana. Liiketoiminnan kehittäminen tulisi jättää yrittäjille.

Johtopäätökset (1)

- Matkailuelinkeinon kehittämisedellytykset tulisi huomioida Metsähallituksen maanvuokrauksessa, päätöksenteossa ja omistajaohjauksessa entistä paremmin.
- Maanvuokraustoiminnan elinkaarivaikutukset tulisi tehdä läpinäkyväksi yritys-, kunta- ja valtiontalouden osalta.
- Matkailuinvestoinnit tulisi merkittävien positiivisten aluetaloudellisten vaikutusten vuoksi nähdä strategisina pitkän aikavälin investointeina, joiden osalta ollaan valmiita hyväksymään maanvuokrauksessa pienempi tuotto.
- Tulisi selvittää mahdollisuudet erottaa maanvuokraustoiminnan tuottovaatimus Metsähallituksen yleisestä tuottovaatimuksesta ja määritellä maanvuokran tuottovaatimus aluekehityksen näkökohdat huomioiden tapauskohtaisesti
- Metsähallituksen määräävän markkina-aseman ja yhteiskunnallisen roolin vuoksi hinnoitteluperusteita ja – periaatteita tulisi avata ja tehdä entistä läpinäkyvimmiksi. Metsähallituksen tulisi todentaa maan käypä arvo ja hinnannousu vuokralaisille entistä avoimemmin, jotta hinnan oikeudenmukaisuus voidaan arvioida.

Johtopäätökset (2)

- Suurten matkailuliiketoiminnan tonttien käyvän hinnan määrittelyssä voitaisiin entistä enemmän käyttää vertailukauppahintojen lisäksi myös muita menetelmiä ja esimerkiksi useita riippumattomia ja ulkopuolisia asiantuntijoita.
- Metsähallituksen roolia kiinteistökehittämisessä Lapin matkailukeskuksissa tulee selkeyttää. Metsähallituksen asema aktiivisena aluekehittäjänä ja elinkeinon toimintaedellytysten kehittäjänä voisi olla merkittävämpi, mutta liiketoiminnan riskin kantaville yrittäjille tulee jättää riittävä vapaus liiketoiminnan kehittämiseen.
- Valtiolla tulisi olla julkinen maapoliittinen ohjelma, jossa valtion, kuntien sekä toimijoiden odotukset, reunaehdot ja vaikutukset on arvioitu huomioiden maan arvon nousu (tai lasku) pitkällä tähtäimellä. Tässä maapoliittisessa ohjelmassa voidaan myös päättää hinnoittelun periaatteet ja luoda pelisäännöt mm. sille miten raaka-maan arvonnousu huomioidaan tontin vuokraajan ja omistajan kesken erityisesti liike- ja yritystonttien osalta.



Kiitos!

