



CATELLA PROPERTY OY

Lahdessa 11.8.2017

Y-tunnus 2214835-6
Aleksanterinkatu 17 A, 4. krs.
15110 Lahti

LAUSUNTO***Lausunnon pyytäjä***

Mikkelin kaupunki / Hannu Peltomaa

Lausunnon tarkoitus

Mikkelin kaupungin kaupungingeodeetti Hannu Peltomaa on toisen toimeksiannon yhteydessä pyytänyt Catellalta lyhyttä ja yleisluontoista lausuntoa kioskitonttien hinnoitteluperiaatteista.

Kioskitonttien hinnoitteluperiaatteet

Kioskitonttien hinnoittelu on eri puolilla Suomea hyvin tapauskohtaista, sikäli kun tontit enää nykyisin ovat niillä sijaitsevien kioskitoimijoiden omistuksessa. Omistustontit kioskeilla ovat jääne ajoilta, jolloin lähikioskeja oli kaupunkien lähiöissä runsaammin. Nykyään harvat jäljellä olevat erilliset kioskirakennukset sijaitsevat pääosin kaupungin vuokratontilla tai sitten liikehuoneistossa osana suurempaa kauppakeskusta, jolloin tontin voi omistaa joko kaupunki (vuokratontti) tai kauppakeskustoimija (omistustontti).

Myös liiketoiminnan harjoittajalla on merkittävä vaikutus hinnoitteluun sekä tontin että vuokran kautta: siinä missä kannattavaa yritystoimintaa harjoittava ketjuyritys voi maksaa korkeatakin vuokraa, on yksityisten toimijoiden hyvin hankala saada toiminnasta niin kannattavaa, että tontista olisi mahdollista maksaa runsasta korvausta.

Varsinaisista kioskitonteista ei ole riittävästi vertailukelpoista aineistoa kattavan vertailun tekemiseen. Monesti kioskit ovat seisonet tyhjillään jo pitkään, ja niiden maanvuokra on nimellinen. Toisaalta kauppakeskuksissa kioskien vuokra määräytyy lähtökohtaisesti muun liiketilan tavoin. Pieni tila merkitsee usein korkeaa yksikkövuokraa hyvällä ja näkyvällä paikalla. Mitä suuremmaksi tila käy, sitä pienemmäksi yksikkövuokra laskee.

Kioskitonttien hinnoittelussa on luontevaa käyttää Mikkelin kaupungissakin käytössä olevaa menetelmää, jossa tonttien hinnoittelu johdetaan muiden liiketonttien hinnoittelusta. Keskeisemmistä paikoista voidaan periä korkeampaa vuokraa kuin sivummalta, ja toisaalta yksikkövuokran tulisi tällöin olla keskimääräistä tavanomaista liiketilaa suurempi.



Lahdessa 11.8.2017
Catella Property Oy

Matti Ali-Löytty

Matti Ali-Löytty
Arviointiasiantuntija, DI, LKV
gsm. +358 (0)50 572 0258