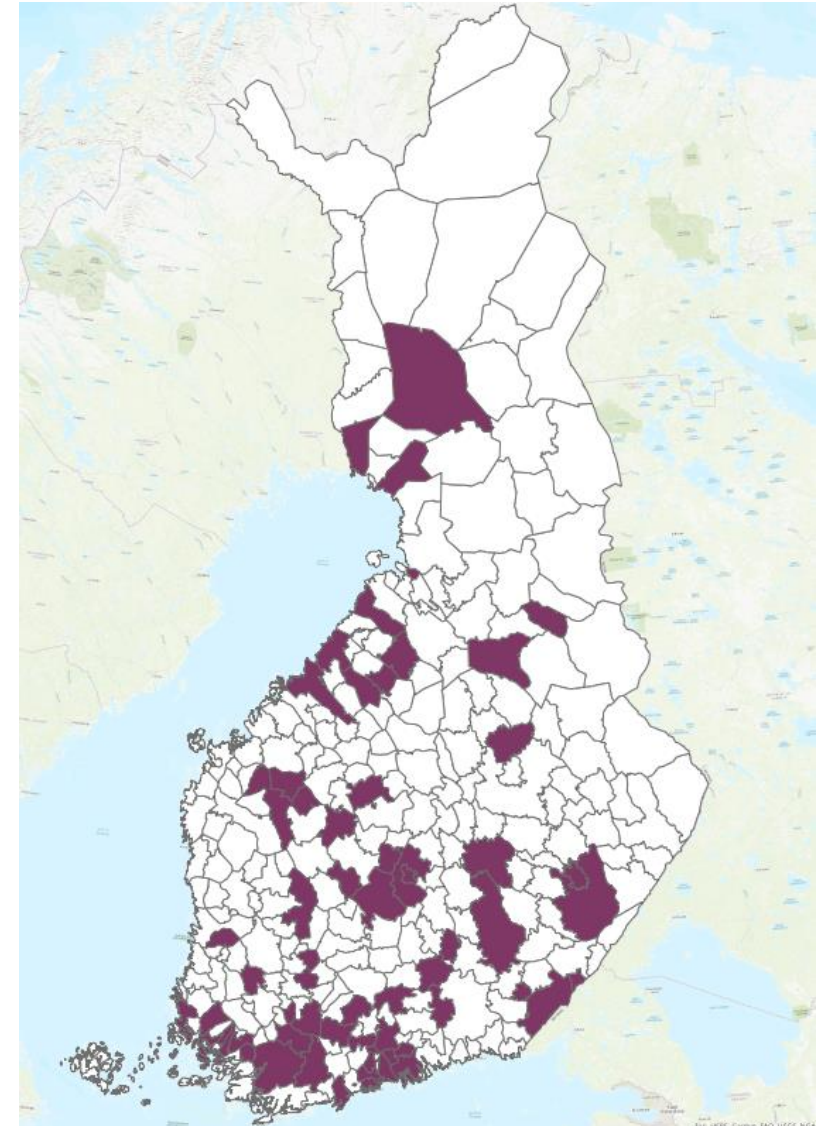


Asunto- ja yritystonnttien markkinaselvitys – kyselyn yhteenveto 2021

Esipuhe

Tonttimarkkinoilla tapahtuvien muutosten vaikutusten kartoittamiseksi on Suomen Kuntaliiton ja Newsecin toimesta toteutettu tonttimarkkinaselvitys loppuvuoden 2021 aikana. Kyselyyn valittiin kuntia eri puolilta Suomea. Tavoitteena oli selvittää, miten kunnat voivat vastata muuttuneessa tilanteessa tonttikysyntään ja tonttituotantotarpeeseen.

Tonttimarkkinaselvitys tehtiin internetkyselynä sekä haastatteluina, vastaajia oli yhteensä 83. Kyselyyn vastasi 70 maapolitiikasta vastaavaa henkilöä 66 kunnasta. Kyselyyn vastanneet kunnat on esitetty listattuna. Haastateltaviksi valittiin kuntien maapolitiikasta vastaavia henkilöitä 13 kasvuseudun kunnasta. Haastateltavat olivat seuraavista kunnista: Helsinki, Espoo, Turku, Rovaniemi, Porvoo, Tuusula, Hyvinkää, Jyväskylä, Seinäjoki, Kajaani, Kuopio, Vaasa ja Lahti.



Vastanneet kunnat

Vastaajien kokonaismäärä: 70

Kunta	n
Akaa	1
Askola	1
Enonkoski	1
Haapavesi	1
Heinola	1
Helsinki	1
Hollola	1
Huittinen	1
Hyvinkää	1
Iitti	1
Imatra	1
Janakkala	1
Jokioinen	1
Jyväskylä	1
Jämsä	1
Kajaani	1
Kalajoki	1
Karstula	1
Kauniainen	1
Kempele	1
Kirkkonummi	1
Kokkola	1

Kunta	n
Kuortane	1
Lapinlahti	1
Lappeenranta	1
Lapua	1
Lemi	1
Lempäälä	1
Lieto	1
Lohja	1
Loppi	1
Masku	2
Mikkeli	1
Muurame	1
Mynämäki	1
Mäntsälä	2
Mänttä-Vilppula	1
Naantali	2
Nivala	1
Paimio	1
Pertunmaa	1
Petäjävesi	1
Pieksämäki	1
Pornainen	1

Kunta	n
Porvoo	1
Raahe	1
Ristijärvi	1
Rovaniemi	1
Rusko	1
Salo	1
Savonlinna	1
Seinäjoki	1
Sievi	1
Simo	1
Sipoo	1
Somero	1
Taivassalo	1
Tammela	1
Tornio	1
Turku	1
Tuusula	1
Ulvila	1
Uusikaupunki	1
Vantaa	2
Ylöjärvi	1
Ähtäri	1

Esipuhe

Vastaavantyyppinen tonttimarkkinaselvitys on toteutettu edellisen kerran vuonna 2017.

Globaalina trendinä myös Suomessa useita vuosia jatkuneen kaupungistumisen lisäksi tonttibarometrissa näkyy koronarajoitusten vaikutus pientalotonttien kysyntään. Vielä eivät ole tiedossa helmikuussa alkaneen Ukrainan sodan vaikutukset tonttimarkkinoihin.

Jatkuneen kaupungistumisen taustalla ovat muuttoliike kasvukeskuksiin, ikärakenteen muutos ja siihen liittyen eläköityminen. Kiihtyvä rakennemuutos on nähtävissä kasvavien kaupunkiseutujen kiinteistö- ja tonttimarkkinoilla heijastuen myös keskusta-alueille täydennysrakentamisena. Kuntien roolin muuttuminen muodostettavien hyvinvointialueiden myötä tulee korostamaan maapolitiikan sekä tonttien luovuttamisen merkitystä kuntien taloudessa.

Kyselyn aikana koronatilanne parani kesällä ja syksyllä, mutta pahentui vuodenvaihteessa. Kansantalouden näkymät ja ennusteet ovat kuitenkin korona-aikana parantuneet korkotason pysyessä edelleen ennätysalhaalla ja kotitalouksien usko tulevaisuuteen nousi vuodenvaihteessa.

Koronapandemian vaikutusten laantuessa talouden kasvua kuitenkin heikentää Ukrainassa helmikuussa alkanut sota. Kyselyn vastausaikana sodan mahdollisuutta ei ollut näköpiirissä, eivätkä sodan kaikki vaikutukset ja niiden kesto ole vielä tiedossa.

Tällä hetkellä näkyvinä ja uutisoituina vaikutuksina ovat kasvanut turvattomuuden tunne, taloudellisten pakotteiden vaikutukset niin yksittäisten henkilöiden, kotitalouksien kuin yritysten talouteen kohoavina hintoina ja erilaisina yritystoimintaa muuttavina ja rajoittavina tekijöinä sekä ennustettu inflaation kiihtyminen. Nyt lisääntyneen turvattomuuden tunteen sekä kohonneiden hintojen vaikutus ostovoimaa heikentävästi tulevat heijastumaan myös tonttimarkkinaan.

Yhteenveto

Kyselyn vastausten ja haastatteluiden perusteella tonttimarkkinoiden tilanne nähtiin positiivisena. Monessa kunnassa kysyntä tontteihin, erityisesti asuntotontteihin on kasvanut tai pysynyt ennallaan. Vastauksissa heijastuvat taloustilanteen sekä ennusteiden muutokset parempaan suuntaan sekä kiinteistömarkkinoilla jatkunut ja lisääntynyt sijoittajavetoinen aktiivisuus.

Ennen korona-aikaa kaupungistuminen maailmanlaajuisena trendinä on näkynyt jo useita vuosia myös Suomessa. Kaupungistumisen vaikutus on korostunut erityisesti suurimpien kuuden kaupungin kasvuennusteissa. Nyt korona-aikana tehdyssä kyselyssä näkyy sekä isojen kaupunkien että Itä- ja Pohjois-Suomen keskustaupunkien vastauksissa niin asunto- kuin toimitilatonttien kysynnän kasvu. Esimerkkeinä kaupungeista, joissa kysyntä on selvästi kasvanut, ovat Savonlinna, Kajaani ja Rovaniemi. Vastaava tilanne on näkyvissä osassa kasvukeskusten lähikunnista, esimerkkinä pääkaupunkiseudun kehyskuntien kasvanut tonttikysyntä. Muuttoliikkeen kohdistuminen näihin alueisiin saattaa liittyä julkisuudessakin esitettyyn tietoon etätyömahdollisuuden pysyvistä lisääntymisestä sekä elämisen laadun kasvaneesta merkityksestä.

Samalla kun suurten kaupunkien, sekä nyt myös Itä- ja Pohjois-Suomen keskustaupunkien, tonttikysyntä on kasvamassa, **taantuvilla paikkakunnilla näkymät ovat tyypillisesti heikentyneet.** Näillä alueilla väki vähenee ja keski-ikä nousee, asuntomarkkinat ovat hiljaiset ja laskusuuntaiset, yritysten investointihalut ovat alhaalla ja sijoittajat ovat pääsääntöisesti paikallisia. Kasvuseutujen ja taantuvien alueiden erot lisääntyvät entisestään. **Useimmissa kunnissa tonttimarkkinoiden on nähty pysyneen kuitenkin ennallaan koronapandemian aikana.**

Haasteena tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen nähdään osaksi tonttitarjonnan vähäisyys ja osaksi myytävien tonttien sijainti suhteessa kysyntään. Kysyntä ylittää reippaasti tarjonnan etenkin keskustojen ja keskustojen reuna-alueiden pientalotonttien kohdalla. **Sijainnin merkitys yhdyskuntarakenteessa on edelleen korostunut.** Lisäksi vastaajat nostavat esille tarpeen päivittää vanhoja asemakaavoja kysyntää paremmin vastaaviksi. Yksi mahdollisuus saada lisää omakotitonttitarjontaa keskustojen läheisyyteen on jakaa nykyisiä tontteja useammaksi tontiksi.

Yhteenveto

Kaupungistumisen seurauksena aiemmissa kyselyissä kysyntä pientalo- ja omakotitontteihin oli pysynyt ennallaan tai oli hieman hiipumassa. **Korona-aikana kysyntä pientalo- ja omakotitontteihin on vastausten perusteella kasvanut, osassa kunnista jopa huomattavasti. Erityisesti omakotitontit hyvillä sijainneilla ja keskustojen alueilla on myyty loppuun, muuten omakotitonttien tarjontaa on vastausten perusteella vielä riittävästi.** Yleisesti ottaen sijaintivaatimuksen kasvaessa kohti keskustaa tulevat vastaan hinta ja tarjonnan rajallisuus. Kuntien kannalta edelleen yhtenä haasteena on kommenttien perusteella vastata omakotitonttien pienentyneeseen rakennusoikeuden tarpeeseen.

Asuintonttien kysyntä on kasvanut huomattavasti. Hyvä sijainti lisää kysyntää ja hintakehitys kasvavien paikkakuntien keskustoissa nähdään jatkossakin nousevana. Osalla paikkakunnista tontti- ja asuntorahastojen tulo kerrostalotonttimarkkinoille näkyy kysynnän kasvuna keskustoissa ja niiden tuntumassa.

Kerrostalotonttien kysynnän kasvuun erityisesti kasvukeskuksissa heijastuu uusien asutosijoittajien tulo Suomen markkinoille. Uudet rahastot ja rakennusliikkeet hakevat jatkuvasti sopivia kohteita. Sijoitusasuntotuotanto on synnyttänyt markkinoille etupäässä pienehköjä vuokra-asuntoja, mutta tämänhetkinen koronatilanne on lisännyt myös suurempien asuntojen kysyntää.

Rivitalotonttien kauppa on lisääntynyt, mutta samalla sijainnin merkitys korostunut. Samoin kaksitasoiset ratkaisut ovat edelleen haasteellisia tonttimarkkinoilla. Yleisesti ottaen tarjonnan nähdään vastaavan kysyntää. Vastausten perusteella korona-aikana kysyntä oman piha-alueen ja ns. työhuoneen omaaviin kohteisiin on lisääntynyt.

Hoivatonttien markkina on rauhoittunut aikaisemmasta jopa kuumana käyneestä kysynnästä. Useassa kunnassa hoivatonttien myynnin lisääminen on odottelemassa hyvinvointialueen toiminnan käynnistymistä ja palveluverkon ratkaisuja. Kunnissa seurataan edelleen tarkasti hoivapaikkojen tarvetta ja siihen perustuen päätetään tontinluovutuksista.

Yritystonttien eli liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotonttien kohdalla paikkakunnan koko ja kasvunäkymät heijastuvat markkinaa. Hyviä liiketontteja nähdään kysyntään suhteutettuna olevan liian vähän, mutta heti sivummalle mentäessä kysyntä on rajallisempaa. **Kokonaisuutena yritystonttien tarjonnan nähdään vastaavan kysyntää.** Epätietoisuutta liikepaikkojen kysyntään tuo kasvanut verkkokaupan kasvu. Pandemian aikana teollisuustonttien kysyntä sekä osaksi verkkokaupan kasvun myötä myös varasto- ja logistiikkatonttien kysyntä on kasvanut. Kauppakeskus- ja toimistotonttimarkkinat ovat vastausten perusteella hieman hiljentyneet ja kysyntä laskenut.

Yhteenveto

Toimistotonttien markkina on kokonaisuutena rauhallista – tontit pääkaupunkiseudulla raideliikenteen varsilta ja muualla kasvupaikkakunnilla yksittäisinä keskustatontteina saattavat kiinnostaa käyttäjiä ja siten myös sijoittajia. Yleiskuva markkinoilla on, mitä pienempi paikkakunta, sitä vaikeampi on löytää toimitilahankkeelle sijoittajaa. Tämä varovaisuus näkyy myös tonttikysynnässä.

Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa toteutuneet asuntotonttien hinnat ovat nousseet osalla alueista huomattavasti viimeksi kuluneen vuoden aikana. Vastausten perusteella tonttihinnat ovat kuitenkin pääsääntöisesti nousseet vain hieman tai pysyneet ennallaan. Hintakehityksen ennustamisessa kunnat ovat hyvin varovaisia. Selvä enemmistö vastaajista odottaa hintatasojen nousevan hieman tai pysyvän ennallaan. Erityisesti Helsingin seudun ulkopuolella sijaitsevilla kunnissa hintakehityksen odotukset ovat muita varovaisempia. Tonttien sijainnin ja ominaisuuksien vaihdellessa, hintojen muutoksen arviointi on haasteellista.

Esille tullut ongelma on edelleen rajalliset resurssit asemakaavoitus- ja tonttiyksiköissä. Tämä selittyy kuntien organisaatiouudistuksilla, eläköitymisellä sekä osaksi hankkeiden määrän ja koon kasvulla. Kysyntä on kasvanut keskustojen tuntumassa, mikä lisää täydennysrakentamista, kaavamuutoksia, rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia ja samalla hankkeissa on lähes poikkeuksetta useita osapuolia. Kokonaisuuden hallinta edellyttää monipuolista osaamista ja resursseja. Tämä koetaan kunnissa pullonkaulana. Toisaalta myös täydennysrakentamisen ja keskusta-alueille rakentamisen kuormittavuus kuntien maankäytön ja kaavoituksen organisaatioihin nostaa esiin tarpeen nykyistä joustavammalle kaavoitukselle.

Johtopäätökset

Kuntien rooli sote-ratkaisun ja hyvinvointialueiden muodostamisen myötä tulee muuttumaan. Painopiste siirtyy entistä selvemmin elinvoimaan, maankäyttöön ja maapolitiikkaan, joilla turvataan kunnan taloutta. Meneillään oleva kaupungistumisen rakennemuutos korostaa keskusta-alueiden muutoksen aiempaa tehokkaampaa hallintaa. Tämä on resurssien kannalta haaste kunnissa. Tähän liittyviä kehittämistarpeita ovat resurssien lisääminen mikäli se on mahdollista, osaamisen lisääminen sekä toiminnan kehittäminen enemmän projekti- ja hankevetoisiksi.

Kuntatyöntekijöiden lähivuosien merkittävä eläköityminen näkyy resurssipulana erityisesti kaavoittajista, maankäyttö- ja kaavoitusinsinööreistä, rakennustarkastajista sekä paikkatieto-osaajista. Kuntien tulisi kiinnittää huomiota riittäviin resursseihin ja kehittää toimintatapoja mahdollisten pullonkaulojen ehkäisemiseksi. Kaavoituksen ja kaavan toteuttamiseen kuuluvien tehtävien toimintatapojen ja sisäisten prosessien aktiivinen tehostaminen ovat välttämätön osaratkaisu tähän esille nousseeseen haasteeseen.

Valtakunnan tasolla tulisi viipymättä ryhtyä toimiin koulutuskapasiteetin riittävyyden varmistamiseksi rakennetun ympäristön suunnittelun ja toteuttamisen tehtävissä.

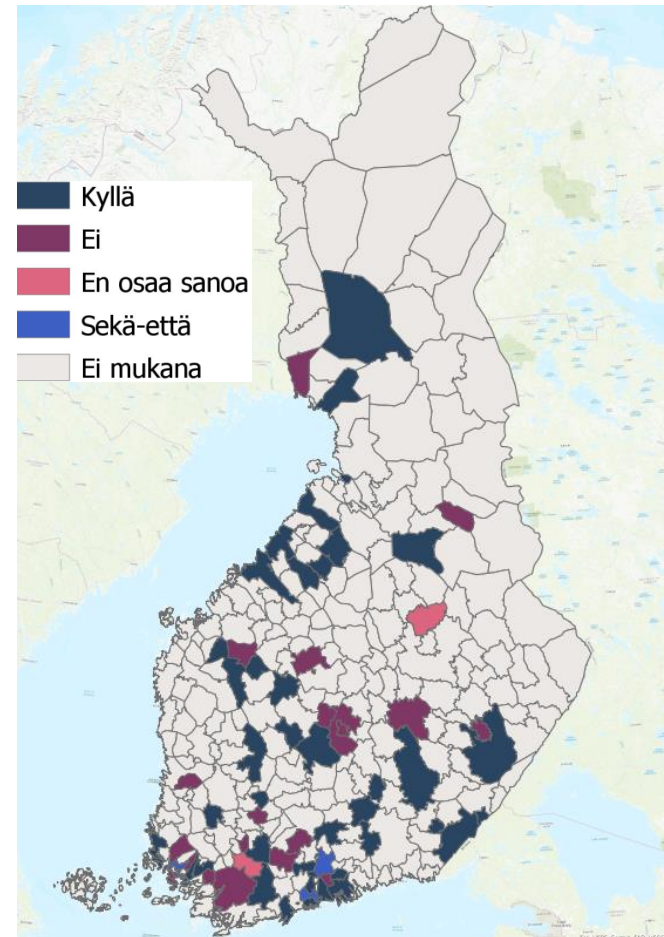
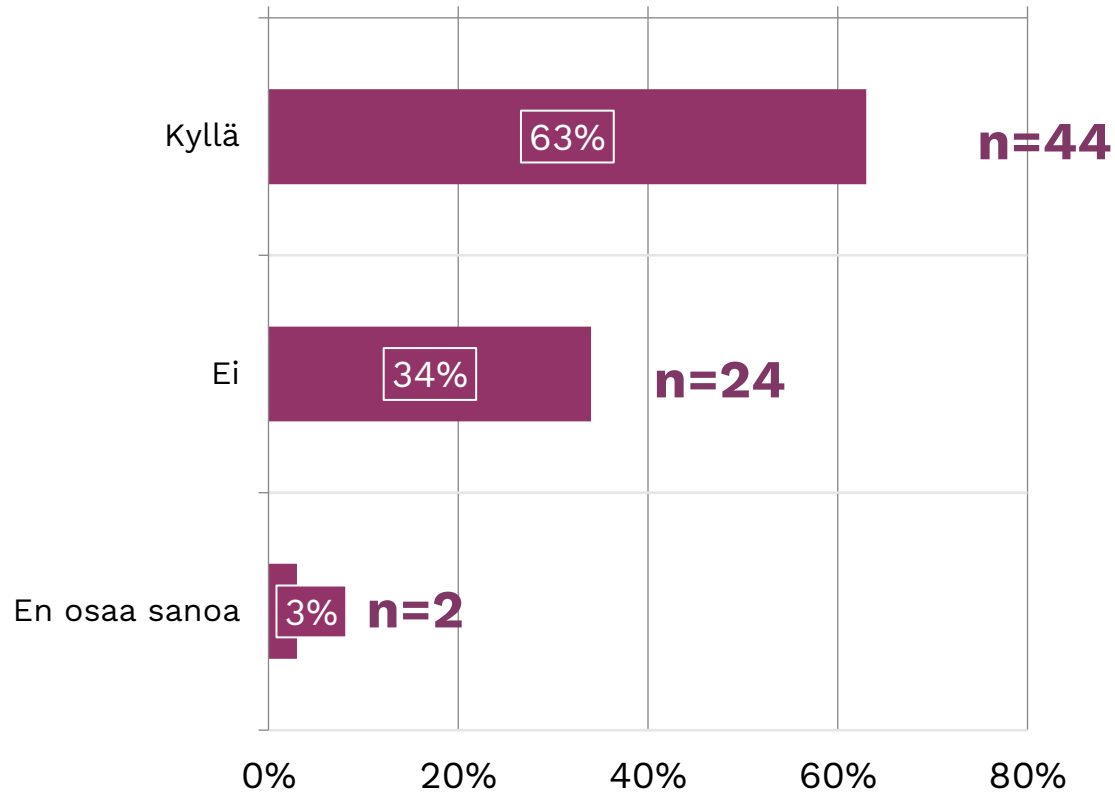
Koronaviruspandemia sekä pandemian aiheuttamat rajoitustoimenpiteet ovat vaikuttaneet merkittävästi ihmisten työskentelytapoihin sekä vapaa-ajanviettämiseen. Sekä kotona että luonnossa vietettävän ajan määrä on lisääntynyt. Etätyöskentelyn yleistyminen on lisännyt ihmisten toiveita ja tarpeita suuremmista asunnoista, joissa on esimerkiksi työhuone tai tilaa työpisteellä. Suuremman tilan lisäksi myös luonnonläheisyys koetaan yhä tärkeämpänä. Työpaikan sijainnin merkitys suhteessa asuinpaikan sijaintiin on murroksessa. Hyvien kulkuyhteyksien merkitys on edelleen suuri. Kuitenkin työnteon ja työpaikan sijainnin välisen päivittäisen kytköksen väheneminen vaikuttanee jatkossa myös merkittäviin liikenneinvestointeihin, joilla on tähdätty työmatka-ajan lyhentämiseen.

Käynnissä olevan Ukrainan sodan vaikutukset talouspakotteineen, kohoavine hintoineen sekä kiihtyvine inflaatioineen tulevat näkymään myös tonttimarkkinoilla. Venäjän kaupan ja turvallisuustilanteen vaikutukset tonttikysyntään, erityisesti Itä- ja Pohjois-Suomen alueilla missä keskuskaupunkien alueilla tonttikysyntä on vastausten perusteella korona-aikana kasvanut, ei ole tiedossa. Markkinatilanteessa tapahtuneiden muutosten perusteella kysyntä Itä-Suomen liike- ja logistiikkatontteihin voidaan olettaa rajalliseksi.

Tonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen

3. Onko tonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa kunnassanne mielestänne ongelmia?

Vastaajien määrä: 70



4. Millaisia ongelmia tonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa on sekä millaisia tontteja ja alueita ongelmat koskevat?

Vastaajien määrä: 44

Sijainti

- Tonteilta vaaditaan nykyisin enemmän. Sijainti suhteessa kouluihin, päiväkoteihin, työpaikkaan sekä tontin rakennettavuus, naapurusto ja muut tekijät täytyy olla kunnossa, jotta kysyntää olisi.
- Sivutaajamissa ei kauppa käy alennusmyynnistä huolimatta
- Kaavoitetut tontit ovat liian pieniä ja väärissä paikoissa.
- Haja-asutusalueella tontteja olisi, mutta niihin on vain rajallisesti kysyntää.

Yritystontit

- Toimitilantonttien tarjonta on T-tonttien ja hyvillä paikoilla sijoittuvien K-tonttien osalta liian vähäistä.
- Yritystontteja kysytään paljon, mutta tarjonta on pieni.

Maapolitiikka

- Kaavoituksessa on asetettu hiukan liian tiukkoja kriteerejä, kaavoja tulisi päivittää. Moderni rakentamistapa saattaa pientalojen kohdalle aiheuttaa sovittamista melko tuoreillakin kaava-alueilla
- Asia on vähitellen korjaantumassa, koska kunnan maanhankintaa on tehostettu ja kunta ei enää kaavoita asuntorakentamista yksityisten maille. Lisäksi yksityisillä maanomistajilla kaavoitetut tontit eivät ole kaikilta osin rakentuneet toivotusti
- Kunnan tonttitarjonta on vähäistä johtuen aiemmin tapahtuneesta yksityisten maanomistajien alueille tapahtuneista asuntorakentamisen kaavoituksista. Asia on vähitellen korjaantumassa, koska kunnan maanhankintaa on tehostettu ja kunta ei enää kaavoita asuntorakentamista yksityisten maille. Lisäksi yksityisillä maanomistajilla kaavoitetut tontit eivät ole kaikilta osin rakentuneet toivotusti.
- Tarjontaa tulisi monipuolistaa ja erityisesti keskustan läheisille alueille täytyisi kaavoittaa lisää omakotitontteja tiivistämällä rakennetta.
- Ydinkeskustan haastava maanomistustilanne hidastaa alueen kehittämistä.
- Kiinteät listahinnat valtuuston päättämänä. Markkinatilanteeseen nähden liian korkeat.

4. Millaisia ongelmia tonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa on sekä millaisia tontteja ja alueita ongelmat koskevat?

Asuintontit

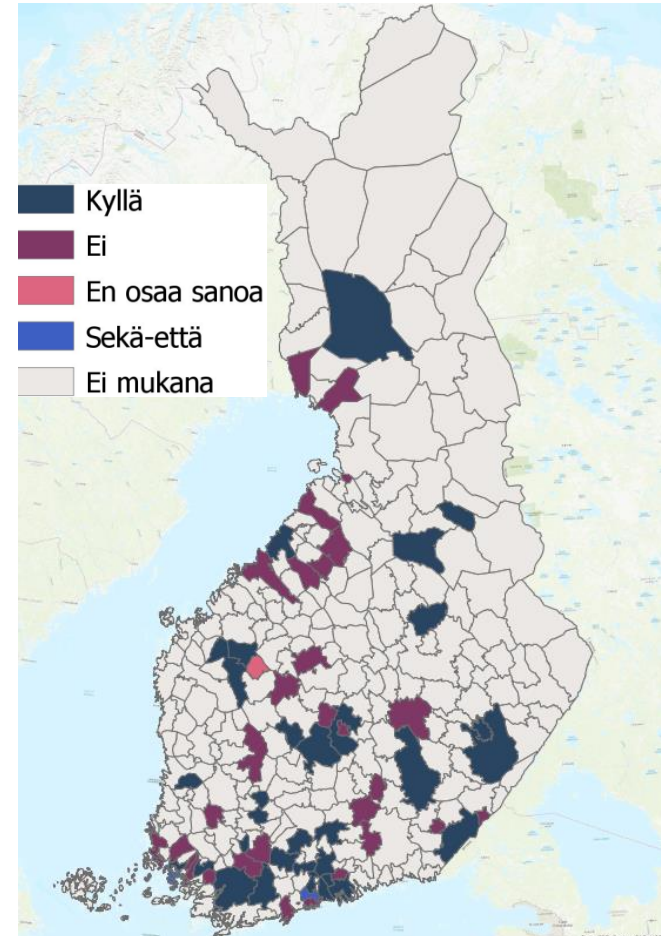
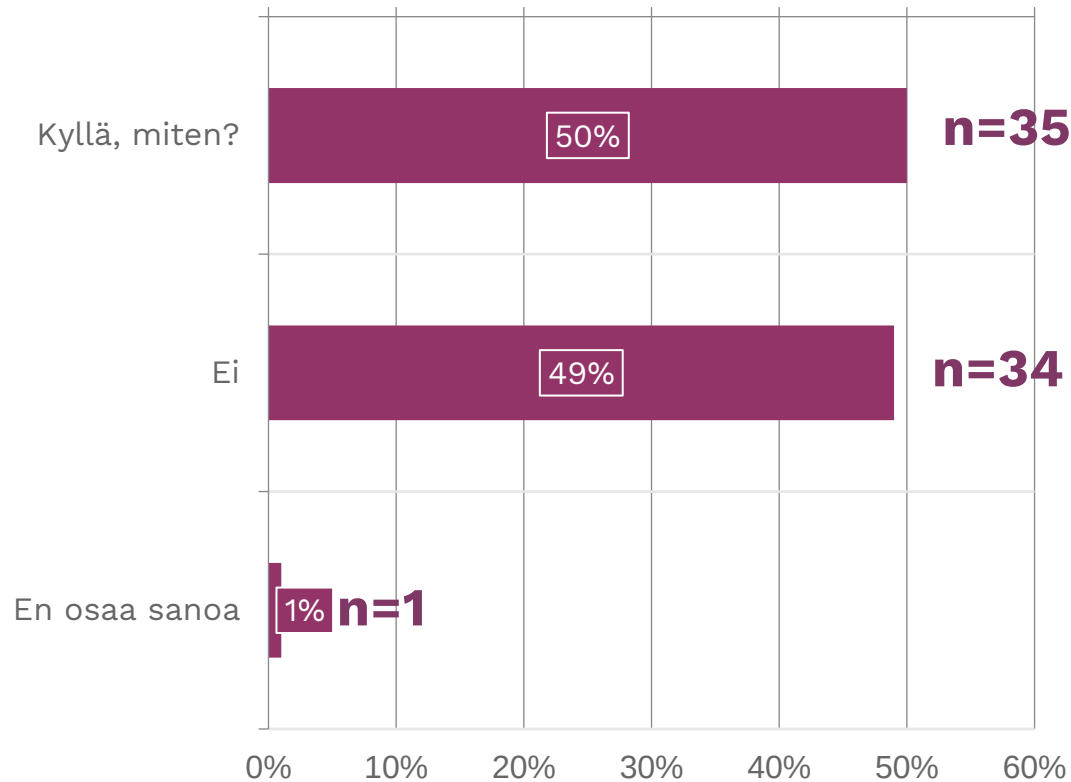
- Ongelma koskee rivi- ja kerrostalotontteja. Rakennusliikkeet haluaisivat rakentaa lähinnä 1-tasoisia rivitaloja, mutta kunnan tahtotilana on saada keskustan läheisyyteen tehokkaampaa ja korkeampaa rakentamista.
- Vapaa-ajan asuntotontteja kysytään aiempaa enemmän.
- Omakoti- ja kerrostalotonttien lisäksi kysytään rivitalotontteja, joita valitettavasti on tarjolla hyvin niukalti.
- Kerrostalotontteja ja omakotitontteja kysytään enemmän kuin on tarjontaa. Vain kylistä löytyy omakotitontteja.
- Korona-aikana kysyntä omakotitaloista on lisääntynyt.

Muut

- Kysyntä kohdistuu enemmän vuokratontteihin, johon syynä lienee osin pankkien lainoituksen ehdot ja toisaalta se, että omistustontin hinta ei mene suoraan rakennetun tontin myyntihintaan.
- Kysyntään on pystytty vastaamaan rakentamalla kunnallistekniikkaa ja ottamalla luovutukseen lisää tontteja.
- Pohjavesialue aiheuttaa haasteita.
- Kansainvälisille toimijoille ei ole tarpeeksi suuria tontteja ja energiaan kohdistuvat vaatimukset sekä vesitarpeet ovat vaikeasti täytettäviä.

5. Onko tonttien kysyntä kunnassanne olennaisesti muuttunut vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 70



5. Lisätekstikentän vastaukset: Kyllä, miten?

Vastaajien määrä: 35

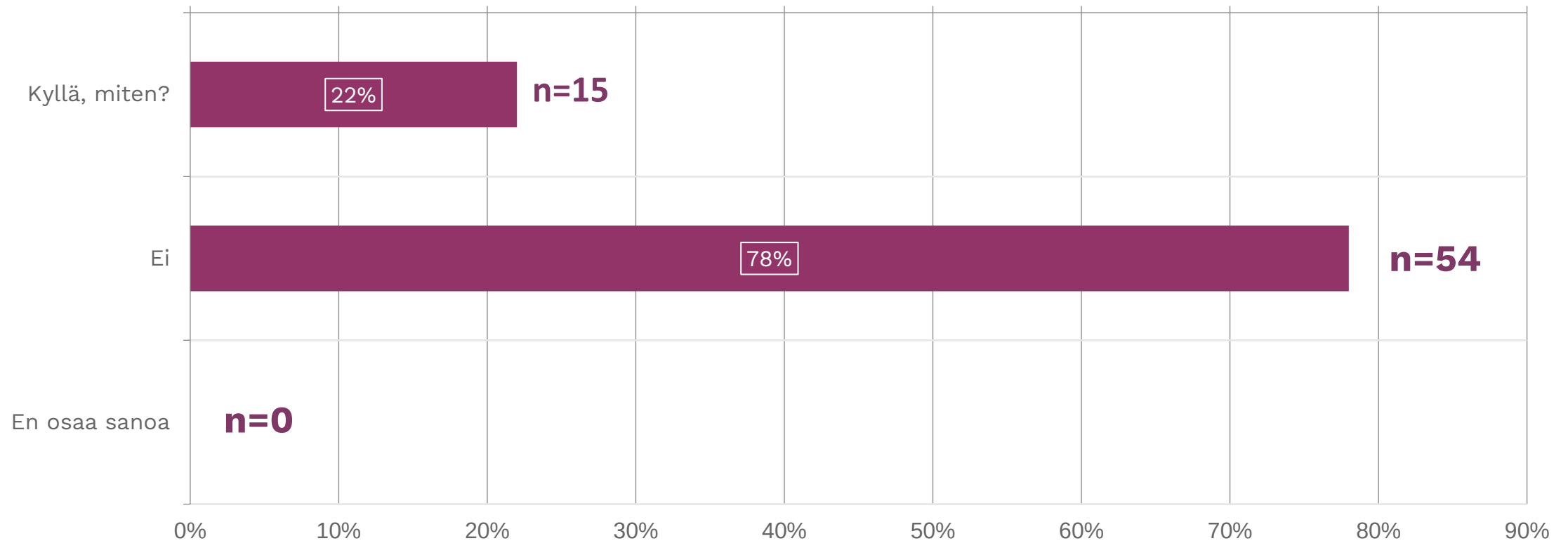
Kysyntä on lisääntynyt (33 vastausta)

- Tonttityyppejä ei mainittu (21 vastausta)
- Asuntotontit (2 vastausta)
- Omakoti- ja pientalotontit (8 vastausta)
- Lomarakennustontit (2 vastausta)
- Rantatontit (2 vastausta)
- Yritystontit (2 vastausta)

Kysyntä on vähentynyt (3 vastausta)

- Yritystontit (1 vastaus)
- Kerrostalotontit (1 vastaus)
- Omakotitontit (1 vastaus)

6. Onko tonttien tarjonta kunnassanne olennaisesti muuttunut vuoden 2020 alun jälkeen?



6. Lisätekstikentän vastaukset: Kyllä, miten?

Vastaajien määrä: 15

Tarjonta

- Tarjonta on lisääntynyt (2 vastausta)
- Tarjonta on vähentynyt (3 vastausta)
- Tarjonta on monipuolistunut
- Tarjontaa on ollut omakotitonteissa hyvin
- Oikeastaan tulevaisuuden linjaukset ovat muuttuneet ja näin tulevaisuuden tarjonta
- Omarantaisia tontteja tullut lisää sekä KM-tontteja

Kysyntä

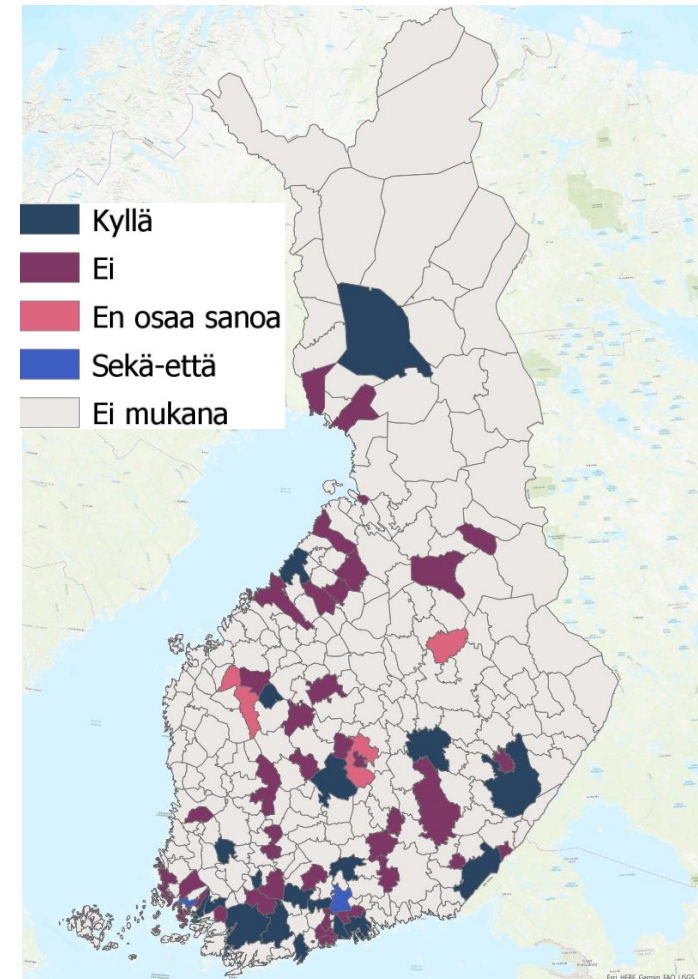
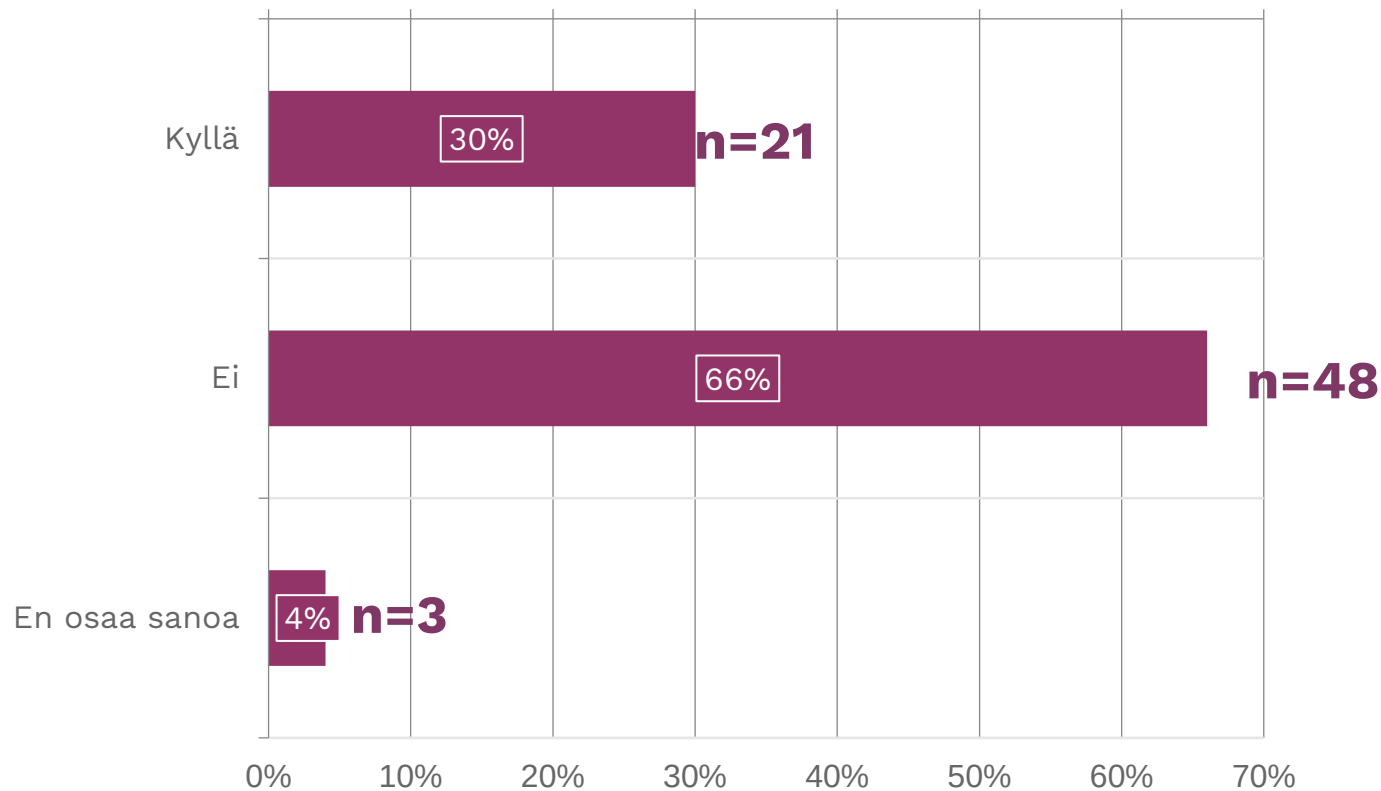
- Valitettavasti emme osanneet ennakoida kysynnän kasvua.
- Kysyntään on pystytty vastaamaan rakentamalla kunnallistekniikkaa ja ottamalla luovutukseen lisää tontteja

Alue / Kaavoitus

- Tontit menevät kaupaksi nopeammin kuin ennen. Meillä kunnan myymät tehdään infra valmiiksi, myydään tontit vasta sitten, niin nyt olisi kiire rakentaa uusia teitä ja laittaa vesi/sähkö valmiiksi. Kaavatontteja kyllä on.
- Uusi alue pitkästä aikaa
- Uusi kaava-alue rakentuu
- Uusien omakotitonttien kaavoitusta on vähennetty kaupunginhallituksen päätöksellä. Tavoitteena tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta.

7. Onko tonttien kysynnässä/tarjonnassa aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä (esim. uudet toimijat, rahastot, markkinoiden kuumentuminen)?

Vastaajien määrä: 70



8. Millaisia aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä kuntanne tonttien kysynnässä ja tarjonnassa on?

Vastaajien määrä: 21

Rahastot/Sijoittajat

- Tonttirahastojen toiminta on lisääntynyt viimeisen viiden vuoden aikana.
- Tonttirahastojen osuus kasvanut yhtiömuotoisessa asuntotonttikaupassa. Yhtiömuotoisille A/AP-tonteille rakentuu paljon erillispientaloja.
- Kerrostalokohteissa on viime vuosina näkynyt vahvasti rahastovetoisuus, joka on osaltaan kuumentanut markkinaa.
- Pankit pyrkivät pääsemään eroon kiinteistöomaisuudestaan eli tyhjiä tonteista ja liiketiloista taajama-alueella nimellisillä kauppahinnoilla.
- Yritystonttien rakentamisessa ulkomaiset sijoittajat ja omistajat ovat arvaamattomia, hankkeita on peruuntunut loppumetreillä.

Kysyntä

- Kerrostalo- ja rivitalotonttien kysyntä on vilkastunut.
- Tontin ostajia on aiempaa enemmän ulkomailta ja ostajat ovat muuttamassa kuntaan.
- Omakotitonttien osalta kysyntä kohdistuu pääasiassa omarantaisiin omakotitontteihin. Korona-aikana kysyntää ovat lisänneet paluumuuttajat ja etätyöntekijät.
- Noin vuoden on ollut myynnissä ja vuokrattavissa huomattavasti vähemmän tontteja ja asuntoja kuin ennen. Myyntiin menevät omakotitalot myydään parissa viikossa.

- Omakotitonttien kysyntä on erittäin voimakasta
- Kysyntä ja kiinnostus pienten alle 60 m² majoitusyksiköiden rakentamiselle on tullut uutena ilmiönä.
- Liikerakentamisen tonttien kysyntä kasvanut merkittävästi.
- Tonttien luovutusmäärä vuosittain on kaukana 10 vuoden takaisesta.
- Tonttien sijainti merkitsee enemmän kuin ennen.
- Mökkitontit vaihtaneet omistajia.

Toimijat

- Pääosa asuntorakentamisessa on yrittäjämuotoista omakoti- ja rivitalorakentamista.
- Vuokrataloja rakennetaan enemmän.
- Olemme saaneet uusia toimijoita mukaan matkailurakentamiseen.
- Valmiita tiloja etsitään tontteja enemmän. Siksi rakentaja ja rahoittaja - yhteistyö korostuu.

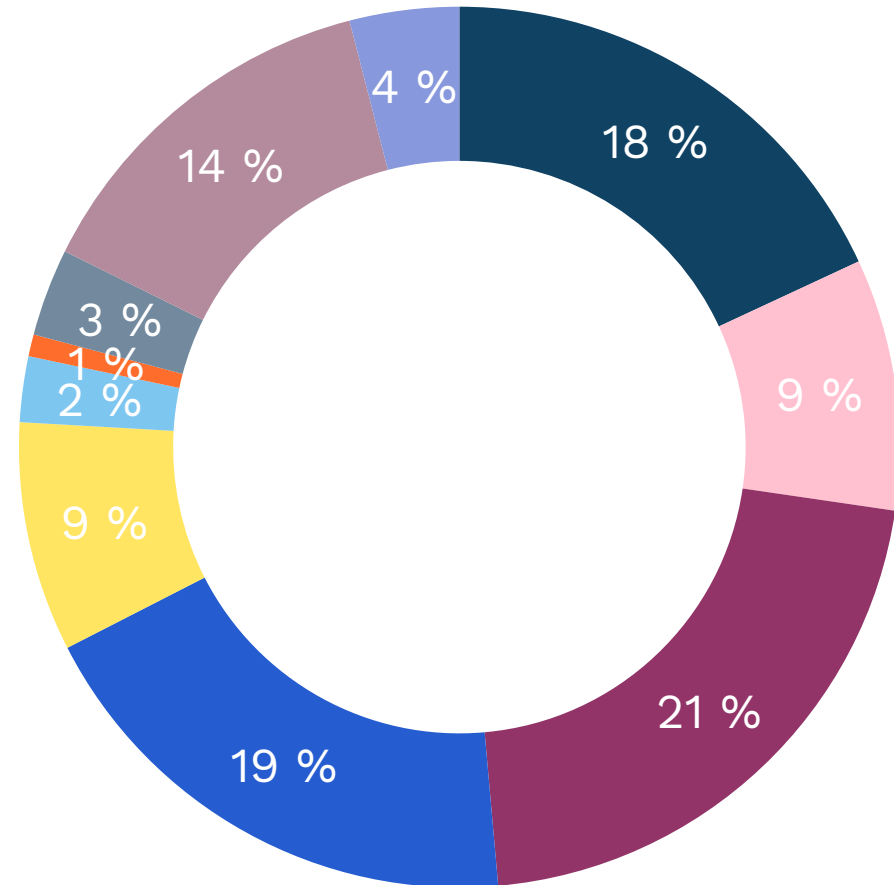
Muuta

- Tarjouskampanja

9. Mitkä asiat muodostavat pullonkauloja kuntanne tonttituotantoketjussa?

Vastaajien määrä: 62, valittujen vastausten lukumäärä: 154

- Maanhankinta
- Maankäyttösopimukset
- Kaavoitus
- Infrastruktuurin valmius/toteuttaminen (kadut, vesihuolto)
- Kuntatalous; lainan ottamisen valmiuden ja rahoituksen kustannuksen näkökulmista
- Palvelujen järjestäminen (päiväkodit, koulut)
- Tonttien luovutus
- Rakennuslupaprosessi
- Henkilöstöresurssien riittämättömyys
- Muu, mikä?



9. Lisätekstikentän vastaukset: Muu, mikä?

Vastaajien määrä: 6

- Kyselyitä paljon kauppoja vähän
- Infran määräraha lienee myös hieman riittämätön, ainakin tässä tilanteessa.
- Muuttotappio
- Kansallinen kaupunkipuisto
- Poliittinen näkemys, mistä maata saa hankkia sekä 300 000 euron hankintabudjetti/vuosi.
- Kaupunki jo lähes täyteen rakennettu

10. Miten mielestänne kunta voi vaikuttaa edellä mainittuihin tonttituotantoketjun pullonkauloihin?

Vastaajien määrä: 49

Resursointi ja resurssien lisääminen

- Asioita pitää pystyä suunnittelemaan riittävän pitkällä perspektiivillä. Kunnan tulee huolehtia kuntataloudesta, jotta on riittävät resurssit edistää edellä olevia asioita.
- Resursointi, priorisointi ja tiedonkulun parantaminen
- Kunnan taloudellisen tilan parantumisen kautta
- Osin kyse on henkilöstöresursseista, mutta ehkä vielä enemmän toimintakulttuurista, jonka muuttaminen ei ole ihan helppoa
- Yhtiömuotoisten tonttien markkinointiin toteuttajille ei ole resursseja.
- Kunnallistekniikan investointeihin tulisi kohdistaa lisärahaa, jotta lähivuosille riittäisi luovutettavia tontteja.
- Infran rakentamiseen ja rahoittamiseen pitäisi löytää uusia toimintamalleja. Kaavojen toteutumisaika on pitkä, koska tonttien ennakkomyynti ilman infraa on haastavaa.
- Lisää henkilökuntaa hoitamaan infran kilpailutuksia ja rakennuttamista.
- Infran suunnittelun ostopalvelut kalliita, huonosti toimivia ja hitaita.
- Ottamalla maankäyttösopimukset järkevällä tavalla aktiiviseen käyttöön.
- Lisäämällä kaavoittajien määrää, jotta myös kaupungin maanhankinnan aloitteesta tehtäviä kaavoja tehtäisiin, ei vain yksityisten kaavoja.
- Pitämällä maanhankinnan työntekijöiden työpaikat voimassa ja kiinteistörekisterinpito kunnassa.
- Hankkimalla kaavoitukseen lisää henkilöstöresursseja
- Kaavoituksella on ollut resurssipulaa. Pyritty korjaamaan rekrytoimalla, mutta osaavan työvoiman saatavuudessa on ongelmia.
- Lisäämällä tonttipalveluiden, kaavoituksen ja kunnallistekniikan suunnittelun resursseja
- Asemakaavoituksen resurssien lisääminen.
- Jos ei kaavoitettaisi yhtään yksityisen maita, niin ongelmaahan ei olisi. Joskus vain on pakko, kun kaupungin maiden välissä on myös yksityistä omistusta.

10. Miten mielestänne kunta voi vaikuttaa edellä mainittuihin tonttituotantoketjun pullonkauloihin?

Vastaajien määrä: 49

Suunnittelun ja prosessin parantaminen sekä nopeuttaminen

- Asioita pitää pystyä suunnittelemaan riittävän pitkällä perspektiivillä. Kunnan tulee huolehtia kuntataloudesta, jotta on riittävät resurssit edistää edellä olevia asioita.
- Tehostamalla ja yksinkertaistamalla prosesseja. Hallintosäännön päivittäminen ja maapoliittisen ohjelman päivittäminen.
- Hyvin suunniteltu prosessi ja riittävät määrärahat.
- Pyrkiä kaavoittamaan kunnan omistamille alueille. Kaavahankkeissa mm. suojeleasiat aiheuttavat hidasteita. Vaikea vaikuttaa prosessin nopeuttamiseen, esim. luontoselvitykset on tehtävä tiettyinä vuodenaikoina.
- Riittäväällä resursoinnilla ketjun joka vaiheeseen.
- Olisi hyvä tarkastella kriittisesti käytössä olleita asemakaavoitusprosessin vaiheita.
- Hyvä maapoliittinen suunnittelu. Avoin keskusteluyhteys maanomistajiin. Ennakoiva hankintavalmistelu, jolloin päätöksentekijöille jää riittävästi aikaa perehtyä tarpeeseen. Osallistava kaavoitusprosessi, joka mahdollisesti edesauttaa turhien huomautusten ja valitusten syntymistä.
- Valitusten käsittely on aikaa vievää ja tähän tulisi kiinnittää huomiota, joko hallinto-oikeuksien resursseja parantamalla tai valitusoikeutta rajoittamalla.
- Joustavalla ja sallivalla kaavoituksella. Tarjonnan pitää vastata kysyntää.

- Ottamalla kiinteistörekisterinpidon omiin käsiin, mikä nopeuttaisi ja joustavoittaisi tonttituotannon prosessia.
- Työpaikka-aluevarauksia nykyistä laajemmin yleiskaavaan.

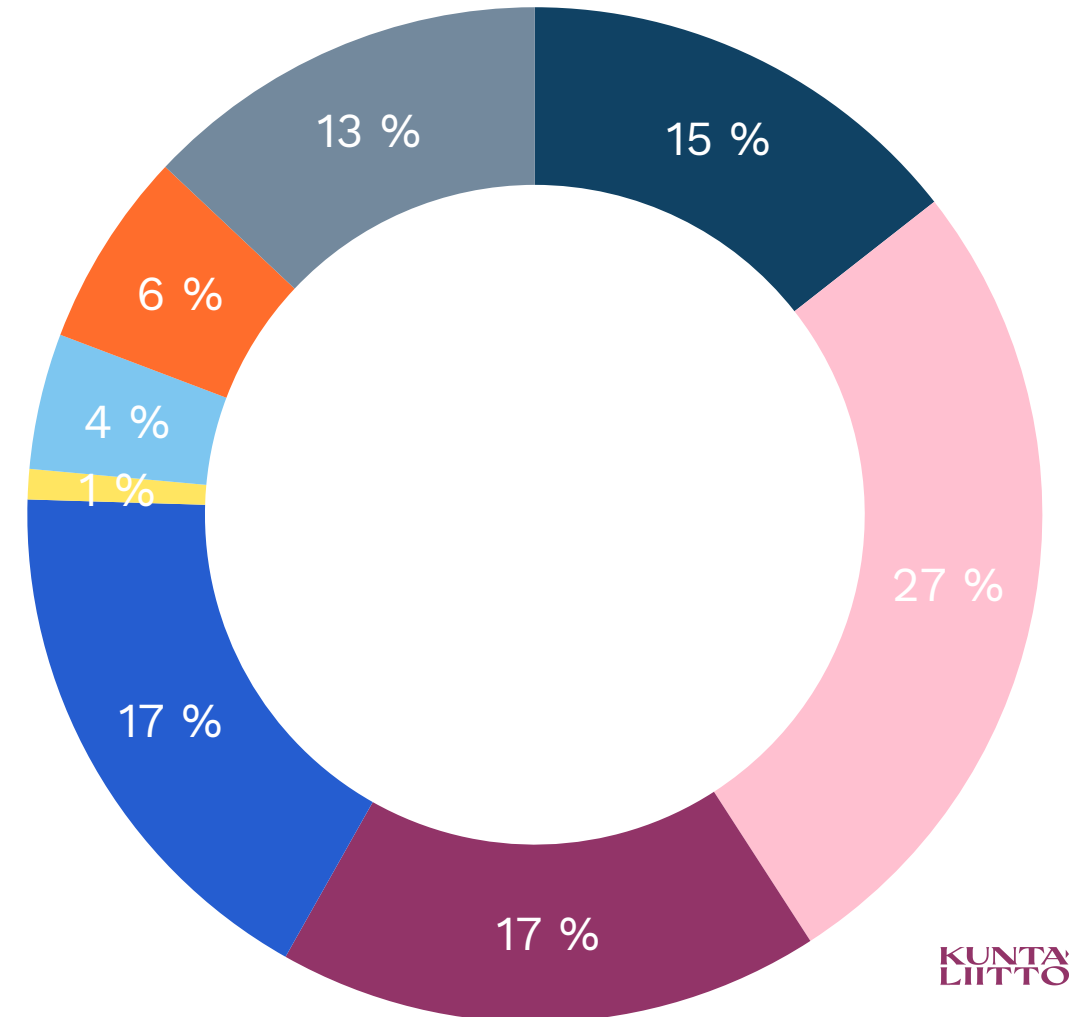
Maanhankinta

- Oleellisen tärkeää on taata kunnan raakamaan hankinnalle parhaat mahdolliset olosuhteet niin lainsäädännöllä kuin kunnan strategisilla linjauksilla.
- Jämäkällä maapolitiikalla.
- Päättäjät saatava ymmärtämään raakamaan hankinnan tärkeys.
- Lisää rahoitusta maanhankintaan
- Käyttämällä lunastusoikeutta.
- Maanhankinta on kyllä viime aikoina ollut helpompaa, kun muutama kauppa on innostanut muitakin myymään alueitaan. Myös yksittäisten lupien kielteisillä ratkaisilla on voinut olla vaikutusta, kun asemakaavan lähelle ei ole myönnetty yksittäisiä rakennuslupia (suunnittelutarveratkaisu), mikä on voinut rohkaista myymään isompia alueita, joille ei ole saanut uusia rakennuspaikkoja.
- Maanmyyntihalukkuus on heikkoa, pyritty vaikuttamaan yleiskaavoituksella.
- Pyrittävä pitkäkestoiseen projektiin ja neuvotteluihin. Poliittinen tahtotila vain vapaaehtoiisiin kauppoihin.

11. Minkä tyyppiset asiat tuovat haasteita tonttien kysyntään vastaamisessa?

Vastaajien määrä: 64, valittujen vastausten lukumäärä: 132

- Raakamaavaranto
- Maanhankinta
- Kaavoitus
- Henkilöresurssit
- Asuntojen koko (kunnan asettamat vaatimukset keskikoolle suhteessa kysyntätilanteeseen)
- Pysäköintinormi/pysäköinnin kustannus
- Kaavoituksen rakentamisen kustannuksia nostavat liian yksityiskohtaiset vaatimukset
- Muu, mikä?



11. Lisätekstikentän vastaukset: Muu, mikä?

Vastaajien määrä: 15

Maapolitiikka

- Haja-asutusalueiden kylissä ei ole kaupungin maa-alueita. Sinne haluttaisiin kuitenkin rakentaa yksityisten maille. Rakennusoikeuden osoittaminen yleiskaavassa on haasteellista.
- Maapolitiikan jäykkyys, joka estää yksityisen maan kaavoittamisen
- Poliittiset näkemykset uusien asuntoalueiden sijoittumisesta

Kysyntä ja tarjonta

- Epävarmat ostajat
- Kysyntää on hyvin vähän, mutta uusia tontteja pitäisi kuitenkin saada luovutukseen
- Vastasin aiemmin: olisi hyvä jos saisimme enemmän AR-tontteja tarjolle, niitä on kyllä tulossa mutta nyt niitä on vähänlaisesti.
- Keskusta-alueiden reunoilla olevat uudet tontit eivät tyydytä kaikkia tontin etsijöitä. Keskusta-alueella on jo täyttä.
- Tonttien haasteellinen rakennettavuus

Rahoitus / Kustannukset

- Kunnallistekniikan rakentamisen kustannus
- Lainan saanti / uuden talon arvonkehitys
- Investointimäärärahat
- Infran rakentamisen rahoittaminen erityisesti yksityismaille

Sijainti

- Sijainti keskeisillä alueilla
- Tonttien sijainti ja ympäristö
- Kansallinen kaupunkipuisto

12. Onko jokin edellä mainituista tonttien kysyntään haasteita tuovista tekijöistä muuttunut vuoden 2020 alun jälkeen ja jos on, niin miten?

Vastaajien määrä: 25

Muutokset henkilöstössä

- Osaavaa henkilöstöä siirtynyt muualle paremman palkan ja kohtuullisemman työnkuvan takia
- Asemakaavoittajamme tekee osa-aikatyötä, mutta kun hän jää eläkkeelle, niin mistä uusi tilalle? Yleiskaavoittajakin vaihtoi toiseen kuntaan ja paikka on ollut nyt pariin kertaan auki. Kaavoittajista on muissakin kunnissa pulaa.
- Kaavoituksesta vastaavan henkilön virka oli pitkään täyttämättä, nyt on saatu henkilö ja toivotaan kaavoitukseen nopeutta.
- Kaavoituksen ja maanhankinnan henkilöstöresursseja on pienennetty merkittävästi, eikä maanhankinnan toiveet kaavamuutoksilla päivitettävistä tonttien käyttötarkoituksista mene enää läpi joustavasti, vaan muut kaavahankkeet jyräävät nämä tonttitarjontaa aikaansaavat muutostarpeet.
- Henkilöresurssit parantuneet ja vakautuneet
- Henkilöresurssit ovat olleet tiukilla, nyt paranemassa
- Isot liikenneinvestointihankkeet syövät entistä enemmän sekä taloudellista että henkilöresurssia pois asuntoalueiden hankkeilta.

Muutokset maanhankinnassa

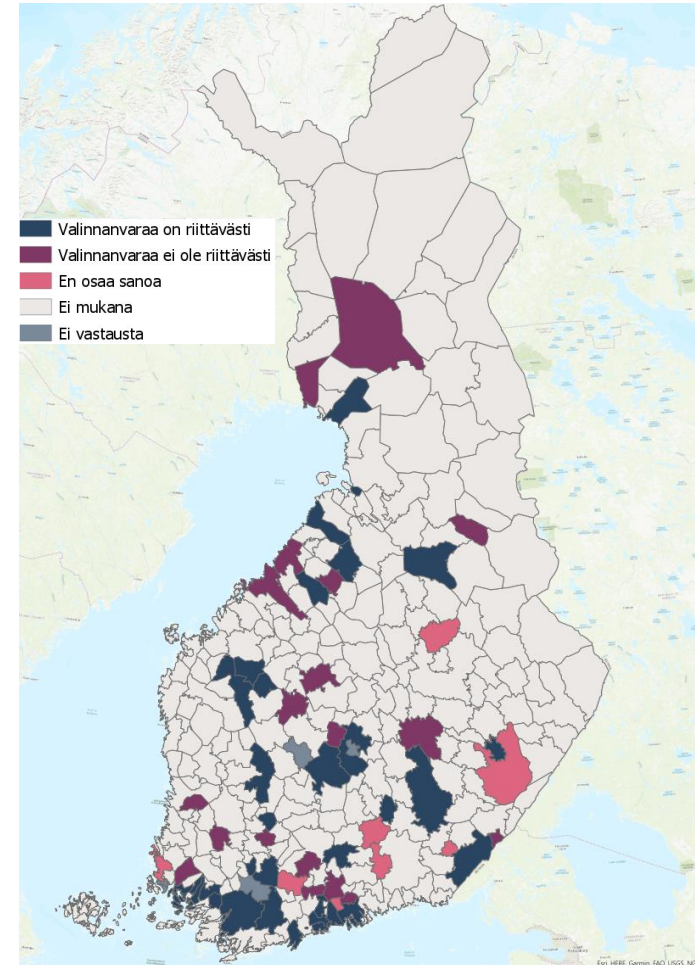
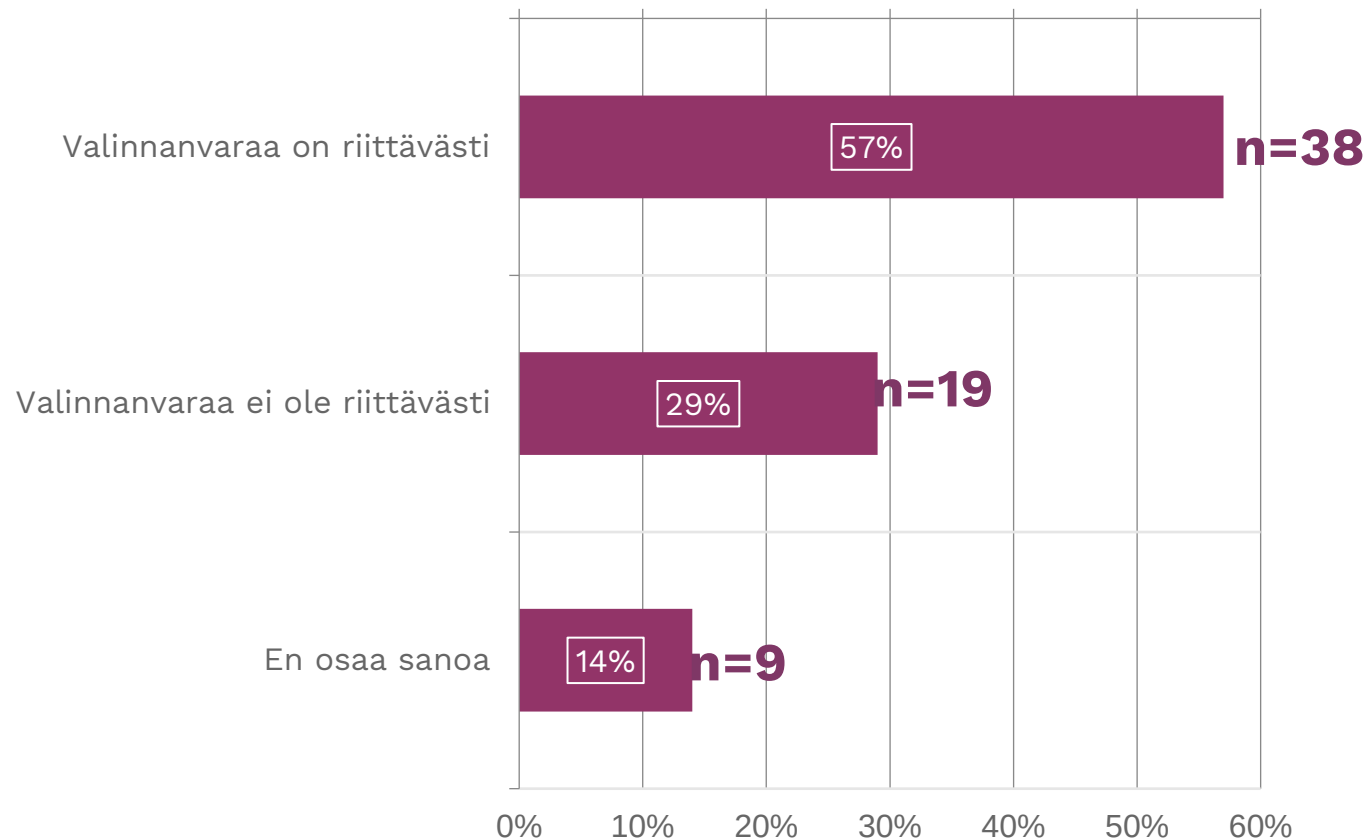
- Toistaiseksi on päästy eteenpäin vapaaehtoisin kaupoin, mutta tilanne on vaikeutumassa.
- Ei olennaisesti. Ongelma on se, että yksityiset maanomistajat eivät ole kovin halukkaita myymään maitaan. Tämä koskee erityisesti uusien yritystoiminta-alueiden perustamista.
- Lunastusten kautta tehtyä maanhankintaa tehty yhdessä kohteessa, lunastuskorvaus nousi niin korkeaksi, että tonttien myynnillä ei pystyttäne kattamaan rakennettavan infran kustannuksia täysimääräisesti.

Muutokset kysynnässä

- Vaikka kysyntä on viimeaikoina kasvanut on se edelleenkin sen verran vähäistä, että tonttien luovutuksilla on hankala kattaa kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.
- Halutaan isoja tontteja haja-asutusalueelta tai järvenrannalta
- Kiinteistökauppoja tehdään hieman varovaisemmin. Enemmänkin vuokrataan tai varataan.
- Koronan myötä huvilatonttien kysyntä lisääntynyt
- Nyt kysytään etenkin yksikerroksisen omakotitalon tai rivitalon rakentamisen mahdollistavia tontteja.

13. Onko kunnan näkökulmasta potentiaalisia rakennusliikkeitä mietittäessä riittävästi valinnanvaraa, vai luovutetaanko tontit lähestulkoon aina samoille toimijoille?

Vastaajien määrä: 66



14. Perustelkaa halutessanne, mitkä tekijät ovat vaikuttaneet edellä mainittuun tilanteeseen rakennusliikkeitä mietittäessä.

Vastaajien määrä: 32

Kunta ei ole kiinnostava rakennusliikkeelle tai ei riittävästi kysyntää:

- Ei ole monia rakennusliikkeitä, jotka toimivat kunnan alueella.
- Useampi iso rakennusliike on vetäytynyt markkinoilta
- Pienehkö ja hitaasti kasvava kunta ei juurikaan kiinnosta kerrostalorakentajia.
- Markkinatilanne, ei riittävästi kysyntää uusille asunnoille
- Halukkaita rakentajia ei tunnu riittävän, asuntojen myyntivoitot on liian matalat. Kerrostalohankkeet on suurelta osin palveluasumishankkeita.
- Kaupunki ei ole kiinnostava kohde suurille rakennusliikkeille.
- Ongelma on enemmänkin siinä, että pikkukaupunkiin saadaan joku toteuttamaan rakennushankkeita. Isojen rakennusliikkeiden tuottovaatimukset ohjaavat niitä suunnittelemaan asuntoja, joille ei ole kysyntää.
- Isommat rakennusliikkeet operoivat mieluummin naapurikaupungissa, joka on myös maakunnan keskus.
- Rakennusliikkeitä ei ole tarjolla, tukeuduttava lähinnä vain paikallisiin pienyrittäjiin, koska suuremmat rakennusliikkeet rakentavat vain suuriin kaupunkeihin. Esim. rivitaloasunnoille olisi kysyntää, mutta kukaan ei rakenna.
- Paikalliset toimijat uskaltavat paremmin ottaa riskin ja tuntevat paikallismarkkinan.
- Isot rakentajat ovat keskittyneet suuriin kaupunkeihin

Kunta houkuttelee myös uusia rakennusliikkeitä markkinoille:

- Kasvukunta, asuntorakentamisessa uusia toimijoita
- Asuntomessut toivat tunnettavuutta ja tontteja on ollut runsaasti tarjolla. Se on houkutellut monia eri toimijoita markkinoille.
- Kaupungin talousalueella on aika hyvä tilanne vakiintuneiden toimijoiden kanssa. Kaupunki kiinnostaa myös muualla toimivia rakennusliikkeitä.
- Kaupunkiin on tullut viime vuosina uusia toimijoita, vetovoima on hyvä.
- Kunta on yleensä ollut kiinnostava kohde toimijoille.
- Avoin vuosittainen hakumenettely, kilpailut, kiinnostava markkina
- Kunnassa yhtiömuotoisia asuntotontteja luovutetaan lähinnä pienemmille rakennusliikkeille, mutta viime aikoina myös isommat rakennusliikkeet ovat kiinnostuneet.

Tontit luovutetaan yksityishenkilöille

- Valtaosa viimeisimmistä tonttiluovutuksissa on luovutettu kotitalouksille ja yksityishenkilöille.
- Pääosa tonteista on pientalotontteja, joten ne menevät suoraan yksityishenkilöille. Rivitalotonteille löytyy rakennusliikkeitä.
- Meillä rakentaa pääasiassa rakentajat itselleen
- Kunta on pieni ja myymme lähinnä omakotitontteja.

14. Perustelkaa halutessanne, mitkä tekijät ovat vaikuttaneet edellä mainittuun tilanteeseen rakennusliikkeitä mietittäessä.

Vastaajien määrä: 32

- Rakennuttajan konsepti on ollut toimiva kuluttajille.
- Rakennusliikkeet ovat erikoistuneet ja rakentavat paljon tietyn tyyppisiä kohteita, joka jossain määrin vaikuttaa siihen kenelle tontteja luovutetaan. Pyritään siihen, että ehdot tasapuoliset ja kaikille annetaan mahdollisuus.
- Riittävä tiedottaminen toimijoille ja sellaisten kohteiden tarjoaminen, jotka ovat kannattavia toteuttaa toimijoiden osalta.
- ARA-toimijoita markkinoilla voisi olla enemmän
- Markkinaehtoinen rakentaminen ei toteudu rakennusliikkeiden toimesta
- Ajoittain on ilmennyt harvainvaltaa. Paikkakunnalla on joitain vahvoja ja vaikutusvaltaisia toimijoita.
- Toimijan oma aktiivisuus on vaikuttanut

15. Minkälainen on pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden rooli?

Vastaajien määrä: 46

Merkittävä tai päärooli

- Merkittävä
- Molempia on, tosin osa suurista ei ole alueestamme lainkaan kiinnostunut.
- Asuntorakentamisessa päärooli
- Näitä on lähes kaikki toimijoista
- Rivitalokohteethan ovat kokonaan näiden toimijoiden varassa, eivät isot niitä halua tehdä
- Rooli on kasvanut merkittävästi.
- Hyvä ja tasapainoinen.
- Toimijat pääasiassa pieniä.
- Pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden rooli on merkittävä pientalo- ja rivitalotonttien rakentumisessa.
- Toimijoita on alueella riittävästi ja niillä on myös kykyä edistää rakentamista alueella.
- Pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden rooli on alueellamme suuri. Hyvä ja tasapainoinen.
- Merkittävä. AO tonteissa rakennusliikkeen myyntiin tarjoaman talon hinta kertoo kokonaiskustannukset, eikä ylitä rakentamisen aikana. Samoin nämä kohteet hinnallisesti ovat laajemman kohderyhmän hankittavissa. AR ja AR tonttien rakentuminen ei toteudu ilman rakennusliikkeitä.
- Toiminta vahvasti paikallisissa lähinnä pienten toimijoiden käsissä. Kansalliset toimijat ovat kaikonneet. Tilanne on kuitenkin siinä mielessä hyvä, että paikallisilla toimijoilla on osaamista ja riittävä aktiivisuuden taso, jotta kohteita saadaan alulle ja asuntotarjonta on riittävällä tasolla kysyntään nähden.
- Useita pieniä toimijoita. Eivät kovin suurta projektia kerralla tee.
- Useita paikallisia pieniä rakennusliikkeitä, jotka rakentavat omaperusteisesti omakotitaloja, paritaloja ja pieniä rivitaloja. Keskisuurilla rakennusliikkeillä on ollut kerrostalojen tuotannossa keskeinen rooli. Suuret rakennusliikkeet eivät tee kuntaan omaperusteista rakentamista.
- Pienet ja keskisuuret rakennusliikkeet toteuttavat suurimman osan rakennushankkeista.
- Kyseisten rakennusliikkeiden rooli on keskeinen.
- Kaupungissa on ollut monta vuotta pieniä rakennushankkeita muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta, jolloin pienet toimijat olleet tekijöinä. Nyt on keskustarakentamisen ja uusien kaavoitettujen alueiden myötä tilanne muuttunut.
- Pienten paikallisten kanssa neuvottelu on helpompaa.

15. Minkälainen on pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden rooli?

Vastaajien määrä: 46

Kohtalainen

- Meillä pienet ja keskiuuret rakennusliikkeet pääsevät ongelmitta rakentamaan.
- Voisi olla suurempikin
- Sopiva; niitä on.
- Pienehköt rakennusliikkeet tekevät lähinnä omakotitaloja myyntiin, kerrostalohankkeita ei juuri synny, satunnaisesti joku rivitalo.
- Täydentävä rooli
- Pienet rakennusliikkeet rakentavat pientaloja enimmäkseen ja tontteja heillekin riittää. Vaatimuksinaan tosin aina hyvä maaperä ja usein yksikerroksinen tuotanto.
- Pienet rakennusliikkeet keskittyvät pientalo- ja rivitalokohteiden rakentamiseen.
- Toteuttaa pienempiä kohteita, esim. rivitaloja
- Yritystonttien osalta rooli on riittävä.

Vähäinen

- Pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden rooli on vähäinen.
- Toistaiseksi melko pieni.
- Lähes yksinomaan pientalorakentamista, rakennusliikkeiden rooli on pieni.

Ei roolia

- Kaupungin tulee toimia tasapuolisesti.
- Kaikkien rakennusliikkeiden rooli on olematon
- Kukaan ei rakenna, roolia ei ole

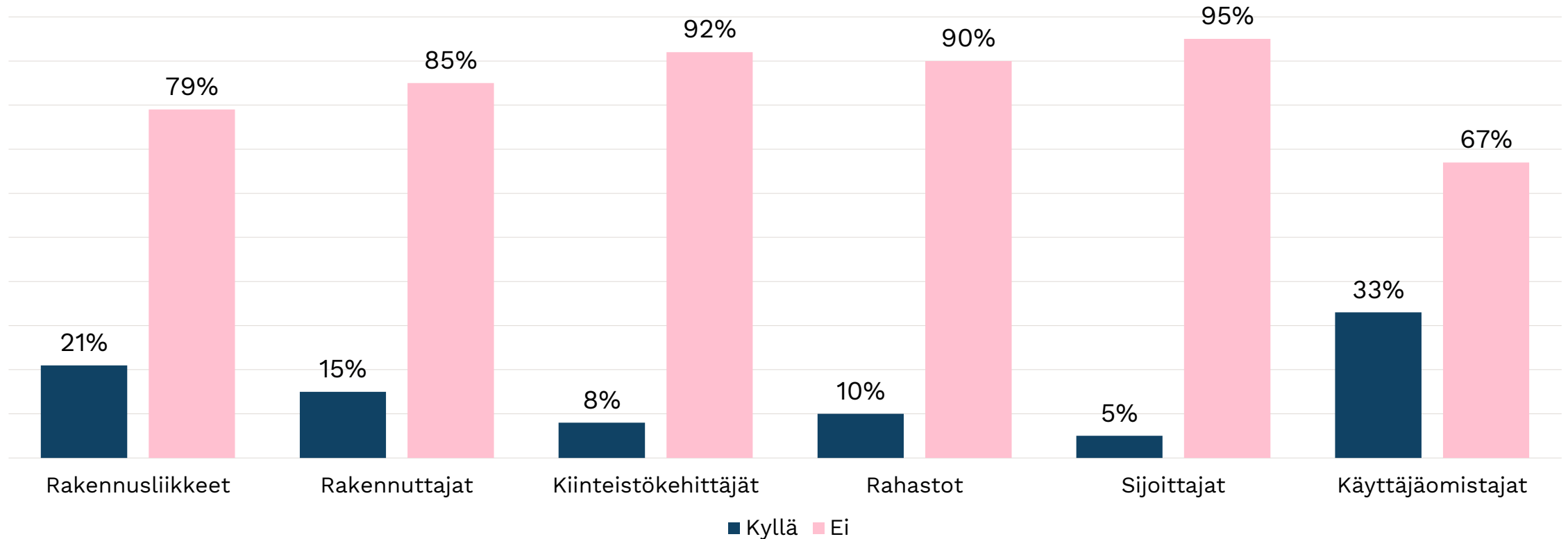
Ei riittävästi

- Pieniä omakotitonttien toteuttajia riittää, yhtiömuotoisten pientalotonttien toteuttamiseen kaivattaisiin uusia toimijoita.
- Niitä ei ole tarpeeksi markkinoilla.

Ostajatyypit

16. Onko ostajaryhmien kysynnässä tapahtunut kunnassanne muutoksia vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 70



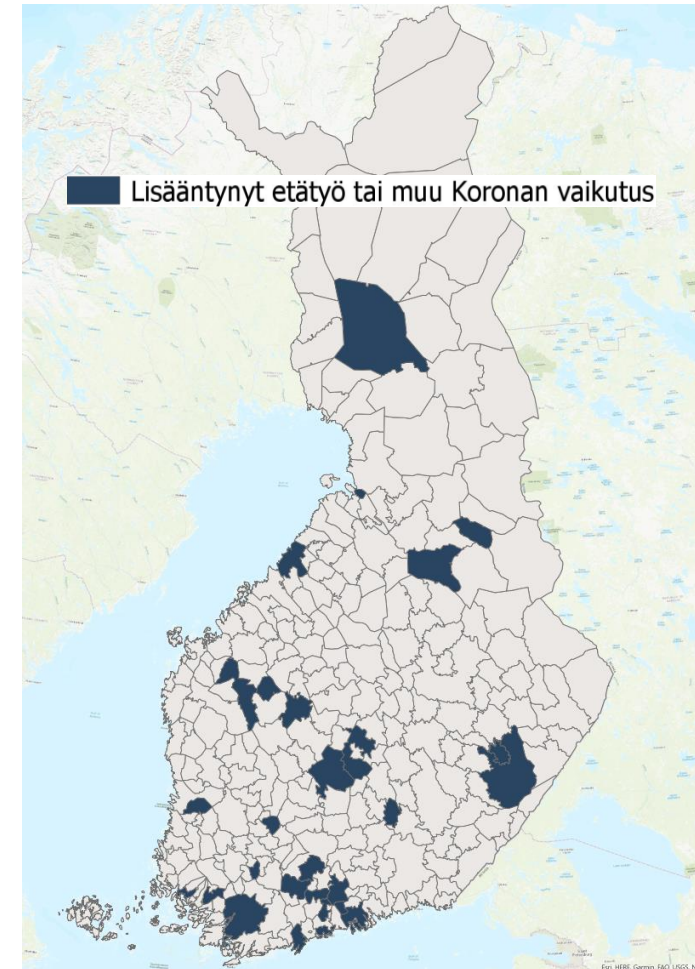
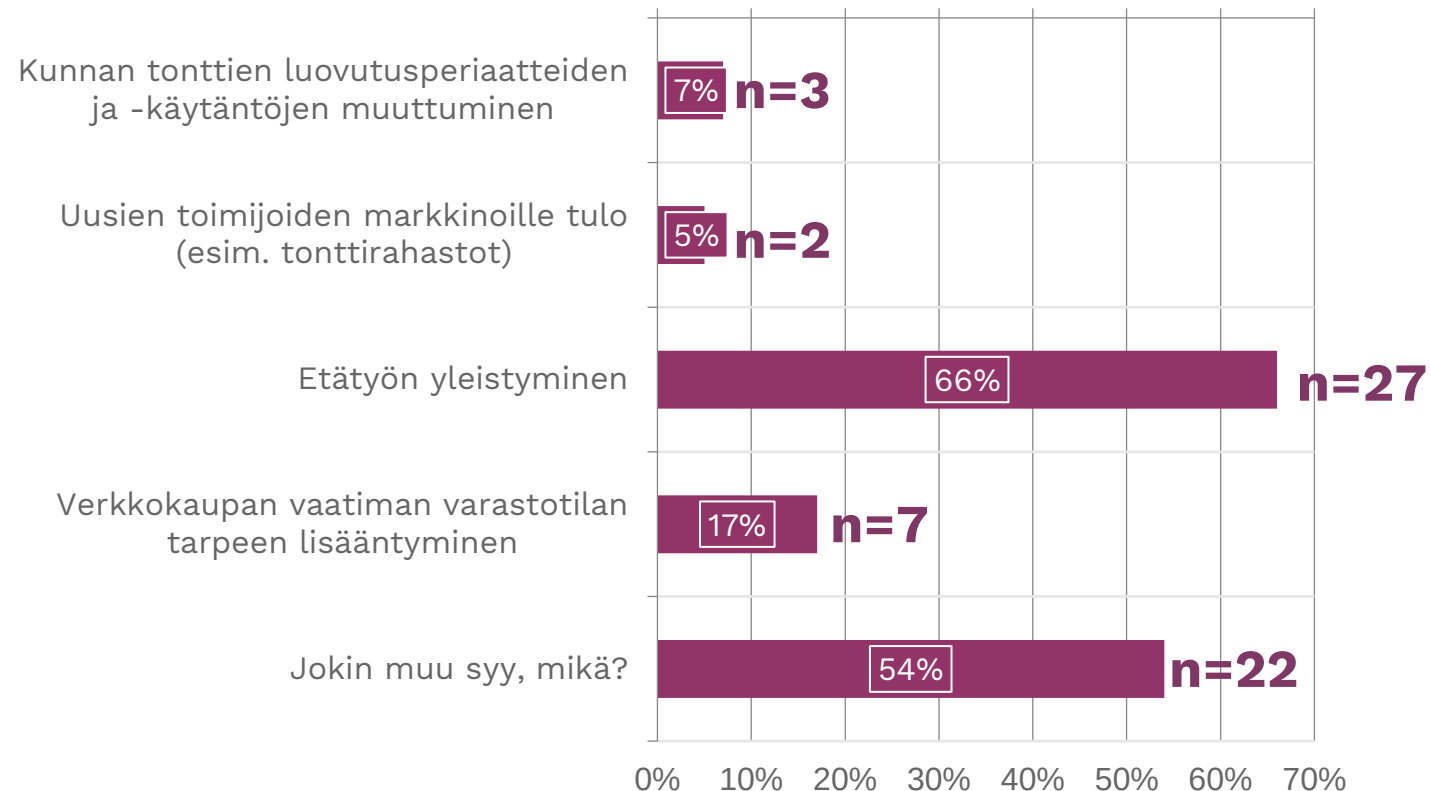
17. Mikäli ostajaryhmien kysynnässä on tapahtunut kunnassanne muutoksia vuoden 2020 alun jälkeen, minkälaisia muutokset ovat?

Vastaajien määrä: 35

Rakennusliikkeet	Rakennuttajat	Kiinteistökehittäjät	Rahastot	Sijoittajat	Käyttäjääomistajat
- Kasvanut (4 vastausta) - Vähentynyt - Yhteenliittymät hakijoina lisääntyneet - Kysyntä parantunut - Ovat kiinnostuneita myös pientalotonteista - Omakotitonttien kysyntä on lisääntynyt - AR-tonttien kysyntä kasvoi hetkessä ja kaikki vapaana olleet on varattu - On tullut uusia toimijoita - Ilmenee varovaisuutta ryhtyä rakentamaan - Rivitalorakentaminen on huomattavasti lisääntynyt - Tullut uusia toimijoita Helsingin seudun ulkopuolelta	- Kasvanut (7 vastausta) - Kysyntä kasvanut myös neliöhinnaltaan arvokkaimmalla alueella - OKT-rakennuttajia ehkä hieman vähemmän kuin aiemmin - On tullut uusia toimijoita	- Lisääntynyt - Rantatontteja kysytään - Hieman kasvanut - Ko. liiketoimintamalli on lisääntynyt alueella	- Uutta - Ostetaan enenevässä määrin isoja maa-aloja, metsätiloja - Ensimmäinen rahastokohde alkamassa - Vähentynyt - Osuus lisääntynyt	- Kasvanut (7 vastausta) - Kysyntä kasvanut myös neliöhinnaltaan arvokkaimmalla alueella - OKT-rakennuttajia ehkä hieman vähemmän kuin aiemmin - On tullut uusia toimijoita	- Lomarakentaminen lisääntyy - Kasvanut (11 vastausta) - Vähentynyt - Rantatontteja kysytään - Hieman kasvanut (3 vastausta) - Omakotitonttien kysyntä lisääntynyt (3 vastausta) - Näillekin on joitakin kohteita tullut, eikä kaikki ole enää rahastovetoista - Yritystonttien kysyntä on lisääntynyt - Ostajia enemmän pääkaupunkiseudulla - Yksityisten pientalorakentajien osalta kysyntä parantunut

18. Mikäli tonttien kysynnässä on tapahtunut kunnassanne muutoksia vuoden 2020 alun jälkeen, mikä asiaan on mahdollisesti vaikuttanut?

Vastaajien määrä: 41, valittujen vastausten lukumäärä: 61



18. Mikäli tonttien kysynnässä on tapahtunut kunnassanne muutoksia vuoden 2020 alun jälkeen, mikä jokin muu kuin esitetty syy asiaan on mahdollisesti vaikuttanut?

Vastaajien määrä: 22

Korona

- Korona (3 vastausta)
- Halutaan koronan takia väljyyttä asumiseen
- Korona vaikuttanee etätöön lisäksi myös siten, että oma piha / lähimetsät / ulkoilureitit ja suuremmat asunnot ovat tulleet tarpeellisiksi
- Veikkaan korona-ajan vaikutusta, hiljaisena aikana yritykset panostavat toimitilojensa parantamiseen.
- Asumisväljyyden ja turvallisuuden arvostus kasvanut koronan seurauksena. Muutamia vuosia sitten valmistuneen moottoritien merkitys erityisesti työmatkoihin ja kaupungin tavoitettavuuteen on vihdoin tiedostettu.

Kysyntä ja tarjonta

- Tonttitarjonnan lisääntyminen
- Parantunut tarjonta tonttivaihtoehtoisissa
- Uusia kaavoitettuja alueita
- Kaupungin omistamien tonttien alennusmyyntikampanja

- Tarjouskampanja
- Rivitaloja halutaan aikaisempaa enemmän
- Rakennuttajien ja kiinteistökehittäjien valmiiden tilojen kysyntä
- Yritystonttien lisääntynyt kysyntä heijastelee rakennus- ja logistiikka-alan yritysten lisääntyneitä / muuttuneita tilatarpeita.
- Rantatontit ja järvinäkymät rannattomilta tonteilta

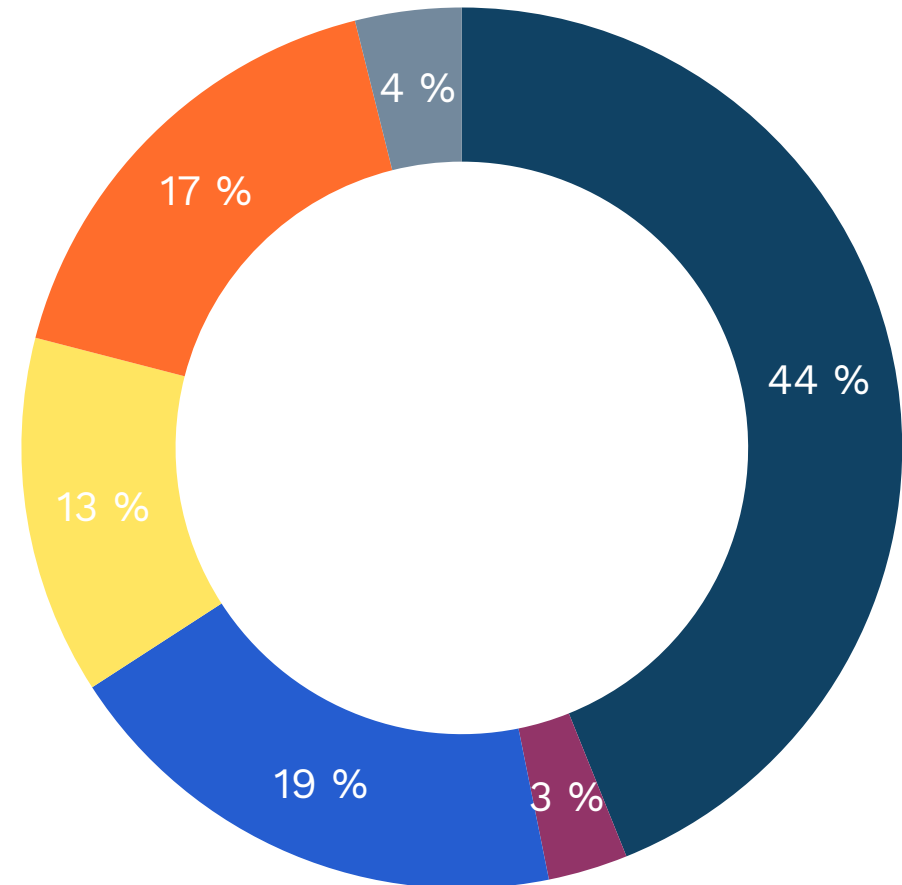
Muutokset preferensseissä ja taloudessa

- Positiiviset uutiset työmarkkinoilla
- Ehkä nuorten vakiintunut elämäntilanne
- Palveluverkon uudistaminen
- Omakotitaloasumisen suosio kasvanut.
- Pääkaupunkiseudun alueen maanhinnannousu
- Väljyys, turvallisuus
- Kaupungin asema vahvistunut kaupallisena keskuksena

19. Miten tontinluovutus on kunnassanne toteutettu ja miten valittu tapa on toiminut?

Vastaajien määrä: 62, valittujen vastausten lukumäärä: 128

- Listahinnalla, perustuen ulkopuoliseen näkemykseen hinnasta
- Kumppanuushankkeina
- Allianssi-hankkeina tai vastaavina
- Luovutetaan sovitulla markkinatasoisella hinnalla
- Kilpailuttamalla, luovutus perustuen laatuun
- Rakennusoikeuden hintaan
- Lopputuotteen hintaan



20. Mikäli yritykset ovat kunnassanne mukana jo kaavoitusvaiheessa, kuinka kumppanuushankkeet ovat mielestänne toimineet?

Vastaajien määrä: 33

Hyvin

- Hyvin (8 vastausta)
- Ihän hyvin, asuntoja näillä ei ole kaavoitettu, mutta yritystilaa yms. on
- Pääasiassa hyvin. Toteuttamisen aikataulussa jonkin verran viiveitä.
- Erittäin hyvin. Näitä on muutamia vuosittain.
- Neuvottelut ovat pitkiä, mutta lopputulos on ollut hyvä, kun kaavoittajan ja rakennuttajan intresseistä on löytynyt toteuttamiskelpoinen kompromissi.
- Kumppanuushankkeet ovat toimineet hyvin. Yritykset ovat olleet aktiivisia ja tietoisia hankkeen eri vaiheissa eikä yllätyksiä ole tullut.
- Pääsääntöisesti hyvin, joissain tapauksissa yhteistyökumppanilla on ollut haasteita rahoituksen suhteen, mikä on venyttänyt kaavoitusta. Kaavaa ei ole viety eteenpäin ennen kuin rahoituskuviot ovat selviä.

Kohtuullisesti

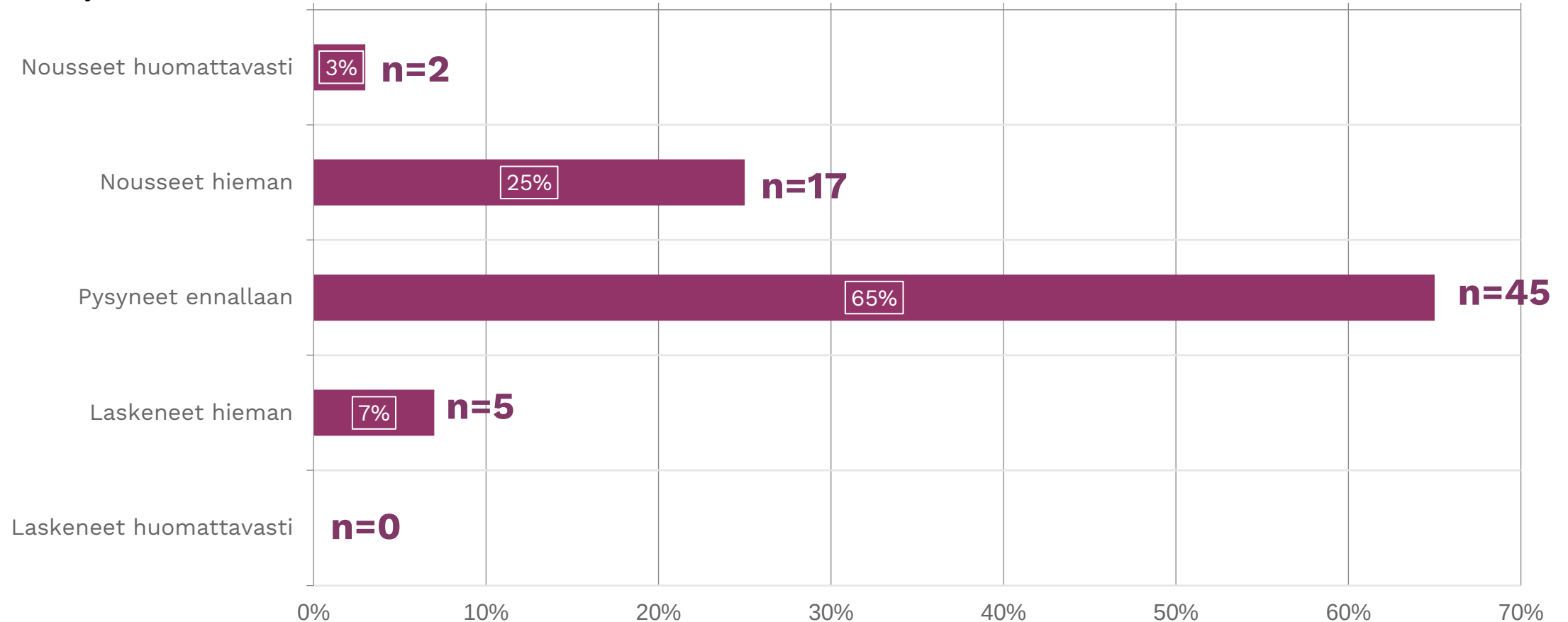
- Kohtuullisesti (3 vastausta)
- Osa hankkeista on sujunut hyvin. Osassa ollut ongelmia lähinnä hankkeen toteutumisen epävarmuus ja sen vuoksi toimijoiden huono sitoutumisaste.
- Vaihtelevasti. Onnistuminen edellyttää yhteistyökykyä sekä kaavoittajalta että kumppanilta
- Riippuu tapauksesta, niin jokseenkin hyvin ja hyvin.
- Vaihtelevasti. Eniten vaikeuksia ovat tuottaneet maankäyttösopimuksiin liittyvät maksu- ja vakuusjärjestelyt.

Kokemuksia kumppanuushankkeista

- Maankäyttösopimukset ovat hankalia. Hyötyä halutaan, maksaa ei. Sopimuksesta peräntyminen on vaikeaa ja kallista.
- Usein ko. hankkeet ovat isoja ja vaativat joka tapauksessa isoa panostusta niin toimijalta kuin kunnalta. Työläitä, mutta lopputuote tulee varmimmin toteutettua.
- Viimeinen kumppanuushanke 2015, kaava eteni hyvin kuntajohtoisesti.
- Kunta toimii hankkimalla raakamaata joka asemakaavoitetaan. Tarvittaessa yritystontin asemakaavaa tarkennetaan yrityksen tarpeen mukaiseksi
- Rakennusalan yrityksiä on kuultu keskustojen isoissa kaavahankkeissa ja heidän huomionsa on pyritty ottamaan huomioon.
- Vielä aika niukasti kokemuksia. Jos mukana on kiinteistöalan kumppani, hanke yleensä sujuu paremmin kuin muiden yritysten tai yksityishenkilöiden kanssa.
- Varsinaisia kumppanuuskaavoja ei ole vireillä tällä hetkellä, mutta maanomistajavetoisia kaavoja on vireillä useita.
- Selkeät reunaehdot kaupungilta ovat olleet osin puutteellisia ja tämä on aiheuttanut myöhemmissä vaiheissa kipuilua päätöksentekijöissä.

21. Miten tonttien myyntihinnat ovat kehittyneet kunnassanne vuoden 2020 alusta?

Vastaajien määrä: 69



22. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt tonttien myyntihintojen kehitykselle kunnassanne?

Vastaajien määrä: 41

Kysyntä kasvanut

- Korona ja etätyöt
- Kysyntä nostaa hintaa
- Väestörakenne, aluekehitys
- Koronan aiheuttama "mökkibuumi"
- Yksityisten välisissä kaupoissa hintataso noussut
- Asuintonttien hintakehitys on ollut huima; moninkertainen. Kysyntä tonteista on vain niin suurta.
- Tonttitarjontaa on ollut vähintäänkin riittävästi. Koronan vuoksi kiinnostus etätyöhön hyvien harrastusmahdollisuuksien äärellä on lisännyt kysyntää, mutta tehtaan sulkeminen ja epidemiasta johtunut heikko taloudellinen tilanne ovat ohjanneet kaupantekoa kohti kohtuullisempaa tonttihinnoittelua.
- Hintakampanja vuoden 2019 kesästä alkaen, menekki kiihtynyt viimeisen vuoden aikana.
- Luovutettujen tonttien määrä on pysynyt maltillisena, mutta houkuttelevimmilla alueilla hinta on noussut, koska kysyntää olisi, mutta kunnalla ei ole tarjota tontteja.
- Yleinen hintatason nousu, mm. rakennuskustannusindeksi
- Asemaseutujen kehittyminen.
- Uudet alueet hinnoitellaan vastaamaan markkinakehitystä.
- Suuri kysyntä, keskittyminen erittäin hyvälle sijainnille.

Kysynnässä ei muutosta

- Kysyntä on tasaista
- Markkinassa ei suuria muutoksia, joten hintataso pysyy saman tapaisena.
- Vakioitunut tilanne. Ehkä tulevaisuudessa osalla alueista tulee harkita "alennusmyyntejä".
- Ei ole tehty uutta päätöstä tontin luovutushintoihin.
- Kysyntä ei ole juuri muuttunut. Sen mitä etätyö on mahdollisesti tuonut lisää, on vähentynyt venäläisten poissaolon takia.
- Hintataso on vakaa, kaupunki omistaa uudisalueiden tontit. Kaavamuutosalueilla hintatason määrittelee kohteen sijainti.
- Väestönkasvussa ei ole merkittäviä muutoksia. Vanhoja omakotitaloja on myynissä varsin paljon eli raha ei liiku. Uudet kerrostaloasunnot ovat liian pieniä / kalliita omakotitalon myyville eläkeikää lähestyville.
- Kysyntä on 10 vuoden aikajänteellä ollut aika tasaista ja tonttitarjonta on ollut riittävää. Toisaalta väestön määrä on ollut hienoisessa laskusuunnassa jo pidemmän aikaa. Maan hinta on pysynyt maltillisena.
- Myyntihinnat perustuvat kaavoituksen ja infrastruktuurin kustannuksiin, sekä alueen sijaintiin suhteessa palveluihin, jolloin markkinat eivät juurikaan vaikuta. Em. syystä hinnat pysyvät markkinaheilahteluista huolimatta vakaina.
- Kaupungilla useimmiten määräävä markkina-asema, koska maanomistus vanhastaan ollut suuri. Pyritty pitämään tonttihinnot vakaina ja kilpailukykyisinä. Erityistarjouksia vältetään. Yksityisten tonttihinnot olleen hiukan kaupungin hintoja korkeammat, mutta laskeneet samalle tasolle tai hiukan allekin.

22. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt tonttien myyntihintojen kehitykselle kunnassanne?

Vastaajien määrä: 41

Kunta määrittelee hinnan

- Kunta on laskenut itse hintoja. On toteutettu markkinointikampanjoita.
- Valtuusto vahvistaa luovutusehdot. On tehty indeksitarkistuksia. Teoriassa on tietyn tasoista vyöhykehinnointilua.
- Pääosa kaavoitetuista tonteista on kunnan myymiä, joten kunnan listahinnointilu heijastuu kaikkiin kauppuihin. Tonteista ei ole pulaa.
- Tonttihinnot ovat pysyneet ennallaan, mutta tonttien kokoja on kasvatettu, joten tonttien neliöhintoja on hieman laskettu.
- Hinnat on vertailtu naapurikaupunkeihin nähden
- Huutokaupassa saimme noin 50% listahinnoista kesällä. Meillä on hinnoitteluvirhe.
- Yleiset markkinat, infran rakentamiskustannukset
- Kaupunki on merkittävin tonttien luovuttaja ja hintataso kaupungin tonteilla on pidetty kohtuullisena.

Rakentamisen kustannusten nousu

- Yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannusten nousu.
- Rakentamisen (infra) kustannukset ovat nousseet.
- Yleinen hintatason nousu, mm. rakennuskustannusindeksi
- Yleiset markkinat, infran rakentamiskustannukset

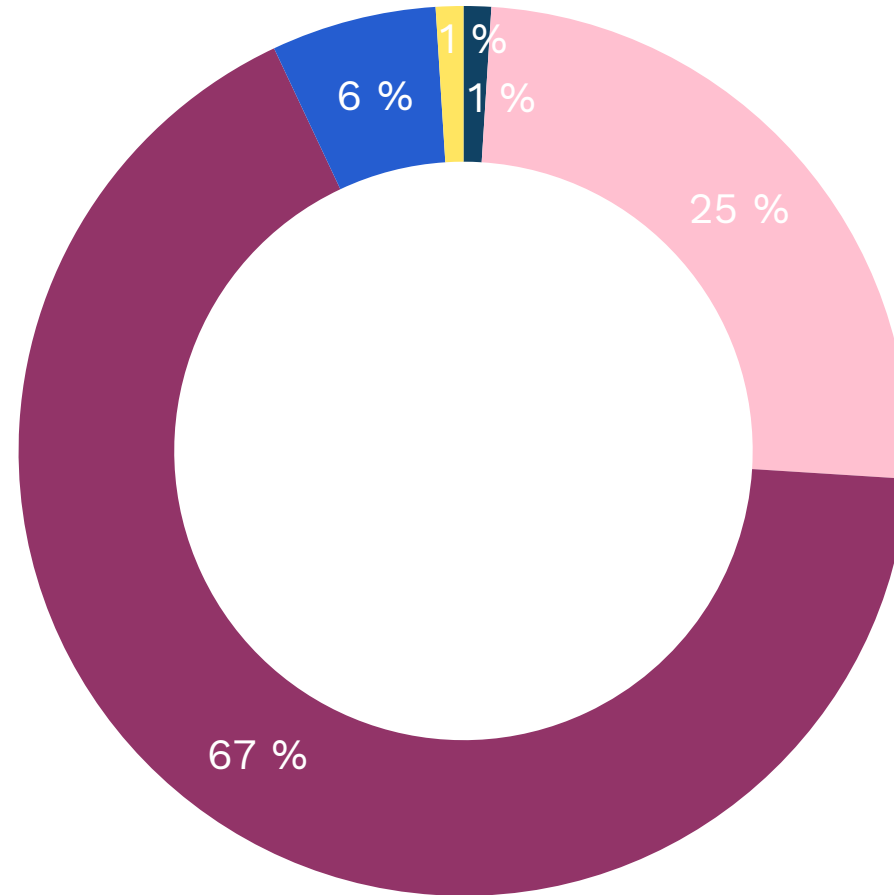
Muut syyt

- Matala kysyntä.
- Kysynnän puute
- Edelleenkaan tonteista ei varsinaisesti kilpailla.

23. Miten arvioitte tonttien myyntihintojen kehittyvän seuraavien 12 kk aikana?

Vastaajien määrä: 69

- Nousevat huomattavasti
- Nousevat hieman
- Pysyvät ennallaan
- Laskevat hieman
- Laskevat huomattavasti



24. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt tonttien myyntihintojen kehitykselle tulevaisuudessa kunnassanne?

Vastaajien määrä: 37

Kysynnän parantuminen tai pysyminen hyvänä

- Houkutteleva sijainti.
- Yleinen hintatason kehitys lähiseudulla vaikuttaa vähitellen myös kaupungin hintatasoon.
- Kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Väkimäärä ei olennaisesti muutu.
- Asuntojen kysyntä, sekä erittäin hyvien liikenneyhteyksien solmukohtiin keskittyvä toimitilakysyntä
- Kysyntä ylittää tarjonnan.
- Naapurikuntien ja yksityisten hintataso
- Tontteja on kysyntään nähden tarjolla maltillisesti ja hyvillä paikoilla
- Jos alueen kierrätystalous- ja energiantuotantohankkeet toteutuvat, lisääntyvä kysyntä tulee vaikuttamaan korottavasti hintoihin.
- Haluttu sijainti, tonttien luontoympäristö
- Tonttitarjonta on edelleen hyvällä tasolla, kysyntä on hieman tasaantunut vilkkaiden kesäkuukausien jälkeen. Rakentaminen todennäköisesti vilkastuu, koska tonttikauppaa tehty normaalia enemmän. Rakentumisen vilkastuminen saattaa lisätä kiinnostusta joidenkin uudempien kaava-alueiden tontteihin, mutta ulkomaanmatkailun avautuessa kiinnostus kotimaisiin lomatomteihin palautunee epidemiaa edeltävälle tasolle.
- Junayhteyksien paraneminen, maanhinnan ja asumisen hinnan nousu keskuskaupungissa

Kysynnän puute

- Tonttitarjontaa on kohtuudella, mutta kysyntä on vähäistä, joten jotta saataisiin edes jonkinlainen myyntitaso säilytettyä ja kenties tonttien myynti jopa nousuun, on lähdettävä hintojen uudelleen tarkasteluun.
- Hintojen nouseminen ei tunnu todennäköiseltä, koska markkina alkaa pikkuhiljaa rauhoittua ja tarjontaa ainakin asuntotonteista on.

Muutokset väestössä

- Väestön alueellinen muuttoliike kasvukeskuksiin.
- Palveluiden ja työpaikkojen hidas karkaaminen muualle. Koulujen keskittäminen kolmeen paikkaan.
- Väestönkasvussa ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Uusia mielenkiintoisia kerrostalokohteita on käynnistymässä, joten uusien tarvetta ei välttämättä ole vähään aikaan.

24. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt tonttien myyntihintojen kehitykselle tulevaisuudessa kunnassanne?

Vastaajien määrä: 37

Kunnan toimet

- Veimme valtuustoon uudet tontinluovutusperiaatteet ja -hinnoittelun.
- Kunnassa tehdään joidenkin uusien asuinalueiden tonttien hinnanalennuksia, jotta kysyntä kohdistuisi myös sinne. Vanhemmat alueet vetävät paremmin.
- Strategia.
- Tarjouskampanjan päättyminen
- Kaupunki pyrkii pitämään hinnat vakaana.
- Hinnat on vahvistettu päätöksenteossa. Muutokseen pitää olla todella hyvä syy. Kuntalakia luetaan kirjaimellisesti.
- Valtuustolle on aikomus tehdä ehdotus hinnoittelun radikaaliksi muuttamiseksi.
- Hintataso on vakaa, kaupunki omistaa uudisalueiden tontit. Kaavamuuotosalueilla hintatason määrittelee kohteen sijainti.

Kustannusten nousu

- Yleinen hintatason nousu, mm. rakennuskustannusindeksi
- Yleiset markkinat, infran rakentamiskustannukset, sekä mahdolliset lainuudistukset ja poliittiset näkemykset, jotka vaikuttavat kaupungin maanhankintaan maanhankinnan kokonaishinnan nousulla.
- Raakamaan hankintahinta vaikuttaa keskeisesti loppuhinnoitteluun kaavoituskustannusten ohella.
- Kustannustason nousu nostaa hieman neliöhintoja.

Ei muutosta

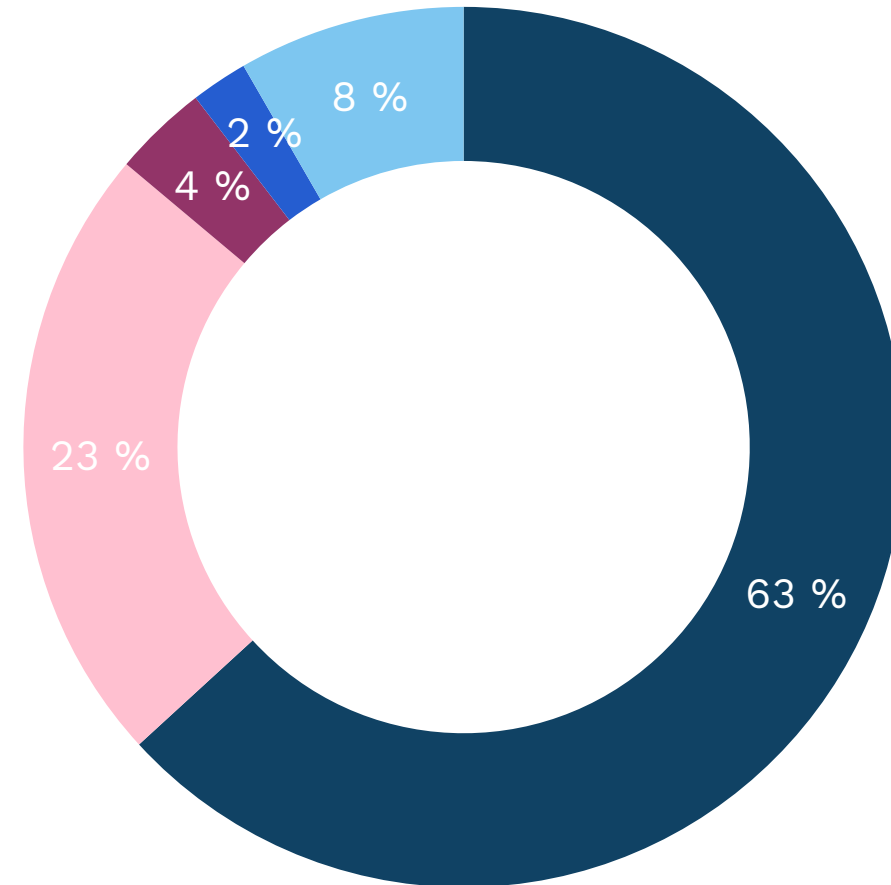
- Meillä on halpaa jo nyt eli ei kummoisia muutoksia tiedossa
- Tonteilla tarkoitetaan pientalotontteja, joiden hintataso on ollut korkea ja suurin piirtein samalla tasolla jo useamman vuoden. Muita tontteja ei ole vuoden 2020 alun jälkeen luovutettu.
- Vaikka varanto on pieni, niin sitä kuitenkin vielä on.

Kerrostalon tontit

25. Mille alueille kerrostalotonttien kysyntä kohdistuu kunnassanne?

Vastaajien määrä: 58, valittujen vastausten lukumäärä: 84

- Ydinkeskusta (ruutukaava-alue)
- Ydinkeskustan reuna-alueet (kantakaupunki, ruutukaavan reuna-alueet)
- Alakeskukset
- Lähiöt
- Kyläkeskukset
- Uudet alueet, mitkä?



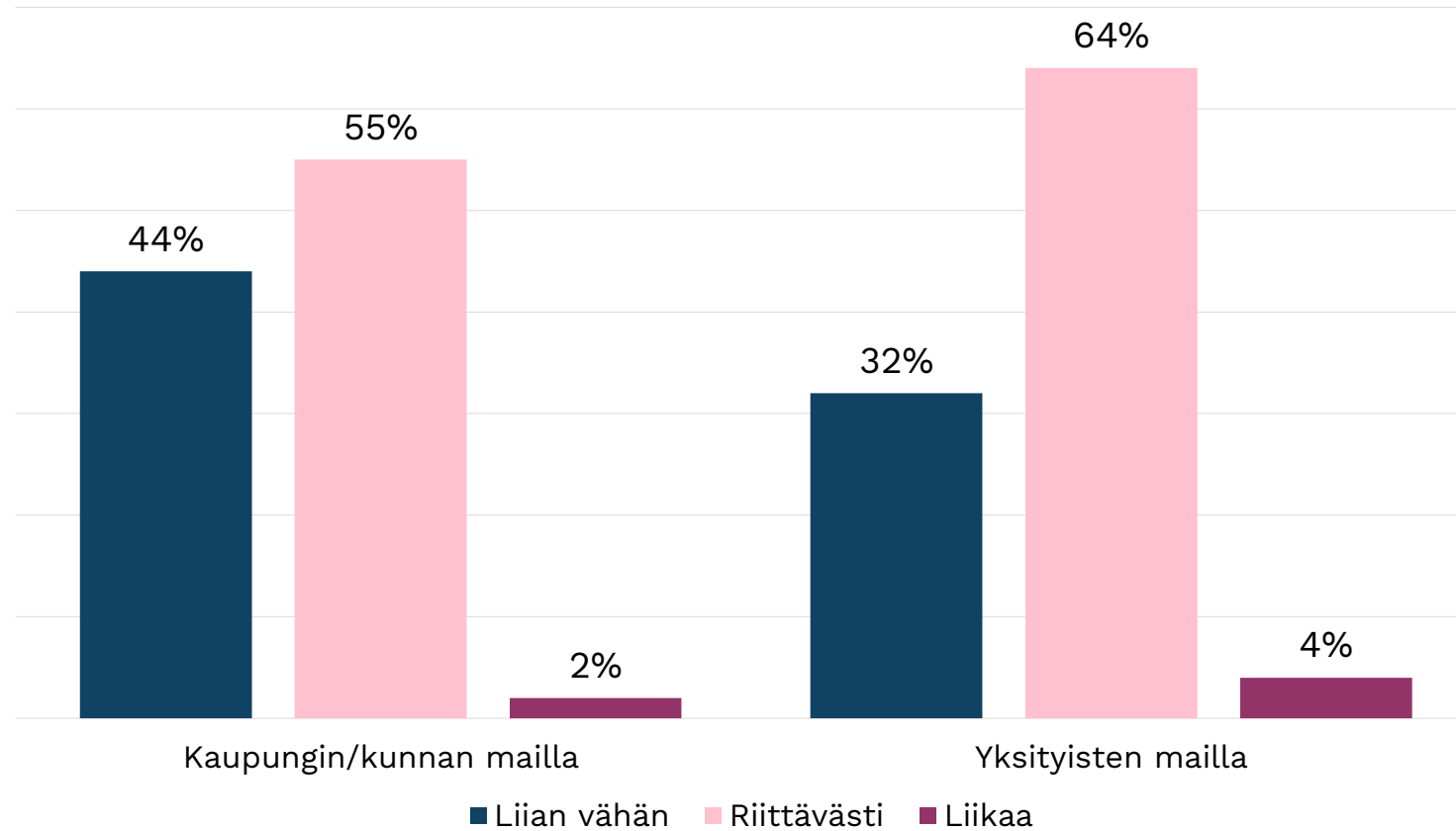
25. Lisätekstikentän vastaukset: Uudet alueet, mitkä?

Vastaajien määrä: 6

- Ei kerrostaloja
- Tontit saatava rannan tuntumaan keskustaan
- Ei kysyntää
- Koko kaupunki

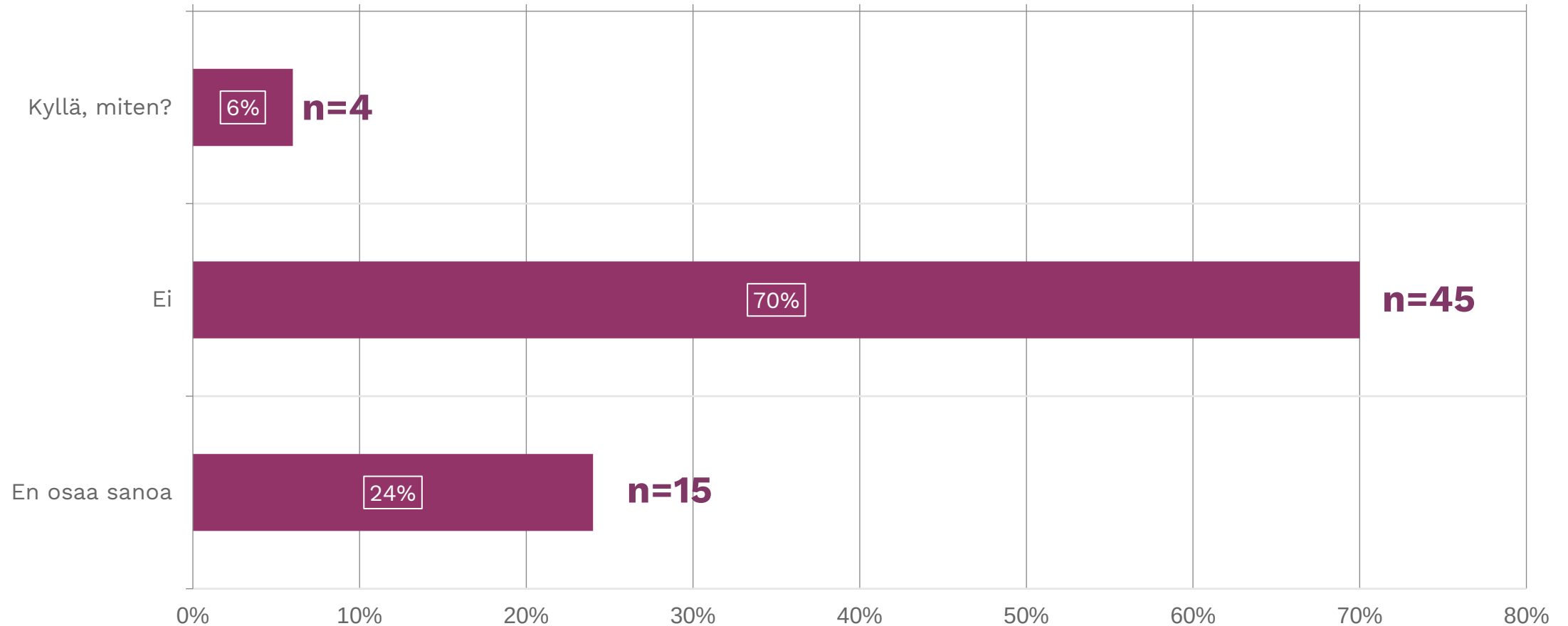
26. Minkä verran kunnassanne on tarjontaa kerrostalotonteista?

Vastaajien määrä: 62



27. Onko ARA-tonnittien kysyntä kunnassanne olennaisesti muuttunut vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 64



27. Lisätekstikentän vastaukset: Kyllä, miten?

Vastaajien määrä: 4

- Lisääntynyt
- Lyhyt ARA on kiinnostavaa lähes kaikille rakentajille
- Hankkeita on vireillä, yhtään aiempaa kohdetta ei ole
- ARA-palveluasumisen kysyntä on lisääntynyt

28. Millaisia mahdollisuuksia kunnassanne on lisätä ARA-tonttien tarjontaa ja kuinka nopeasti?

Vastaajien määrä: 31

Mahdollista tarvittaessa lisätä

- Kunnassa on muutamia rakentamattomia rivitalo- ja kerrostalotontteja, jonne voisi toteuttaa ARA-asuntoja.
- Täytyy toimia kaavoitusohjelman kautta eli +4 vuoden aikajänteellä
- Sopivia kohteita voidaan korvamerkitä ARA-kohteiksi, mikäli on tarvetta. Voidaan toimia nopeasti, mikäli ARA myöntää tukea/avustusta muuallekin kuin pääkaupunkiseudulle.
- Kunnassa on uusien päättäjien myötä aiempi myönteinen suhtautuminen kääntynyt.
- Uuden kaavoituksen kautta, joten reilun vuoden aikajanalla.
- Keskusta-alueelle on valmistumassa vanhan koulukorttelin ja satama-alueen yleissuunnitelmat. Uusi taajamaosayleiskaava on tullut juuri voimaan. Käynnissä on myös senioriasumisen kehittämishanke. Mielestäni näiden pohjalta ARA-tonttien tarjontaa on mahdollista lisätä asemakaavoituksella melko nopeasti 1-2 vuoden aikana.
- Juuri tutkitaan kahden tontin soveltuvuutta ARA-rahoitukseen ja jos tarvitaan muutosta hinnoitteluun, niin sellainen tehdään
- Voidaan lisätä rajoitetusti suhteellisen nopealla alle vuoden ajalla.
- Kohteita selvitetään koko ajan ja etsitään toimijoita toteuttamaan kohteita. Vuokra-asunnoille on kysyntää.
- Parhailleen rakentuvaan uuteen kuntakeskukseen on toteutunut ja toteutuu runsaasti kerrostalokohteisiin ARA-rakentamista. Määrän lisääminen tästä ei ole tarkoituksenmukaista.

Ei mahdollisuutta

- Heikot mahdollisuudet. Kaavoitusprosessi on hidas ja sen sujuvuus riippuu paljolti maanhankinnasta.
- Raakamaanpuute vaivaa.
- Maavarannon niukkuudesta johtuen ei merkittäviä mahdollisuuksia
- Kunnalla ei ole mahdollisuuksia lisätä ARA-tonttien tarjontaa voimassa olevan MAL-sopimuksen tasosta.
- Tontteja ei ole riittävästi eli tonttien kaavoitusta tehostamalla. Osassa kaupunkia ARA- tontteja on jo niin paljon, ettei niitä ole syytä lisätä. Ydinkeskustassa lisää tarvetta.

Ei kysyntää

- Tontteja on, kysyntää ei, vaikka sitä haluaisimme. Käynnistymässä on "Ikäihmisten palvelukorttelihanke", joka näyttäisi lisäävän kysyntää - ja ARA on mukana ohjausryhmässä.
- Ei ole kysyntää, lukuun ottamatta erityisasumista.

Ei tarvetta

- Kaupungin hintataso on niin alhainen, että erillisiä ARA-tontteja ei ole tarpeen tarjota.
- Ei tarvetta väestön vähentyessä ja ikääntyessä
- Tonttien tarjonta on tasapainossa
- Kunnassa toteutettu viime vuosina paljon ARA-tontteja ja tarvetta olisi ennemminkin hillitä ARA-tuotantoa kuin lisätä sitä.

Rivitalotontit

29. Mille alueille rivitalotonttien kysyntä kohdistuu kunnassanne?

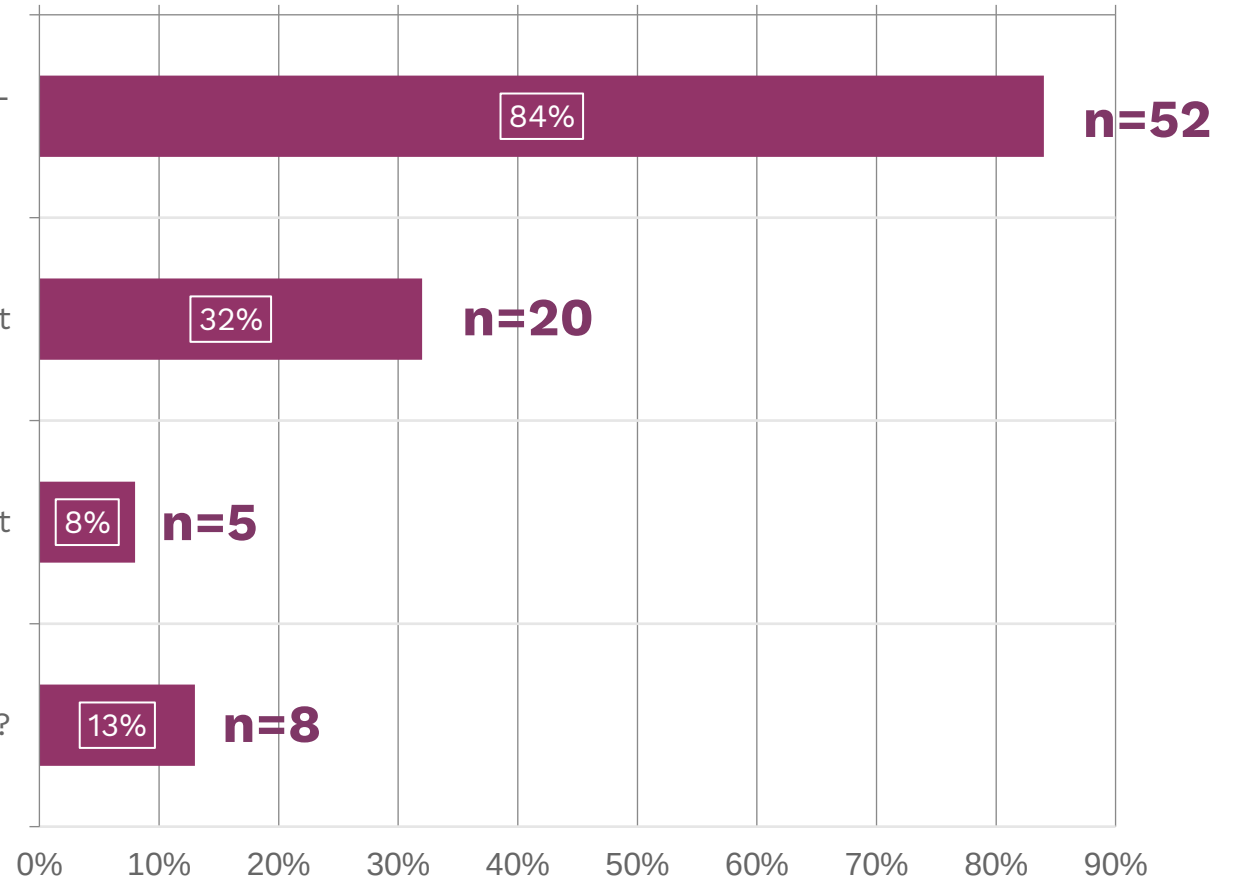
Vastaajien määrä: 62, valittujen vastausten lukumäärä: 85

Ydinkeskustan reuna-alueet (kantakaupunki, ruutukaavan reuna-alueet)

Lähiöt

Kyläkeskukset

Uudet alueet, mitkä?



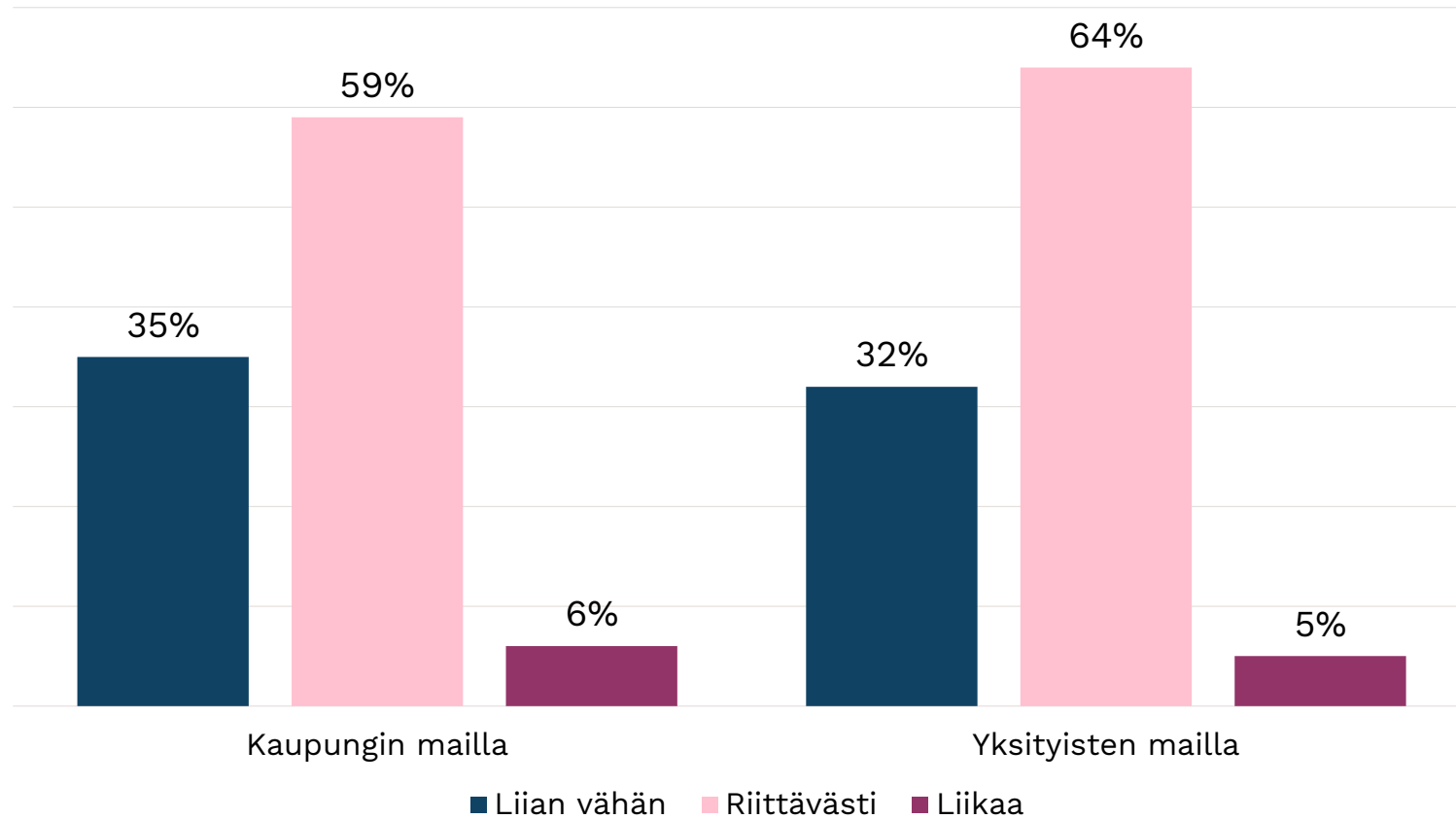
29. Lisätekstikentän vastaukset: Uudet alueet, mitkä?

Vastaajien määrä: 5

- Ei juuri kysyntää
- Rivitalotontit alle 1 km päässä ydinkeskustasta, omaranta
- Hirvensalossa
- Uudet asemakaava-alueet
- Ei kysyntää

30. Minkä verran kunnassanne on tarjontaa suhteessa kysyntään rivitalotonteista?

Vastaajien määrä: 68



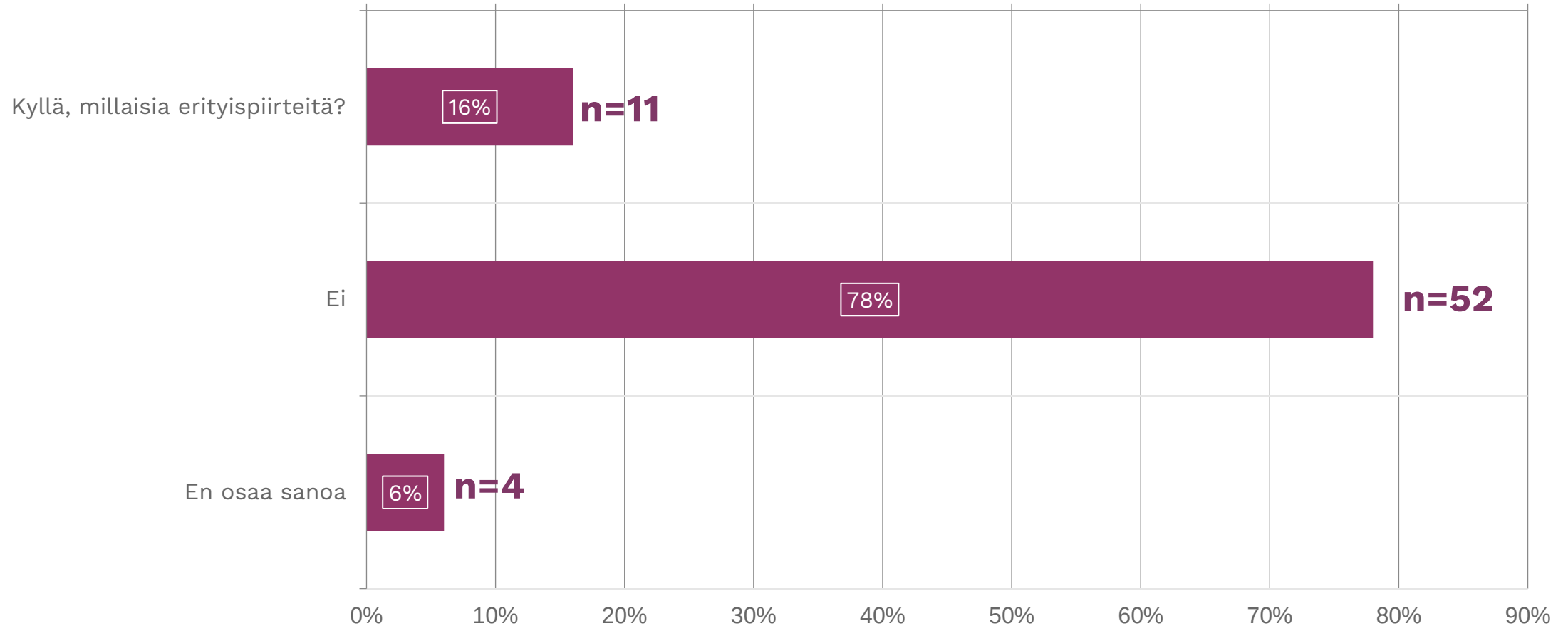
31. Millainen on kunnallistekniikan valmius rivitaloalueilla?

Vastaajien määrä: 54

- **Hyvä** (20 vastausta)
- **Valmis** (13 vastausta)
- **Kohtalainen** (7 vastausta)
- **Osittain**
 - Vanhoja ei ole, uudet asemakaavatontit luovutetaan infran valmistuttua
 - ei rivitalotonttien alueita erikseen
 - Melkein kaikille on kunnallistekniikka valmis
 - Vesi- ja viemäri on, kuidusta ei tietoa.
 - Vaihtelee
 - On osittain.
 - Rivitalotontit sijaitseva yhdyskunta-alueilla, jonne on jo toteutettu kunnallistekniikkaa.
 - Kunnallistekniikka rakennetaan valmiiksi ennen kuin tontteja luovutetaan
- **Rakennettavissa**
 - kaikki on heti rakennettavissa, rakentamista ei ole
 - Rakennetaan ennen kuin tontti luovutetaan
 - Tontteja vähän tarjolla, mutta liittyminen kunnallistekniikkaan on toteutettavissa, valmius on olemassa.
 - Rivitaloalueiden kunnallistekniikka rakennetaan valmiiksi ennen myyntiä, tai tontin varaushetkellä valmistumisaika on tiedossa ja aika on noin puoli vuotta valmistumishetkeen.
- **Huono**
 - Kunnassa ei ole erityisiä rivitaloalueita.
 - Huono

32. Onko rivitalotonttien kysynnässä/tarjonnassa kunnassanne aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä?

Vastaajien määrä: 54



32. Mikäli rivitalotonttien kysynnässä/tarjonnassa on kunnassanne aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä, millaisia erityispiirteet ovat?

Vastaajien määrä: 11

Kysyntä

- Kysyntä on kasvanut
- Kysyntää on ollut ehkä hieman aikaisempaa enemmän
- Kysyntä erittäin voimakasta.
- Aiemmat rakennuspaikat on jo varattu ja rakennettu täyteen.
- Tarjolla on II krs tontteja runsaasti, mutta kysyntä niihin on vähäistä

Rivitalorakentaminen

- Muutama vuosi kului että AR rakentajia ei ollut vaan toteutuivat AP/AO
- Rivitaloja haluttaisiin rakentaa ydinkeskustaan, mutta mahdollisuudet ovat rajalliset.

Muut

- Sijainti suhteessa palveluihin ja keskustaan korostuu
- Hakijoiden yhteenliittymät lisääntyneet

33. Minkä tyyppiset asiat kunnassanne aiheuttavat haasteita rivitalotontin luovutuksessa? (Esim. kaavoitus, vaatimus rakentaa kahteen kerrokseen).

Vastaajien määrä: 38

Kaavoitus

- Hankalat kaavat, joissa monitasoratkaisuja tai porrastusta.
- Kaavoitus, vaatimus rakentaa kahteen kerrokseen (11 vastausta)
- Vaatimus rakentaa kahteen kerrokseen ja näiden tonttien koko ja rakennusoikeuden määrä on mitoitettu niin, ettei muuten voida koko rakennusoikeutta toteuttaa. Rakennusoikeutta rivitalotonteilla on usein niin paljon, että pitää rakentaa väestösuoja, joka rakentaminen heikentää kiinnostusta ko. tontteihin.
- Autopaikkojen tarve suhteessa mitä rakennuttajat autopaikkoja haluaisi rakentaa. Tapauskohtaisesti kaavamääräykset. Yksittäisiä poimintoja liian vähäiset rakennusoikeudet tonteilla.
- Tontit ovat usein asemakaavassa liian tehokkaita. Halutaan rakentaa yhteen kerrokseen, mutta rakennusoikeus ohjaa kahteen kerrokseen. Tällöin nousee usein hinnoittelukysymys esiin tontinluovutuksen yhteydessä.
- Lähes kaikki rivitalohankkeet haluttaisiin toteuttaa yksikerroksisina.

- Sopiva tonttikoko, osa ollut liian isoja, kaavamuutoksella jaettu osiin.
- Kaupunki-infran puuttuminen, kaavoitus, "halpojen rakennusvaihtoehtojen" puute
- Kaavoitettujen tonttien maastolliset olosuhteet (rinnetontteja).
- Kunnassa ei ole kaavoitettu rivitaloja. Varsinaista kysyntää ei ole ollut.

Kysyntä

- Tarjonta ei kohtaa kysyntää. Tontteja on tarjolla tällä hetkellä hyvin kysyntään nähden. Lähitulevaisuudessa tilanne tulee parantumaan
- Matala kysyntä.
- Vapaita rivitalotontteja on hyvilläkin alueilla, mutta kysyntää ei ole riittävästi
- Muuttotappio, ei tarvetta uudisrakentamiselle mutta toisaalta vanheneva 70-luvun rakennuskanta kuitenkin aiheuttaa tarvetta pohdiskella purku - uudisrakentamis projekteja

33. Minkä tyyppiset asiat kunnassanne aiheuttavat haasteita rivitalotontin luovutuksessa? (Esim. kaavoitus, vaatimus rakentaa kahteen kerrokseen).

Vastaajien määrä: 38

Pula tonteista

- Tonttien puute
- Ei ole kaavoitettua varantoa.
- Kaupunginhallituksen päätös, että uusia omakotialueita ei ole kaavoitettu vähään aikaan.
- Sijainti. Hyviltä paikoilta menisi tontteja
- Rivitalot halutaan rakentaa alle 1 km päähän keskusta ja mielellään omarantaisina.
- Rakentamattomien rivitalotonttien sijainti ei ole ihan paras mahdollinen sillä ne sijaitsevat hieman ydinkeskustan ulkopuolella. Ei kaukana, mutta kuitenkin ehkä liian kaukana, kun on kyseessä kuitenkin kohtuullisen pieni keskusta-alue.
- Vapaiden tonttien sijainti suhteellisen kaukana keskustasta

Muut

- Keskeisellä alueella olisi tarjolla kiinnostavia rivitalotontteja, joissa on tällä hetkellä tyhjillään/käyttökiellossa olevia rakennukset. Vanhojen rakennusten korkeat purkukustannukset haittaavat ko. tonttien järkevää luovuttamista uudisrakentamiseen.
- Haasteita on vain rakennusliikkeiden löytämisessä, ei rakenneta vaikka kysyntääkin olisi
- Rakennuslupaprosessi on ruuhkautunut
- Ei rakenneta ollenkaan
- Vanhan rakennuskannan purkamisen tarvetta. Purkamisen määrärahat yleensä leikataan.
- Tällä hetkellä rakentamiskustannusten nousu on aiheuttanut tonttien varausten peruuntumisia.

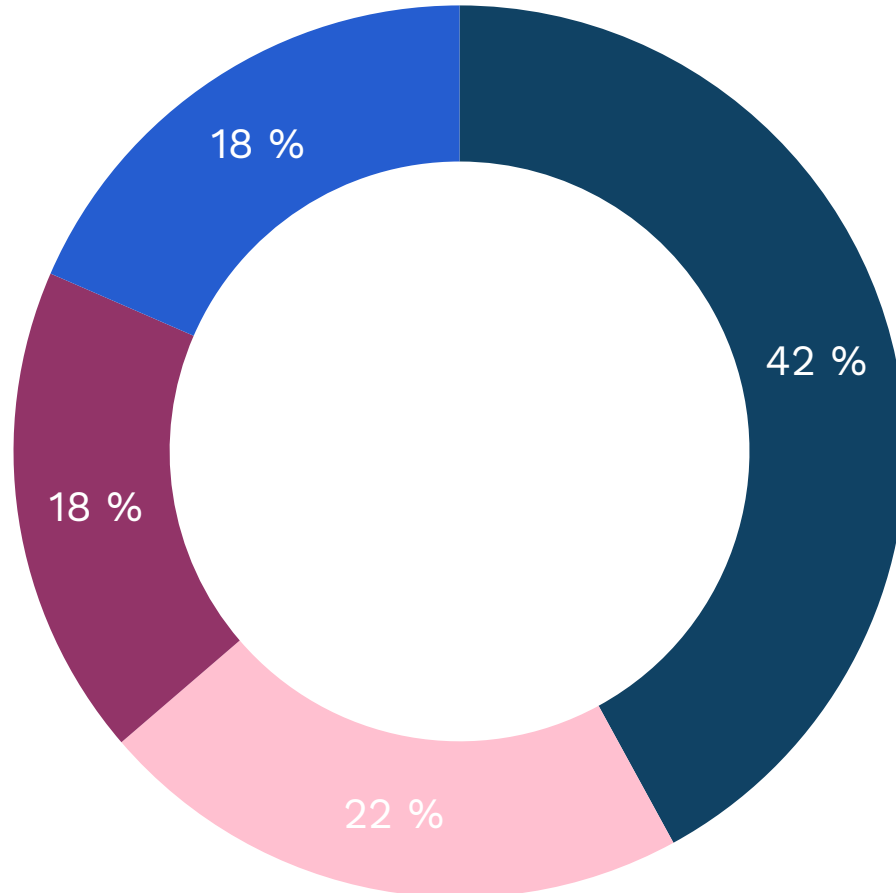
Ei haasteita (3 vastausta)

Asuinpienotalotontit

34. Mille alueille asuinpientalotonttien kysyntä kohdistuu kunnassanne?

Vastaajien määrä: 68, valittujen vastausten lukumäärä: 107

- Ydinkeskustan reuna-alueet
(kantakaupunki, ruutukaavan
reuna-alueet)
- Lähiöt
- Kyläkeskukset
- Uudet alueet, mitkä?



34. Uudet alueet, mitkä?

Vastaajien määrä: 12

Rantatontit (5 vastausta)

- Omarantaiset tontit asemakaava-alueen reunoilla

Muut

- Uudet asemakaava-alueet
- Täydennysalueet ydinkeskusta-alueen sisällä.
- Haja-asutusalue
- Lähiöiden palvelujen läheiset alueet
- Koko kunta

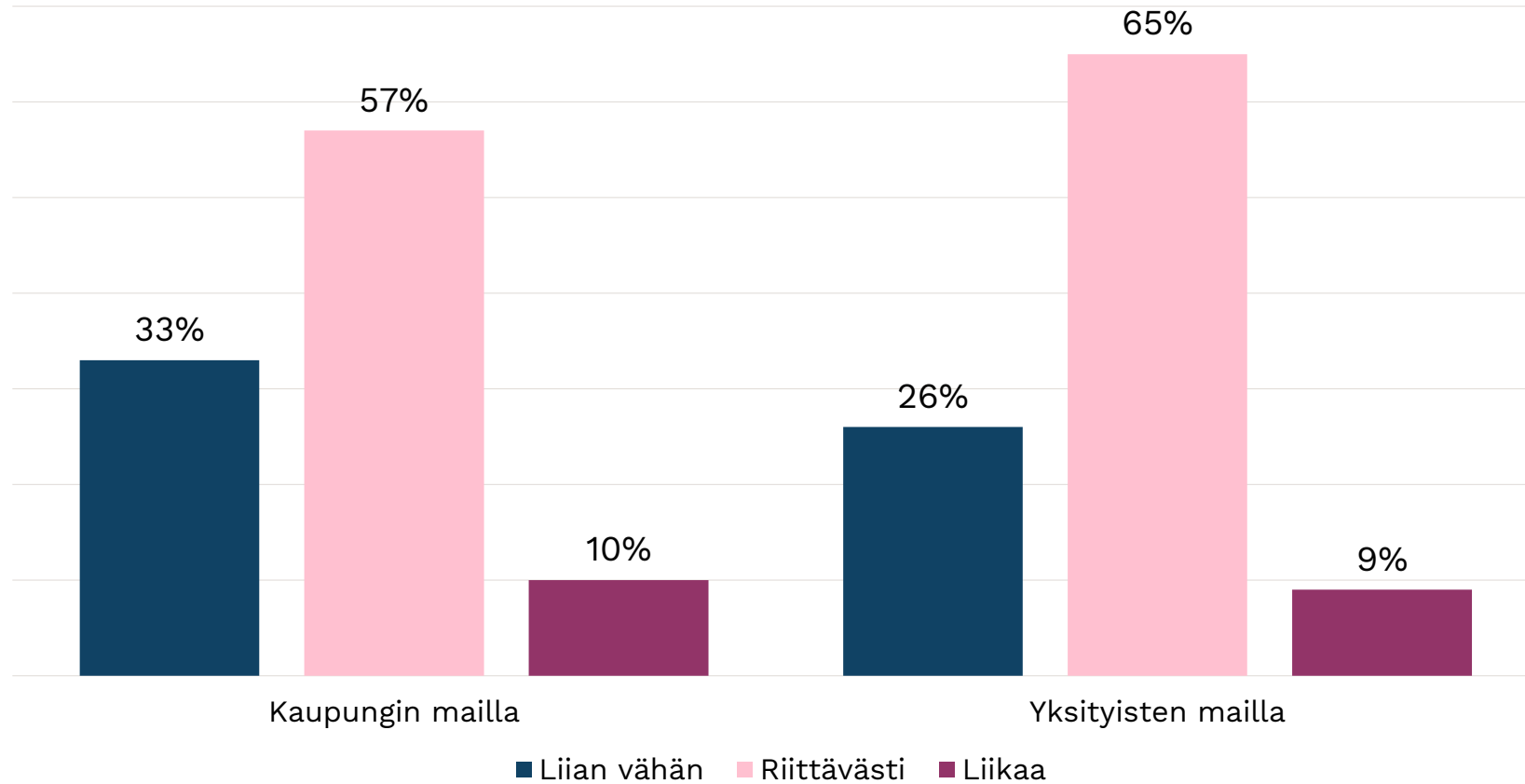
35. Miten asuinpientalotonttien kysyntä jakautuu kunnassanne (osto vs. vuokraus)?

Vastaajien määrä: 61

Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
0.0	100.0	49.4	50.0	3011.0	32.5

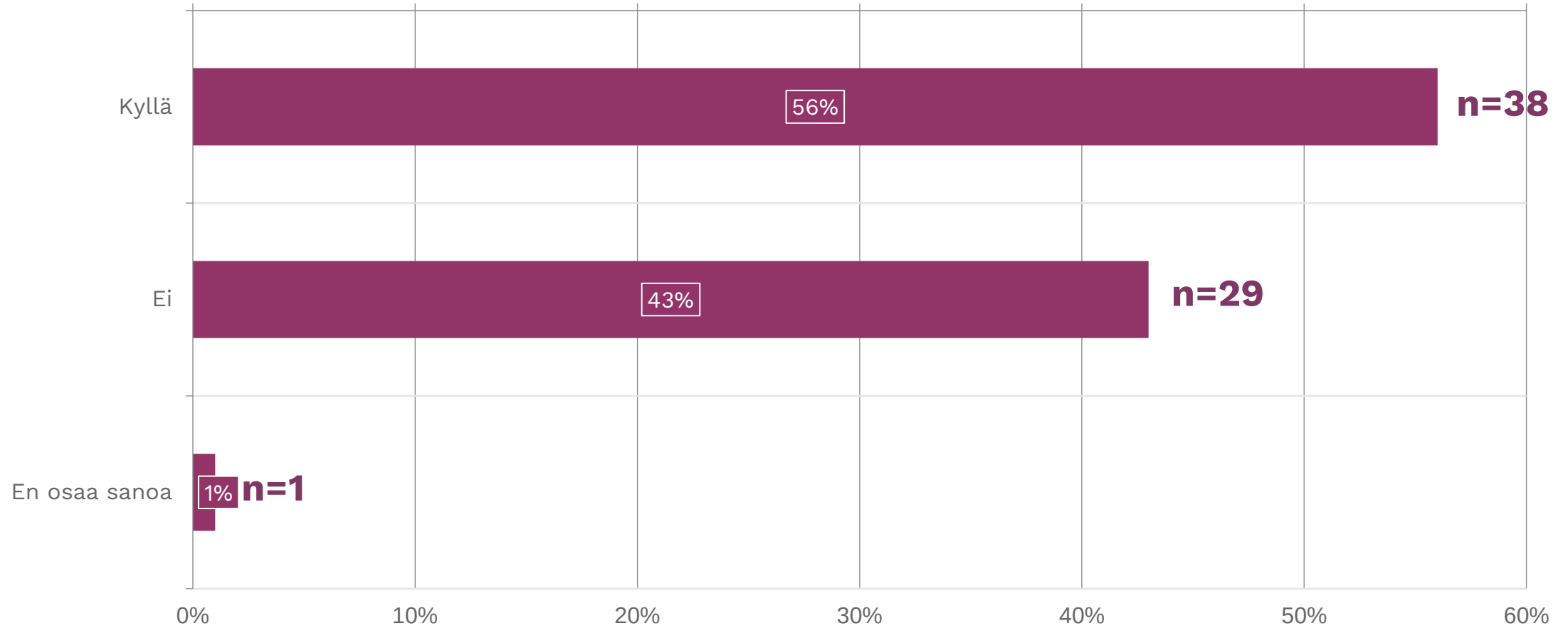
36. Minkä verran kunnassanne on tarjontaa asuinpienaloitonteista?

Vastaajien määrä: 69



37. Onko asuinpientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa kunnassanne mielestänne ongelmia?

Vastaajien määrä: 68



38. Mikäli asuinpientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa kunnassanne on ongelmia, millaisia tontteja ja alueita ongelmat koskevat?

Vastaajien määrä: 36

Korkea kysyntä

- Tilapäinen kysyntäpiikki ilmeisesti Koronan takia
- Vuoden 2020 syksystä lähtien kysyntä pientalotontteihin on ollut poikkeuksellisen suurta. Kysyntään etenkin I krs. tontteja.
- Kunnalla ei ole myynnissä pientalotontteja ja niistä olisi nyt kova kysyntä kaikissa taajamissa.
- Uusille alueille on kysyntää huomattavasti enemmän kuin tontteja on tarjolla
- Kaupungin tonttien kysyntä on ollut niin suurta, ettei siihen ole pystytty vastaamaan (pois lukien kylätontit). Yksityisillä maanomistajilla on vanhoilla asuinalueilla tontteja, jotka eivät tule markkinoille.
- Yksityisten maata on kaavoitettu, Ne eivät ole menneet myyntiin - joten eivät ole ostettavissa. Aikaisemmin kunnan tontteja oli tarjolla riittävästi, mutta nyt kysyntä on kasvanut, niin alkaa olla vähissä. Uuden kunnallistekniikan

Ei kysyntää

- uusien alueiden hinnat laitettu liian korkeiksi suhteessa vanhoihin, jotka rakentuvatkin mutta uudet eivät. Nyt hintoja on korjattu.
- Kaukaisempien kyläalueiden tontit on kaavoitettu liian lähiömäisesti. Ei kysyntää.
- Tarjontaa on mutta ei ole kysyntää. Ongelma koskee uutta kaavoitettua asuinalueita, muutaman kilometrin päässä keskustasta, jossa olevia tontteja ei ole saatu myytyä toivotulla tavalla ja nopeudella.

Liikaa tarjontaa

- Usean kunnan liitos toi mukanaan melko huiman tonttivarannon nykyiseen kysyntään nähden
- Myynnissä olevien omakotitalojen määrä on suuri. Asukasmäärä vähenee ja väki vanhenee. Uusia omakotitalon rakentajia on vähän. Uudisrakentamisen kustannukset ovat suhteettoman kovat verrattuna myynnissä olevien valmiiden kohteiden hintatasoon..

Vähän tarjontaa

- Kunnalla ei ole tarjolla juurikaan omakotitontteja tällä hetkellä. Tarjonta ei kohtaa kysyntää. Seuraava hakukierros on arviolta syksyllä 2023.
- Asuinpientalojen osalta raakamaan saanti johon kaavoittaa riittävästi asuinpientaloja. Tarjonta on vähäistä suhteessa kysyntään.
- Kaikkienensa tarjontaa pientalotonteista on vähän.
- Rakentaminen uusille kaava-alueille ottaa aikansa, joten nyt myydään vain niitä tontteja, jotka ovat jäljellä.
- Vanhoilla alueilla on paljon yksityisten omistusta, jotka eivät ole myynnissä. Alueet jäävät osin rakentumatta.
- Rantatonteille kysyntää, mutta ei tarjontaa (5 vastausta)

38. Mikäli asuinpientalotonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa kunnassanne on ongelmia, millaisia tontteja ja alueita ongelmat koskevat?

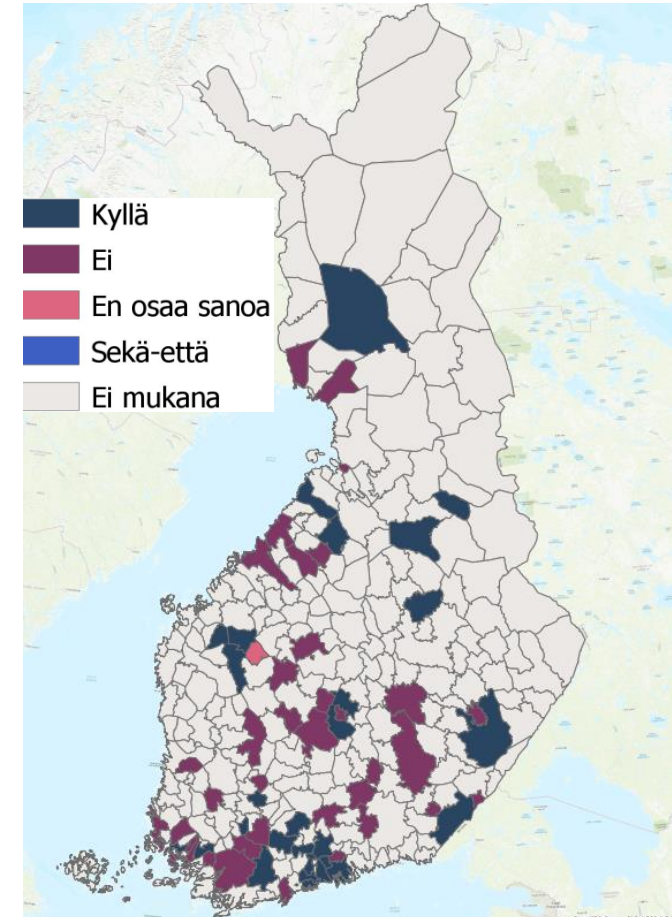
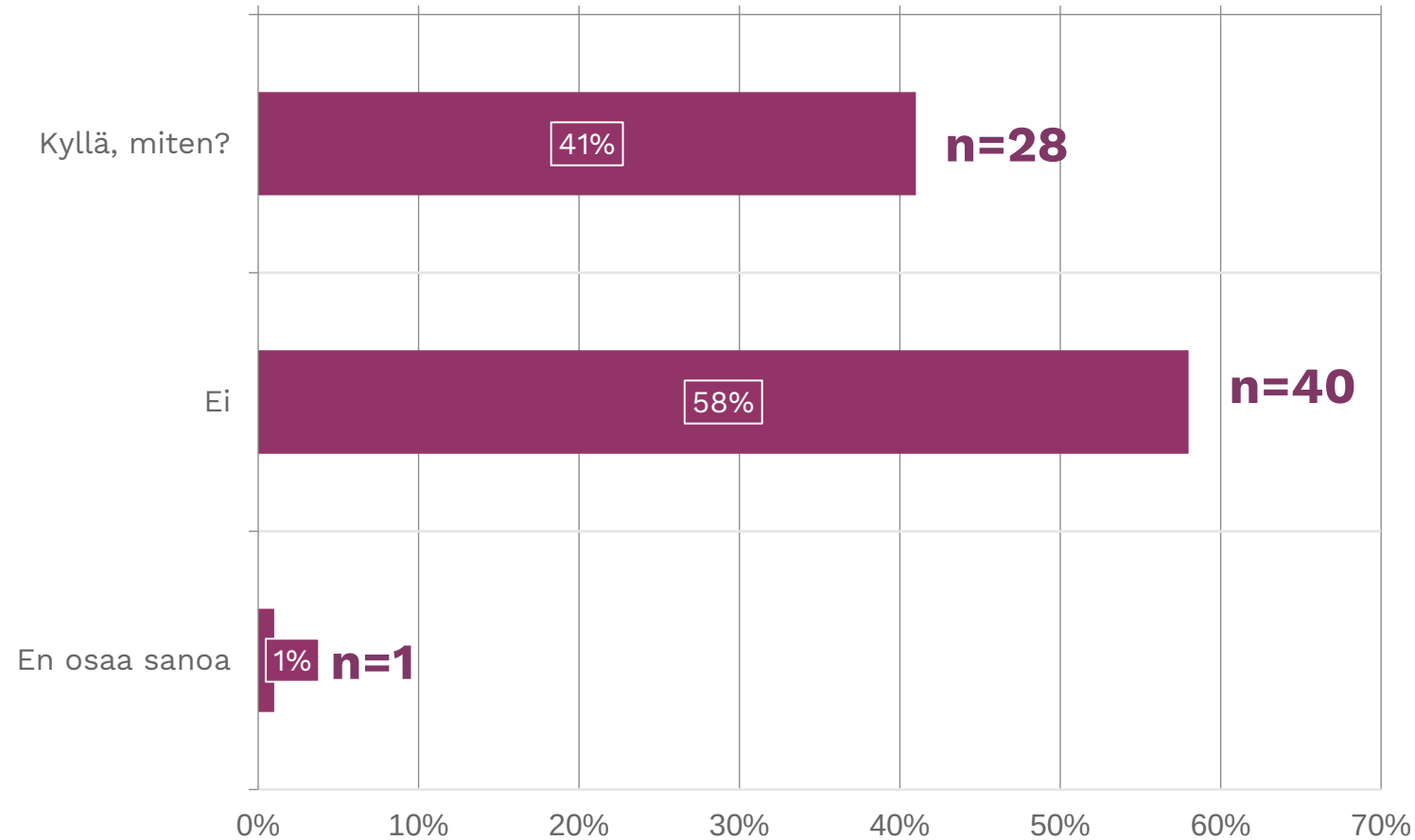
Vastaajien määrä: 36

Tonttien sijainti, koko tai hinta väärä

- Tontit väärässä paikassa kysyntään nähden eli vanhoissa liitoskunnissa. Siellä laitettu tontteja alennusmyyntiin ilman suurempaa menestystä.
- Kaupungin tarjontaa on uusilla kaava-alueilla pohjoisessa ja saarilla, kun kysyntä olisi suurinta ruutukaavan reunalla jos vain olisi tarjontaa
- Osa tonteista sijaitsee paikoilla, joihin ei kohdistu kysyntää.
- Paljon vanhoja kaavoitettuja alueita, joihin ei kohdistu lainkaan kysyntää. Uudelta alueelta menee vain rantatontit ja tontit joilta näkymä järvelle
- Ihmiset haluaisivat palvelujen ääreen eikä 10 km päähän.
- Tontteja tarjolla liian etäällä läheisestä kaupunkikeskuksesta. Maanhankinta ja sen myötä kaavoitus auttamatta jäljessä.
- Tarjontaa on kauempana, sieltä mistä palvelut on karkaamassa, ja kysyntä kohdistuu vain Mansikkalan liikekeskuksen lähialueille.
- Asiakkaat haluaisivat ison tontin läheltä keskustaa tai meren rannalta.
- Sijainti (liian syrjässä, "väärällä" asuinalueella) ja maaperä (huono rakennettavuus)
- Vapaita tontteja on runsaasti alueilla, joihin ei kohdistu kysyntää (vanhat kuntakeskukset).
- Kaavoitetut pientalotontit ovat liian pieniä.
- Hintapolitiikka.
- Moni joka, haluaa rakentaa pientaloa, etsii rakennuspaikkaa taajaman ulkopuolelta kaavoittamattomilta paikoilta tai yleiskaavan sijainneista, johon ei ole osoitettu rakennuspaikka.
- Halutaan isoja tontteja mahdollisuuksia harrastaa, kaavatontit pieniä kunnan keskustassa
- Ehkä tontin koko voisi olla isompi

39. Onko asuinpientalotonttien kysyntä kunnassanne olennaisesti muuttunut vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 69



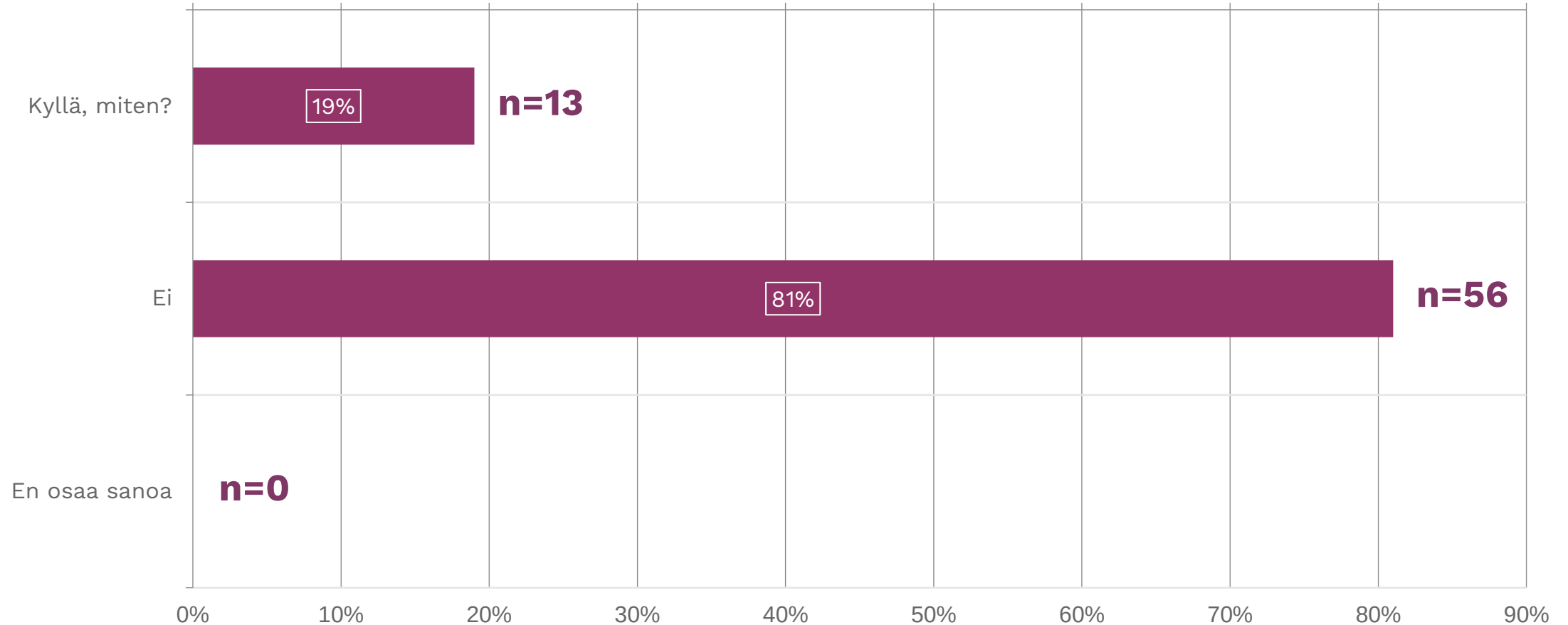
39. Kyllä, miten?

Vastaajien määrä: 5

- Lisääntynyt (4 vastausta)
- Lisääntynyt huomattavasti

40. Onko asuinpientalotonttien tarjonta kunnassanne olennaisesti muuttunut vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 69



40. Mikäli asuinpientalotonttien tarjonta kunnassanne olennaisesti muuttunut vuoden 2020 alun jälkeen, miten tarjonta on muuttunut?

Vastaajien määrä: 13

Tarjonta on kasvanut:

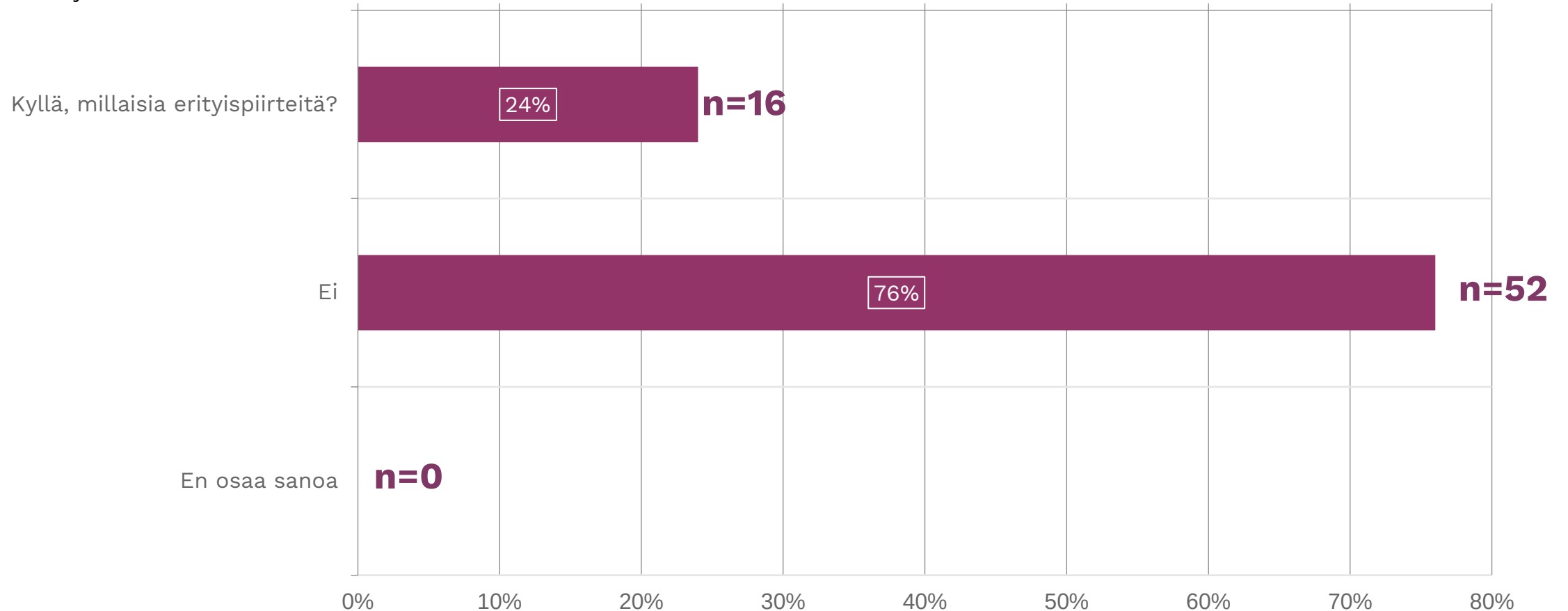
- Omarantaisia tontteja tullut lisää
- Olemme rakentamassa kunnallistekniikkaa uudelle asuinalueelle, saadaksemme lisää omarantaisia tontteja luovutuksen piiriin.
- Uusi kaava-alue
- Monipuolistunut ja uusi alue tullut myyntiin
- Kaavoitettujen tonttien määrä on kasvanut.
- Kaikissa kuntakeskuksissa on ollut kaavan mukaisia tontteja tarjolla kesästä 2020 alkaen

Tarjonta on vähentynyt:

- Uusia alueita ei saa myyntiin käden käänteessä, vaikka on kaavoitettu. Myytävät tontit ovat vähissä.
- Uusia tontteja on ollut vähemmän luovutettavissa

41. Onko asuinpientalotonttien kysynnässä/tarjonnassa kunnassanne aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä?

Vastaajien määrä: 68



41. Mikäli asuinpientalotonttien kysynnässä/tarjonnassa on kunnassanne aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä, millaisia erityispiirteet ovat?

Vastaajien määrä: 16

Omarantaiset tontit

- Rantatonttien kysyntä
- Rakennetaan pääasiassa omarantaisille tonteilla, vähintään järvinäköala pitää olla
- Kaupunki on Saimaan ja vesistöjen kaupunki. Omarantaisia OKT-tontteja kysellään säännöllisesti -- kysyntään pyritään vastaamalla tasapainoisella kaavoituksella.
- Kysyntä kohdistuu omarantaisiin tontteihin

Kysyntä lisääntynyt

- Kysynnän kasvu on merkittävää (2 vastausta)
- Uusia ammattirakentajia ilmaantunut ja kysyntä lisääntynyt
- Tarjouskampanja lisännyt kysyntää

Ostajakunta lisääntynyt

- Ostajia/muuttajia pääkaupunkiseudulta
- Tontin varaajia tulee laajemmalta alueelta kuin ennen. Myös pääkaupunkiseudulta.

Tarjontaan liittyvät ongelmat

- Luonteeltaan erilaisia alueita ja tonttikokoja
- Pankit ovat tiukentaneet lainahanoja
- Laadukkaista tonteista pulaa
- Yksityisillä on todella paljon rakentamattomia tontteja, joita ei saada rakentamisen piiriin.

Muut

- Käyttötarkoituksen muutokset
- Pienemmät tontit kiinnostavat enemmän

Yritystontit

42. Keskusta (%) (Miten yritystonnttien kysyntä jakautuu kunnassanne eri sijaintien ja käyttötarkoitusten välillä?)

Vastaajien määrä: 50

	Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
Liike	0.0	100.0	70.3	80.0	3235.0	29.4
PT	0.0	100.0	61.8	65.0	2470.0	31.8
Kauppakeskus	0.0	100.0	64.6	90.0	2390.0	42.3
Yksittäiset big box	0.0	100.0	34.6	20.0	935.0	38.1
Toimisto	0.0	100.0	66.2	70.0	2580.0	35.4
Teollisuus	0.0	100.0	33.5	20.0	1105.0	34.7
Varasto/logistiikka	0.0	100.0	31.8	20.0	1145.0	35.4

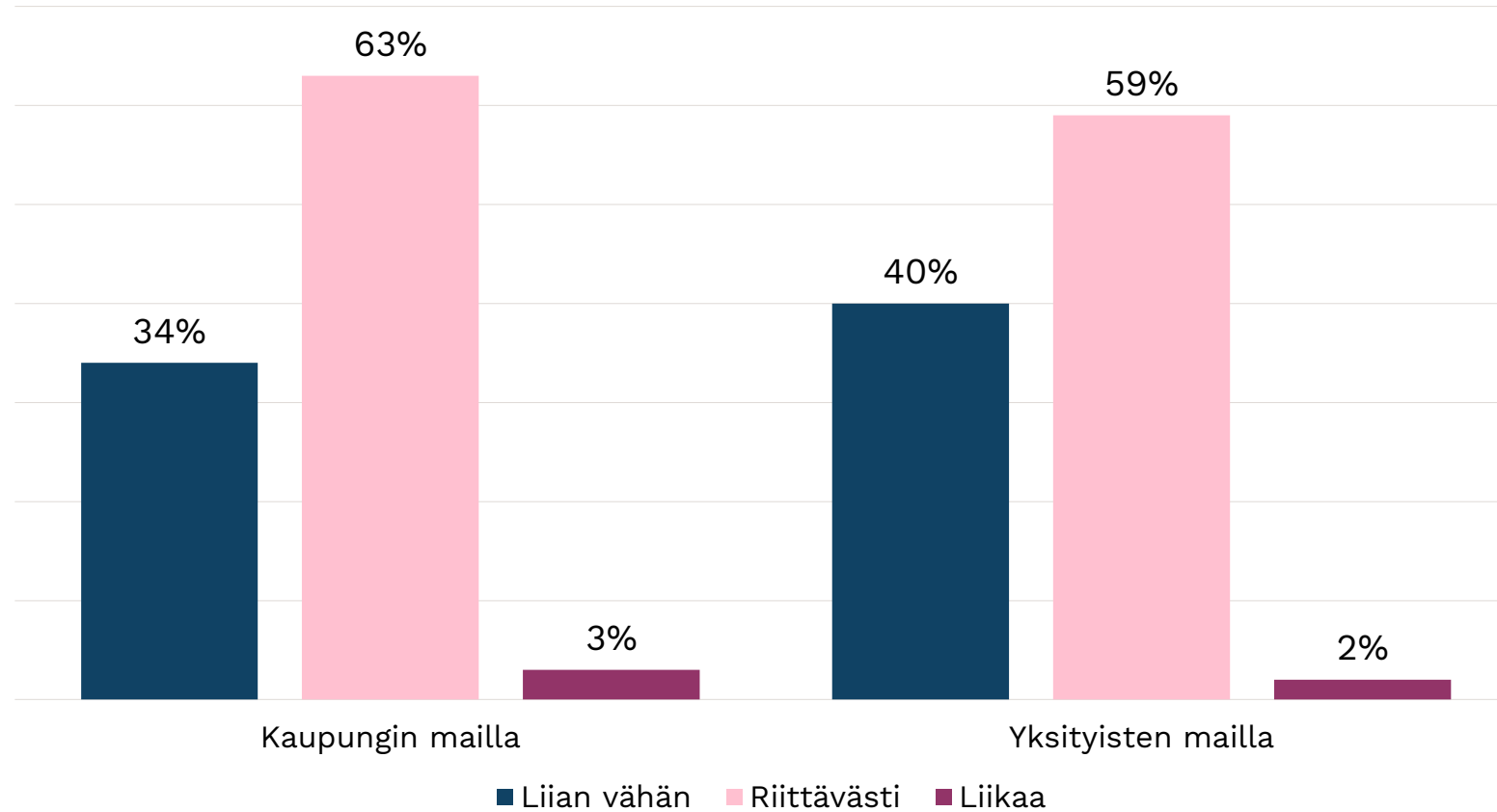
43. Keskustan ulkopuoliset (%) (Miten yritystonnttien kysyntä jakautuu kunnassanne eri sijaintien ja käyttötarkoitusten välillä?)

Vastaajien määrä: 50

	Minimiarvo	Maksimiarvo	Keskiarvo	Mediaani	Summa	Keskihajonta
Liike	0.0	100.0	34.0	25.0	1325.0	29.3
PT	0.0	100.0	42.5	50.0	1530.0	30.7
Kauppakeskus	0.0	100.0	29.4	0.0	910.0	38.3
Yksittäiset big box	0.0	100.0	50.5	50.0	1465.0	41.9
Toimisto	0.0	100.0	28.2	20.0	930.0	28.6
Teollisuus	0.0	100.0	78.8	90.0	3780.0	29.2
Varasto/logistiikka	0.0	100.0	79.4	100.0	3890.0	29.3

44. Minkä verran kunnassanne on tarjontaa yritystonteista?

Vastaajien määrä: 65



45. Millaisia mahdollisuuksia kunnassanne on mielestänne lisätä yritystonttien tarjontaa?

Vastaajien määrä: 48

Maanhankinta ja kaavoitus

- Kaavoituksella saisi lisää.
- Aktiivinen maanhankinta ja kaavoitus
- Hankittavan raakamaan asemakaavoitus ainoa käytävä tapa
- Yritystonttien tarjonnan merkittävä lisääminen edellyttää liikenneinvestointeja yhteistyössä ELY:n kanssa. Hankkeet eivät etene kunnan toivomalla tavalla, mikä jarruttaa yritysalueiden kehittymistä.
- Vaatii maanhankintaa.
- Taajamaan on kaavoitettu merkittävästi teollisuus- ja varastotontteja. Ydinkeskustassa vapaita asemakaava tontteja liiketiloille.
- Raakamaareserviä on riittävästi uuden kaavoittamiselle
- Uusia kaavoja on tullut lainvoimaiseksi näinä päivinä - tarjonta lisääntyy.
- Kaavoituksen tulisi vastata tarvetta. Markkinointi voi vaikuttaa nimenomaan yritystonttien kysyntään.
- Käynnissä yritystonttien asemakaavoitus ja osayleiskaavoitus, jonka pohjalta käynnistyisi asemakaavoitus.
- Hyvät mahdollisuudet asemakaavoittamalla, yleiskaavan mukaisia alueita on.
- Suhteellisen hyvät, mutta joillakin kaupallisia toimintoja tarvitsevilla alueilla on ongelmia maanhankinnan kanssa
- Kaavoittaa uusia alueita, mutta kaavoituksessa pullonkaulana maanhankinta
- Pääasiassa yksityisessä omistuksessa oleville alueille
- Mahdollisuuksia olisi. Kaavoitus ja infra maksaa, siihen ei ole valmiutta satsata.
- Asemakaavoituksen resursseja lisäämällä. Hankkimalla kunnalle lisää maata.
- Raakamaavarantoa yritystonteille tulee voida lisätä lähitulevaisuudessa. Raakamaavarannon lisääminen edellyttää vapaaehtoisten kauppojen toteutumista.
- Kysynnän lisääntyessä mahdollisia alueita reservissä
- Strateginen yleiskaava antaa hyvät valmiudet asemakaavoittaa yritystontteja tarvittaessa uusille alueille. Myös kaupungin maanomistustilanne on strategisen yk:n reservialueilla hyvä.
- Teollisuus/varastokäyttötarkoituksen alueita voidaan muuttaa kaupalliseen tarkoitukseen. Uusia alueita voidaan tehdä teollisuus/varastotoiminnalle.
- Kaavoituksen ja kunnallistekniikan rakentamisen avulla hyvät mahdollisuudet. Vaatii rahallista panostusta kaupungilta eli muutosta nykyiseen.

45. Millaisia mahdollisuuksia kunnassanne on mielestänne lisätä yritystonttien tarjontaa?

Vastaajien määrä: 48

Kohtuulliset mahdollisuudet

- Keinoja varmaan on, mutta kaupunki on kovin hidas toimija niiden käyttämisessä
- Meillä ei ole ydinkeskustassa maaomaisuutta. Siksi kaikki yritystonttien kysyntä kohdistuu keskustan ulkopuolelle. Kohtuullisen hyvät mahdollisuudet on lisätä tarjontaa keskusta-alueen ulkopuolella

Ei mahdollisuutta

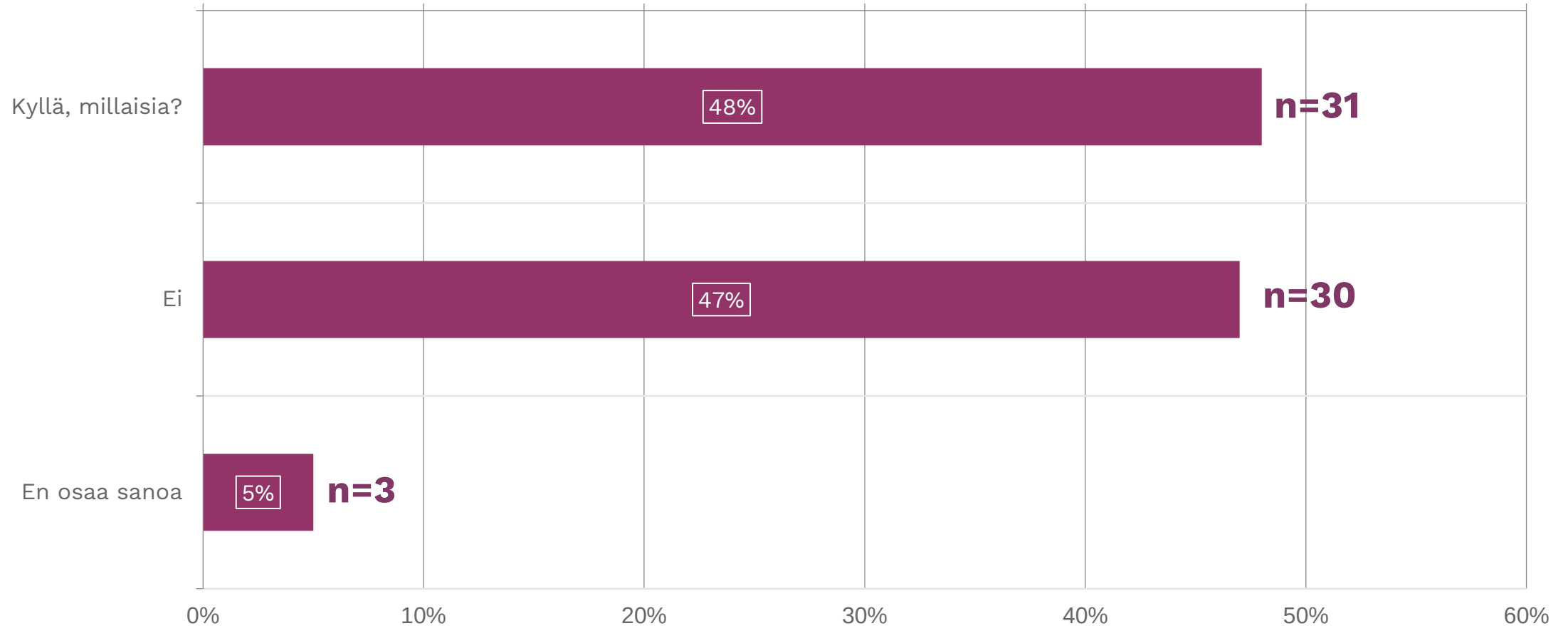
- Hyvällä sijainnilla olevien tonttien tarjonta ei mahdollista
- Suuria, n. 10 hehtaarin tontteihin tulee toisinaan alustavia kyselyjä, niitä ei ole ollut tarjota. Tilaa olisi kaavoittaa, mutta resursseja kunnallistekniikan rakentamiseen ei ole rohkeutta laittaa ennakoon
- Kunnassa ei ole juurikaan mahdollisuuksia lisätä yritystonttien tarjontaa, koska kaavoitettavaa maata ei ole. Toisaalta kysyntääkään yritystontteihin ei ole ollut mainittavasti.
- Heikosti, asuntorakentamisen kysyntä vie tilan kaavoittaa lisää tontteja riittävästi.

Ei tarvetta lisätä tarjontaa

- Ei ole tarvetta lisätä tarjontaa. Vaikka niitä olisi kuinka paljon, niin kaikki haluavat vain siihen yhteen näkyvällä paikalle olevalle tontille, muut eivät kelpaa.
- Tällä hetkellä ei suurta tarvetta.
- Tarvetta lisäämiselle ei ole. Tarve on enemmän vanhojen asemakaavojen ajantasaisuuden tarkastelemiselle.

46. Onko yritystonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa kunnassanne ongelmia?

Vastaajien määrä: 64



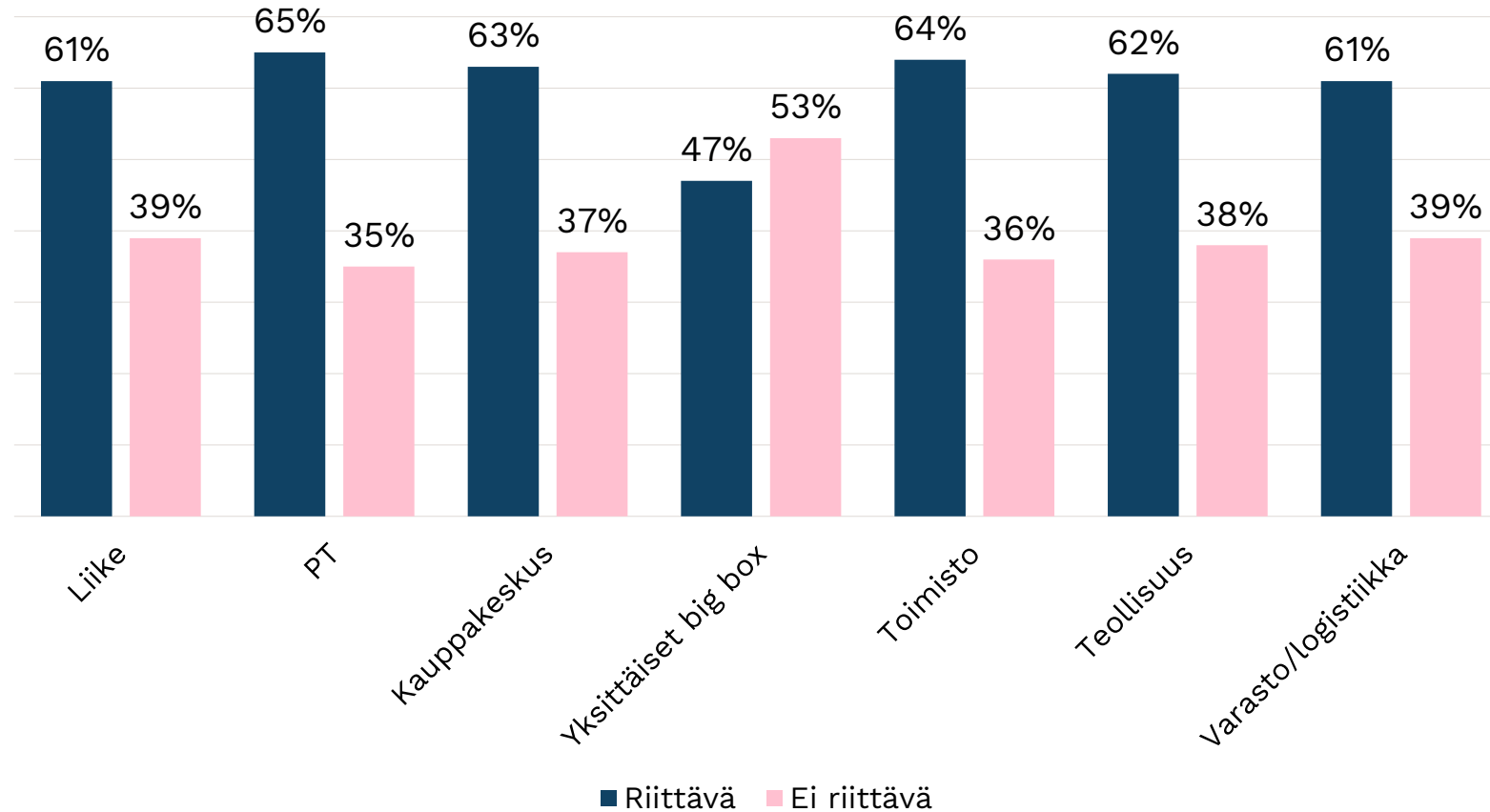
46. Lisätekstikentän vastaukset: Kyllä, millaisia?

Vastaajien määrä: 5

- Sijainti ei aina miellytä tonttien hakijoita
- Tontteja on liian vähän
- Ei ole riittävästi monipuolista tarjontaa
- Uuden kaava-alueen kunnallistekniikan rakentaminen kestää
- Käytännössä ei ole vapaita yritystontteja

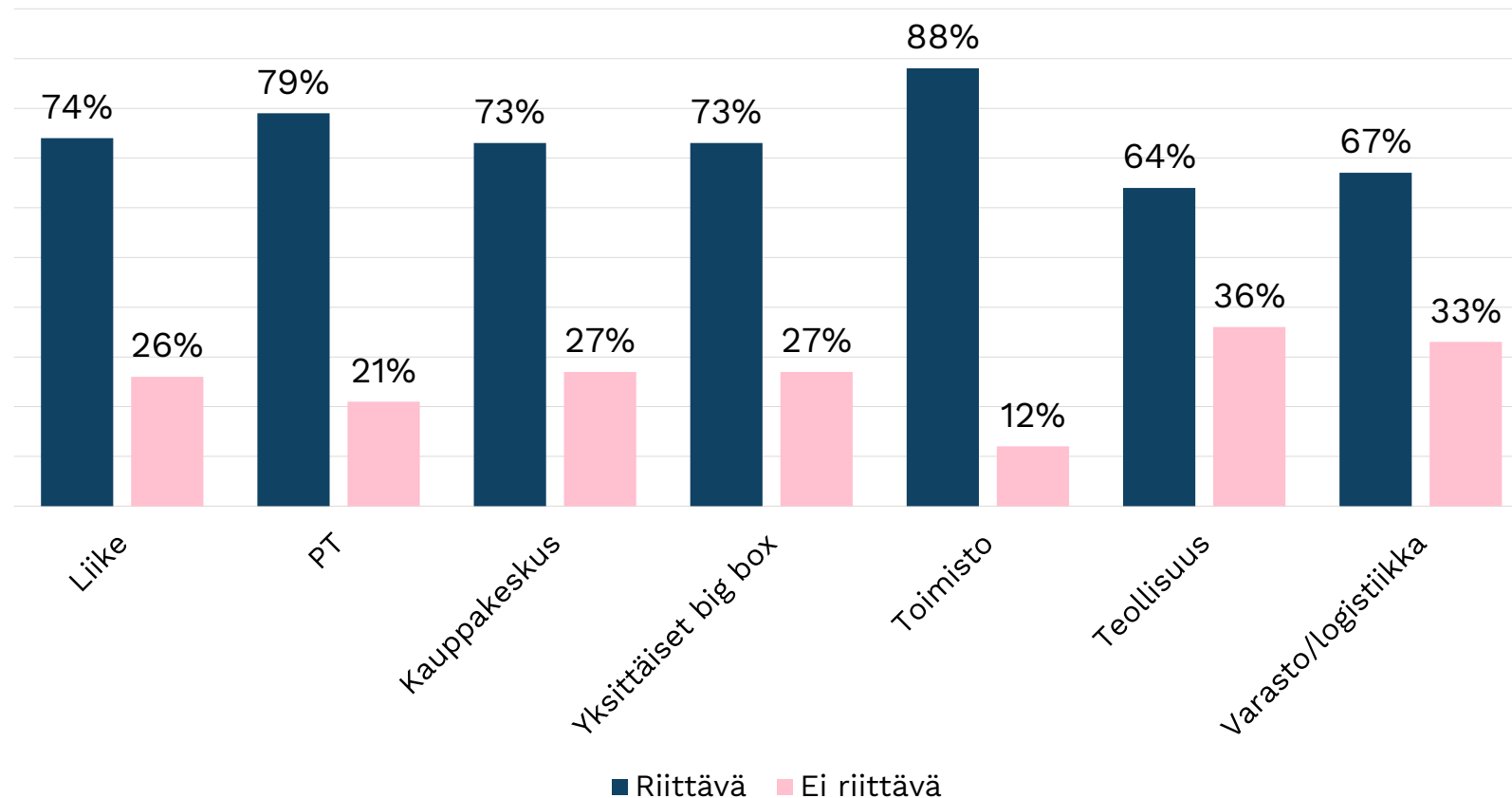
47. Keskusta, yritystonttien tarjonta (Millaisia yritystontteja ja millä alueilla kunnassanne on tarjolla liian vähän?)

Vastaajien määrä: 54



48. Keskustan ulkopuolella, yritystonttien tarjonta (Millaisia yritystontteja ja millä alueilla kunnassanne on tarjolla liian vähän?)

Vastaajien määrä: 55



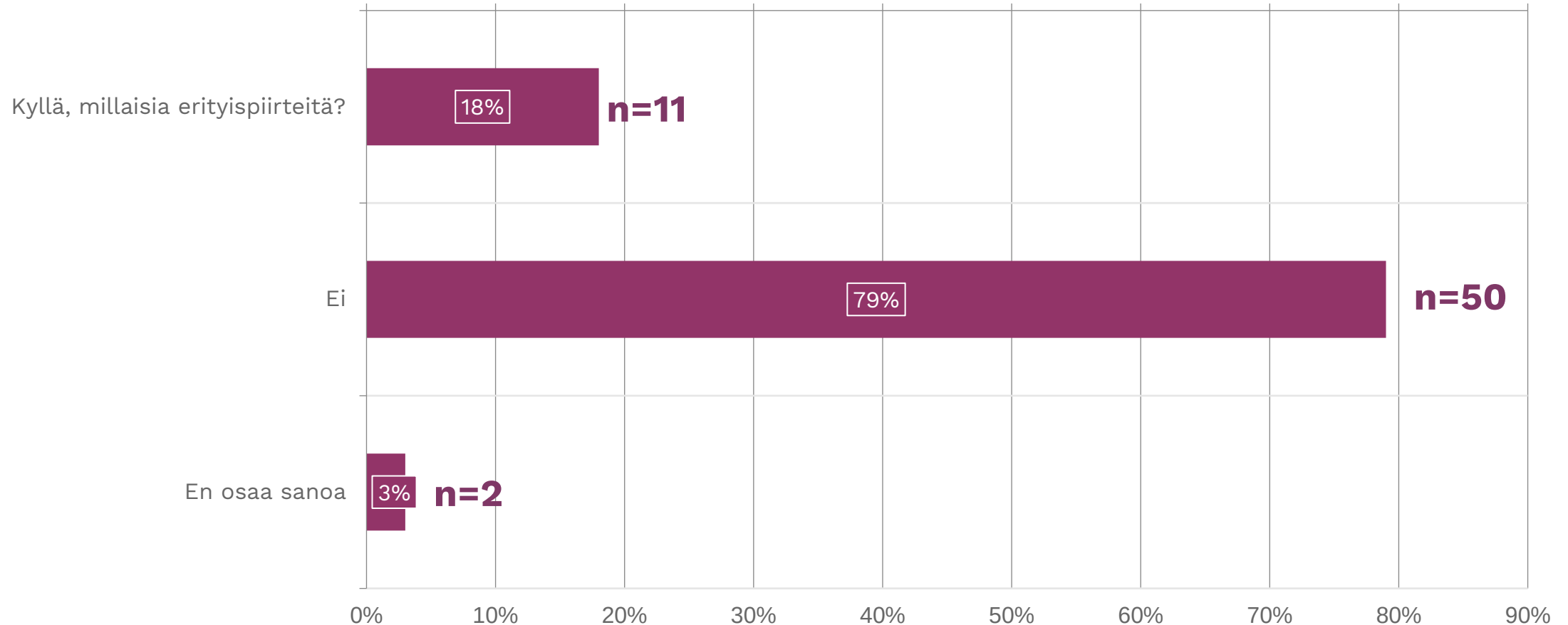
49. Millaisia yritystontteja ja millä alueilla kunnassanne on tarjolla liian vähän?

Vastaajien määrä: 8

Liike	PT	Kauppakeskus	Yksittäiset big box	Toimisto	Teollisuus	Varasto/logistiikka
- Kuntakeskukseen ja aluekeskukseen on tulossa parannusta kaavamuutosten myötä	-	• Kuntaan ei tavoitella kauppakeskusta • Kunnan alueelle ei ole mitoitettu suurkaupan yksikköä	• Vain yhdessä sijainnissa • Kunnan alueella ei ole mitoitettu suurkaupan yksikköä	• Vain yksityistä KTY-tonttitarjontaa, joka ei vastaa toimistomarkkinan tarpeita	• Isoista pulaa • Keskustassa ei tarjontaa ja isoja tontteja puuttuu • Hyvin aluekohtaista • Tarjonta vähäistä • Ei T-tontteja keskustaan • Keskustoissa ei ole juurikaan T-tontteja, muttei T-toimintojakaan pääsääntöisesti haluta keskustoihin	• Isoista pulaa • Pari lokaatiota • Useat eivät halua sijoittua pohjavesialueelle. Tulossa uusi alue, mutta ei vielä valmis • Hyvin aluekohtaista • Tarjonta parantunee lähivuosina jonkin verran Länsiväylän varressa uusien kaavojen myötä • Ei logistiikkaa keskustaan

50. Onko yritystonnttien kysynnässä/tarjonnassa kunnassanne aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä?

Vastaajien määrä: 63



50. Mikäli yritystonttien kysynnässä/tarjonnassa kunnassanne aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä, millaisia erityispiirteet ovat?

Vastaajien määrä: 11

Kysyntä kasvanut (2 vastausta)

Preferenssit tontteja kohtaan

- Tilaa vievät kierrätys, erityisesti rakennusjäte- ja bioenergiatontit
- Halutaan valmiita tiloja
- Kaupan tontteja olisi selvästi kaivattu
- Erikoisia, eri kokoisia yritystontteja kysellään spesiaalisijainnilla
- Varasto-/tukikohtarakennusten tontteja kysytään paljon.
- Pienvarastot

Tonttien tarjonta

- Suurille, kansainvälisille toimijoille ei tahdo paikkaa löytyä.
- Logistiikkaa tarvittaisiin, mutta ei ole tarjolla
- Tonttitarjonta on lisääntynyt

51. Minkä tyyppiset asiat aiheuttavat haasteita yritystonttien luovutukseen kunnassanne?

Vastaajien määrä: 36

Ominaisuudet: sijainti, hinta ja muut ominaisuudet

- Vapaiden tonttien sijainti ja kysyntä ei kohtaa.
- Muuttuvilla alueilla kustannustaso purku- yms. kustannuksineen ei ole riittävän houkutteleva.
- Tonttien haasteellinen rakennettavuus
- Kiinteät valtuuston vahvistamat hinnat.
- Tontin rakennettavuus (perustusolosuhteet)
- Tonttien kaavamääräykset, rakennusoikeuden määrä, sijainti, hinta
- Tonttien ympäristön vaikutus (pohjavesi, lentokenttä)
- Kuntatekniikan rakentamisen aikataulut.
- Yrittäjien mielestä tonttien hinnat/vuokrat on liian korkeita.
- Paljon pihatilaa vaativat toimialat - rakentaminen jää pieneksi. Kierrätystoimijat - ei isoja alueita pohjavesialueiden ulkopuolella.
- Ympäristöhäiriötä aiheuttaville toiminnoille tonttien löytäminen. Nykyiset alueet ovat liian lähellä asutusta.
- Suurista ja keskisuurista helposti rakennettavista tonteista hyvien liikenneyhteyksien varrella on pulaa. Toisaalta ylivarovainen suhtautuminen rakentamisvelvoitteiden sopimussakkojen perinnässä on johtanut siihen, että merkittävä osa yritystonteista on rakentamattomina.
- Tonttien vähyys. Asukkaiden kielteinen suhtautuminen rouheaan toimintaan.

Kysyntä

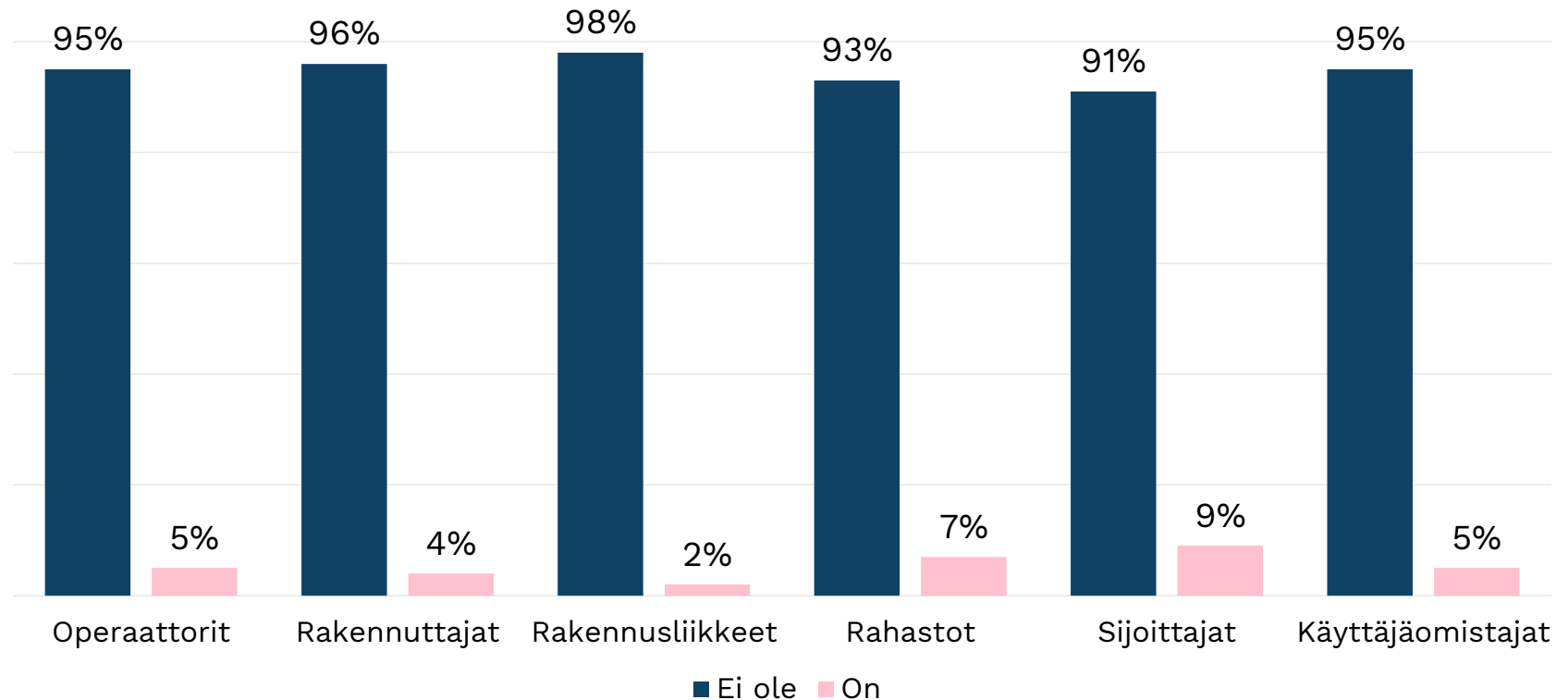
- Nopeat aikataulut, kaavoituksen aikataulut
- Kysyntä vähäistä, logistinen sijainti, raideliikenteen kehittyminen hidasta yksityiseen liikennöintiin
- Vapaiden tonttien sijainti ja kysyntä ei aina kohtaa
- Kysyntä heikkoa
- Tyhjää liike-, teollisuus- ja toimistotilaa on jo valmiina. Uusien liiketilojen rakentaminen on kallista ja rakennushankkeiden kannattavuus on heikko.

Muut haasteet

- Yhteydenotot tontin myyntiä hallinnoiville mutkien kautta
- Meidän pitää huolehtia siitä, että kaikkia toimijoita kohdellaan tasapuolisesti ja yrittäjille on tarjolla hyviä vaihtoehtoja koko kaupungin alueella.
- Infrarakentamiseen ei rahoja, vaikka olisi kaava valmis.
- Liittymätarpeet ELY-tieltä, raskas prosessi saada liittymä aikaiseksi
- Sama hanke varaa 3 tonttia, kun eri toimijat valmistelevat kilpailevia tarjouksia. Aina ei toiminnot sijoitu niille parhaalle tontille. Tontit olisi mukava luovuttaa loppukäyttäjälle, mutta nämä eivät ole yleensä yhteydessä kaupunkiin.
- Riittävän korkeatasoinen toiminta, tulijoiden hyväksyntä.
- Yritystonttien luovutuksen maapoliittiset ja elinkeinopoliittiset periaatteet.
- Isojen tonttien luovutuksessa on poliittisiakin intressejä.

52. Onko markkinaosapuolissa tapahtunut muutoksia? (Onko yritystonttien ostajatyypeissä tapahtunut kunnassanne muutoksia vuoden 2020 alun jälkeen?)

Vastaajien määrä: 57



53. Mikäli yritystonttien ostajatyypeissä on tapahtunut kunnassanne muutoksia vuoden 2020 alun jälkeen, minkälaisia muutokset ovat?

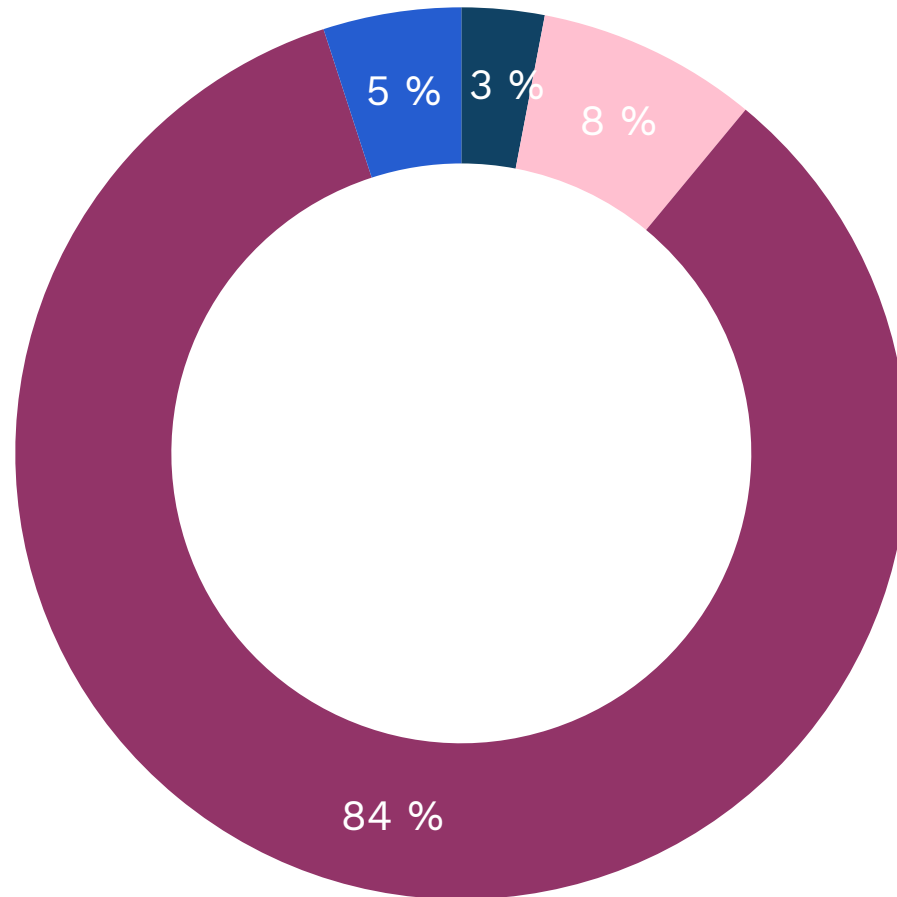
Vastaajien määrä: 8

Operaattorit	Rakennuttajat	Rakennusliikkeet	Rahastot	Sijoittajat	Käyttäjömistajat
• Yhä isommat toimijat ovat kiinnostuneet Mikkelin logistisesti hyvästä sijainnista • Tietyt vähittäiskaupan toimijat ovat	• Lisääntynyt	• -	• Lisäys • Poistuneet markkinoita pääosin (airbnb)	• Lisäys • Poistuneet markkinoilta pääosin • Tullut lisää • Lisääntynyt	• Lisääntynyt • Lisääntynyt • Tontit ovat menneet pääasiassa käyttäjäomistajille

54. Miten yritystonnttien myyntihinnat ovat kehittyneet kunnassanne vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 62

- Nousseet huomattavasti
- Nousseet hieman
- Pysyneet ennallaan
- Laskeneet hieman
- Laskeneet huomattavasti



55. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt yritystonttien myyntihintojen kehitykselle kunnassanne?

Vastaajien määrä: 25

Kysynnän vähentyminen

- Vähäinen kysyntä
- Maltillinen kysyntä, haastavat tontit rakentaa
- Nykyisille tonteille ei ole suurta kysyntää, tietyille alueille kaivataan lisää kaavoitusta ja siihen pyritään toimimaan.
- Historia, vähäinen rakentaminen

Kysynnän kasvaminen

- Aluekehitys, työvoiman hyvä saatavuus alueella
- Kysyntä on kasvanut jonkin verran.
- Yritystontteja on harvoin tarjolla ja kun on, niin hinta on korkeampi
- Kehittyvien keskeisten alueiden hintojen nousu.

Kysyntä ja tarjonta tasapainossa

- Hinnoittelussa pyritään hintavakauteen, kysyntä ja tarjonta ovat olleet tasapainossa tai tarjonta yli kysynnän.
- Markkinoiden tasaisuus
- Normaali hintakehitys.

Yksityisten kaupat

- Yksityinen toimija, merkittävä nousu. Kunnan tontit ei merkittävää nousua, tulijoiden valinta työpaikkojen/kiinteistöveron perusteella prioriteetti
- Yksityisten väliset kaupat ovat nostaneet myyntihintoja

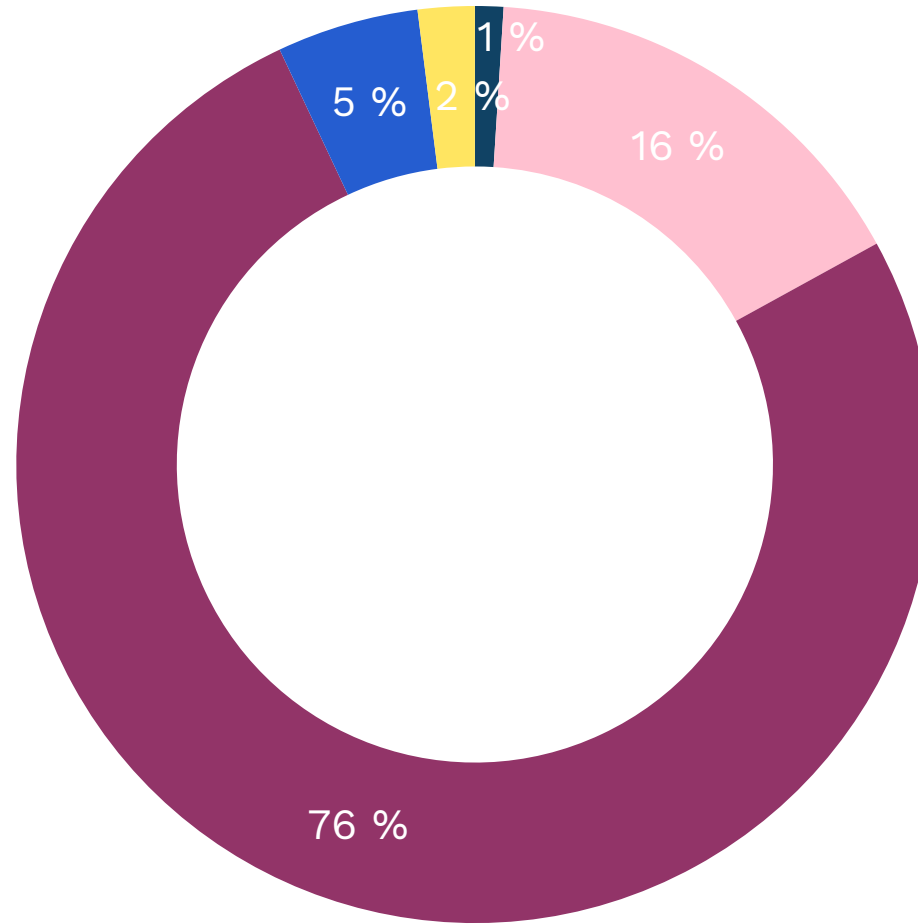
Kunnan hinnoittelu

- Voimassa on valtuuston vahvistamat kohtuulliset hinnat. Tontteja enemmänkin vuokrataan. Kokeiluilla halpuutuskampanjoilla ei ollut mitään vaikutusta myyntiin.
- Kaupunki omistaa suurimman osan tonteista, joten hintakehitys on hyvin vakaa jatkossakin.
- Päätetyistä hinnoista ei jousteta.
- Pääsääntöisesti kaupunki myy tontit.
- Luovutettavat tontit ovat pääosin kaupungin ja tavoitteena on pitää hintataso kohtuullisena ja vakaana
- Vanhoja alihinnoiteltuja tontteja on hinnoiteltu uudelleen ja tasa-arvoisemmin koko kunnan alueella

56. Miten arvioitte yritystonttien myyntihintojen kehittyvän seuraavien 12 kk aikana?

Vastaajien määrä: 62

- Nousevat huomattavasti
- Nousevat hieman
- Pysyvät ennallaan
- Laskevat hieman
- Laskevat huomattavasti



57. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt yritystonttien myyntihintojen kehitykselle tulevaisuudessa kunnassanne?

Vastaajien määrä: 24

Tarjonta

- Tarjonnan vähyys hyvillä paikoilla nostaa hintoja. Muilla alueilla hinnat pysyvät ennallaan.
- Tarjontaa on riittävästi kysyntään nähden.
- Tontteja on tarjolla, mutta ei ole yrityksiä. On kokeiltu kampanjoita, mutta ei ole tuottanut tulosta.

Maapolitiikka

- Kaupungilla on lähes monopoli yritystonttien tarjonnassa. Yksityiset myyvät vain rakennettuja alueita, joissa purkukulut voivat olla huomattavat.
- Olemme uudistamassa tontinluovutushinnastoa, luvassa ei ole isoja, dramaattisia muutoksia vaan pikemminkin tarkennuksia aluerajauksiin jne.
- Kaavoituksen eteneminen, varsinkin osayleiskaavan, joka toisi enemmän mahdollisuuksia asemakaavoitukseen.
- Kaupunki omistaa suurimman osan tonteista, joten hintakehitys on hyvin vakaa jatkossakin.
- Mahdolliset valtuuston päätökset.
- Valtuustoon on aikomus laittaa esitys hintojen laskemiseksi.
- Halu pitää hintataso kilpailukykyisenä

Aluekehitys

- Aluekehitys, työvoiman hyvä saatavuus alueella
- Yleinen taloudellinen kehitys ja esim. kaivannaisteollisuuden kehittyminen Kainuussa.
- Väestön muuttoliikkeen aiheuttama palvelujen keskittyminen alueellisiin kasvukeskuksiin.
- Käynnistyvät hankkeet vetävät mukanaan uusia hankkeita.
- Työpaikkojen ja opiskelupaikkojen hidas katoaminen.
- Odotetaan seudullista talouskehitystä ja infrahankkeita.

Kysyntä

- Merkittävää kysynnän muutosta ei ole näköpiirissä.
- Kysyntä hyvälle sijainnille

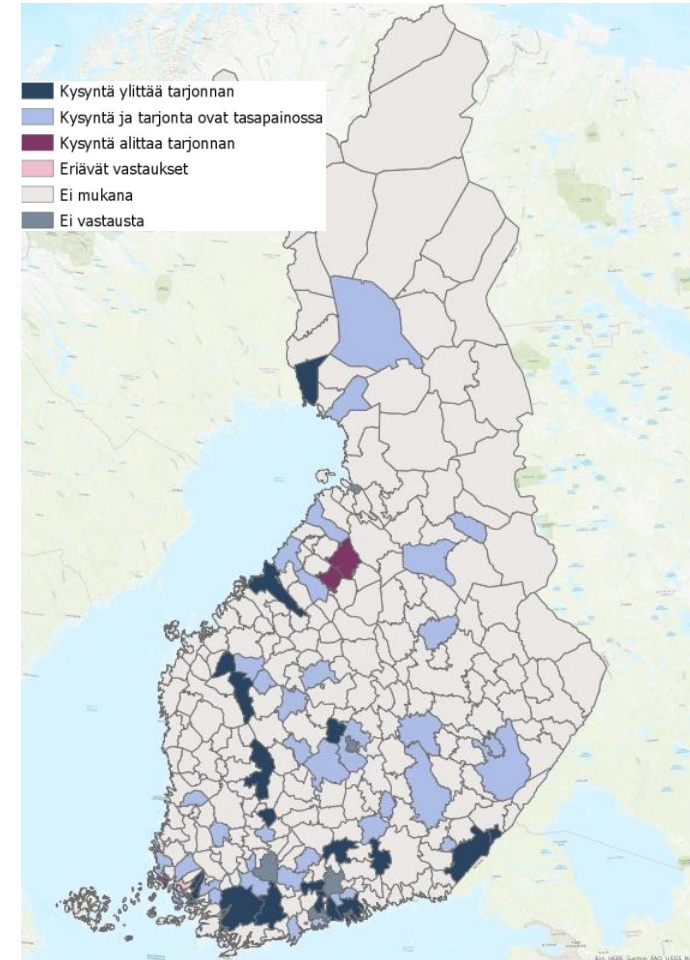
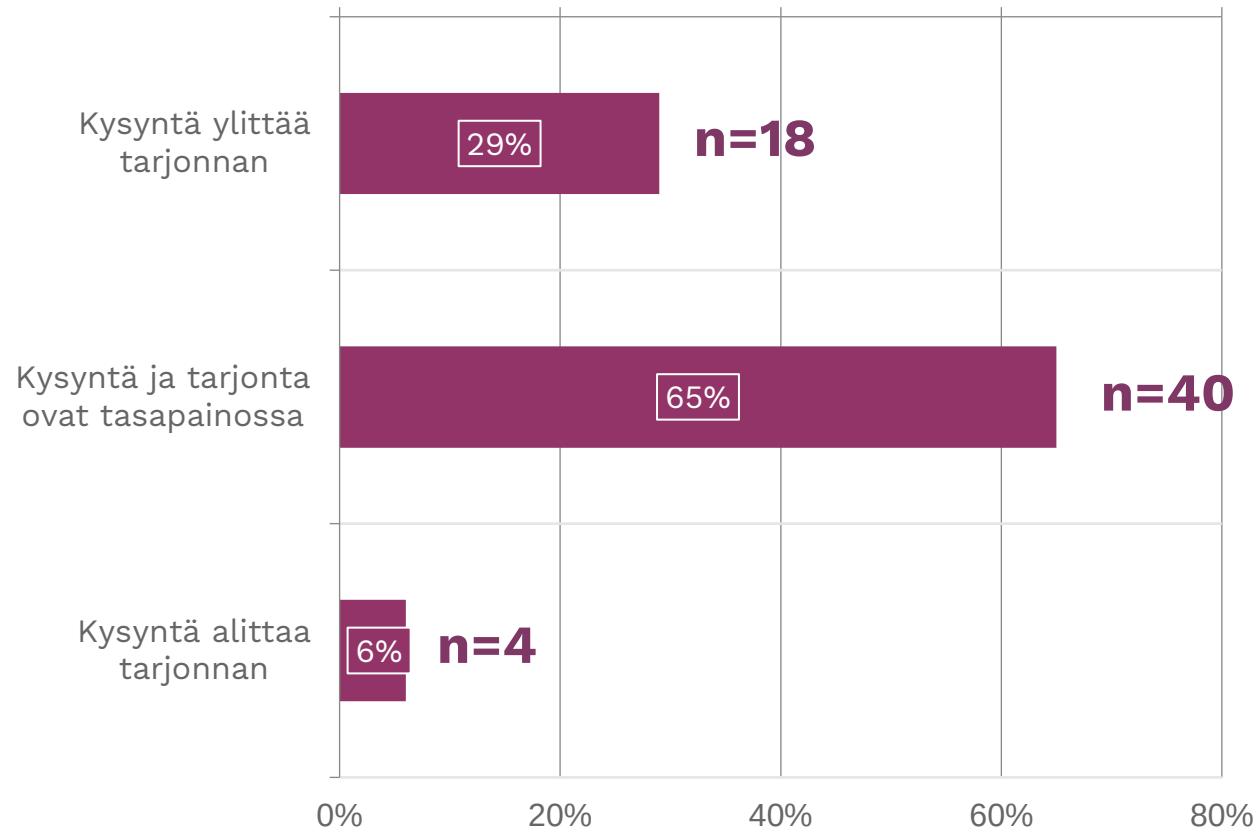
Hinnat ja markkinat

- Pienet markkinat
- Kehittyvien keskeisten alueiden hintojen nousu.
- Yleinen hintatason nousu nostaa hintoja

Hoivatontit

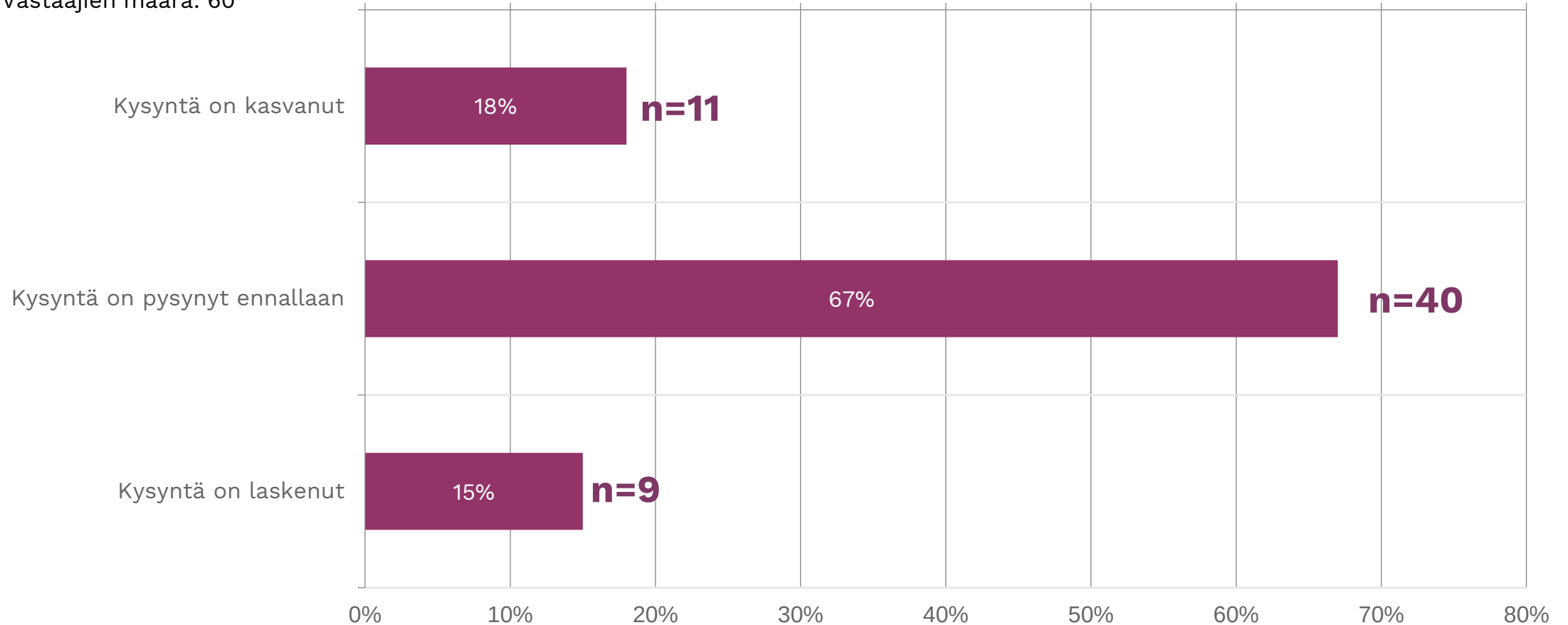
58. Millainen on mielestänne hoivatonttien kysyntä suhteessa aiemmin arvioimaanne asukaspaikkatarpeeseen kunnassanne?

Vastaajien määrä: 62



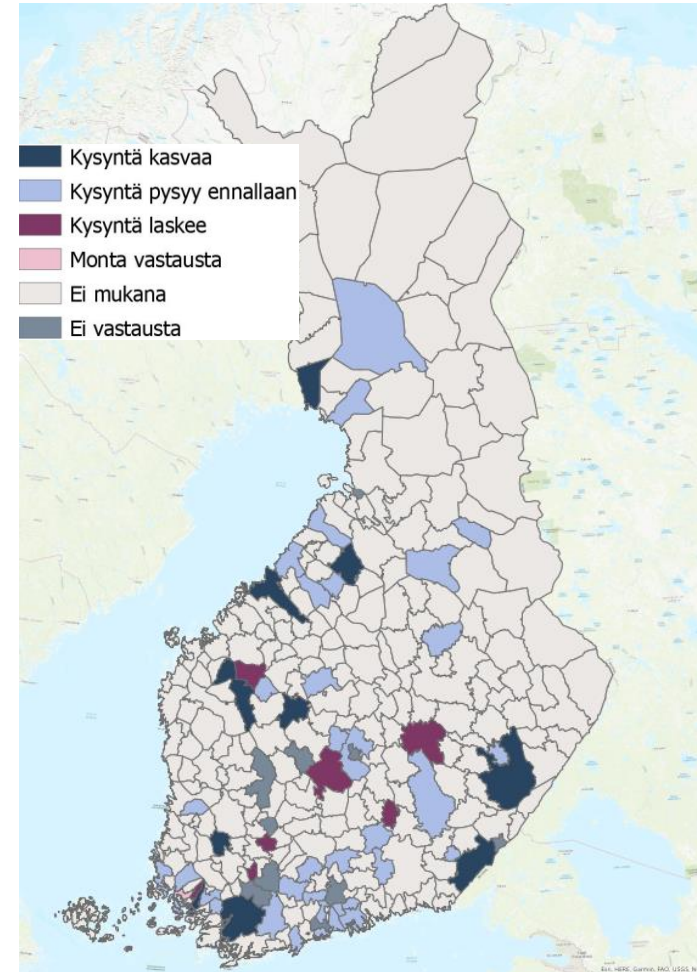
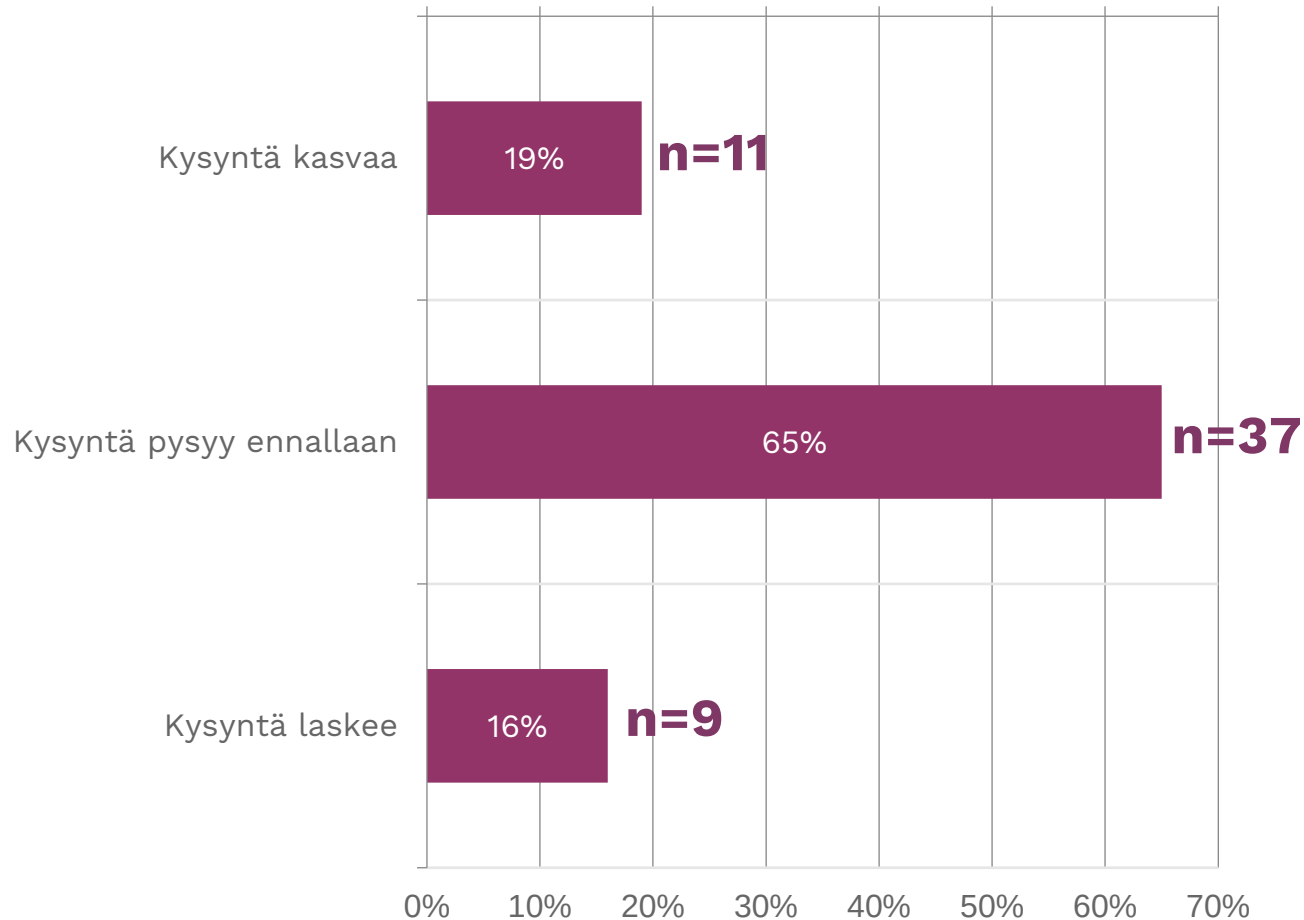
59. Miten mielestänne hoivatonnttien kysyntä on muuttunut vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 60



60. Miten sote-uudistus tulee arvionne mukaan mukaan jatkossa vaikuttamaan hoivatonttien kysyntään kunnassanne?

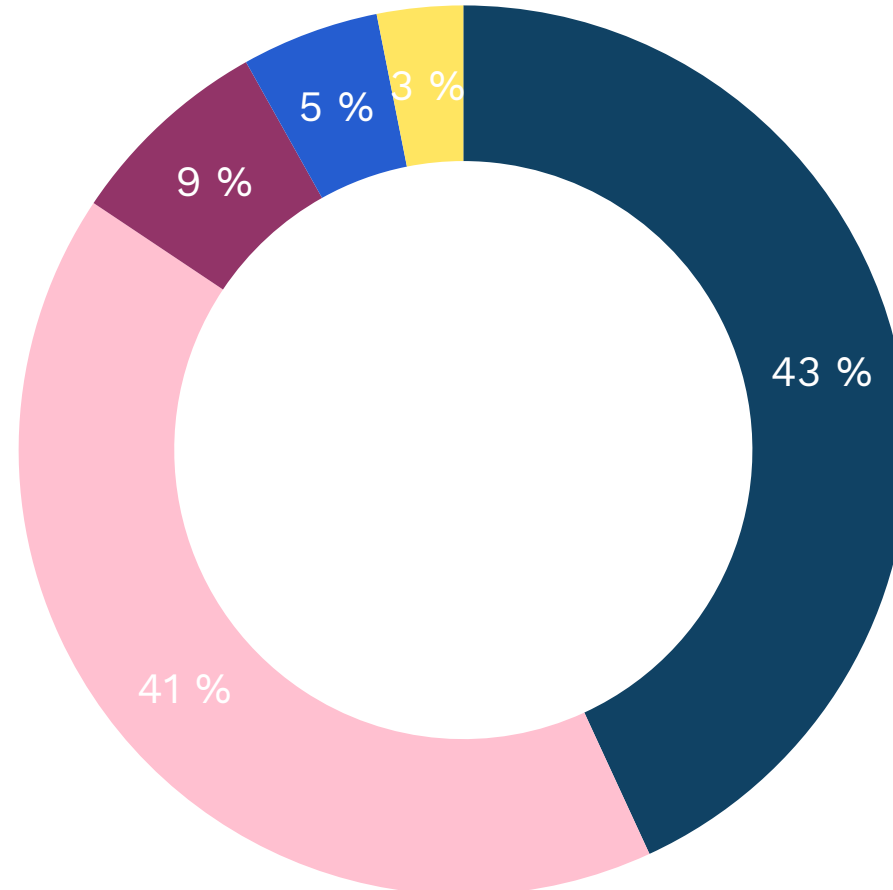
Vastaajien määrä: 57



61. Mille alueille hoivatonttien kysyntä kohdistuu kunnassanne?

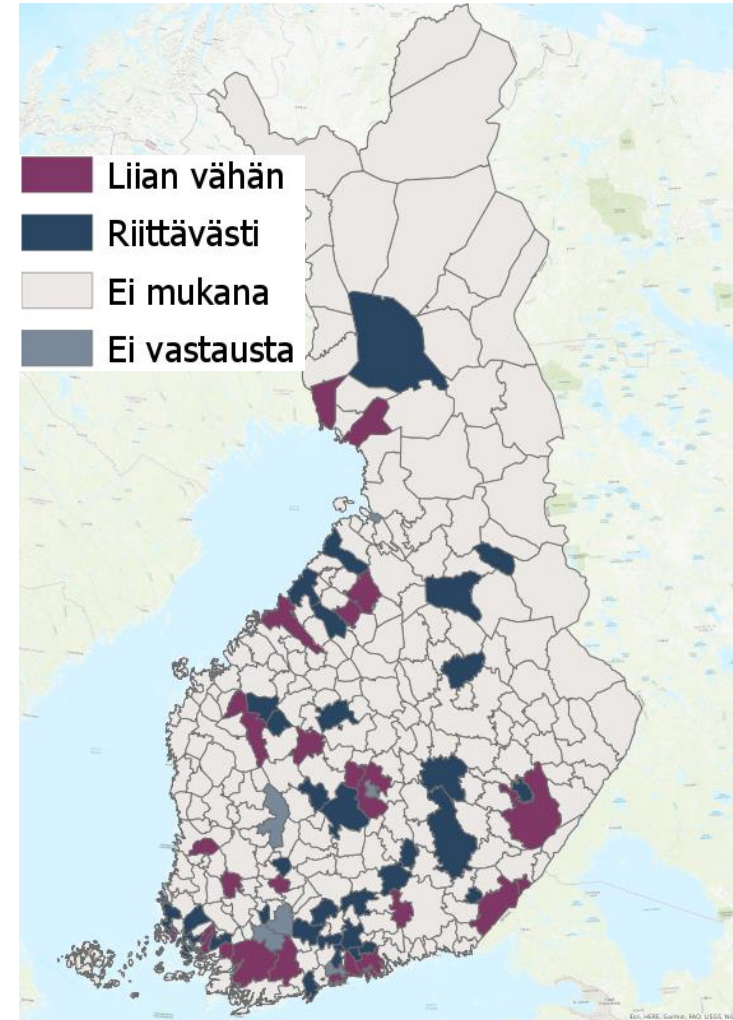
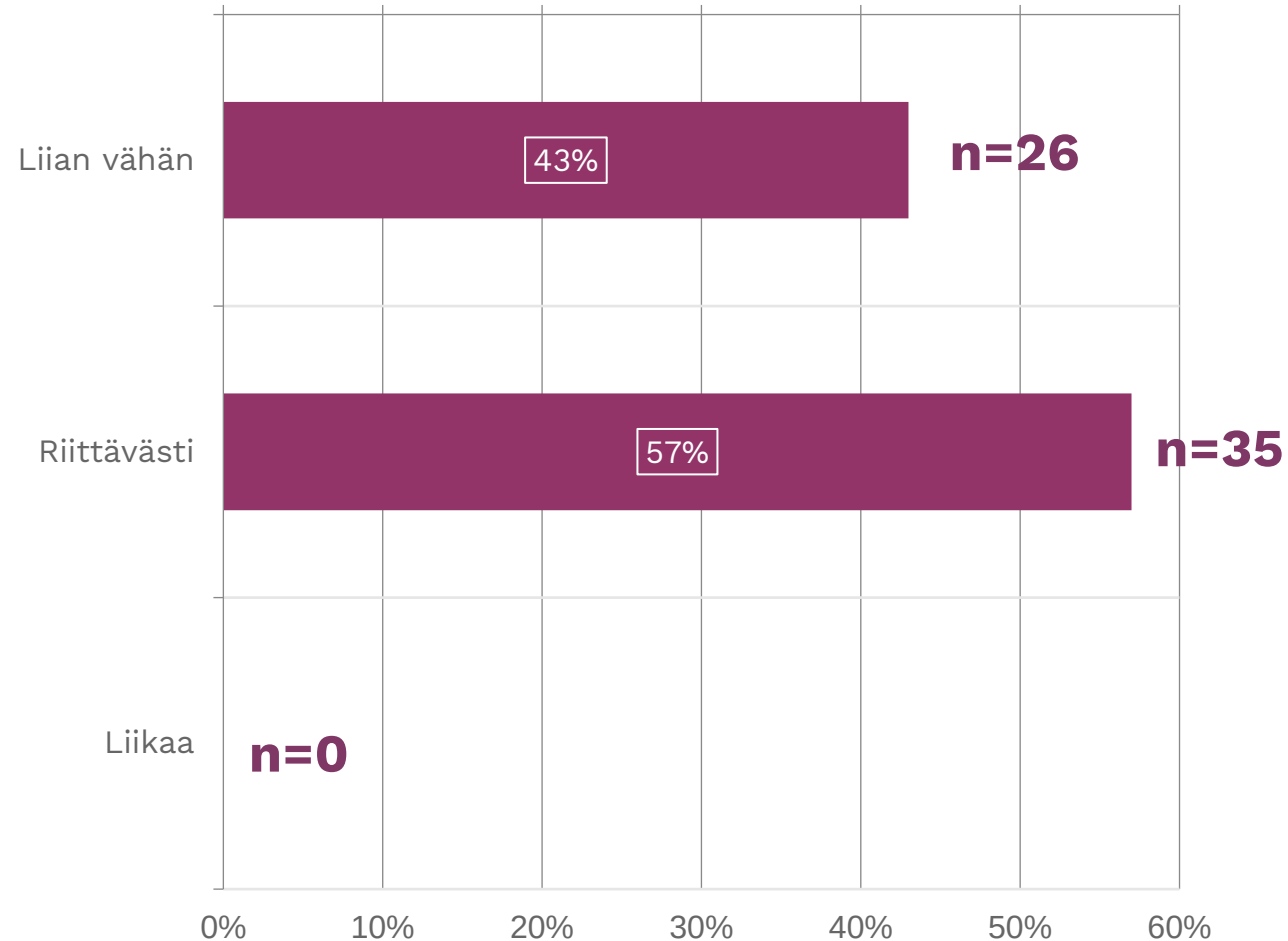
Vastaajien määrä: 59, valittujen vastausten lukumäärä: 95

- Ydinkeskusta (ruutukaava-alue)
- Ydinkeskustan reuna-alueet (kantakaupunki, ruutukaavan reuna-alueet)
- Lähiöt
- Kyläkeskukset
- Uudet alueet, mitkä?



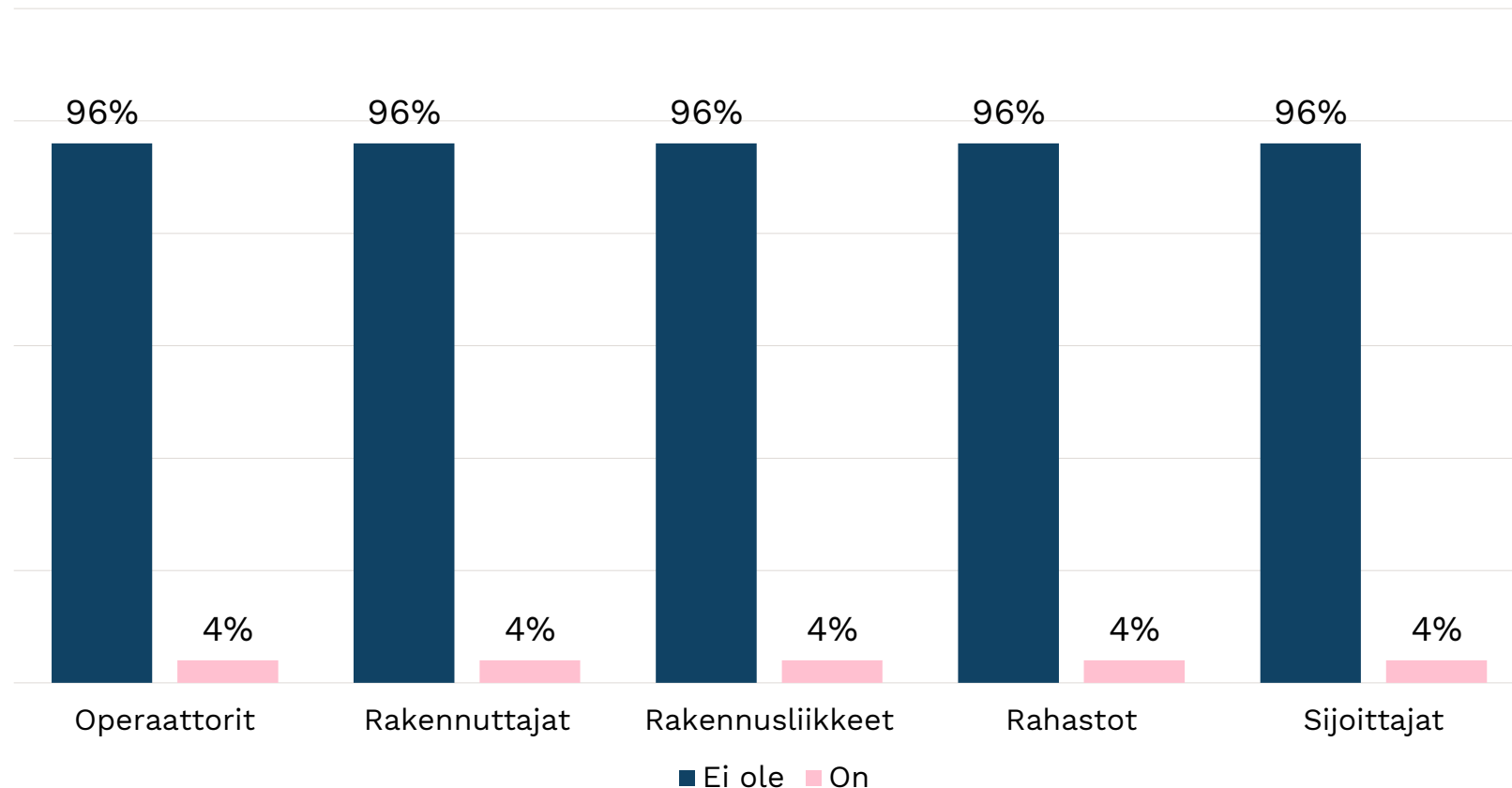
62. Minkä verran kunnassanne on hoivatonttitarjontaa?

Vastaajien määrä: 61



63. Onko markkinaosapuolissa tapahtunut muutoksia? (Onko hoivatonttien ostajatyypeissä tapahtunut kunnassanne muutoksia vuoden 2020 alun jälkeen?)

Vastaajien määrä: 53



64. Mikäli hoivatonttien ostajatyypeissä on tapahtunut kunnassanne muutoksia vuoden 2020 alun jälkeen, minkälaisia muutokset ovat olleet?

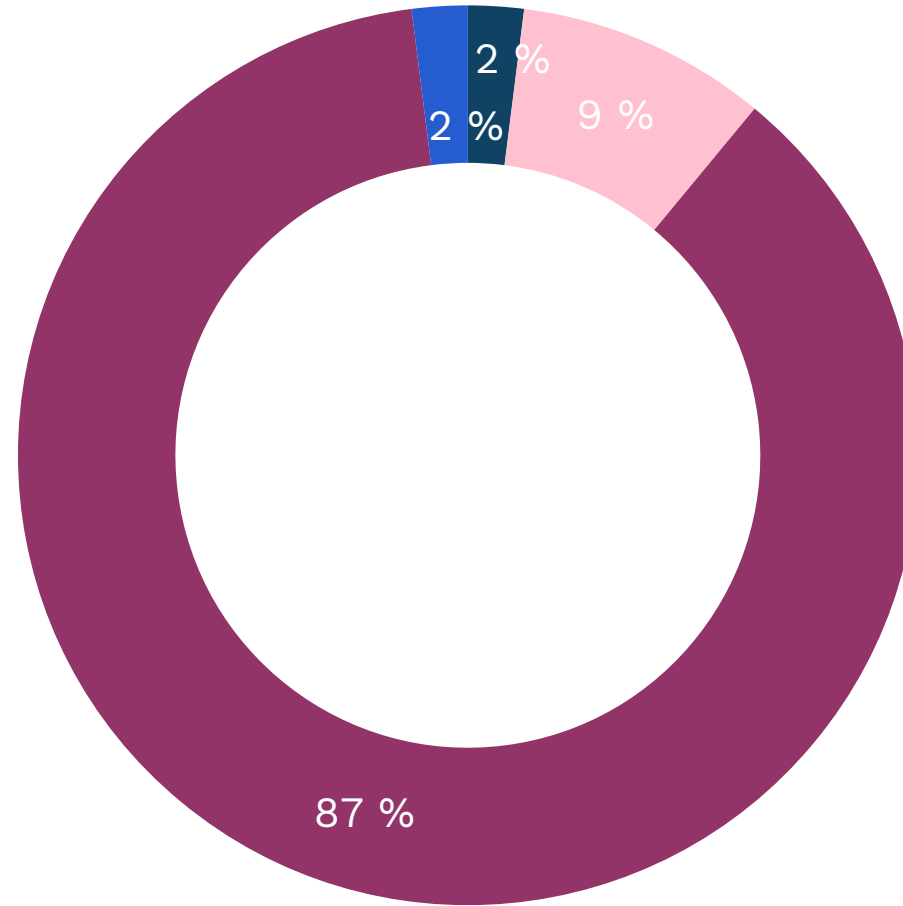
Vastaajien määrä: 3

Operaattorit	Rakennuttajat	Rakennusliikkeet	Rahastot	Sijoittajat
• Kysyntää ei enää ole • Kysyntä kasvanut	• + • Kysyntää ei enää ole	• Kysyntää ei enää ole • Kysyntä kasvanut	• + • Kysyntää ei enää ole	• + • Kysyntää ei enää ole

65. Miten hoivatonnttien myyntihinnat ovat kehittyneet kunnassanne vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 56

- Nousseet huomattavasti
- Nousseet hieman
- Pysyneet ennallaan
- Laskeneet hieman
- Laskeneet huomattavasti



66. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt hoivatonttien myyntihintojen kehitykselle kunnassanne?

Kysyntä ja tarjonta

- Tonttien tarjonta on ollut riittävää kysynnälle.
- Kysyntä tasaista
- Vain kaupungin tontteja
- Vähäinen tarjonta.
- Vähäinen kysyntä
- Kunnan sijainti lähellä asiakkaita (Hki- Tre välillä) aiheuttaa kysyntää erityisesti lastenkodeille yms

Hinta

- Joustamaton hinnoittelu.
- Yleisen hintatason nousu.
- ARA taso

Hoivatontteja ei ole tai kysyntää ei ole

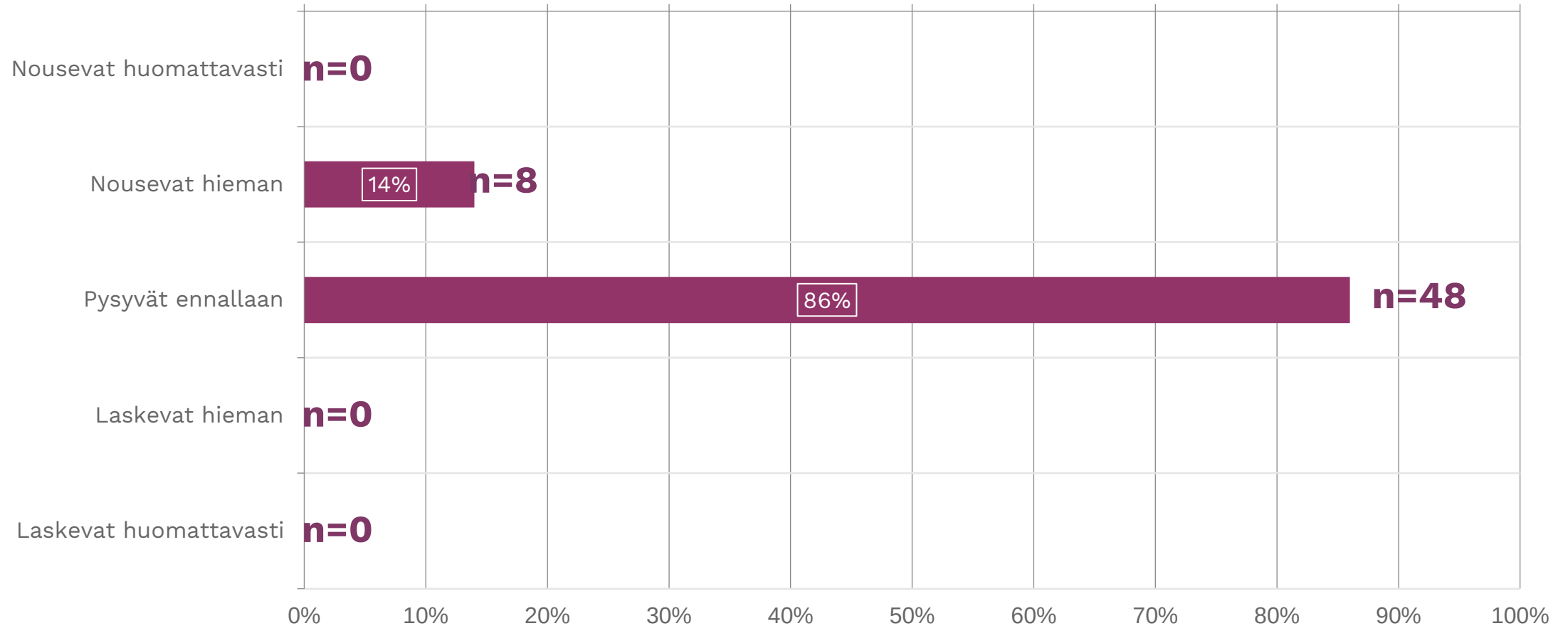
- Tontteja ei ole luovutettu hoivatoimintaan.
- Kunnassa ei ole tarjolla hoivatontteja, joten hankkeet rakennetaan usein poikkeamisluvalla A-tonteille.
- Hoivatonttien myyntejä ei ole tehty v. 2020 alun jälkeen.
- Kysyntää ei enää ole. Markkinat olivat ylikuumentuneet 2010-luvun loppupuolella.
- Hoivatonttien kysyntä ehti mennä ohi ennen koronaa. Kysyntään voitiin vastata kohtuudella, mutta varsinaisesti Y-tonteista tuli pula.

Muut

- Mm. myyjän kannalta myyntitapakokeilut, esim. huutokauppa

67. Miten arvioitte hoivatonttien myyntihintojen kehittyvän seuraavien 12 kk aikana?

Vastaajien määrä: 56



68. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt hoivatonttien myyntihintojen kehitykselle tulevaisuudessa kunnassanne?

Vastaajien määrä: 16

Hinnoittelu

- Seuraavat ARA-hintoja
- Joustamaton hinnoittelu.
- Yleisen hintatason nousu.
- Yleinen hintataso

Kysyntä

- Kysynnän muutosta ei näköpiirissä.
- Kysyntä hyville sijainneille kasvaa
- Kysyntä rauhoittunut ja pyritään ottamaan huomioon kaavoituksessa.
- Hoivatonttien kysyntä säilyy todennäköisesti korkeana kunnan väestörakenteen takia.

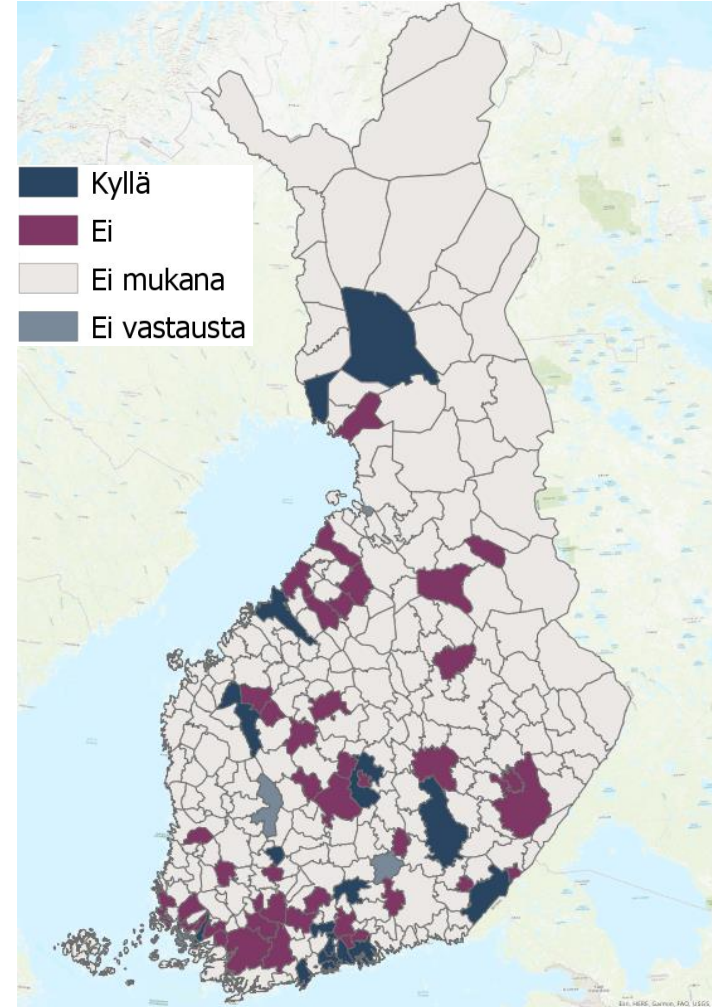
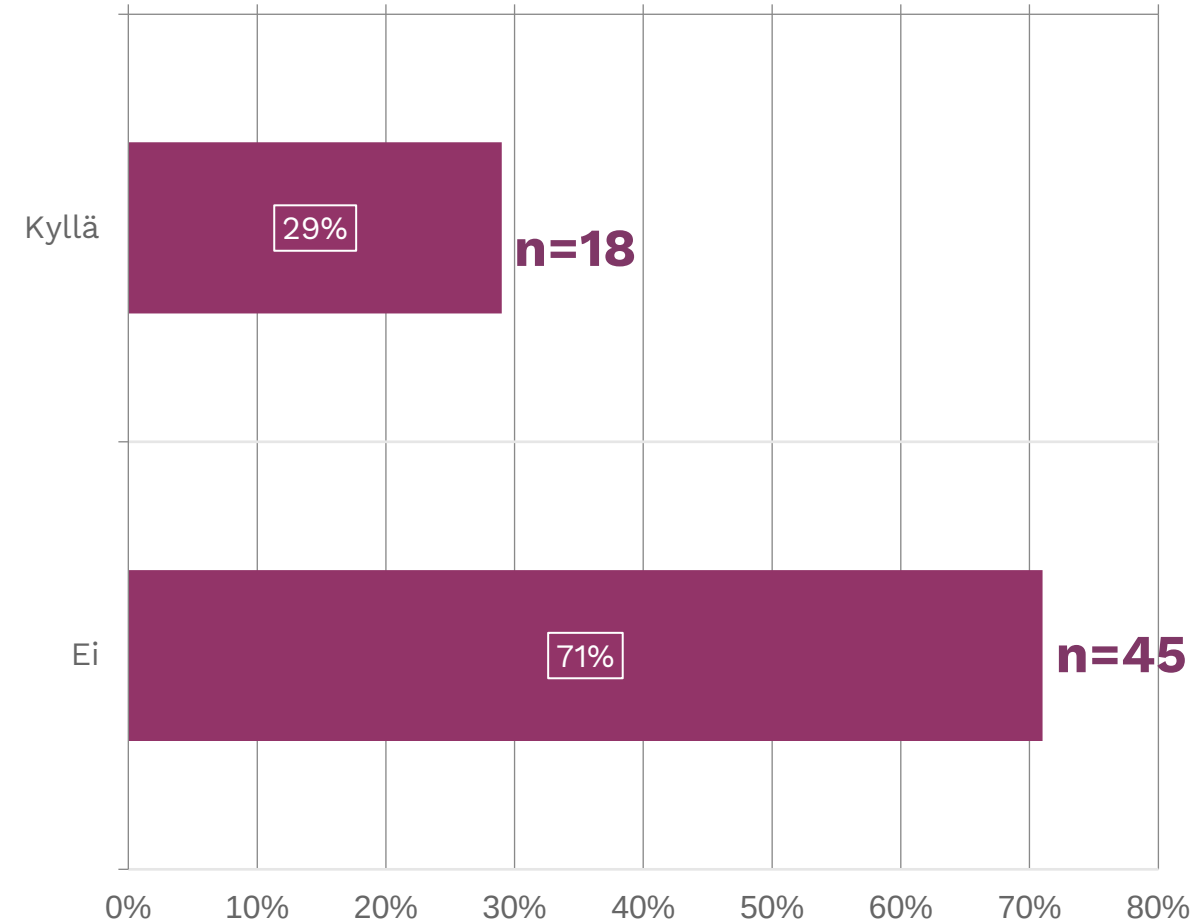
Tarjonta

- Raakamaan puute. NIMBYily
- Kaupunki omistaa suurimman osan tonteista, joten hintakehitys on hyvin vakaa jatkossakin.
- Vain kaupungin omistamia tontteja

Tonttirahastot

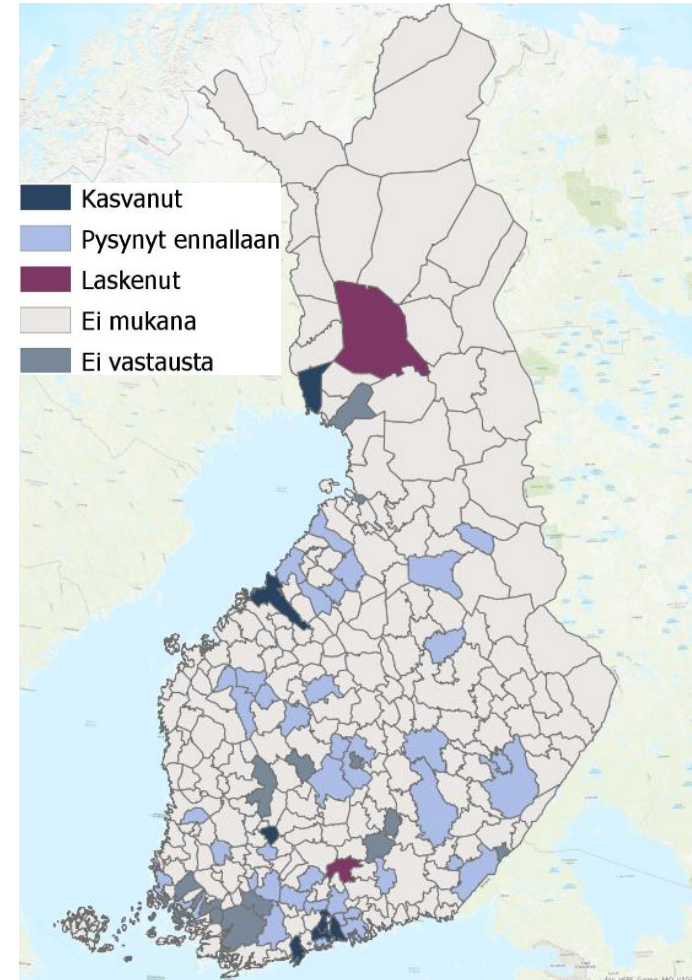
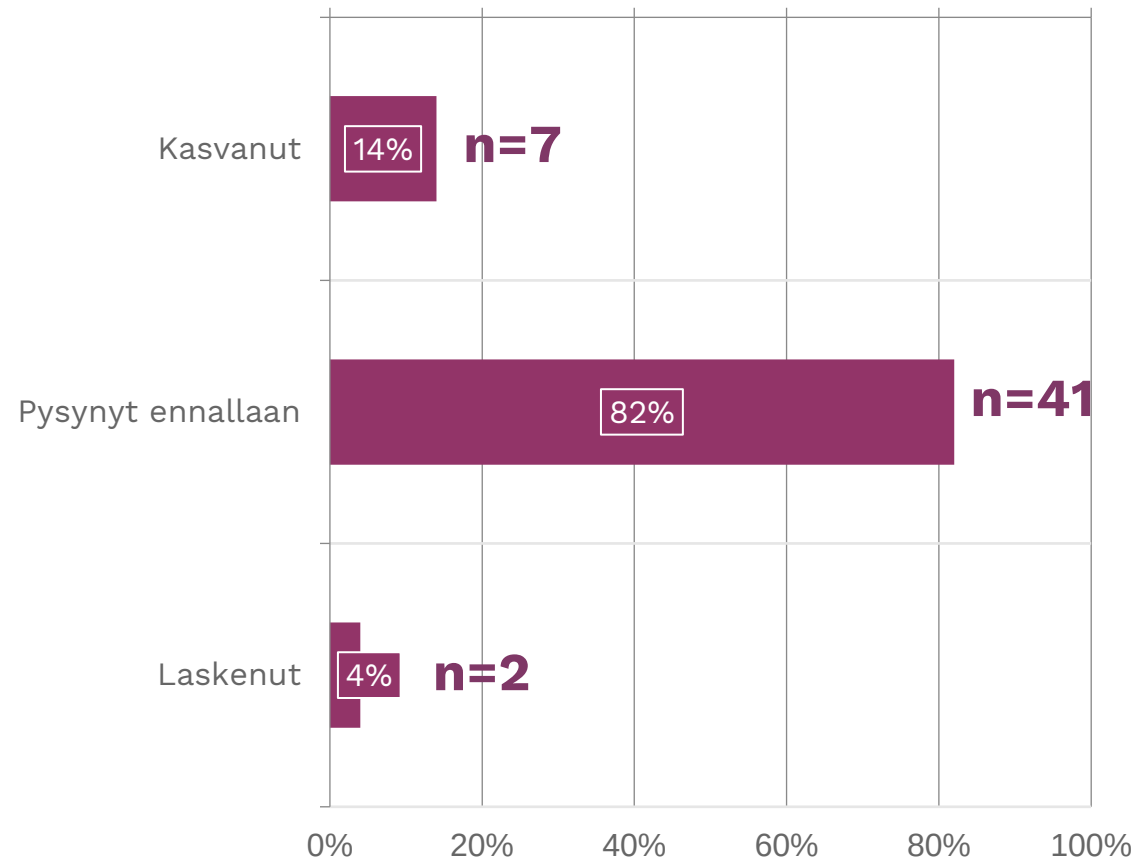
69. Omistavatko tonttirahastot tontteja kunnassanne?

Vastaajien määrä: 63



70. Miten mielestänne tonttirahastojen kysyntä on muuttunut kunnassanne vuoden 2020 alun jälkeen?

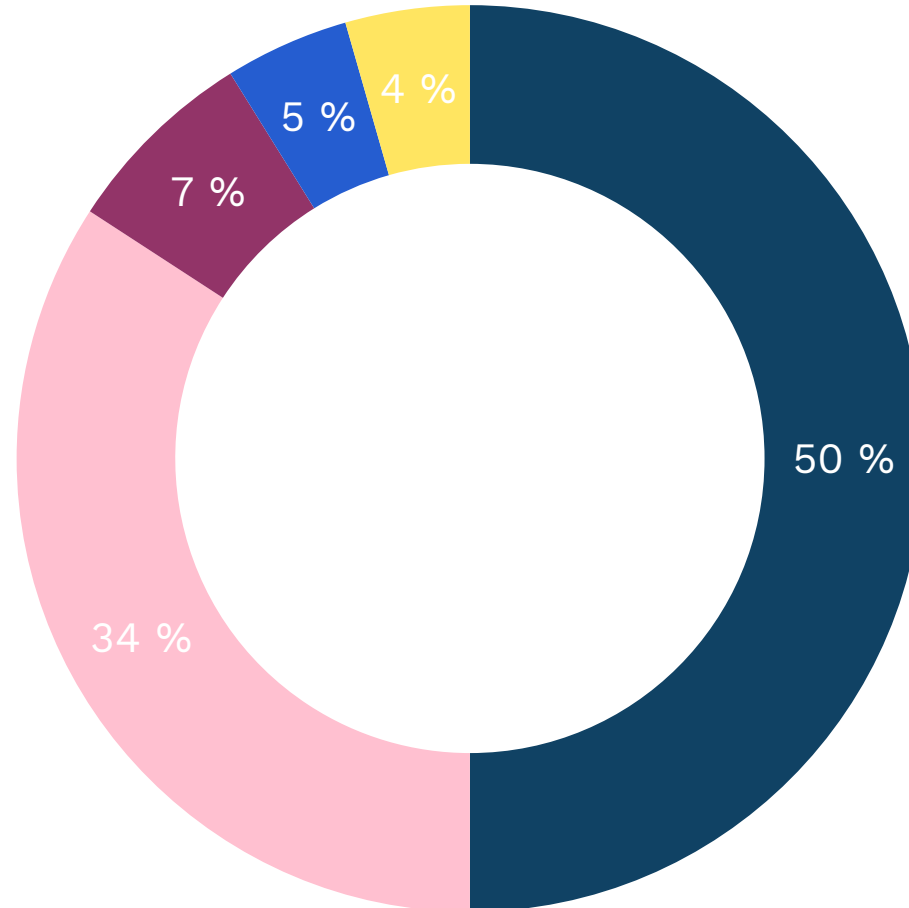
Vastaajien määrä: 50



71. Mille alueille tonttirahastojen tonttikysyntä kohdistuu kunnassanne?

Vastaajien määrä: 44

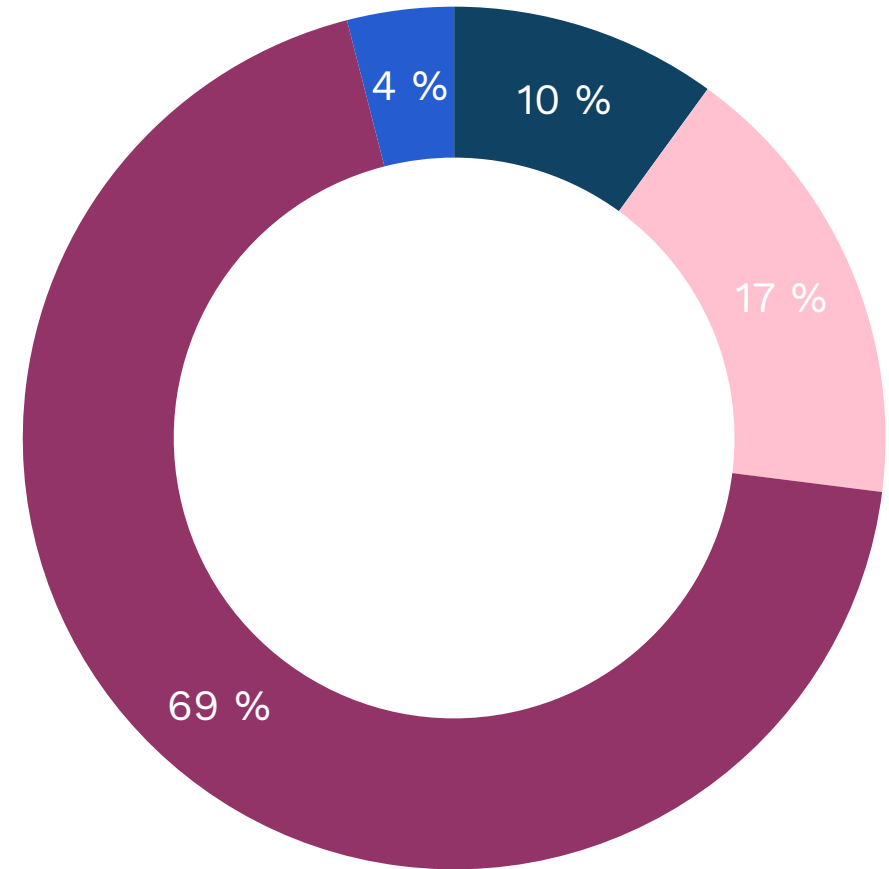
- Ydinkeskusta (ruutukaava-alue)
- Ydinkeskustan reuna-alueet (kantakaupunki, ruutukaavan reuna-alueet)
- Lähiöt
- Kyläkeskukset
- Uudet alueet, mitkä?



72. Miten tonttirahaston ostamien tonttien hinnat, erityisesti yksityisten välillä, ovat kehittyneet kunnassanne vuoden 2020 alun jälkeen?

Vastaajien määrä: 29

- Nousseet huomattavasti
- Nousseet hieman
- Pysyneet ennallaan
- Laskeneet hieman
- Laskeneet huomattavasti



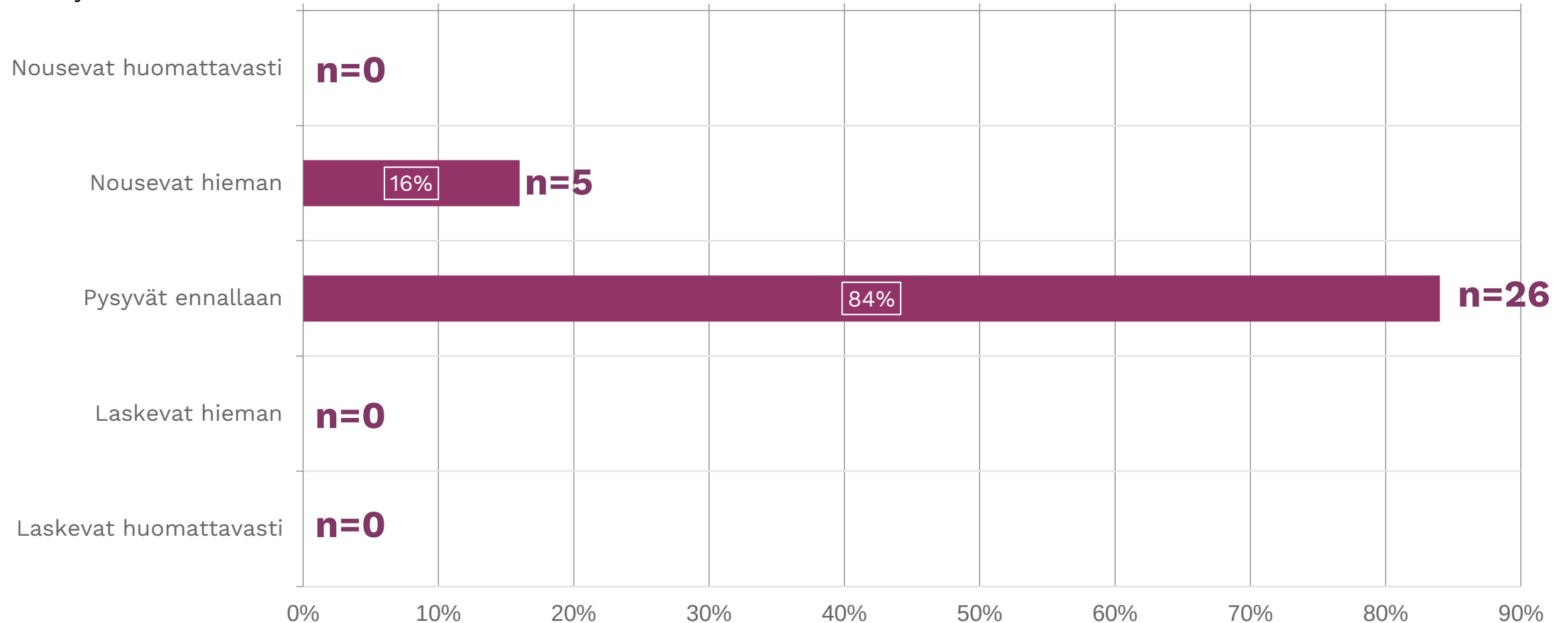
73. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt tonttirahastojen ostamien tonttien hintojen kehitykselle kunnassanne?

Vastaajien määrä: 9

- Tontin kauppahinnan rakenne poikkeaa rahastojen filosofiassa oleellisesti perinteisestä hinnoitteluajatuksista
- Airbnb
- Kaupunki omistaa suurimman osan tonteista, joten hintakehitys on hyvin vakaa jatkossakin.
- Myyjillä ei ole ollut suoranaista tarvetta myydä tonttejaan. Ostajalla kova tarve päästä kaupungin markkinoille ja usko siihen, että osakkeen ostajat lähtevät vuokratontille.
- Tonttirahastoilla ei ole kiinnostusta sijoittaa kaupunkiin.

74. Miten arvioitte tonttirahastojen tonttien määräosien myyntihintojen kehittyvän seuraavien 12 kk aikana?

Vastaajien määrä: 31



75. Mikä tai mitkä ovat mielestänne syyt tonttirahastojen tonttien määräosien myyntihintojen kehitykselle tulevaisuudessa kunnassanne?

Vastaajien määrä: 7

- Markkinoiden kehitys
- En usko, että asuntojen ostajat ovat halukkaita maksamaan tontin lunastushintoja
- Liian pieni markkina-alue
- Mahdollisesti esisopimuksessa lunastushinnan määräytymisen sitominen kiinteään kasvuprosenttiin

76. Mikä on tonttirahastojen rooli kuntanne kiinteistömarkkinoilla?

Vastaajien määrä: 29

Vähäinen rooli

- Olematon tai vähäinen (12 vastausta)
- Ei roolia (5 vastausta)
- Tonttirahastojen rooli on ollut melko pieni. Muutamassa kerrostalotontissa on ostajana ollut tonttirahasto.
- Selvästi vähentynyt aiemmasta

Merkittävä rooli

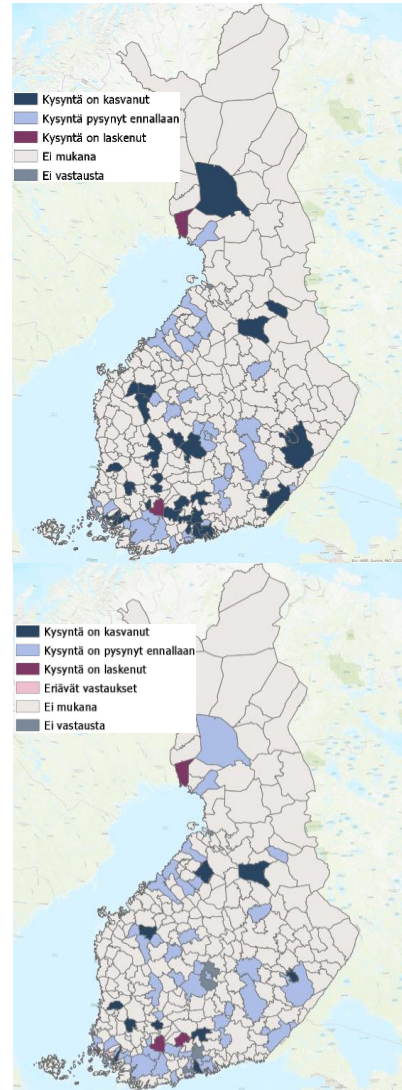
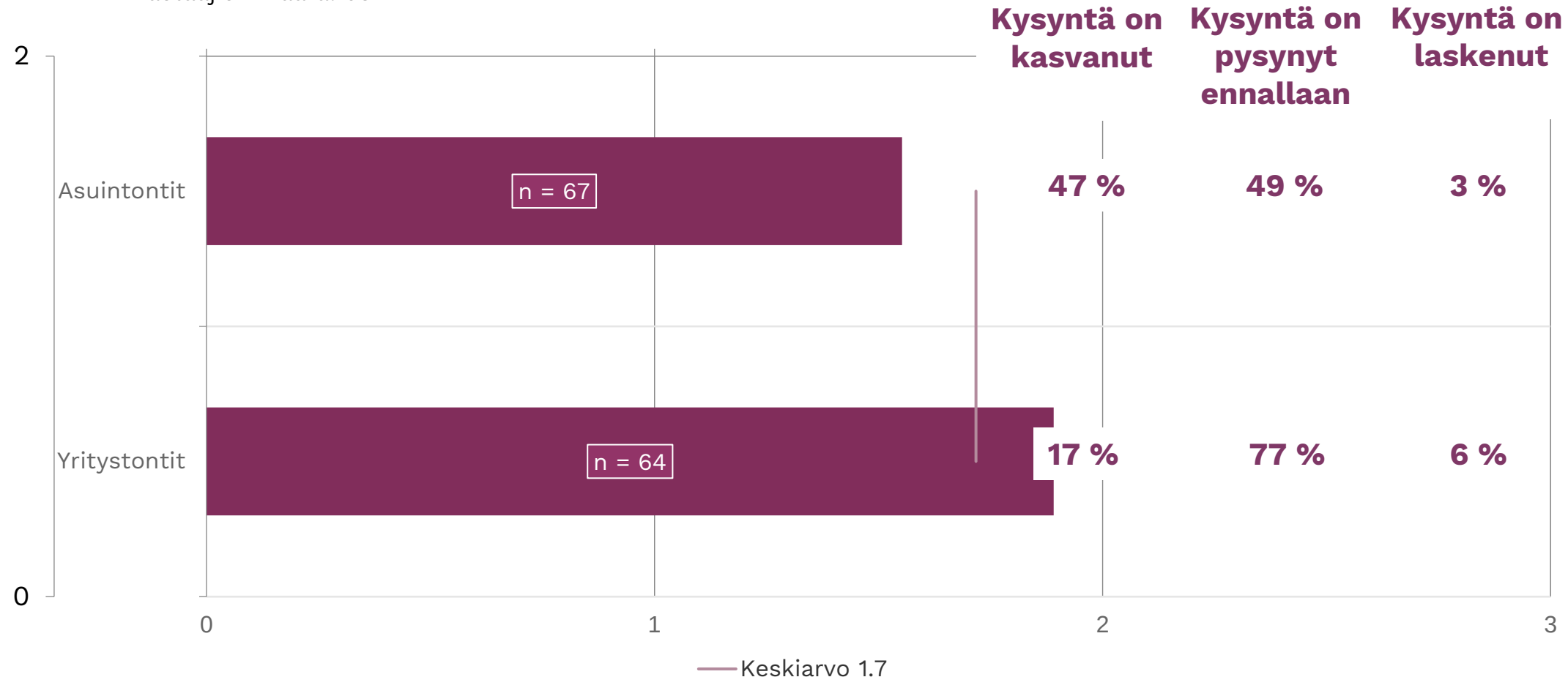
- Rooli kasvamassa (2 vastausta)
- Melko huomattava vuosittain on mennyt noin yksi kerrostalotontti vuodessa rahastoille (keskimäärin kaupunki luovuttaa 4-5 tonttia / vuosi).
- AK-tonteissa merkittävä
- Mahdollistavat korkean määrän asuntojen rakentamisen.

Muu rooli

- Tonttirahastojen toiminta nostaa kerrostalotonttien ja yhtiömuotoisten asuntotonttien hintatasoa.
- En osaa sanoa.

77. Kysynnän muutos (Miten tonttikysyntä kokonaisuudessaan (asuin- ja yritystontit) kunnassanne on muuttunut koronarajoitusten takia?)

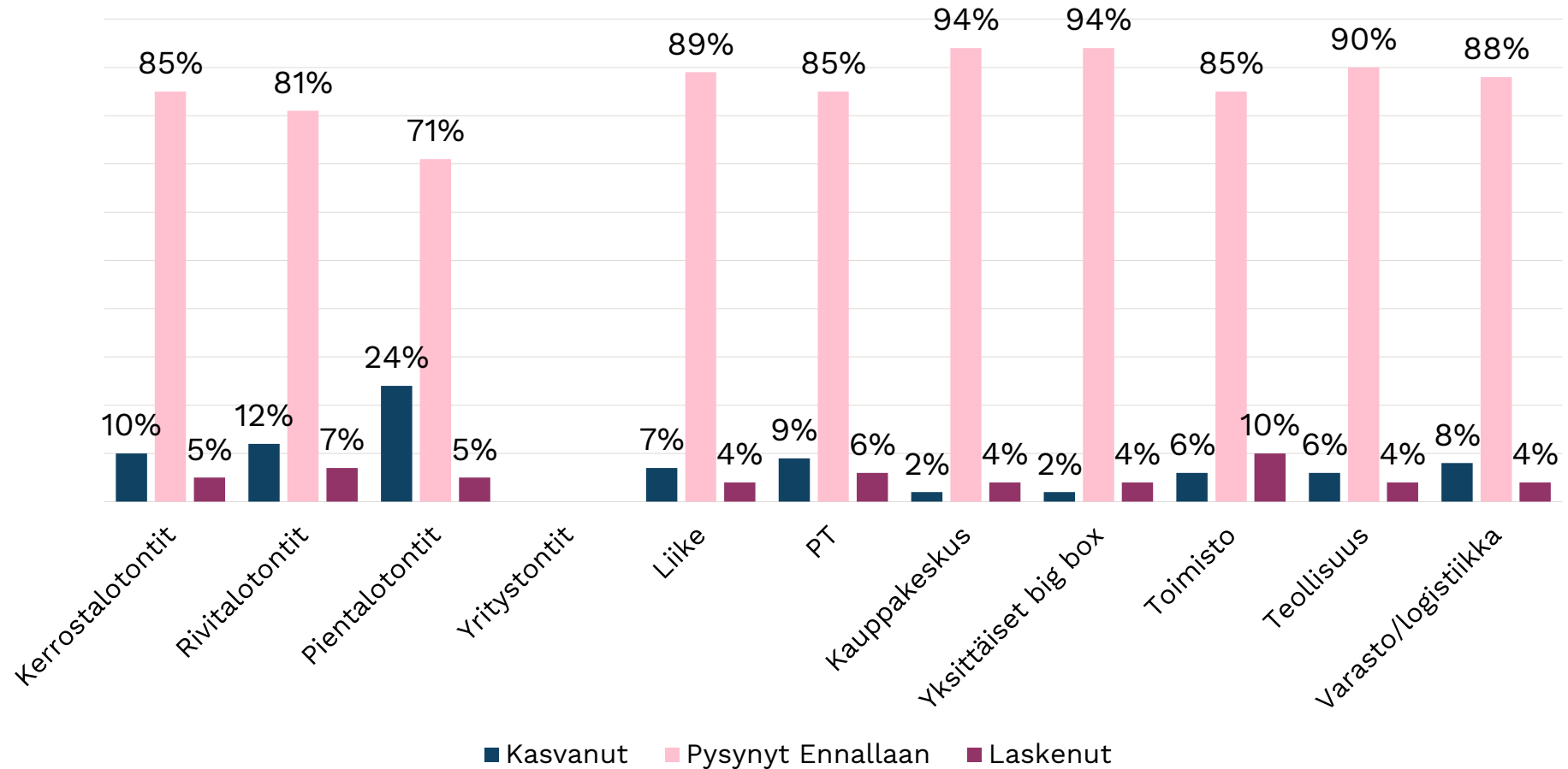
Vastaajien määrä: 68



Koronaviruspandemian vaikutukset tonttimarkkinoihin

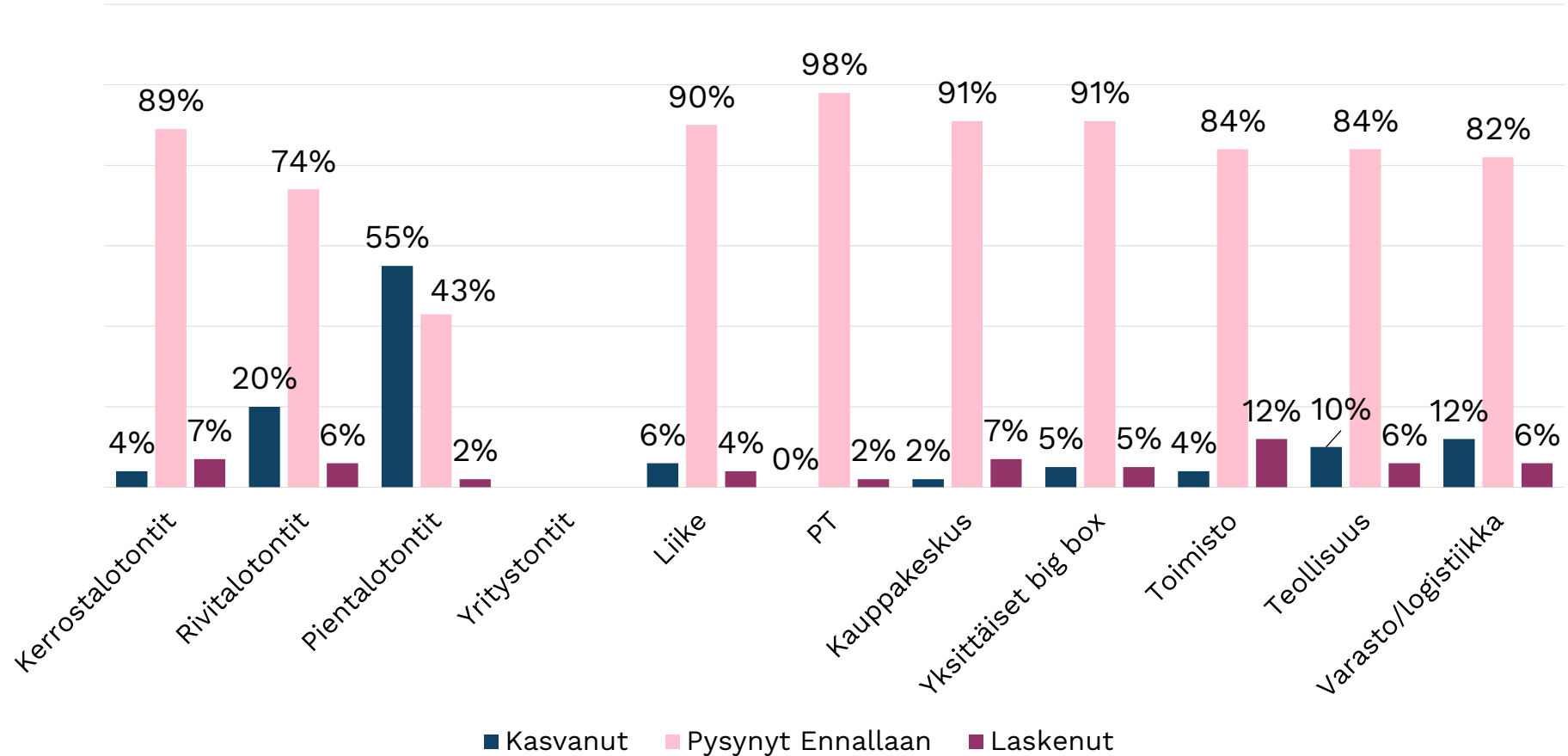
78. Ydinkeskusta, kysynnän muutos (Miten koronarajoitusten aiheuttamat muutokset tonttikysynnässä näkyvät ydinkeskustassa ja ydinkeskustan reuna-alueilla?)

Vastaajien määrä: 62



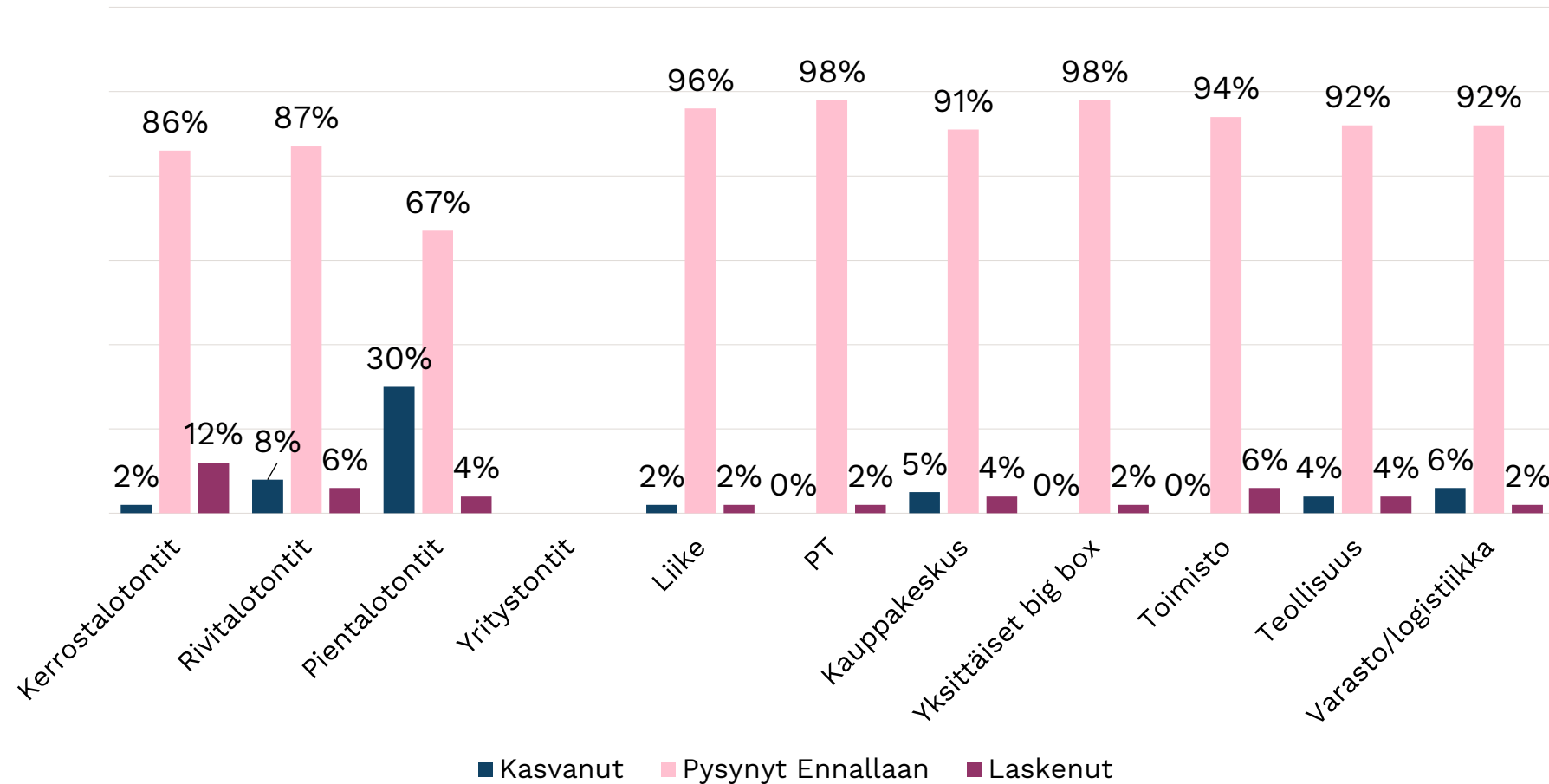
79. Ydinkeskustan reuna-alueet, kysynnän muutos (Miten koronarajoitusten aiheuttamat muutokset tonttikysynnässä näkyvät ydinkeskustassa ja ydinkeskustan reuna-alueilla?)

Vastaajien määrä: 58



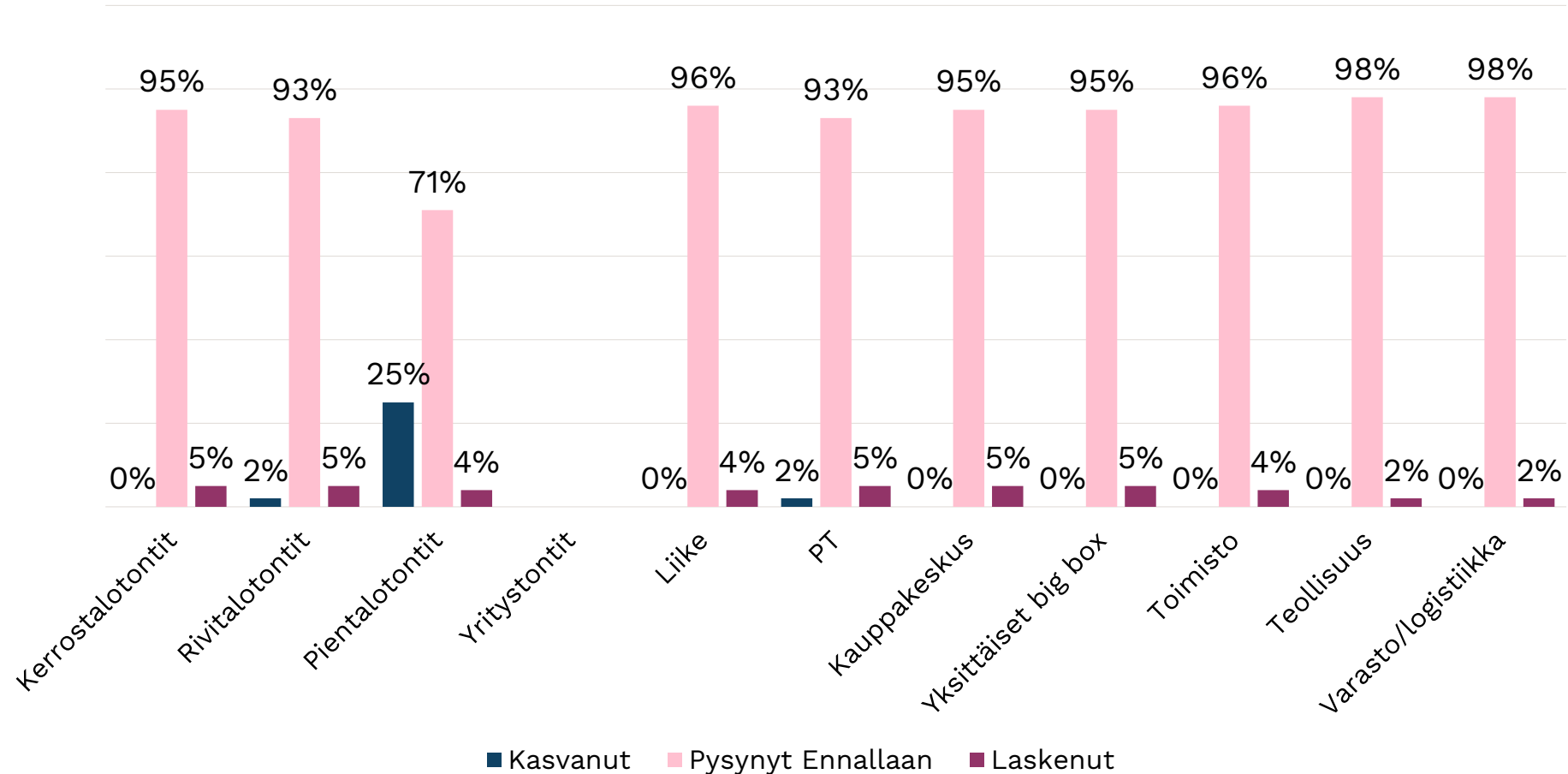
80. Lähiöt, kysynnän muutos (Miten koronarajoitusten aiheuttamat muutokset tonttikysynnässä näkyvät lähiöissä ja kyläkeskuksissa?)

Vastaajien määrä: 55



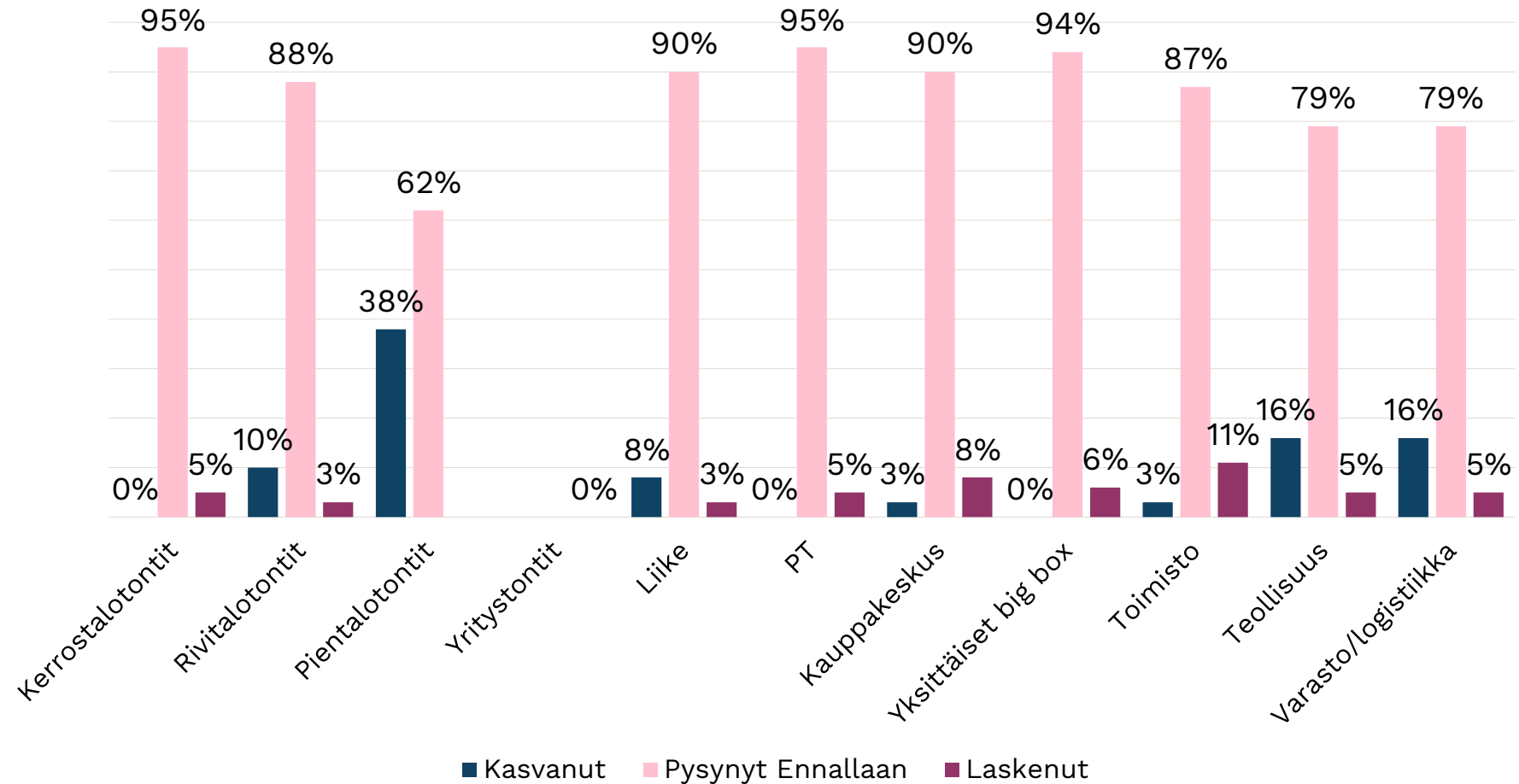
81. Kyläkeskukset, kysynnän muutos (Miten koronarajoitusten aiheuttamat muutokset tonttikysynnässä näkyvät lähiöissä ja kyläkeskuksissa?)

Vastaajien määrä: 51



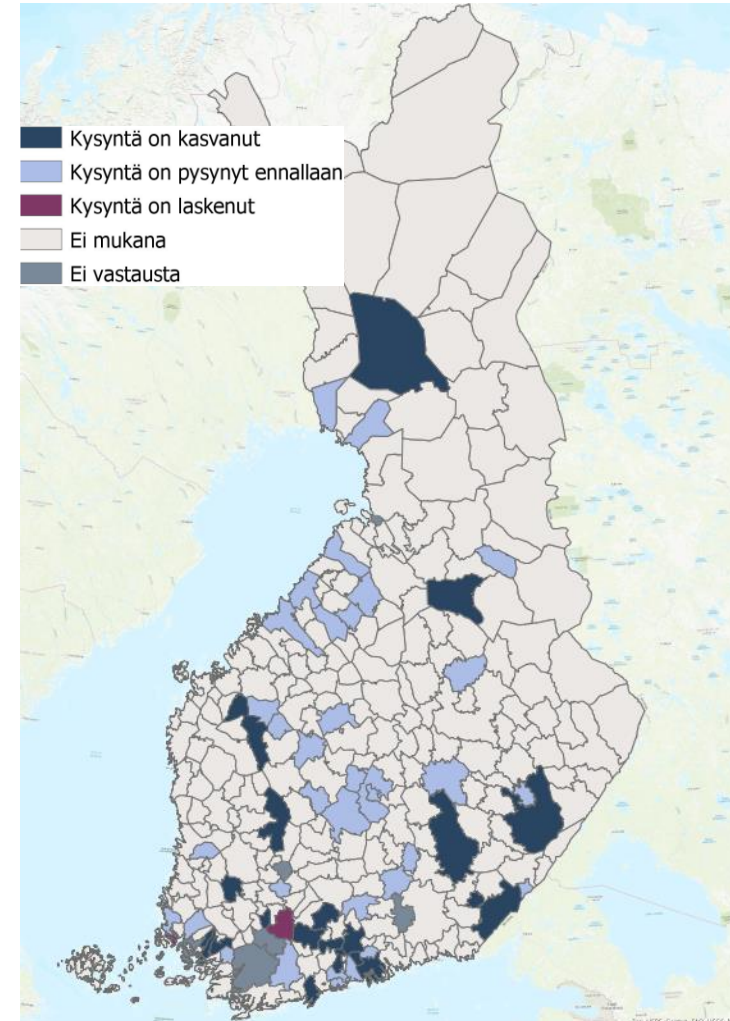
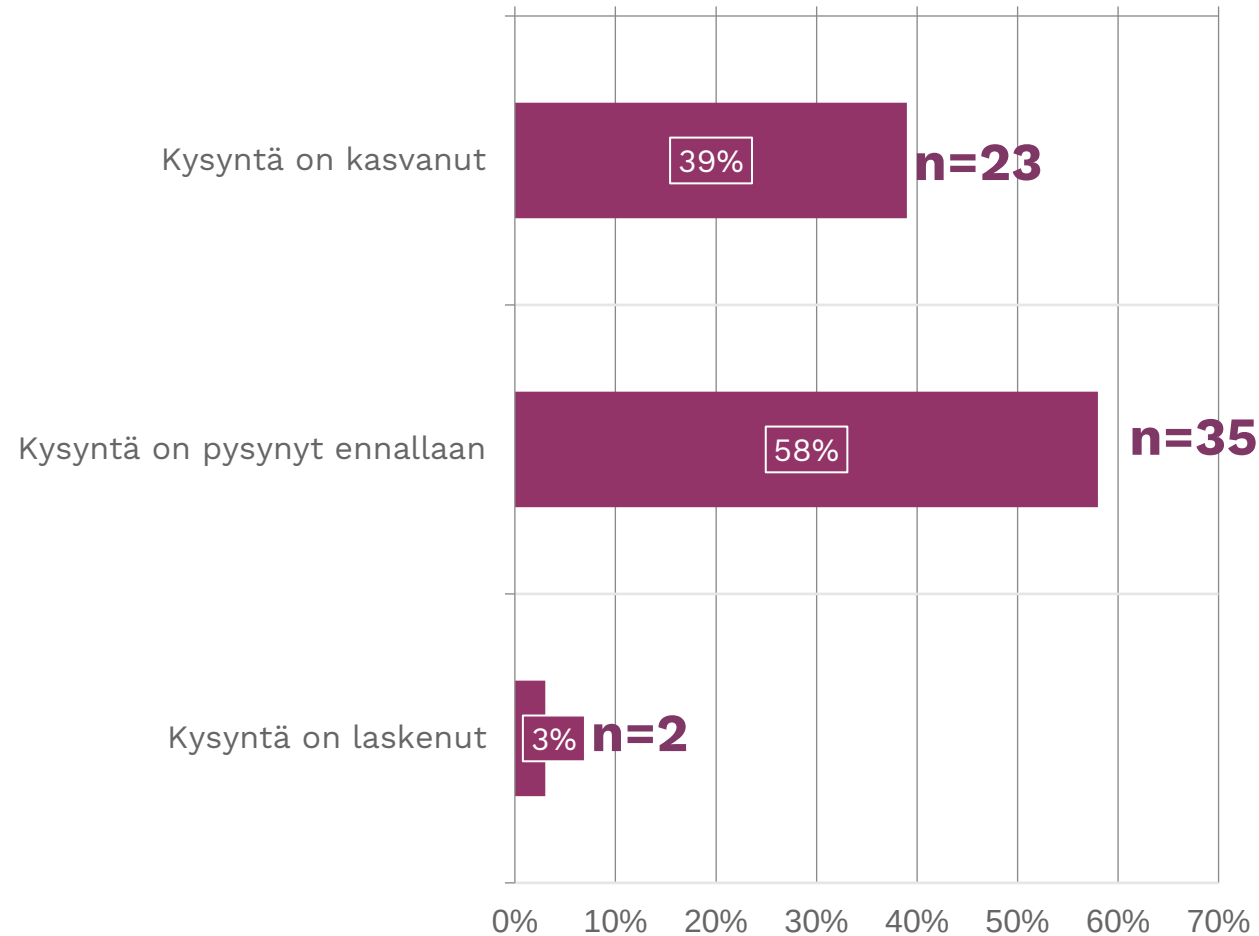
82. Uudet alueet, kysynnän muutos (Miten koronarajoitusten aiheuttamat muutokset kysynnässä näkyvät uusilla alueilla?)

Vastaajien määrä: 48



84. Miten mielestäsi asuntotonttien kysyntä suhteessa arvioimaanne tuotantotarpeeseen on muuttunut kunnassanne koronarajoitusten myötä?

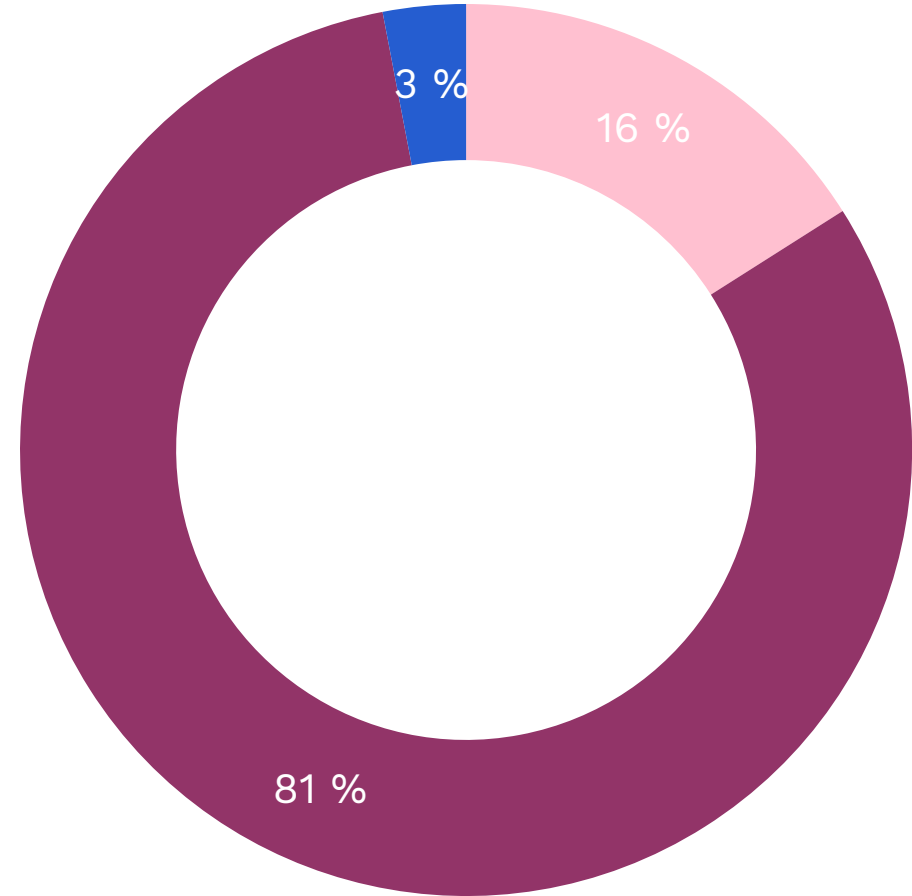
Vastaajien määrä: 60



85. Miten koronarajoitusten aiheuttamat mahdolliset muutokset tonttikysynnässä näkyvät tonttien hintojen kehityksessä kunnassanne?

Vastaajien määrä: 62

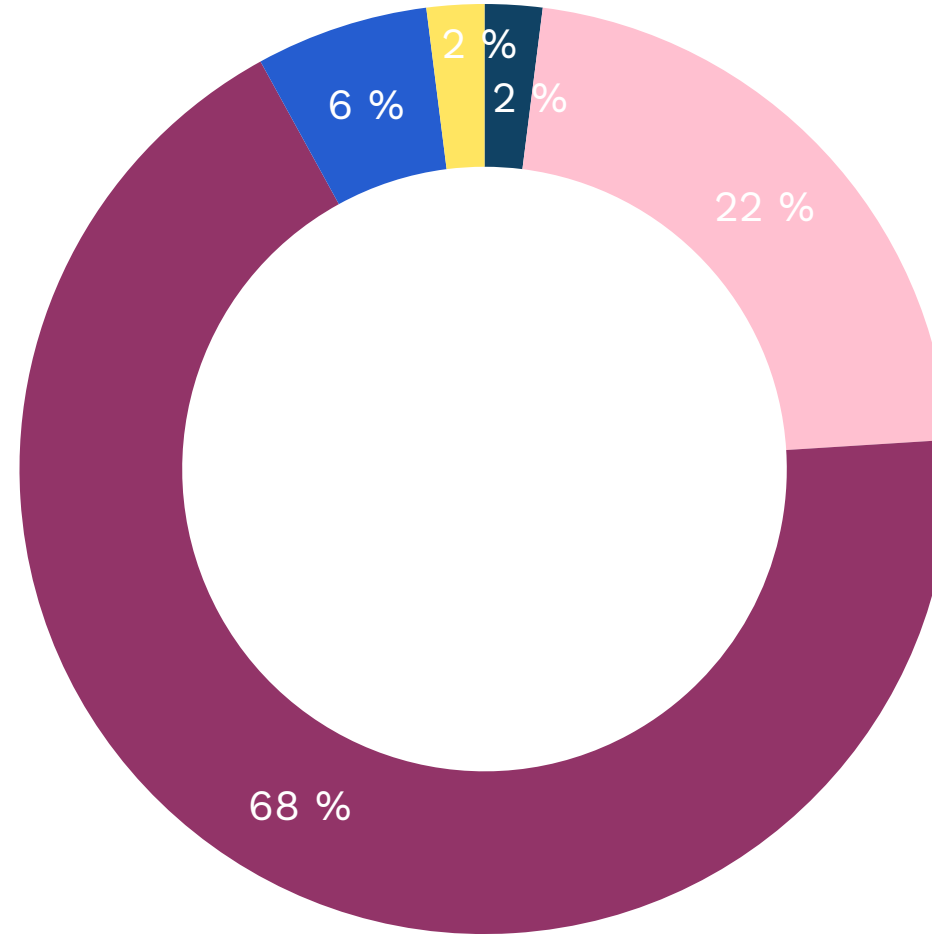
- Hinnat ovat nousseet huomattavasti
- Hinnat ovat nousseet hieman
- Hinnat ovat pysyneet ennallaan
- Hinnat ovat laskeneet hieman
- Hinnat ovat laskeneet huomattavasti



86. Miten arvioitte uutta kysyntää vastaavien tonttien hintojen kehittyvän kunnassanne seuraavien 12 kk aikana?

Vastaajien määrä: 62

- Hinnat nousevat huomattavasti
- Hinnat nousevat hieman
- Hinnat pysyvät ennallaan
- Hinnat laskevat hieman
- Hinnat laskevat huomattavasti



87. Miten mielestänne korona-aika on yleisesti ottaen näkynyt kunnassanne tonttimarkkinoilla?

Vastaajien määrä: 40

Tonttimarkkinat vilkastuneet

- Saanut aikaan piristymistä, tonttikysyntä on kasvanut.
- Omakotitonttien kysyntä on lisääntynyt kesästä 2020 lähtien. Muiden tonttien osalta vaikutuksia ei voi luotettavasti arvioida, koska kauppoja on vähän.
- Ihmisillä tarve hankkia asunto jossa oma vaikka pienikin piha sekä ulkoilumahdollisuus ruuhkattomassa ympäristössä sekä asiointimahdollisuus lähikaupassa
- Teollisuustonttien kysyntä on hieman noussut, mutta asuintonttien kysyntä on edelleen matala.
- Huvilatonttikauppa on lisääntynyt ja kesämökit vaihtaneet omistajaa
- Loma-asuntotonttien kysyntä on kasvanut.
- Pientalojen rakentaminen lisääntynyt huomattavasti.
- Ensin kysyntä hiljeni täysin 2020 keväällä. Virisi pikkuhiljaa ja nyt on ennätysvilkasta.
- Aluksi pieni notkahdus, mutta kysyntä palasi ennalleen hyvin nopeasti vuoden 2020 aikana.
- Keväällä ja kesällä 2021 oli lyhyt kysyntäpiikki, joka on nyt tasaantumassa.
- Ei paljoakaan kaupunkialueella, ranta-alueilla ja maaseutumaisilla alueilla rakentaminen on hieman vilkastunut.
- Markkinat ovat hieman piristyneet. Tosin korona-pandemian alettua oli alkuun hyvin hiljaista noin puoli vuotta, mutta sitten patoutunut kysyntä alkoi purkautua. Kysyntä on jatkunut vilkkaana.
- Tonttikysyntä piristynyt, jo 2 hyvää vuotta myynnillisesti, ostajia enemmän pääkaupunkiseudulta
- Lisännyt pientalotonttien kysyntää. Samaan aikaan voimassa ollut tonttikampanja sekä lisätty markkinointi ovat yhdessä lisänneet kysyntää, vaikea sanoa mikä toimenpide tai olosuhde vaikuttanut eniten.
- On hiukan virkistänyt kysyntää
- Positiivisesti
- Kunnan omakotitonttitarjonta ei valitettavasti vastaa kysyntää. Yleisesti on tiedossa, että KUUMA-kuntiin muutto pk-seudulta on lisääntynyt.
- Pientalotonttien kysyntä on ollut erittäin vilkasta.
- Yksityisten toimijoiden hinnat ovat nousseet.
- Kysyntä on kasvanut
- Kiirettä on pitänyt.

87. Miten mielestänne korona-aika on yleisesti ottaen näkynyt kunnassanne tonttimarkkinoilla?

Vastaajien määrä: 40

Ei vaikutusta

- Ei mitenkään, loivaa piristymistä on, mutta johtuuko koronasta vai asuntomessuista. Haja-asutusalueen tonttien kysyntä ei ole kasvanut.
- Ei juuri lainkaan. Uusia rakennushankkeita ei koronan vaikutuksesta ole juurikaan käynnistynyt. Rakennettujen mökkitonttien kauppa vilkastunut hieman.
- Eipä juuri mitenkään. Vuokraaminen on kiinteistökauppaa yleisempää.
- Teollisuustonttien kysyntä on hieman noussut, mutta asuintonttien kysyntä on edelleen matala.
- Kaupunki omistaa suurimman osan tonteista, joten hintakehitys on hyvin vakaa jatkossakin.
- Pientalotonttien kysyntä on pysynyt tasaisena koko ajan / kasvanut hieman.
- Ei ole näkynyt muutoksia. Hiljaista on ollut. Kauppamäärät edellisten vuosien tasolla.

- Yllättävän vähän.
- Yritystonttien kysynnässä ja tarjonnassa ei ole havaittavissa koronan vaikutuksia.
- Mielestäni ei ole näkynyt erityisen selvästi. Pientalotonttien kysyntä on kasvanut hieman. Toisaalta muita tontteja ei ole ollut juurikaan luovutettavaksi.

Tonttimarkkinat hiljentyneet

- Venäläisten pääsyn estymisen takia liiketiloja on jäänyt tyhjilleen, kun asiakkaita on vähemmän. Jotkut yritykset ovat yhdistäneet toimitilojaan, jotkut lopettaneet kokonaan. Yksityiset haluavat mielellään myydä omistuksiaan, ja venäläiset saattavat tehdä keskenään kauppaa saadakseen omistuspaperit rakennuksista, jotta pääsevät rajan yli Suomeen.