

SUOMEN KUNTALIITTO JA YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

TONTTIMARKKINASELVITYS

- KASVAVAT KAUPUNKISEUDUT

19. TAMMIKUUTA 2018

RAPORTTI

Sisällysluettelo

1	Esipuhe	1
2	Yhteenveto	1
3	Tonttimarkkinat kasvuseuduilla	2
3.1	Kerrostalotontit	2
3.2	Rivitalotontit	4
3.3	Pientalotontit.....	4
3.4	Yritystontit.....	4
3.5	Hoivatontit.....	6
4	Johtopäätökset	7
5	Liitteet	9

1 Esipuhe

Suomessa on käynnissä huomattava muutoskehitys, jonka taustalla ovat mm. muuttoliike kasvu-keskuksiin, ikärakenteen muutos ja siihen liittyen eläköityminen. Jatkuvasti kiihtyvä rakennemuutos on nähtävissä kasvavien kaupunkiseutujen kiinteistö- ja tonttimarkkinoilla heijastuen myös keskusta-alueilla täydennysrakentamisena. Kuntien roolin muuttuminen sote- ja maakuntauudistuksien myötä tulee korostamaan maapolitiikan sekä tonttien luovuttamisen merkitystä. Kuntien sisäisillä organisaatiouudistuksilla pyritään vaikuttamaan muutoksen hallintaan.

Kyselyä tehtäessä loppuvuoden 2017 aikana ovat kansantalouden näkymät ja ennusteet jatkuvasti parantuneet korkotason pysyessä ennätysalhaalla. Suurten kiinteistöjen ja portfolioiden kauppojen määrä nousi vuonna 2017 huippulukemiin 10,2 miljardiin euroon, kerrostalorakentaminen on korkealla tasolla, työttömyys on laskenut ja kotitalouksien usko tulevaisuuteen on ennätyskorkea. Samanaikaisesti taantuvilla paikkakunnilla näkymät ovat tyypillisesti heikentyneet, 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.

Muutosten vaikutusten kartoittamiseksi on Suomen Kuntaliiton ja ympäristöministeriön toimeksiannosta toteutettu tonttimarkkinaselvitys loppuvuoden 2017 aikana. Kyselyyn valittiin kasvuseutujen kuntia eri puolilta Suomea. Tavoitteena oli selvittää, miten kunnat voivat vastata väestökasvun myötä syntyvään kasvaneeseen kysyntään ja tonttituotantarpeeseen.

Tonttimarkkinaselvitys tehtiin haastatteluina loppuvuoden 2017 aikana Newsec Valuation Oy:n toimesta. Haastateltaviksi valittiin kuntien maapolitiikasta vastaavia henkilöitä 22 kasvuseudun kunnasta. Haastateltavat olivat seuraavista kunnista:

- Pääkaupunkiseutu: Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen,
- Kehyskunnat: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti
- Isot kaupungit: Rovaniemi, Oulu, Joensuu, Kuopio, Vaasa, Jyväskylä, Lappeenranta, Tampere ja Turku

Kyselyn lisäksi analysoinnissa on hyödynnetty Newsecin jatkuvaa markkinaseurantaa. Newsecissä on toteutettu vastaavantyyppinen tonttimarkkinaselvitys edellisen kerran vuonna 2013.

2 Yhteenveto

Yleisen taloustilanteen ja talousennusteiden paraneminen vuoden 2017 aikana, kiinteistömarkkinoiden sijoitusvetoinen vauhti yhdessä alhaisten korkojen kanssa selittävät myös tonttimarkkinoiden tilannetta: kasvukaupunkien keskustojen sekä keskustojen reuna-alueiden kerrostalotontteihin kohdistuu eniten kysyntää. Myös kysyntä palveluasumista varten rakennettavien hoivapalvelujen käyttöön tarkoitettuihin hoivatontteihin on korkealla tasolla ja osin jopa ylikerroksilla. Kaupungista riippuen hoivatontit voivat olla asemakaavassa Y-, K- tai A-tontteina. Taustalta löytyviä muuttujia ovat ikärakenteen muutos, muuttoliike kohti keskuksia, osaltaan myös käynnissä oleva sote- ja maakuntauudistus.

Kerrostalorakentaminen on nyt vilkkainta moneen vuoteen. Muutos on ollut huomattava verrattuna muutamien vuosien takaiseen tilanteeseen. Etenkin kasvavien alueiden keskusta-alueilla ja keskustojen reuna-alueilla kerrostalotontteista on niukkuutta ja yksittäiset hintapiikit ylöspäin ovat yleistyneet.

Kerrostalotonttien kasvanut kysyntä tulee pysymään vuoden 2018 aikana ennallaan korkealla tasolla tai jopa edelleen lisääntymään kasvavien kaupunkiseutujen alueilla.

Kysynnän kohdistuessa keskustojen rakennetuille alueille tarve keskustatonttien uudelleen kaavoittamiseen lisääntyy jatkuvasti. Asemakaavoitettaessa jo rakennettuja keskusta-alueita, kaavoitukseen ja yleensäkin muutokseen osallistuvien ulkopuolisten ja kunnan palveluksessa toimivien osallistujien määrä kasvaa. Samalla asemakaavan sisältöä koskevat vaatimukset lisääntyvät, kuten myös riskit siitä, että kaavavalitusten määrä lisääntyy. Asemakaavoituksen aikataulu on tyypillisesti pitempi ja kaavoitukseen ja muutosprosessin läpivientiin tarvittavien kunnan sisäisten resurssien määrä on huomattavasti suurempi verrattuna rakentamattoman kunnan omistuksessa olevan maan kaavoittamiseen. Yhtenä keskeisenä ongelmana tonttitarjonnan lisäämisessä nähdäänkin kuntien organisaatioiden rajalliset resurssit kaavoituksessa sekä tontinluovutuksessa erityisesti keskustojen täydennysrakennusalueilla. Tätä ongelmaa on pyritty ratkaisemaan mm. organisaatiouudistuksilla sekä uusien henkilöiden palkkaamisella. Kunnallistekniikan rahoitus ei noussut enää ongelmakohdaksi, aiemmassa kyselyssä 2013 se oli keskeinen tonttituotannon haaste.

Rivitalotonttien kysyntä on pysynyt ennallaan ja jopa laskenut vuoden 2017 aikana. Haasteellisia ovat 2-tasoiset asunnot, mikä näkyy myös tonttikysynnässä.

Omakotitonttien kysyntä on pysynyt tasaisena tai hiljentynyt. Kysynnän hiljeneminen koskee kautta linjan etenkin kaukana palveluista olevia tontteja. Tarjonnan koettiin olevan riittävää kysyntään nähden. Suurta muutosta vuoden 2013 kyselyyn ei ole: tuolloin monet vastaajat näkivät omakotitonttitarjonnan runsaana, etenkin kuntien reuna-alueilla. Viime vuosien suuntana on omakotitalojen keskikokojen lasku – tyypillisesti lähemmäs 100 kuin 150 neliömetrin kokoluokkaa.

Yritystonttien kysynnän kasvuun yhtä poikkeusta lukuun ottamatta ei uskonut kukaan vastaajista. Vuoden – puolentoista aikana hintatasot ovat pysyneet käytännössä likimain ennallaan. Selvä enemmistö vastaajista ennustaa yritystonttien hintojen pysyvän ennallaan. Esille nousivat erityisesti toimistotonttien kysynnän vähentyminen sekä yleisesti yritystonttien kysynnän ja tarjonnan alueellinen kohtaamattomuus.

Hoivatonttien kohdalla markkina on kuumentunut. Kysyntä on huomattavasti suurempaa kuin kuntien arvioima uusien hoiva-asuntojen ja hoivatonttien tuotantotarve. Hoivatonttien kysyntä kohdistuu erityisesti palveluiden läheisyyteen ja keskustojen alueille hyvien liikenneyhteyksien alueilla. Tarjonnan vähäisyydestä johtuen kysyntä kohdistuu osassa kunnista koko kunnan alueelle.

Tulevan hintakehityksen arvioinnissa kunnat ovat hyvin varovaisia: selvä enemmistö vastaajista odottaa hintatasojen nousevan hieman tai pysyvän ennallaan. Vuoden 2013 kyselyyn verrattuna tuloksissa ei ole suurta eroa tonttien hintakehitystä kohtaan, tosin edellisen kyselyn jälkeen erityisesti kerrostalotonttien hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla sekä muualla keskustojen alueilla huomattavasti – todellisuudessa enemmän kuin vastaajat arvioivat 2013 kyselyssä.

3 Tonttimarkkinat kasvuseuduilla

3.1 Kerrostalotontit

Keskustoissa ja keskustojen lähialueilla kunnan omistuksessa olevilla alueilla kerrostalotonttien tarjontaa on tyypillisesti liian vähän. Keskustojen ulkopuolella tarjonnan nähdään vastaavan kysyntää. Tarjontaa on jossain määrin mahdollista lisätä kaavamuutoksien ja täydennysrakentamisen avulla tiivistämällä nykyistä rakennuskantaa. Vastaajat näkivät, että yksityisten mailla tarjontaa on keskustojen alueilla pääsääntöisesti liian vähän.

Etenkin pääkaupunkiseudulla kerrostalotonttien kysyntä kohdistuu ydinkeskustojen ruutukaava-alueille, ydinkeskustojen reuna-alueille ja täydennysrakennusalueille. Tämä edellyttää lähes poikkeuksetta asemakaavamuutosta ja tarkoittaa täydennysrakentamista ja muutoshanketta, jolloin vanha rakennus puretaan tai runko hyödynnetään muutoksen jälkeen uudessa käytössä. Pääkaupunkiseudun kehyskunnissa kerrostalotonttien kysyntää ei riitä kuitenkaan keskustojen ulkopuolisille reuna-alueille.

Kysyntää ovat lisänneet uusien rakennusliikkeiden ja sijoittajien, lähinnä rahastojen ja myös tonttirahastojen tulo markkinoille. Tämä on näkynyt pääkaupunkiseudun lisäksi varsinkin kehyskunnissa ja isoissa kaupungeissa. Viimeisten kolmen vuoden ajan asuntosijoittajien, etenkin rahastojen aktiivisuus näkynyt ja näkyy vahvana asuntotuotantona erityisesti kaupunkien keskustoissa ja keskustojen reuna-alueilla. Tämä on heijastunut myös kerrostalotonttien markkinoille vilkkaampana kysyntänä. Kerrostalotuotanto onkin tällä hetkellä huippulukemissa, joskin monin paikoin se on keskittynyt pieniin sijoitusasuntoihin. Valtaosa vastaajista mainitsi markkinoille tulleen lisää uusia pieniä ja keskisuuria rakennusliikkeitä.

Kerrostalotonttien tuotannossa pullonkauloja muodostavat ~~suuressa~~ osassa vastanneita kuntia kaavoituksessa vallitseva henkilöstön resurssipula ja osassa myös rakennuslupaprosessia hoitavien henkilöiden resurssipula. Kaavoituksessa haasteita tuovat etenkin keskusta-alueiden haastavat kaavoitushankkeet sekä niiden aikataulut. Lisäksi voimakkaasti kasvavilla alueilla ongelmina nähdään myös maanhankinta sekä infrastruktuurin rakentamisen aikataulu. Muuten maanhankinta, infrastruktuurin valmius, palvelujen järjestäminen ja kuntatalous eivät vastaajien mukaan muodosta ongelmia tonttituotantoketjussa. Rakentaminen keskittyy täydennysrakentamisessa jo olemassa olevan palvelu- ja yhdyskuntarakenteen sisälle.

Maantieteellisesti jaoteltuna pääkaupunkiseudulla kaavoitus on suurin haaste, kun taas muissa isoissa maakuntakaupungeissa palvelujen järjestäminen ja kaavoitus ovat yhdessä suurimmat pullonkaulat.

Kehyskunnissa eniten haasteita aiheuttavat kaavoitus ja ennen kaikkea rakenteellisen pysäköinnin järjestäminen ja toiseksi eniten maanhankinta. Tonttituotanto on kunnassa sujuvampaa, mikäli kunta käyttää monipuolisesti maanhankinnan ja maapolitiikan keinoja.

Kerrostalotonttien kysyntää ja rakentamista rajoittavat rakentamisen kustannuksia nostavat asemakaavojen liian yksityiskohtaiset vaatimukset ja mm. tiukoiksi koetut pysäköintinormit, jotka edellyttävät kustannuksia nostavaa rakenteellisen ja erityisesti maanalaisen pysäköinnin rakentamista. Ongelmallisia voivat olla myös suuret hankkeet, joiden toteuttajien määrä on rajallinen, aikataulu pitkä sekä kohteen rakentuminen ja sen valvominen kunnan kannalta haasteellista. Lisäksi kysyntä keskittyy tontteihin, jotka mahdollistavat pienten asuntojen rakentamisen. Ongelmana pienten asuntojen tuotannon korostumista ei vielä nähdä, mutta kunnat seuraavat tilanteen kehittymistä ja tarvittaessa tilanteeseen voidaan puuttua mm. uusissa kaavoissa, maankäyttösovimuksissa sekä tontinluovutusehdoissa. Ongelmana pienten asuntojen keskittymissä nähtiin mm. normaalia nopeampi asukaskierto.

Viime vuosien aikana tapahtuneena kysyntää lisänneenä muutoksena esille tuli uusien pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden markkinoille tulo. Tämän yhdessä rahastojen aktiivisuuden kanssa koettiin osaltaan nostaneen rakennusoikeuden hintatasoja kysytyimmillä keskusta-alueilla ja asemien seuduilla. Lisäksi osa vastaajista mainitsi pysäköintinormin lieventämisen tai luovutuskäytäntöjen muuttamisen tehostaneen tonttien luovutusta.

Kerrostalotonttien luovutus tapahtuu markkina-arvolla, pääsääntöisesti perusteena on ulkopuolisen antama arvio hinnasta, osittain myös kilpailutuksen avulla haettu markkinahinta. Myös mahdollisissa kumppanuushankkeissa luovutus perustuu markkinatasoiseen hintaan. Vastaajien alueilta ei löytynyt allianssiprojekteja, joiden yhteydessä olisi luovutettu kerrostalotontteja. Kilpailutuksissa luovutus on perustunut pääsääntöisesti rakennusoikeuden hintaan, pienessä osassa perusteena on ollut laatu. Ainoastaan muutamassa hankkeessa kilpailutuksen perusteena on ollut asunnon hinta. Kumppanuushankkeet, joissa yritykset ovat mukana jo kaavoitusvaiheessa, ovat pääosin toimineet hyvin.

Tonttien hinnat ovat kysynnän kasvun seurauksena nousseet vuoden 2016 alusta pääkaupunkiseudulla ja isoissa kaupungeissa kokonaisuutena hieman ja kehyskunnissa pysyneet ennallaan. Tuntuva laajempaa hintojen nousua ja toisaalta myöskään laskua ei vastaajien mukaan ole havaittavissa. Sitä vastoin yksittäiset hintapiikit ylöspäin ovat yleistyneet kysynnän lisääntyttyä. Esimerkiksi rakennusliike tai rahasto on voinut maksaa kerrostalotontista 20 - 30 % yli tavanomaisen markkinatason halutessaan päänavauksen uudella paikkakunnalla keskustassa.

Tonttien myyntihintojen oletetaan edelleen nousevan hieman seuraavien 12 kuukauden aikana pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa. Kehyskunnissa kehitys tasaantuu. Muissa kasvukeskuksissa hinnat nousevat edelleen hieman keskustojen tuntumassa ja pysyvät sivummalla ennallaan.

ARA – tonttien suhteellisen vähäinen kysyntä ei ole olennaisesti muuttunut. Yleishyödyllisiä toimijoita on vastaajien mukaan suhteellisen vähän, varsinkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Toisaalta osassa kehyskuntien keskustoissa kerrostalotuotanto on usein lyhyen korkotuen ARA-tuotantoa. Sen kiinnostavuutta heikentää kuitenkin alhainen korkotaso, jolloin ARA-korkotuki ei tuo etua. Myös ARA-tonttien kohdalla sijainti nähdään tärkeänä, perusteena on arviointi siitä, kiinnostaako alue ja kohde asukkaita.

3.2 Rivitalotontit

Rivitalotonttien kysyntä kohdistuu Helsingin seudulla erityisesti aluekeskusten reuna-alueille sekä lähiöihin ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella olevissa suurissa kaupungeissa lähiöihin ja kyläkeskuksiin.

Keskustoissa ja keskustojen lähialueilla rivitalotonttien tarjontaa on liian vähän, muilla alueilla tarjonnan arvioidaan vastaavan kysyntää.

Yleistilanne vastausten perusteella on, että pieniä ja keskisuuria rivitalotonteista kiinnostuneita rakennusliikkeitä on tullut markkinoille lisää ja rakennusliikkeitä löytyy suhteellisen helposti. Ainoana selkeänä rivitalotonttien kysyntää rajoittavana tekijänä mainittiin vaatimus rakentaa kahteen tasoon. Tilanteessa jossa rakentamista kahteen tasoon ei vaadita, toteutetaan monessa tapauksessa rakennus yksitasoisena. Muita erityisiä kysynnän ja tarjonnan kohtaamisen haasteita ei noussut esille.

3.3 Pientalotontit

Viime vuosien aikana suuntana on ollut kysynnän lasku – kunnan tonttien hakijoiden määrät ovat tyypillisesti pudonneet 10 vuoden takaisista huipuista. Kysyntä kohdistuu aiempaa pienempiin rakennusoikeudeltaan noin 100 - 150 kerrosneliön tontteihin. Samalla asemakaavat vanhentuvat aiempaa nopeammin. Kysyntä kohdistuu erityisesti keskustojen ja aluekeskusten reuna-alueille sekä lähiöihin. Suurissa kaupungeissa pientalotonttien kysyntä kohdistuu lisäksi uusille vetovoimaisille alueille.

Isoissa kaupungeissa luovutus tapahtuu pääasiassa vuokraamalla. Osassa kunnista on otettu selkeä linjaus, että tontit pääsääntöisesti myydään.

Tonttitarjonta on useimmilla vastanneilla paikkakunnilla kaupungin ja yksityisten mailla riittävää ja vastaa kysyntää.

Vuoden aikana kysynnän ja tarjonnan arvioidaan pysyneen likimain ennallaan. Tyypillisenä haasteena useilla paikkakunnilla on, että tarjolla olevat tontit ja rakennusoikeudet ovat kysyntään nähden syrjässä ja myös liian suuria. Tontin sijaintia koskevat vaatimukset ovat muuttuneet kriittisemmiksi, ostajat haluavat keskustojen ja palveluiden ääreen. Kotitalouksien arvostukset ja tavoitteet ovat muuttuneet.

3.4 Yritystontit

Yritysten kriteerinä tonteille yleisesti on sijainti pääväylien ja raideyhteyksien varrella liikenteen solmukohdissa hyvien liikenneyhteyksien alueella. Kysyntä kohdistuu nykyisille ja kehittyville yritysalueille – erillään dynaamisista yritysalueista olevat tontit eivät kiinnosta. Kysyntää lisäävänä tekijänä mainitaan hyvien yhteyksien lisäksi mm. hyvä näkyvyys.

Liiketonttien kysynnän nähtiin keskittyvän hyvin tavoitettaville alueille, missä ovat suurimmat asiakasvirrat: eli keskustoihin, keskustojen reuna-alueille sekä vakiintuneille kaupan alueille. Kaupakeskustonttien kysyntä on tällä hetkellä rajallisempaa. Tarve ja kysyntä kauppakeskukselle on tapauskohtaista. Kysyntään vaikuttavat muita liiketontteja selkeämmin sijainti, alueen ostovoima, vetovoima ja kilpailutilanne lähialueella, samoin sijoittajien kiinnostus tai kiinnostuksen puute. Yksittäisten erikoistavaramyymälöiden tonttien kysynnän nähtiin keskittyvän enenevässä määrin olemassa oleville ja kehittyville vetovoimaisille liikealueille. Sijoittajien kriteerinä tontille ja hankkeelle ovat tyypillisesti hyvän vuokralaisen ja kassavirran lisäksi alueen kehitysnäkömät ja arviot kohteen myytävyydestä tulevaisuudessa. Tontin hinta sinällään on toisarvoinen tekijä, ykkösasioita ovat sijoituksen tuotto, sen varmuus ja pääseekö siitä helposti eroon.

Toimistotonttien kysyntä on vähentynyt kautta linjan. Kysyntä keskittyy keskustojen välittömässä läheisyydessä oleville vakiintuneille toimistoalueille. Toimistotiloihin kohdistuneet käyttäjien vaatimukset ovat muuttuneet ja tulevat toimistotyön luonteen muuttuessa jatkossakin muuttumaan. Kysyntä kohdistuu enenevässä määrin uusiin ja tehokkaampiin business-park -tyyppisiin tiloihin ja tontteihin. Kysyntä vanhoista epäajanmukaisista tiloista uusiin moderneihin tiloihin näkyy josakin määrin myös toimistotonttien kysyntää ylläpitävänä tekijänä etenkin pääkaupunkiseudulla ja jonkin verran myös suurimpien kaupunkien keskusta-alueilla.

Toimisto- sekä myös liiketonttien markkinoilla päälinjana on ko. kiinteistöjen omistuksen keskittyminen lähes poikkeuksetta sijoittajille. Ulkomainen kysyntä on sijoittajamarkkinoilla lisääntyneen vuosien 2016 ja etenkin vuoden 2017 aikana - selittäjänä lisääntyneiden sijoituspääomien suuntautuminen mm. alhaisten korkojen aikana yleisesti kiinteistöihin ja osaltaan Suomeen.

Teollisuustonttien kysyntä nähtiin hyvin rajallisena. Vastaajien mukaan kysyntä kohdistuu pääsääntöisesti hyvien liikenneyhteyksien varrella oleviin tontteihin. Hinnat ovat käytännössä pysyneet viimeiset 10 vuotta likimain ennallaan.

Varasto- ja logistiikkatonttien kysyntä on teollisuustontteja aktiivisempänä. Kysyntä kohdistuu pääasiassa hyvien liikenneyhteyksien varrella oleviin suuriin tontteihin. Osalla alueista etenkin pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja kasvavilla paikkakunnilla on hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevien logistiikkatonttien kysyntä tarjontaa suurempaa. Tonttitehokkuudet $e=0,3$ tasolla edellyttävät tyypillisesti laajoja maa-alueita, joita on niukasti halutuimmilla yritysalueilla. Kysynnän taustalla on kaupan rakenteen ja logistiikan ketjujen muuttuminen ja toiminnan keskittyminen suurempiin yksiköihin.

Liiketonteista on niukkuutta etenkin keskustoissa. Tarjonnan lisääminen edellyttää täydennysrakentamista ja usein myös vanhan rakennuksen purkamista, mikä on usein tonttia hakevien yritysten näkökulmasta mm. kaavoitukseen liittyvien aikatauluriskien vuoksi haasteellista.

Kysyntään ja tarjontaan vaikuttavana aiemmasta poikkeavana erityispiirteenä mainitaan päivittäistavarakaupan (PT) hypermarkettien yksikkökoon pieneminen sekä PT-kaupan sijaintia koskevien kriteereiden kiristyminen. Aiemmin ns. peltomarkettrendinä tunnettu ilmiö on jossain määrin hiipunut ja kysyntä kohdistuu enenevässä määrin keskustoihin. Samoin aluekeskusten ja asuntoalueiden tuntumassa sijaitsevien noin 500 – 2500 kerrosneliön pt-kaupan tonttien kysyntä on lisääntynyt. Tähän kysyntään vaikuttaa myös nykyisen kaupan verkon rakenne, koska toimijoita on vähän.

Yksittäisinä asioina tonttien saamisessa markkinoille nousivat mm. lentomelun ja melukäyrien rajaukset lentoasemien läheisyydessä sekä muutamissa kunnissa luontoarvot ja niiden selvittämiseen kuluva aika.

Yritystonttien hinnoissa ei ole kokonaisuutena tapahtunut suuria muutoksia vuoden 2016 alusta. Heikommilla alueilla, joissa kysyntä on hiipunut, hinnat ovat myös laskeneet, ostajia ei käytännössä ole. Ainoastaan suurten kaupunkien yksittäisillä hyvillä paikoilla hinnat ovat jossain määrin nousseet, lähinnä liiketonttien kohdalla.

Jatkossa kehitys on samansuuntainen: kokonaisuutena ei merkittäviä muutoksia.

Kumppanuushankkeissa, joissa yritykset ovat mukana jo kaavoitusvaiheessa, hankkeet ovat menneet vastausten perusteella pääsääntöisesti hyvin. Hankkeita on tosin ollut vähän. Tilanteessa, jossa kaava räätälöidään pitkälti yhden toimijan näkökulmasta ja hanke syystä tai toisesta kaatuu, tontin jatkomarkkinointi on haasteellista ja edellyttää yleensä uutta kaavaa.

3.5 Hoivatontit

Palvelu- ja hoiva-asuntojen rakentamista varten tarvittavien hoivatonttien kysyntä on huomattavasti suurempi kuin kuntien arvioima hoiva-asuntojen tuotantotarve. Huolimatta kasvaneesta suuresta kysynnästä, kunnat näkevät hoivatonttitarjonnan olevan riittävää suhteessa kunnan hoiva-asuntojen tarpeeseen. Tonttikysyntä on jatkunut tarvetta huomattavasti suurempana jo muutama vuoden, joskin suuri osa vastaajista arvioi kysynnän pysyvän ja tasaantuvan korkealle tasolle.

Kysyjien joukossa eri osapuolien, eli operaattorien, rakennusliikkeiden, sijoittajien aktiivisuus on pysynyt suurena, joskin suurten operaattoreiden aktiivisuus on kasvanut entisestään, johtuen mm. tulevasta sote-ratkaisua ennakoivasta markkina-asemien valtaamisesta. Osa kunnista odottaa sote-päätöksiä ennen kuin mahdollisesti lisäävät hoivatonttien tarjontaa. Kolmannes vastaajista näkee, että sote-uudistuksen vaikutusta tulevaan kysyntään on vaikea arvioida, kolmannes arvioi uudistuksen lisäävän kysyntää, kysynnän arvioi pysyvän ennallaan noin joka neljäs ja ainoastaan muutama arvioi kysynnän laskevan.

Vastausten perusteella hoivatonttien kysyntä kohdistuu ydinkeskustaan ruutukaava-alueille ja keskustojen reuna-alueille palveluiden läheisyyteen hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Osassa kunnista tilanteen kuumenemisen seurauksena kysyntää on koko kunnan alueella.

Tonttien myyntihinnat ovat kasvaneen kysynnän vuoksi jatkuvasti nousseet hieman tai pysyneet ennallaan vuoden 2016 alusta. Jatkossa hinnoissa on kovan kysynnän perusteella nouseva suunta.

4 Johtopäätökset

Tonttimarkkinakyselyyn kerättiin vastaukset 22 kasvuseudun kunnalta. Taloustilanteen sekä enustusten muutos vuoden 2017 aikana parempaan suuntaan sekä kiinteistömarkkinoilla jatkunut ja lisääntynyt sijoittajavetoinen aktiivisuus heijastuvat vastauksissa.

Suurimpana haasteena tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen nähdään keskusta-alueiden tonttitarjonnan vähäisyys. Kysyntä ylittää reippaasti tarjonnan etenkin keskustojen ja keskustojen reuna-alueiden kerrostalotonttien kohdalla. Kokonaisuutena hinnat ovat pysyneet suhteellisen hyvin ennallaan. Uusien osapuolten – mm. rahastojen ja rakennusliikkeiden – tulo markkinoille aiheuttaa kerrostalotonttimarkkinoilla kysyntä- ja hintapiikkejä ylöspäin useilla paikkakunnilla ja nimenomaan keskustoissa ja niiden tuntumassa. Sijainti ratkaisee ja hintakehitys on kasvavilla paikkakunnilla jatkossakin keskustoissa nouseva. Yksittäisistä tekijöistä pysäköintiratkaisu saattaa nousta hankkeen jarruksi. Tähän on joidenkin kaupunkien keskustoissa reagoitu autopaikkanormia keventämällä.

Kerrostalotonttien kauppaan heijastuu kysynnän muutos 2-3 viime vuoden aikana: nyt kerrostalotuotanto on ennätyslukemissa. Uudet rahastot ja myös rakennusliikkeet hakevat jatkuvasti sopivia kohteita. Sijoitusasuntotuotanto synnyttää markkinoille etupäässä pienehköjä vuokra-asuntoja, mikä on sinänsä hyvä asia. Haasteena saattaa olla asuntokannan koon ja omistusmuodon yksipuolistuminen joillakin uusilla alueilla, mikäli valtaosa uustuotannosta on alle 50 neliöisiä yksioita ja kaksioita. Asuntojen keskikoko onkin joissakin kunnissa tarkemmassa seurannassa ja tähän tultaneen reagoimaan mm. asemakaavoissa. Samoin on herätty – joissakin tilanteissa liian myöhään – siihen, että kaupungin ykköspaikalle nousee vain pieniä vuokra-asuntoja, vaikka kysyntää olisi kaiken kokoisille huoneistoille ja myös omistusasunnoille.

Rivitalotonttien kauppa käy tasaiseen tahtiin – sijainnin merkitys korostuu, kaksitasoiset ratkaisut ovat enemmän ja vähemmän haasteellisia myös tonttimarkkinoilla. Yleisesti ottaen tarjontaa vastaa kysyntää.

Kokonaisuutena omakotitonttien tarjontaa on riittävästi, joskin sijaintivaatimuksen noustessa kohti keskustaa tulevat vastaan hinta ja tarjonnan niukkuus. Kuntien kannalta haasteena on vastata kaavoissa pienentyneeseen rakennusoikeuden tarpeeseen.

Yritystonttien eli liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotonttien kohdalla paikkakunnan koko ja kasvunäkymät heijastuvat markkinaaan. Parhaita liikepaikkoja on kysyntään nähden tyypillisesti liian vähän. Kokonaisuutena kysyntä on kuitenkin maltillista ja heti sivummalle mentäessä tuntuvasti rauhallisempaa kuin keskustoissa ja vetovoimaisilla kaupan alueilla. Epätietoisuutta liikepaikkojen kysyntään tuo verkkokaupan kasvu. Toimistotonttien markkina on kokonaisuutena rauhallista – tontit pääkaupunkiseudulla raideliikenteen varsilta ja muualla kasvupaikkakunnilla yksittäisinä keskustatontteina saattavat kiinnostaa käyttäjiä ja siten myös sijoittajia. Hinnat ovat käytännössä pysyneet ennallaan ja samoin jatkonäkymät ovat tasaisen rauhalliset. Kuntien tulisi vastata toimistotonttien kysyntään maltillisella täydennysrakentamisella kaavamutoksien kautta.

Yleiskuva markkinoilla on, mitä pienempi paikkakunta, sitä vaikeampi on löytää toimitilahankkeelle sijoittajaa. Tämä varovaisuus näkyy myös tonttikysynnässä. Tontin hinnan pudottaminen ei yleensä kiinnostusta lisää, mikäli kokonaisuuden eli rakennetun kiinteistön edelleen myytävyyttä näyttää epävarmalta.

Hoivatonttien markkina on sitä vastoin kuumentunut ja käy paikoin ylikierroksilla. Joissakin kunnissa hoivatonttien myynnin lisääminen on odottelemassa sote-ratkaisua, mikä saattaa muuttaa kuntien hoivapaikkatarvetta. Kuumassa markkinassa on hyvä pitää kirikkaana mielessä hoivapaikkojen tarve, ettei hoivakohteita synny liikaa tarpeeseen nähden.

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. Hoiva- ja asuntotonttien kysynnän ollessa tarjontaa suurempaa, niin taloustieteen teorian mukaan tonttien hintojen tulisi nousta. Tontit vaihtelevat sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan huomattavasti, joten hintojen muutoksen yksiselitteinen havainnointi on haasteellista.

Keskeinen esille tullut ja hieman yllättäväkin ongelma on riittävien resurssien puute asemakaavoitus- ja tonttiyksiköissä. Tämä selittyy osaltaan kuntien organisaatiouudistuksilla, osaltaan eläköitymisellä sekä myös hankkeiden aiempaa suurempia resursseja vaativalla monimutkaistumisella ja hankekokojen kasvulla. Kysynnän paineet keskustojen tuntumiin tarkoittavat tyypillisesti täydennysrakentamista, kaavamuutoksia, rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia ja samalla hankkeissa on lähes poikkeuksetta useita osapuolia. Kokonaisuuden hallinta edellyttää monipuolista osaamista ja resursseja. Tämä koetaan kunnissa pullonkaulana.

Huomioiden kunnissa tapahtuneet ja tapahtuvat organisaatiomuutokset sekä kaavoittajien eläköityminen lähivuosina, kuntien tulisi kiinnittää huomiota kaavoituksen riittäviin resursseihin ja kehittää toimintatapoja mahdollisten pullonkaulojen ehkäisemiseksi. Kaavoituksen ja tontinluovutuksen toimintatapojen ja sisäisten prosessien parantaminen voisivat olla ratkaisu tähän esille nousseeseen haasteeseen.

Toisaalta myös täydennysrakentamisen ja keskusta-alueille rakentamisen kuormittavuus kuntien maankäytön ja kaavoituksen organisaatioihin nostaa esiin tarpeen nykyistä joustavammalle kaavajärjestelmälle

Kuntien rooli sote-ratkaisun ja maakuntauudistuksen myötä tulee muuttumaan. Painopiste siirtyä entistä selvemmin maankäyttöön ja maapolitiikkaan. Meneillään oleva kaupungistumisen rakennemuutos korostaa keskusta-alueiden muutoksen aiempaa tehokkaampaa hallintaa. Tämä on resurssien kannalta haaste kunnissa. Tähän liittyviä kehittämistarpeita voivat olla esimerkiksi ammatilliset koulutusteemat ja osaamisen lisääminen, prosessien kehittäminen enemmän projekti- ja hankevetoisiksi sekä mahdollisesti myös lainsäädännön uudistukseen liittyvät hankkeet.

Helsinki 19.1.2018

Newsec Valuation Oy

Hannu Ridell

Toimitusjohtaja

050 559 5527

hannu.ridell@newsec.fi

Juha Nummi

Johtava asiantuntija

050 420 3954

juha.nummi@newsec.fi

Panu Jantunen

Analyytikko

050 351 8890

panu.jantunen@newsec.fi

5 Liitteet

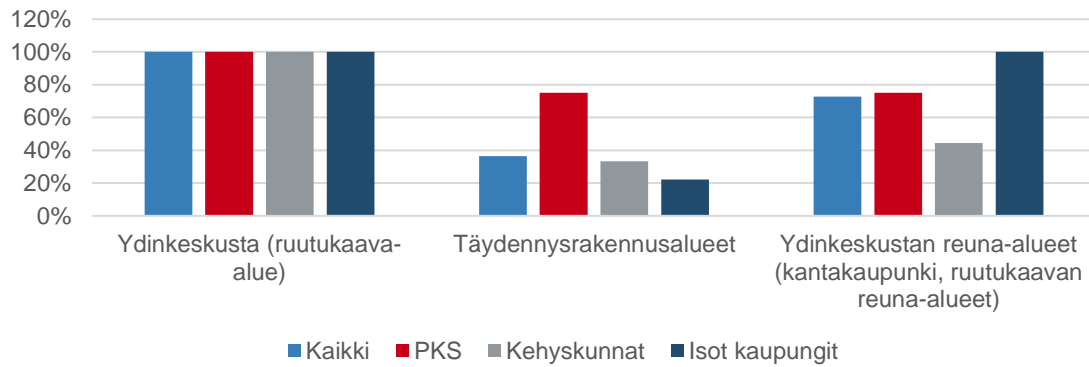
- Kuvaajat
- Kysymysrunko

Vastauksien kuvaajat

Kuvaajissa on esitetty vastanneiden osuus.

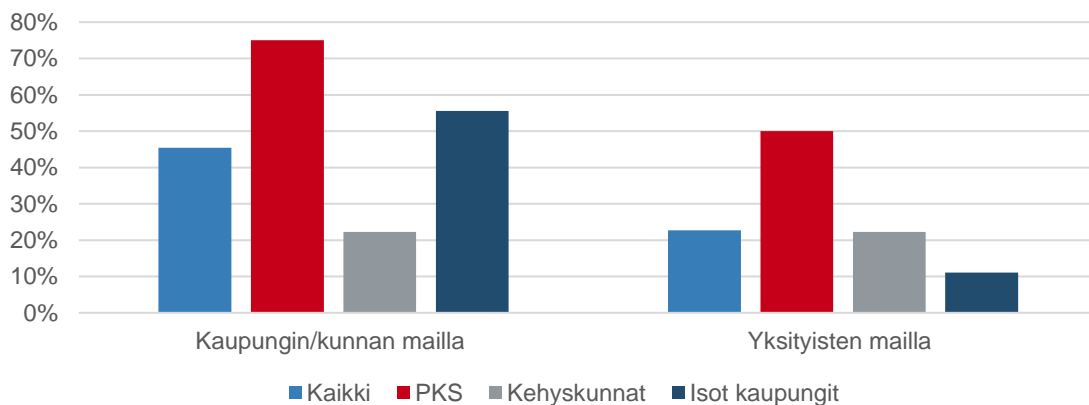
AK-tontit

AK-tonttien kysyntä kohdistuu

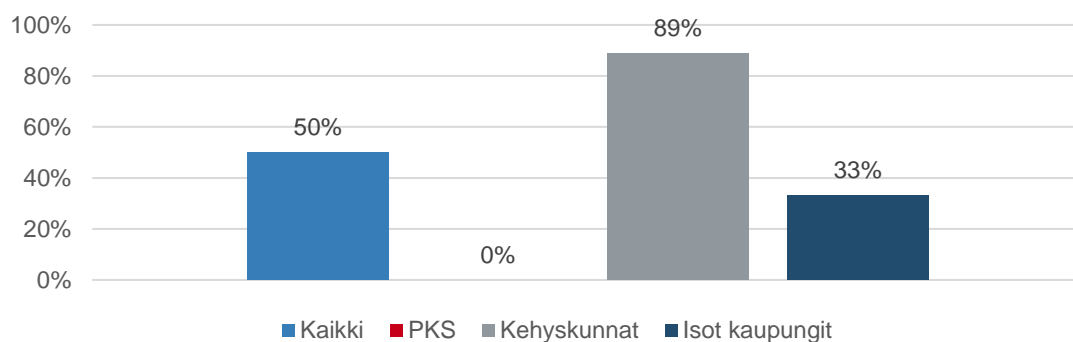


Kuvaajassa on esitetty vastaajien osuus. Kysymyksessä on ollut monta vastausvaihtoehtoa.

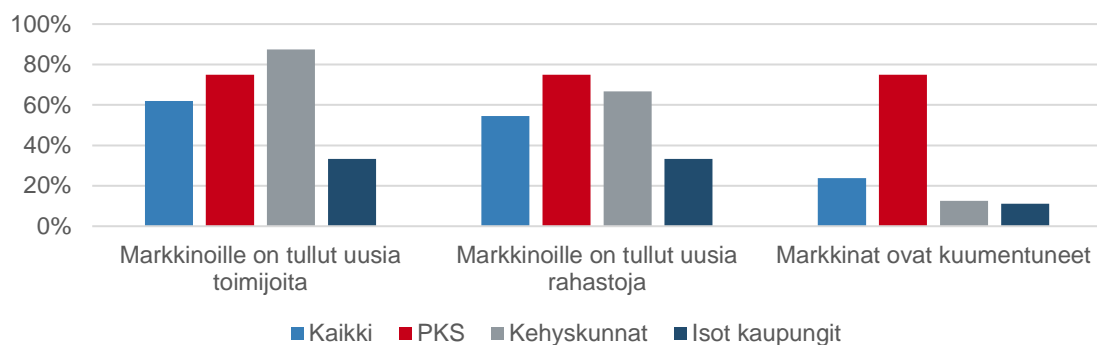
AK-tonttitarjontaa on liian vähän



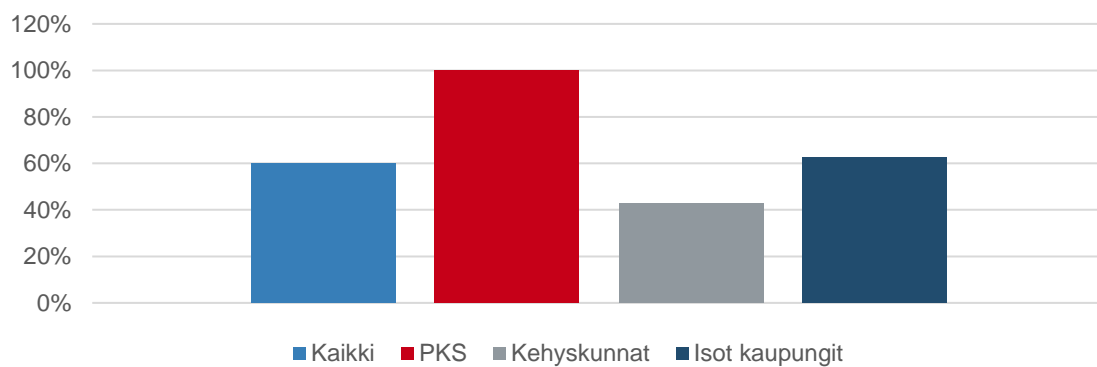
AK-tonttien kysyntä on olennaisesti muuttunut viimeisen vuoden aikana



Aiemmasta poikkeavat AK-tonttimarkkinoiden erityispiirteet

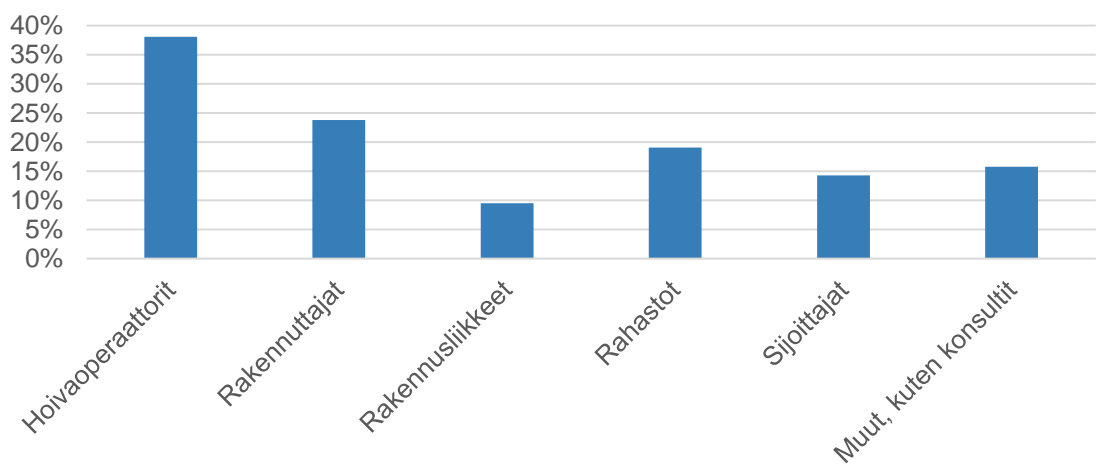


AK-tonttien myyntihinnat ovat nousseet vuoden 2016 jälkeen

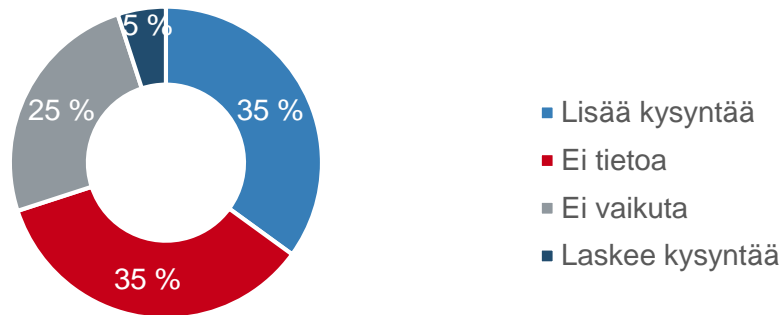


Hoivatontit

Seuraavissa markkinaosapuolissa on tapahtunut muutoksia:



Miten arvioitte SOTE-uudistuksen vaikuttavan hoivatonttien kysyntään jatkossa?



Asunto- ja yritystonttien markkinaselvitys

Kunnille esitettävät kysymykset

Kerrostalotontit

- Mille alueille **kerrostalotonttien** kysyntä kohdistuu?
 - o Ydinkeskusta (ruutukaava-alue)
 - Täydennysrakennusalueet
 - o Ydinkeskustan reuna-alueet (kantakaupunki, ruutukaavan reuna-alueet)
 - Täydennysrakennusalueet
 - o Alakeskukset
 - Täydennysrakennusalueet
 - o Lähiöt / kyläkeskukset
 - o Uudet alueet, mitkä? _____

- Minkä verran teillä on tarjontaa kerrostalotonteista (ei tarkkoja kerrosaloja)?
 - o Kaupungin/kunnan mailla liian vähän riittävästi liikaa
 - o Yksityisten mailla liian vähän riittävästi liikaa

- Onko ARA – tonttien kysyntä olennaisesti muuttunut?

- Mitä mahdollisuuksia teillä on lisätä tarjontaa? Kuinka nopeasti?

- Tonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen (täydennysrakentaminen huomioon ottaen)
 - o Onko kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa ongelmaa?
 - o Minkälaisia ongelmia, tontteja, alueita nämä koskevat?
 - o Onko kysyntä olennaisesti muuttunut viimeisen vuoden aikana?
 - o Onko tarjonta olennaisesti muuttunut viimeisen vuoden aikana?
 - o Onko kysynnässä / tarjonnassa aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä (uudet toimijat, rahastot, markkinoiden kuumentuminen)?
 - o Mitkä asiat muodostavat pullonkauloja tonttituotantoketjussa? Miten kunta voi näihin vaikuttaa?
 - maanhankinta, (kunnan ja yksityisten maat, maankäyttösopimukset)
 - kaavoitus
 - infrastruktuurin valmius / toteuttaminen (kadut, vesihuolto)
 - kuntatalous; lainan ottamisen valmiuden ja rahoituksen kustannuksen näkökulmista
 - palvelujen järjestäminen (päiväkodit, koulut)
 - tonttien luovutus
 - rakennuslupaprosessi
 - muu, mikä?

- Minkä tyyppiset asiat tuovat haasteita kysyntään vastaamisessa esim.
 - Kaavoitus
 - Asuntojen koko (kunnan asettamat vaatimukset keskikoolle suhteessa kysyntätilanteeseen)
 - Pysäköintinormi / pysäköinnin kustannus
 - Kaavoituksen rakentamisen kustannuksia nostavat liian yksityiskohtaiset vaatimukset
 - Muu, mikä? _____
- Onko jokin em. tekijöistä muuttunut viimeisen 1-2 vuoden aikana ja jos on, niin miten?
- Löytyykö kunnan näkökulmasta potentiaalisia rakennusliikkeitä mietittäessä riittävästi valinnanvaraa vai luovutetaanko tontit lähestulkoon aina samoille toimijoille?
 - jos on, niin mikä on asiaan mahdollisesti vaikuttanut?
- Mikä on pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden rooli?
- Ostajatyypit, onko ostajaryhmien kysynnässä tapahtunut muutoksia vuoden 2016 alun jälkeen?
 - Rakennusliikkeet ei ole on minkälaisia _____
 - Rakennuttajat ei ole on minkälaisia _____
 - Kiinteistökehittäjät ei ole on minkälaisia _____
 - Rahastot ei ole on minkälaisia _____
 - Sijoittajat ei ole on minkälaisia _____
 - Muu, mikä ei ole on minkälaisia _____
 ja jos on niin mikä on asiaan mahdollisesti vaikuttanut?
 - kunnan tonttien luovutusperiaatteiden ja –käytäntöjen muuttuminen
 - uusien toimijoiden markkinoille tulo
- Miten tontinluovutus on toteutettu ja miten valittu tapa on toiminut
 - Listahinnalla, perustuen ulkopuoliseen näkemykseen hinnasta
 - Kumppanuushankkeina
 - allianssi-hankkeina tai vastaavina
 - luovutetaan sovittulla markkinatasoisella hinnalla
 - Kilpailuttamalla, luovutus perustuen
 - laatuun
 - rakennusoikeuden hintaan
 - lopputuotteen hintaan
- Mikäli yritykset ovat mukana jo kaavoitusvaiheessa, niin kuinka kumppanuushankkeet ovat näkemyksenne mukaan toimineet.
- Tonttien myyntihintojen kehitys vuoden 2016 alusta
 - noussut huomattavasti / noussut hieman / pysynyt ennallaan / laskenut hieman / laskenut huomattavasti
 - syy muutokselle _____
- Arvio tonttien myyntihintojen kehityksestä seuraavien 12 kk aikana
 - noussut huomattavasti / noussut hieman / pysynyt ennallaan / laskenut hieman / laskenut huomattavasti
 - syy muutokselle _____

Rivitalotontit.

- Mille alueille **rivitalotonttien** kysyntä kohdistuu?
 - Ydinkeskustan reuna-alueet (kantakaupunki, ruutukaavan reuna-alueet)
 - Lähiöt / kyläkeskukset
 - Uudet alueet, mitkä? _____

- Minkä verran teillä on tarjontaa suhteessa kysyntään rivitalotonteista (ei tarkkoja kerrosaloja)?
 - o Kaupungin mailla liian vähän riittävästi liikaa
 - o Yksityisten mailla liian vähän riittävästi liikaa
- Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen
 - o Kunnallistekniikan valmius alueella
 - o Onko kysynnässä / tarjonnassa aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä?
 - o Minkä tyyppiset asiat tuovat haasteita tontin luovutuksessa esim.
 - Kaavoitus
 - Vaatimus rakentaa 2 kerrokseen
 - Muu, mikä? _____
- Löytyykö kunnan näkökulmasta helposti sopivia rakennusliikkeitä?

Asuinpientalotontit

- Mille alueille **asuinpientalotonttien** kysyntä kohdistuu?
 - o Ydinkeskustan reuna-alueet (kantakaupunki, ruutukaavan reuna-alueet)
 - o Lähiöt / kyläkeskukset
 - o Uudet alueet, mitkä? _____
- Miten kysyntä jakautuu?
 - o osto
 - o vuokraus
- Minkä verran teillä on tarjontaa asuinpientalotonteista (ei tarkkoja tonttimääriä) ?
 - o Kaupungin mailla liian vähän riittävästi liikaa
 - o Yksityisten mailla liian vähän riittävästi liikaa
- Tonttien kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen
 - o Onko kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa ongelmaa?
 - o Minkälaisia ongelmia, tontteja, alueita nämä koskevat?
 - o Onko kysyntä olennaisesti muuttunut viimeisen vuoden aikana?
 - o Onko tarjonta olennaisesti muuttunut viimeisen vuoden aikana?
 - o Onko kysynnässä / tarjonnassa aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä?

Yritystontit

- Mille alueille **yritystonttien** kysyntä kohdistuu?
- Miten yritystonttien kysyntä jakautuu eri sijaintien ja käyttötarkoitusten välillä?
 - o Liike
 - o PT keskusta keskustan ulkopuoliset
 - o kauppakeskus keskusta keskustan ulkopuoliset
 - o yksittäiset big box
 - o Toimisto keskusta keskustan ulkopuoliset
 - o Teollisuus
 - o Varasto / logistiikka
- Minkä verran teillä on tarjontaa yritystonteista (ei tarkkoja kerrosaloja)?
 - o Kaupungin mailla liian vähän riittävästi liikaa
 - o Yksityisten mailla liian vähän riittävästi liikaa
- Mitä mahdollisuuksia on lisätä tarjontaa?
- Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen
 - o Onko kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa ongelmaa?
 - o Millaisia yritystontteja ja millä alueilla on tarjolla liian vähän?
 - o Onko kysynnässä / tarjonnassa aiemmasta poikkeavia erityispiirteitä?
 - o Minkä tyyppiset asiat tuovat haasteita?
- Ostajatyypit, onko markkinaosapuolissa muutoksia:
 - o Rakennusliikkeet ei ole on minkälaisia_____
 - o Rahastot ei ole on minkälaisia_____
 - o Sijoittajat ei ole on minkälaisia_____
 - o Muu, mikä ei ole on minkälaisia_____
- Tonttien myyntihintojen kehitys vuoden 2016 alusta
 - o noussut huomattavasti / noussut hieman / pysynyt ennallaan / laskenut hieman / laskenut huomattavasti
 - o syy muutokselle_____
- Arvio tonttien myyntihintojen kehityksestä seuraavien 12 kk aikana
 - o noussut huomattavasti / noussut hieman / pysynyt ennallaan / laskenut hieman / laskenut huomattavasti
 - o syy muutokselle_____
- Mikäli yritykset ovat mukana jo kaavoitusvaiheessa, niin kuinka kumppanuushankkeet ovat näkemyksenne mukaan toimineet.

Hoivatontit

- Miten näette hoivatonttien kysynnän suhteessa arvioimaanne tuotantotarpeeseen tällä hetkellä?
- Miten näette hoivatonttien kysynnän muuttuneen vuoden 2016 alusta?
- Miten Sote-uudistus tulee arvionne mukaan jatkossa vaikuttamaan kysyntään?
- Mille alueille hoivatonttien kysyntä kohdistuu?
 - o Ydinkeskusta (ruutukaava-alue)
 - o Ydinkeskustan reuna-alueet (kantakaupunki, ruutukaavan reuna-alueet)
 - o Lähiöt / kyläkeskukset
 - o Uudet alueet, mitkä? _____
- Minkä verran teillä on hoivatonttitarjontaa (ei tarkkoja kerrosaloja)?
 - o liian vähän riittävästi liikaa
- Ostajatyypit, onko markkinaosapuolissa muutoksia?:

o Operaattorit	ei ole	on	minkälaisia	_____
o Rakennuttajat	ei ole	on	minkälaisia	_____
o Rakennusliikkeet	ei ole	on	minkälaisia	_____
o Rahastot	ei ole	on	minkälaisia	_____
o Sijoittajat	ei ole	on	minkälaisia	_____
o Muu, mikä	ei ole	on	minkälaisia	_____
- Tonttien myyntihintojen kehitys vuoden 2016 alusta
 - o noussut huomattavasti / noussut hieman / pysynyt ennallaan / laskenut hieman / laskenut huomattavasti
 - o syy muutokselle _____
- Arvio tonttien myyntihintojen kehityksestä seuraavien 12 kk aikana
 - o noussut huomattavasti / noussut hieman / pysynyt ennallaan / laskenut hieman / laskenut huomattavasti
 - o syy muutokselle _____