

# TONTTIBAROMETRI 2017 - KASVAVAT KAUPUNKISEUDUT

9.3.2018

# SISÄLTÖ

- Tutkimuksen taustaa
- Kiinteistömarkkinoiden kehittyminen
- Haastatellut kunnat
- Kerrostalotontit
- Rivitalotontit
- Omakotitontit
- Hoivatontit
- Toimitilatontit

# TUTKIMUKSEN TAUSTAA

Suomessa käynnissä olevat muutokset.

- Muuttoliike kasvukeskuksiin.
- Ikärakenteen muutos ja eläköityminen.
- Alueiden eriytyminen koko Suomessa sekä kaupunkiseuduilla
- Yleisen taloustilanteen parantuminen - työttömyyden lasku - kotitalouksien usko tulevaisuuteen ennätyskorkea

Jatkuvasti kiihtyvä rakennemuutos on nähtävissä

- Yleisesti kysynnän kasvuna kasvavien kaupunkiseutujen kiinteistö- ja tonttimarkkinoilla.
- Osaksi keskusta-alueilla lisääntyneenä täydennysrakentamisena.

Kuntien roolin muuttuminen SOTE- ja maakuntauudistuksien myötä tulee korostamaan maapolitiikan sekä tonttien luovuttamisen merkitystä.

Muutoksen hallintaan pyritään vaikuttamaan kuntien sisäisillä organisaatiouudistuksilla.

# KIINTEISTÖMARKKINOIDEN KEHITTYMINEN

- Kansainvälisten sijoittajien osuus jälleen suuri.
  - Viime vuoden 10,2 Mrd € volyymista noin 50 %.
- Keskusta-alueiden täydennysrakentamishankkeet taloudellisesti kannattavia.
- Kerrostalohuoneistojen kysyntä korkea - uusien huoneistojen keskikoko pieneni – huoneistohinnat korkeita.
- Hoivatilamarkkinat käyvät kuumana, taustalla ikääntyminen ja SOTE-uudistus.
- Toimistotrendien ja kaupan rakenteen muutokset vaikuttavat toimitilakysyntään.
- Taantuvilla paikkakunnilla näkymät heikentyneet
  - Väki vähenee - keski-ikä nousee - asuntomarkkinat ovat hiljaiset ja laskusuuntaiset.
  - Yritysten investointihalut ovat alhaalla.
  - Sijoittajat pääsääntöisesti paikallisia.

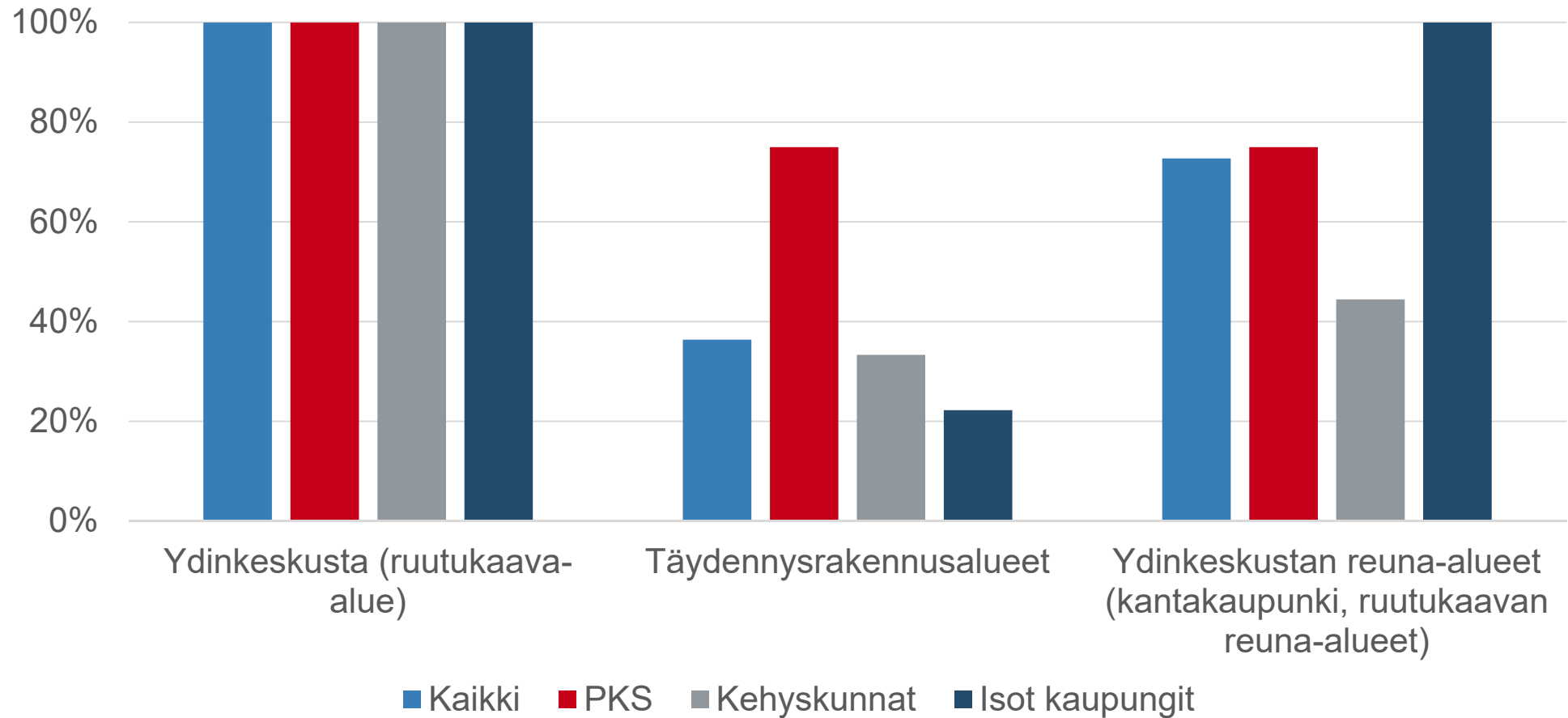
# TONTTIBAROMETRIA VARTEN HAASTATELLUT KUNNAT

- 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.

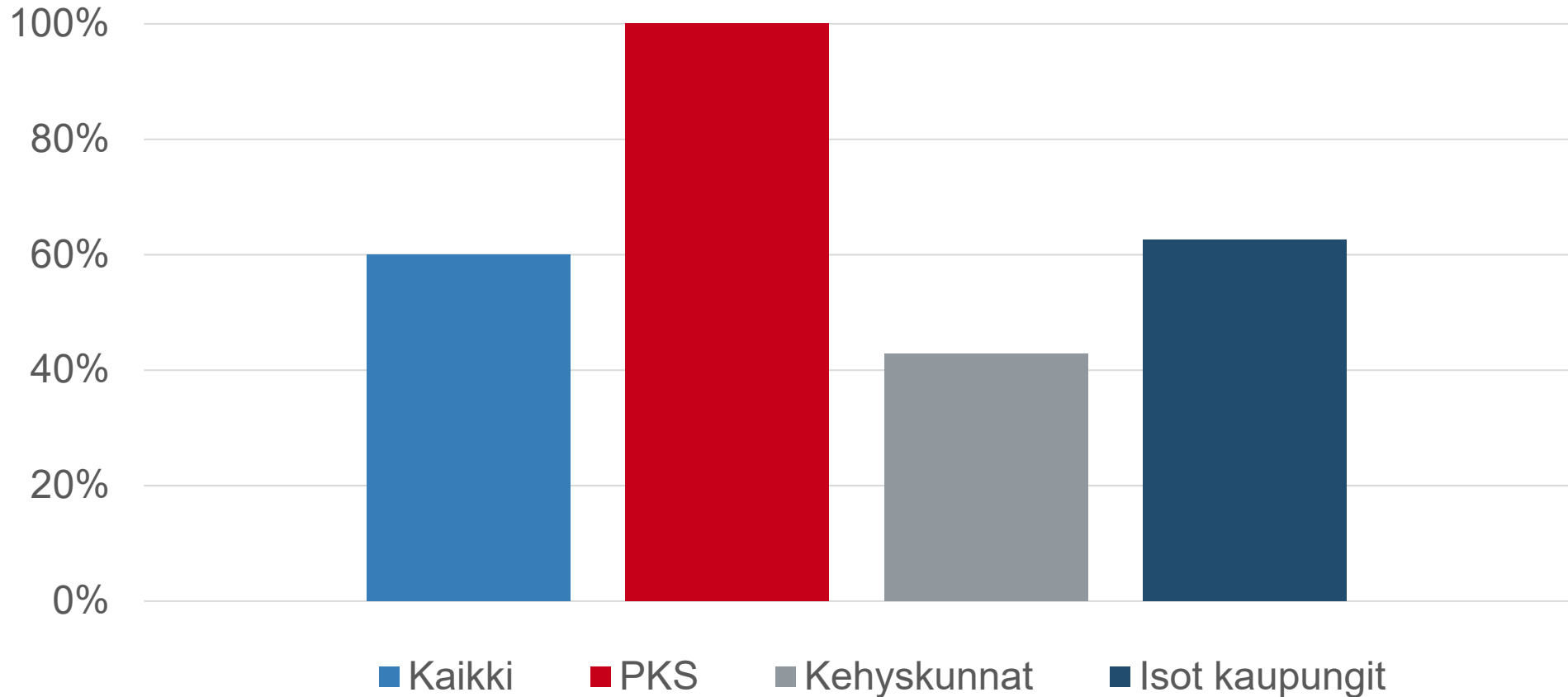
# KERROSTALOTONTIT - KYSYNNÄN KASVU

- Kysyntä kasvanut huomattavasti ja tulee pysymään korkealla tasolla tai jopa edelleen kasvamaan.
- Kysyntää ovat lisänneet markkinoille tulleet uudet toimijat.
  - Pienet ja keskisuuret rakennusliikkeet.
  - Asuntorahastot ja tonttirahastot.
- Kerrostalotuotanto tällä hetkellä huippulukemissa.
  - Monin paikoin keskittynyt pieniin sijoitusasuntoihin.
- Yksittäiset rakennusoikeuden hintapiikit ylöspäin ovat yleistyneet.
  - Huoneistojen hintatasojen nousu.
  - Uusien toimijoiden tulo markkinoille.

# KERROSTALOTONTIT - KYSYNNÄN KOHDISTUMINEN



# KERROSTALONTIT - MYYNTEIHINNAT NOUSSEET VIIDEN AIKANA





# KERROSTALOTONTIT - KYSYNTÄÄN VASTAAMINEN

- Perustonttien tonttutuotanto toimii.
  - Maanhankinta hyvin hoidettu.
  - Infrarakentamisen aikataulut ja kustannukset hallinnassa.
- Kysyntään vastaamisessa myös haasteita.
  - Henkilöstö- ja rahoitusresursseja vaativat.
    - Keskusta-alueiden täydennysrakentamiskohteiden haastavat kaavoitushankkeet aikatauluineen.
    - Voimakkaasti kasvavilla alueilla maanhankinta sekä infrastruktuurin rakentaminen aikatauluineen.
  - Rakenteellisen pysäköinnin kustannukset.
  - Rakentamisen kustannuksia nostavat asemakaavojen liian yksityiskohtaiset vaatimukset.
  - Suuret hankkeet (ml. tornihankkeet), toteuttajien määrä rajallinen.

# KERROSTALOTONTIT - TONTINLUOVUTUS

- Pääsääntöisesti tontinluovutus perustuu rakennusoikeuden markkina-arvoon.
  - Julkinen haku
  - Kumppanuuskaavat
  - Kehityshankkeet
- Pienessä määrin kilpailutuksiin perustuen.
  - Rakennusoikeuden hinta
  - Laatu
  - Huoneistohinta
- Allianssiprojekteja ei vielä käytetty.
  - Resurssitarve ja kustannukset liian suuret suhteessa saatavaan myyntituloon.

# KERROSTALOTONTIT - ARA - TONTIT

- Kysyntä suhteessa muuhun tontinluovutukseen vähäistä.
  - Kysyntä ei ole olennaisesti muuttunut.
- Yleishyödyllisiä toimijoita vähän.
  - Erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella.
- Kiinnostavuutta heikentää nyt alhaalla oleva korkotaso.
  - ARA-korkotuki ei tuo huomattavaa etua.
- Osassa kehyskuntien keskustoissa kerrostalotuotanto lyhyen korkotuen ARA-tuotantoa.
- ARA selvittää tällä hetkellä tonttihinnoittelun toimivuutta ja kehitystarpeita.

# RIVITALOTONTIT

- Kysyntä on pysynyt ennallaan.
  - Osassa alueita laskenut vuoden 2017 aikana.
- Tarjonta vastaa pääsääntöisesti kysyntää.
  - Keskustoissa ja keskustojen lähialueilla rivitalotonttien tarjontaa liian vähän.
- Pieniä ja keskisuuria rakennusliikkeitä on tullut markkinoille lisää.
  - Rakennusliikkeitä löytyy suhteellisen helposti.
- Kysyntää rajoittaa vaatimus rakentaa kahteen tasoon.
  - Tilanteessa, jossa rakentamista kahteen tasoon ei vaadita, toteutetaan yksitasoisena.
  - Osassa kohteista tehty kaksikerroksisina luhtitaloina.

# OMAKOTITALOTONTIT

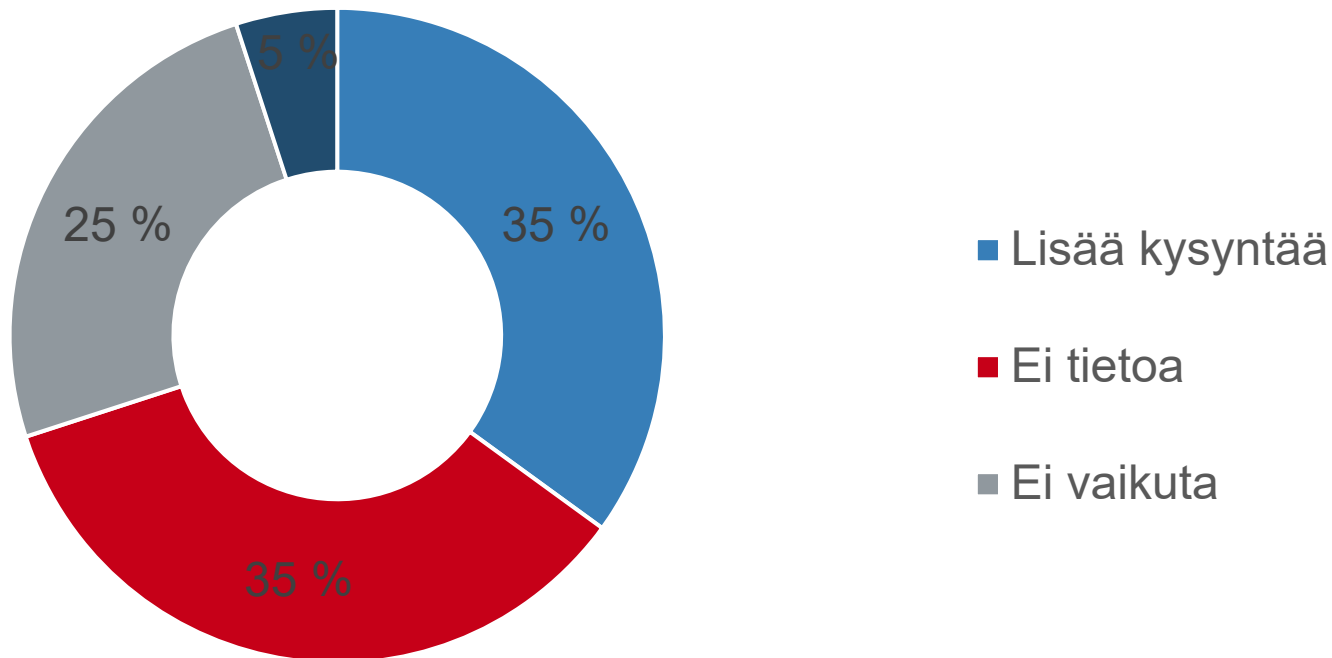
- Omakotitonttien kysyntä on pysynyt tasaisena.
  - Kohdistuu keskustojen ja aluekeskusten reuna-alueille sekä vetovoimaisiksi katsottuihin lähiöihin ja uusiin alueisiin.
  - Kaukana palveluista olevien tonttien kysyntä on laskenut.
- Omakotitalojen keskikoko on pienentynyt 100 - 150 m<sup>2</sup> kokoluokkaan.
  - Kysyntä kohdistuu kooltaan pienempiin tontteihin.
  - Asemakaavat osaksi vanhentuneita.

# HOIVATONTIT

- Palveluasumista varten rakennettavien hoivapalvelujen käyttöön tarkoitettuihin hoivatontteihin kohdistuva kysyntä on korkealla tasolla ja osin jopa ylikierroksilla.
  - Kysyntä tontteihin on huomattavasti suurempi kuin kunnan arvioima tarve hoivarakentamiselle.
- Kysyntää nostavat muutokset.
  - Ikärakenteen muutos.
  - Muuttoliike kohti kaupunkikeskuksia .
  - Käynnissä oleva SOTE- ja maakunta-uudistus.
- Tarjonta on riittävä arvioituun tarpeeseen verrattuna.
- Kaupungista riippuen hoivatontit voivat olla asemakaavassa Y-, K- tai A-tontteina.
  - Suunniteltu toiminta ratkaisee rakennusoikeuden hinnan, asemakaavamerkintä ei yhtä oleellinen.
  - Toiminnan kaupallisuuden perusteella hinta saattaa olla lähellä vapaarahoitteisin AK-tontin hintaa tai jopa korkeampi.

# SOTE-UUDISTUKSEN VAIKUTUS HOIVATONTTIEN KYSYNTÄÄN

Miten arvioitte SOTE-uudistuksen vaikuttavan  
hoivatonttien kysyntään jatkossa?



# TOIMITILATONTIT

- Kysyntä on hyvin rajallinen.
- Kysyntä perustuu makro- ja mikro-sijainniltaan vetovoimaisille alueille.
  - Keskusta-alueet.
  - Nykyiset ja kehittyvät yritysalueet.
  - Hyvien liikenneyhteyksien näkyvyydeltään hyvät alueet, pääväylien ja raideyhteyksien varret sekä liikenteen solmukohdat.
- Hintatasot ovat pysyneet ennallaan ja niiden ennustetaan myös pysyvän ennallaan.
- Toimistotonttien kysynnän vähentyminen ja keskittyminen.
  - Pääkaupunkiseutu ja Tampere kiinnostavia.
  - Muualla yksittäisiä tarpeita.



# YHTEENVETO

- Asuntotonttien markkinoille kysyntä kohdistuu keskustan kerrostalotontteihin.
- Rivitalotonttien kysyntä ennallaan ja painottuu tontteihin, jotka voidaan toteuttaa yhteen tasoon.
- Omakotitonttien keskikoko pienentynyt ja kysyntä ennallaan tai laskemassa.
- Hoivatonttien markkinat käyvät kuumana, kysyntä huomattavan korkea.
- Toimitilatonttien kysyntä rajallinen, kysyntä keskittyy kasvaviin alueisiin ja hyvällä sijainnilla sijaitseviin tontteihin.