

Newsec Valuation Oy

Mannerheiminaukio 1 A

PL 52

00101 Helsinki

Puh: 0207 420 400

Fax: 0207 420 497

www.newsec.fi

Sisällysluettelo

1	Tausta	1
2	Tulokset	1
2.1	Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet	1
2.2	Arvio tonttikysynnän kehityksestä	2
2.3	Arvio tonttien tarjonnasta	4
2.4	Tonttien hintakehitys seuraavien 12 kuukauden aikana	5
3	Liitteet	6
3.1	Tonttibarometri 2013, Kunnat	6
3.2	Tonttibarometri 2013, RT	6

1 Tausta

Newsec Valuation Oy on saanut toimeksiannon laatia ympäristöministeriölle, Rakennusteollisuus RT ry:lle ja Suomen Kuntaliitolle raportin vuoden 2013 tonttibarometrikyselyn tuloksista. Barometria varten lähetettiin sähköpostitse kutsu nettikyselyyn noin 200:lle kuntasektorin ja 103 rakennusliikkeen edustajalle. Vastauksia saatiin yhteensä 164, joista 125 oli kuntapuolen edustajilta. Kyselyn teknisestä toteutuksesta vastasi Suomen Kuntaliitto. Edellisen kerran tonttibarometri toteutettiin vuonna 2010.

Seuraavassa on yhteenveto kuntien ja rakennusliikkeiden kyselyiden tuloksista. Tarkemmat analyysit tuloksista löytyvät liitteenä olevista erillisistä tonttibarometri-raporteista.

2 Tulokset

Tuloksissa on verrattu kuntien ja rakennusliikkeiden vastausten jakautumista eri vastausvaihtoehtojen välillä. Lisäksi vastauksia on verrattu vuoden 2010 tonttibarometrin tuloksiin.

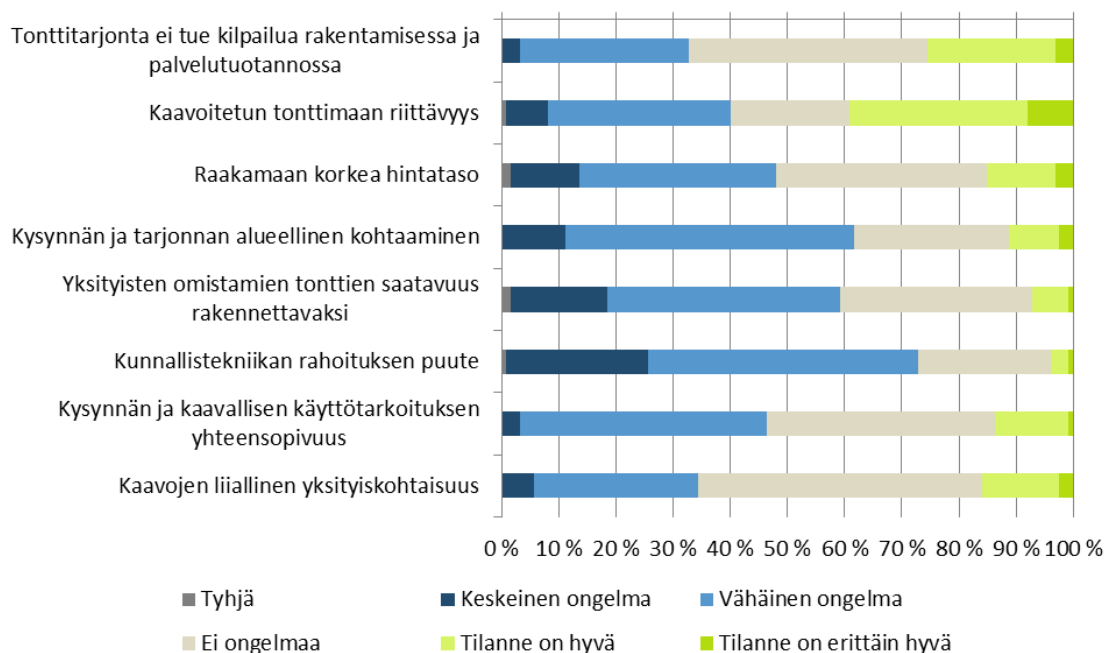
2.1 Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet

Yleisesti rakennusliikkeet kokivat kysytyt tekijät ongelmallisempina kuin kunnat. Kuntien ja rakennusliikkeiden vastauksista paistaa läpi haastava taloudellinen tilanne, sillä molemmat osapuolet kokevat korkeat kustannukset keskeisimpinä ongelmina. Kun kunnille kunnallistekniikan kustannukset ovat keskeisin ongelma, näkevät rakennusliikkeistä lähes jokainen tonttien korkean hintatason ongelmana.

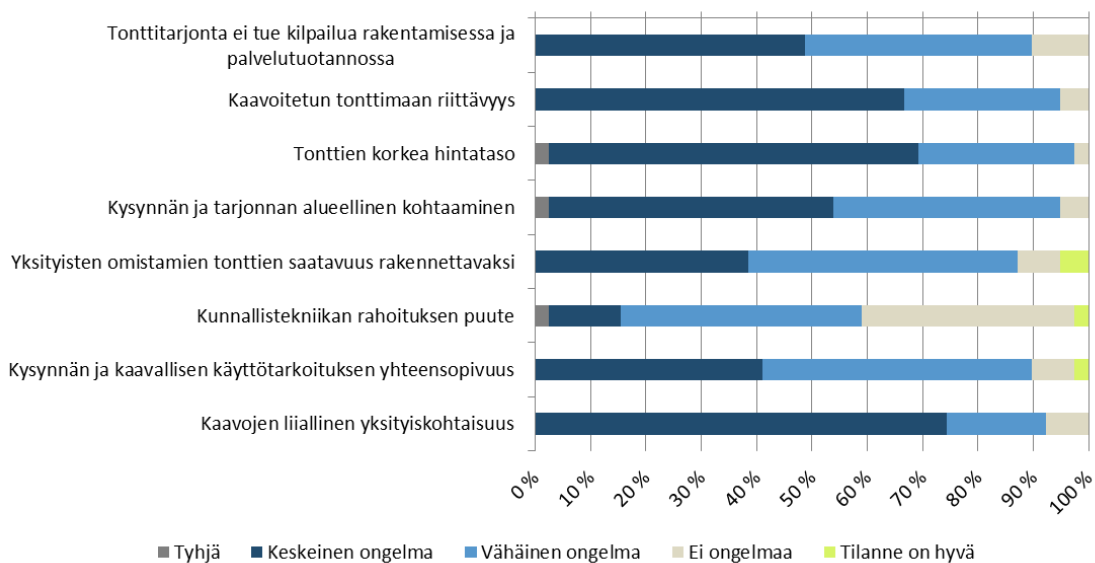
Merkittävin ongelma rakennusliikkeiden arvion mukaan on kaavojen liiallinen yksityiskohtaisuus. Rakennusliikkeiden edustajista lähes kolme neljästä näki kaavojen liiallisen yksityiskohtaisuuden merkittävänä ongelmana. Kuntien vastaajista vain noin kolmannes näki kaavojen yksityiskohtaisuuden ongelmana.

Yksimielisimpiä kunnat ja rakennusliikkeet olivat siitä, että kysynnän ja tarjonnan alueellinen kohtaaminen on ongelma.

Vastausten jakautuminen, kunnat



Vastausten jakautuminen, rakennusliikkeet



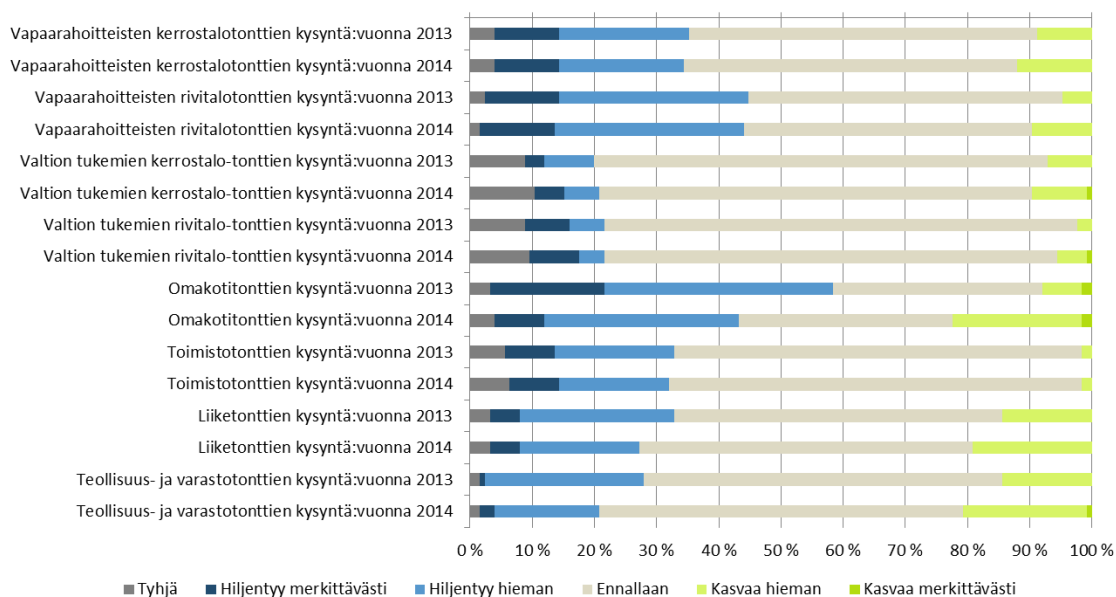
2.2 Arvio tonttikysynnän kehityksestä

Tonttikysynnän nähtiin hiljentyneen vuonna 2013. Voimakkaimmin on hiljentynyt kaikkien toimitilatonttien kysyntä. Ainoastaan valtion tukemien kerrostalotonttien kysyntä vaikuttaa kasvaneen vuonna 2013, ja sekin pääasiassa rakennusliikkeiden näkemyksen mukaan.

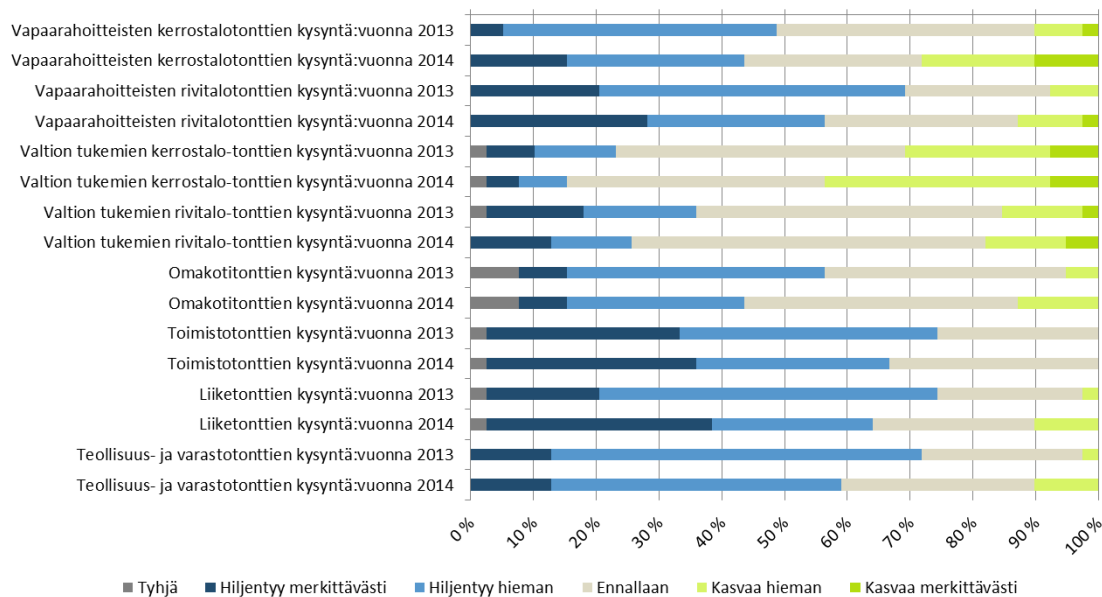
Kuntien ja rakennusliikkeiden näkemykset ovat samansuuntaisia kysynnän muutoksesta sekä kehityksestä. Merkittävimpiä eroja ovat rakennusliikkeiden vahvempi usko tiettyjen asuintonttien kysynnän kasvuun ja päinvastoin selkeämmät odotukset toimitilatonttien kysynnän hiljentymiseen.

Huomionarvoista on, että molempien ryhmien odotukset kysynnän kehittymisestä seuraavana vuonna ovat heikentyneet selvästi vuodesta 2010.

Vastausten jakautuminen, kunnat



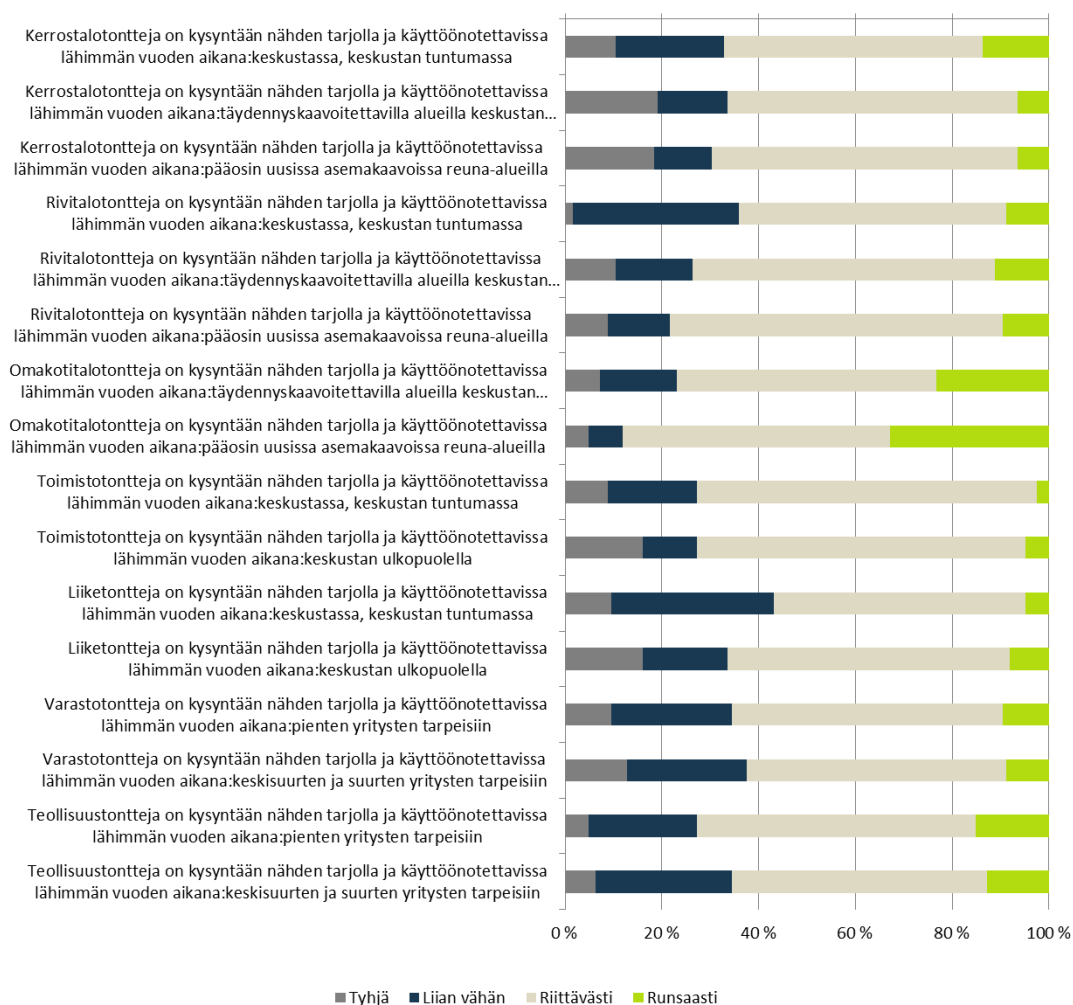
Vastausten jakautuminen, rakennusliikkeet



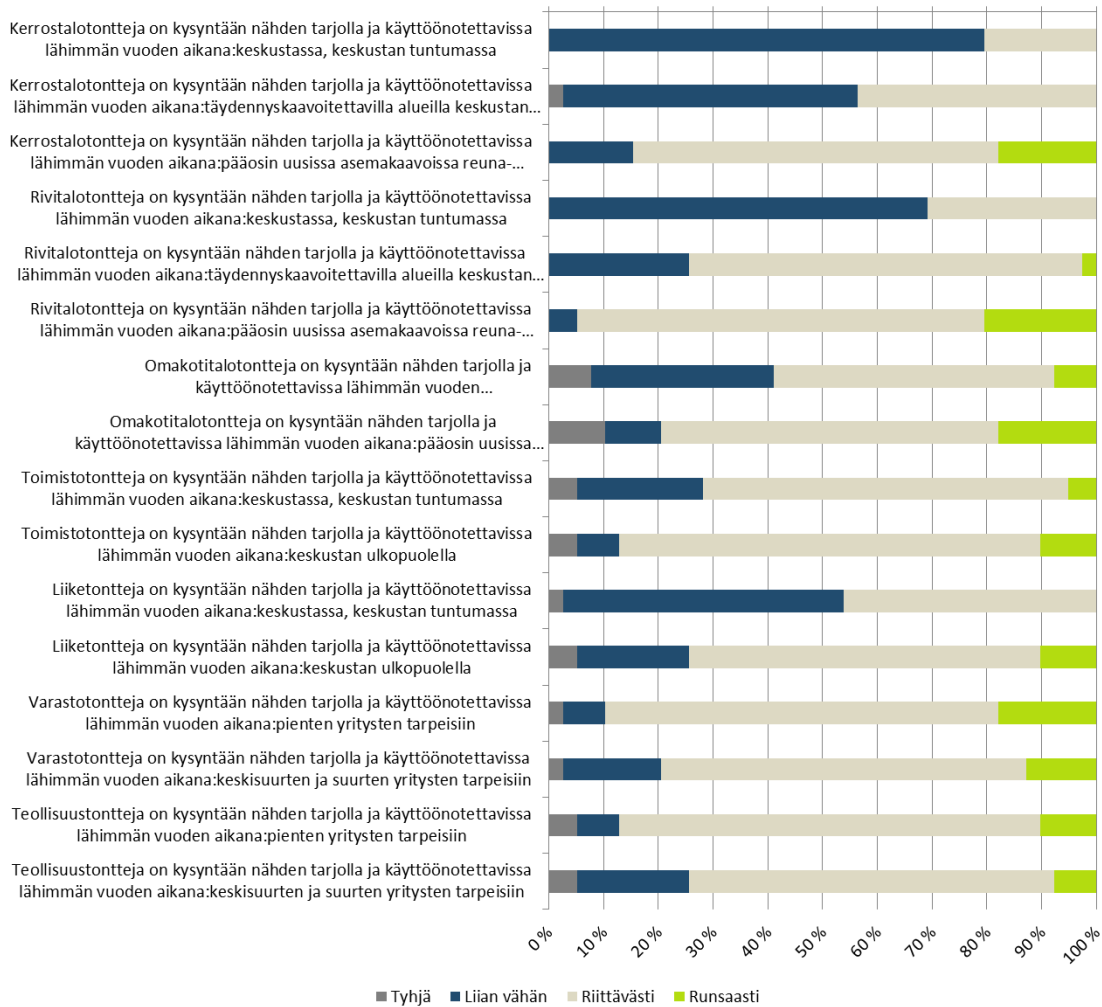
2.3 Arvio tonttien tarjonnasta

Keskimäärin kunnat arvioivat asuintonttien tarjonnan vastaavan paremmin kysyntää kuin rakennusliikkeet. Kuntien välillä oli toki merkittäviä alueellisia eroja, ja kaikkien vastausten jakautumisessa painottuu määrällisesti suuret pienet kunnat. Muita merkittäviä näkemyseroja kuntien ja rakennusliikkeiden välillä ei ollut. Toimitilatonttien osalta kunnat ovat tiedostaneet saman minkä rakennusliikkeet: liiketontteja ei ole keskustojen tuntumassa kysyntään nähden riittävästi tarjolla.

Vastausten jakautuminen, kunnat



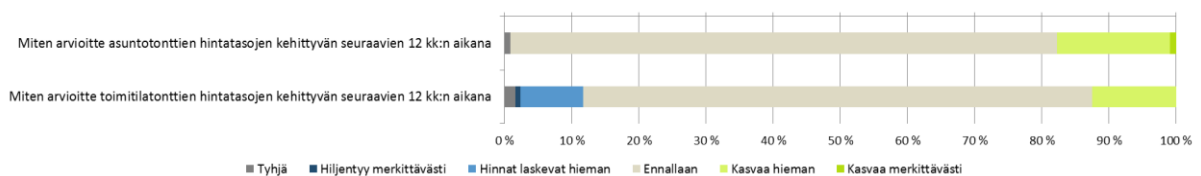
Vastausten jakautuminen, rakennusliikkeet



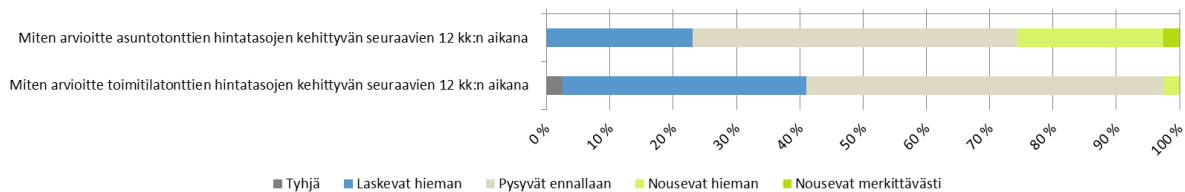
2.4 Tonttien hintakehitys seuraavien 12 kuukauden aikana

Hintakehityksen osalta kunnilla ei ole yhtä negatiivinen näkemys kuin rakennusliikkeillä. Molemmat tahot ovat kuitenkin hyvin samoilla linjoilla hintakehityksen suhteen. Onkin odotettavissa, etteivät tonttihinnat tule merkittävästi nousemaan seuraavien 12 kuukauden aikana.

Vastausten jakautuminen, kunnat



Vastausten jakautuminen, rakennusliikkeet



Helsinki 2.12.2013

Newsec Valuation Oy

Ville Inkeri
ville.inkeri@newsec.fi
+358 40 749 5021

3 Liitteet

3.1 Tonttibarometri 2013, Kunnat

3.2 Tonttibarometri 2013, RT

TONTTIBAROMETRI 2013

KUNNAT

2. JOULUKUUTA 2013

Seutu	Vastajia	Kuntia	Vastausprosentti
Pääkaupunkiseutu	3	4	75 %
Kehyskunnat	9	10	90 %
Tampereen seutu	4	8	50 %
Turun seutu	7	12	58 %
Lahden seutu	6	8	75 %
Kuopion seutu	2	4	50 %
Jyväskylän kaupunkiseutu	5	7	71 %
Oulun seutu	5	8	63 %
Porin seutu	6	11	55 %
Seinäjoen kaupunkiseutu	5	8	63 %
Joensuun kaupunkiseutu	2	7	29 %
Lappeenrannan kaupunkiseutu	5	9	56 %
Vaasan kaupunkiseutu	3	7	43 %
Muut	63	202	31 %
Yhteensä	125	305	41 %

Newsec Valuation Oy

Mannerheiminaukio 1 A

PL 52

00101 Helsinki

Puh: 0207 420 400

Fax: 0207 420 497

www.newsec.fi

Sisällysluettelo

1	Yhteenveto	1
2	Tausta	2
3	Toteutus	2
3.1	Vastaajat kaupunkiseuduttain	2
3.2	Vastaajien luokittelu.....	4
4	Tulokset	5
4.1	Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet	5
4.2	Arvio tonttikysynnän kehityksestä	8
4.3	Arvio tonttien tarjonnasta.....	12
4.4	Tonttien hintakehitys seuraavien 12 kuukauden aikana	22
4.5	Vapaat kommentit.....	24
5	Johtopäätökset	25
6	Liitteet	25

1 Yhteenveto

Kysely vuoden 2013 tonttibarometriin toteutettiin Suomen Kuntaliiton toimesta syyskuun aikana. Vastauksia saatiin 125, joista 62 oli ennalta määritetyistä 103 kunnasta, jotka kuuluvat MRL:n seurantaohjelman kaupunkiseutuihin.

Yleisen taloustilanteen haasteellisuus heijastui myös kyselyn vastauksissa, joiden mukaan kunnallistekniikan rahoitus nähdään suurimpana haasteena tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyen. Toinen keskeinen ongelma, joka nousi myös avoimissa vastauksissa esille, oli yksityisten maanomistajien omistamien tonttien saaminen rakennettavaksi. Ongelmaa on historiassa pyritty ratkaisemaan mm. verovapautuksin.

Tonttikysynnän nähdään pääasiassa hidastuneen tai joissain tapauksissa pysyneen ennallaan vuonna 2013. Odotuksissa on että kysynnän hiipuminen hidastuu tai kysyntä pysyy ennallaan vuonna 2014. Huomattavaan kasvuun yhtä poikkeusta lukuun ottamatta ei uskonut kukaan. Myöskään selvään tonttihintojen nousuun seuraavien 12 kuukauden aikana ei uskota. Selvä enemmistö vastaajista ennustaa tonttihintojen pysyvän ennallaan.

Vapaissa kommentteissa esille nousivat kysynnän ja tarjonnan alueellinen kohtaamattomuus, raakamaan hankintaan liittyvät haasteet, kaavoituksen jäykkyys ja hitaus sekä Venäjän läheisyyden huomioiminen Itärajalla.

Vuoden 2010 barometriin verrattuna tulosten suurin ero ovat erittäin varovaiset odotukset tonttien kysyntää ja hintakehitystä kohtaan.

2 Tausta

Newsec Valuation Oy on tehnyt pitkään yhteistyötä Suomen Kuntaliiton ja ympäristöministeriön kanssa tonttibarometrin toteutuksessa. Ensimmäinen yhteinen tonttibarometri tehtiin 90-luvulla ja edellinen barometrikysely toteutettiin vuonna 2010.

3 Toteutus

Tonttibarometri toteutettiin nettikyselynä syyskuun 2013 aikana Suomen Kuntaliiton toimesta. Kyselykutsu lähetettiin kuntien maapolitiikasta vastaaville viranhaltijoille.

3.1 Vastajat kaupunkiseuduttain

Vuoden 2013 tonttibarometria varten kunnat oli jaettu ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton toiveesta maantieteellisesti 13 kaupunkiseutuun, joihin kuuluu yhteensä 103 kuntaa. Vastauksia saatiin 127 kappaletta 125 eri kunnasta. Vastanneista kunnista 62 kuului määritettyihin kaupunkiseutuihin ja 63 ulkopuolelle. Vastausprosentti vaihteli seuduittain 29 % - 90 % välillä. Alla on esitetty vastaajajoukko ja 13 kaupunkiseutua sekä niihin kuuluvat kunnat. Barometriin vastanneet kunnat on alleviivattu.

Seutu	Vastaja	Kuntia	Vastausprosentti
Pääkaupunkiseutu	3	4	75 %
Kehyskunnat	9	10	90 %
Tampereen seutu	4	8	50 %
Turun seutu	7	12	58 %
Lahden seutu	6	8	75 %
Kuopion seutu	2	4	50 %
Jyväskylän kaupunkiseutu	5	7	71 %
Oulun seutu	5	8	63 %
Porin seutu	6	11	55 %
Seinäjoen kaupunkiseutu	5	8	63 %
Joensuun kaupunkiseutu	2	7	29 %
Lappeenrannan kaupunkiseutu	5	9	56 %
Vaasan kaupunkiseutu	3	7	43 %
Muut	63	202	31 %
Yhteensä	125	305	41 %

Pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat

Helsinki
Espoo
Vantaa
Kauniainen
Kirkkonummi
Vihti
Nurmijärvi
Hyvinkää
Tuusula
Järvenpää
Kerava
Sipoo
Mäntsälä
Pornainen
Turun seutu
Aura
Kaarina
Lieto
Masku
Mynämäki
Naantali
Nousiainen
Paimio
Raisio
Rusko
Sauvo
Turku

Tampereen seutu

Kangasala
Lempäälä
Nokia
Orivesi
Pirkkala
Tampere
Vesilahti
Ylöjärvi
Oulun seutu
Hailuoto
Ii
Kempele
Liminka
Lumiijoki
Muhos
Oulu
Tyrvävä
Lappeenrannan kaupunkiseutu
Imatra
Lappeenranta
Lemi
Luumäki
Parikkala
Rautjärvi
Ruokolahti
Savitaipale
Taipalsaari

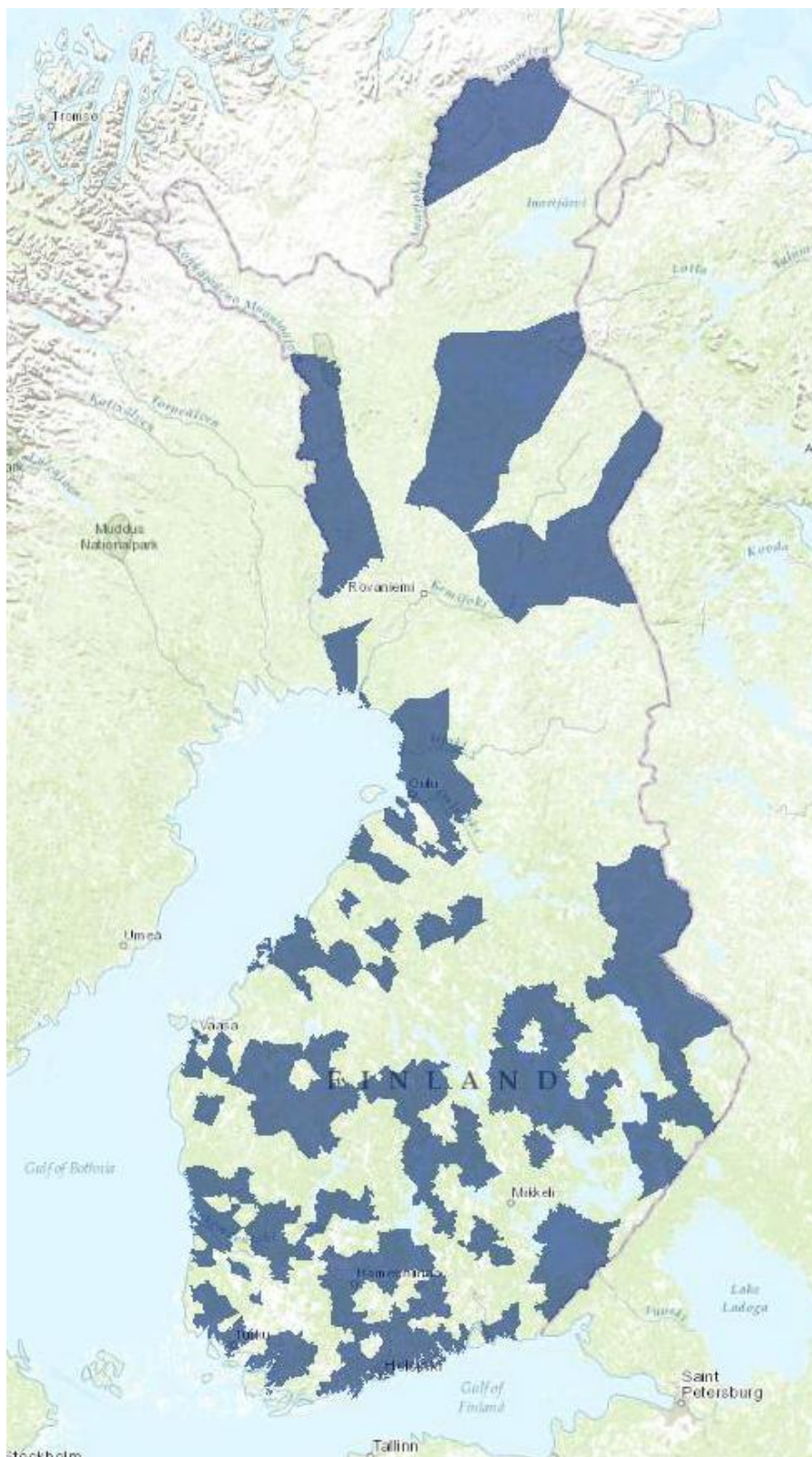
Jyväskylän kaupunkiseutu

Hankasalmi
Jyväskylä
Laukaa
Muurame
Petäjävesi
Toivakka
Uurainen
Kuopion Seutu
Karttula
Kuopio
Maaninka
Siilinjärvi
Joensuun kaupunkiseutu
Ilomantsi
Joensuu
Juuka
Kontiolahti
Liperi
Outokumpu
Polvijärvi
Vaasan kaupunkiseutu
Isokyrö
Korsnäs
Laihia
Maalathi
Mustasaari
Vaasa
Vöyri

Porin seutu

Harjavalta
Huittinen
Kokemäki
Lavia
Luvia
Merikarvia
Nakkila
Pomarkku
Pori
Siikainen
Ulvila
Lahden seutu
Asikkala
Hollola
Hämeenkoski
Kärkölä
Lahti
Nastola
Orimattila
Padasjoki
Seinäjoen kaupunkiseutu
Alavus
Ilmajoki
Jalasjärvi
Kauhava
Kuortane
Kurikka
Lapua
Seinäjoki

Alla on esitetty kaikki kyselyyn vastanneet kunnat Suomen kartalla.



3.2 Vastaajien luokittelu

Tulosten analysoimiseksi kunnat jaoteltiin asukasluvun sekä ennustetun väestönkasvun perusteella neljään luokkaan. Asukasluvun mukaisessa jaottelussa käytettiin samaa jaottelua jota ympäristöministeriö ja Suomen Kuntaliitto ovat käyttäneet aikaisemmin. Kokoluokkia on ollut neljä: yli 50 000 asukasta, 20 000 – 50 000 asukasta, 6 000 – 20 000 asukasta ja alle 6 000 asukasta. Vastaajat jakautuivat alueellisesti seuraavasti kokoluokkiin:

Seutu	yli 50 000 as.	20 000 - 50 000 as.	6 000 - 20 000 as.	alle 6000 as.
Pääkaupunkiseutu	3	0	0	0
Kehyskunnat	0	7	1	1
Tampereen seutu	1	0	2	1
Turun seutu	1	1	4	1
Lahden seutu	1	0	3	2
Kuopion seutu	1	0	0	1
Jyväskylän kaupunkiseutu	1	0	1	3
Oulun seutu	1	0	3	1
Porin seutu	1	0	2	3
Seinäjoen kaupunkiseutu	1	0	4	0
Joensuun kaupunkiseutu	1	0	1	0
Lappeenrannan kaupunkiseutu	1	1	0	3
Vaasan kaupunkiseutu	1	0	1	1
Muut	4	8	25	26
Yhteensä	18	17	47	43

Väestöennusteen mukaan tehdyssä jaottelussa kunnat jaettiin tilastokeskuksen väestöennusteen perusteella selvästi kasvaviin, kasvaviin, pieneneviin ja selvästi pieneneviin kuntiin. Vastaajat jakautuivat väestönmuutoksen perusteella seuraavasti:

Seutu	Selvästi kasvava	Kasvava	Pienenevä	Selvästi pienenevä
Pääkaupunkiseutu	2	1	0	0
Kehyskunnat	9	0	0	0
Tampereen seutu	2	2	0	0
Turun seutu	4	3	0	0
Lahden seutu	1	4	0	1
Kuopion seutu	0	2	0	0
Jyväskylän kaupunkiseutu	3	2	0	0
Oulun seutu	5	0	0	0
Porin seutu	0	1	4	1
Seinäjoen kaupunkiseutu	2	1	2	0
Joensuun kaupunkiseutu	0	1	1	0
Lappeenrannan kaupunkiseutu	0	2	3	0
Vaasan kaupunkiseutu	1	2	0	0
Muut	12	12	22	17
Yhteensä	41	33	32	19

4 Tulokset

Alla olevissa taulukoissa käydään läpi vastausten keskiarvot alueellisesti ja eri vastaajaryhmissä, sekä verrataan tuloksia vuoden 2010 tonttibarometrin tuloksiin.

4.1 Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet

Kysyttäessä tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyviä haasteita, suuria eroja kuntien koon tai kasvuvauhdin välillä ei ole. Huomattavin ero liittyi kysynnän ja tarjonnan alueelliseen kohtaamiseen, joka nähtiin yli 50 000 asukkaan kunnissa tilanne keskeisempänä ongelmana kuin muualla. 13/18 vastaajasta näki kysynnän ja tarjonnan alueellisen kohtaamisen ongelmana isoissa kaupungeissa ja näistä kolmen vastaajan mielestä se on keskeinen ongelma. Kukaan vastaaja ei kokenut kysynnän ja tarjonnan kohtaamista hyvänä yli 50 000 asukkaan kunnissa.

Kaikkien vastaajien keskuudessa keskeisimmäksi ongelmaksi koettiin kunnallistekniikan rahoituksen puute. Noin 70 % kaikista vastaajista näki sen ongelmana. Lisäksi tarjonnan ja kysynnän alueellisessa kohtaamisessa sekä yksityisten omistamien tonttien saatavuudessa rakennettavaksi selvä enemmistö näki tilanteen ongelmalliseksi.

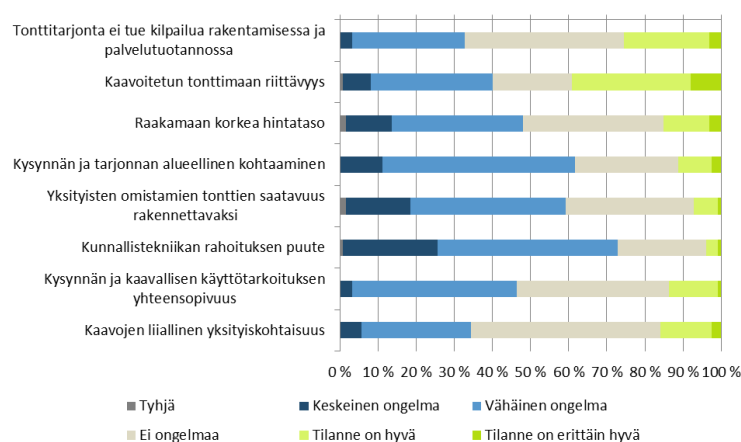
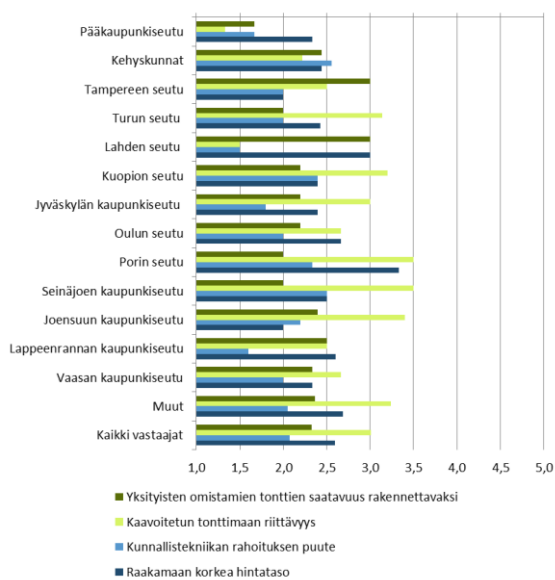
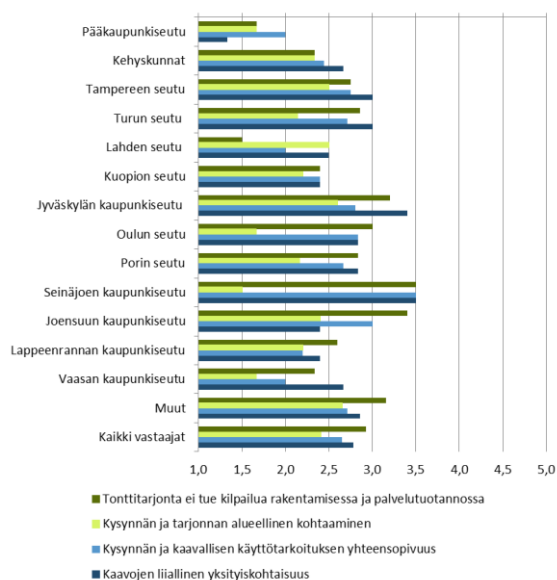
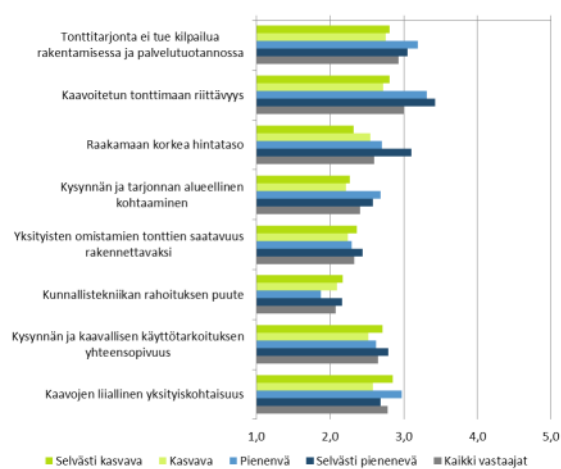
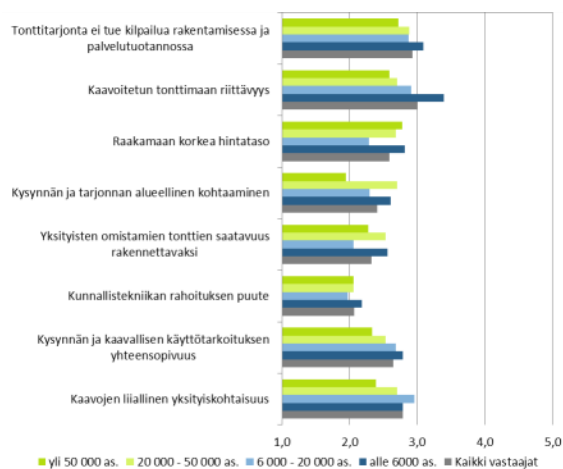
Vähäisimpänä ongelmana vastaajat näkivät kaavoitetun tonttimaan riittävyden. Noin 2/5 vastaajista näki tilanteen hyvänä tai erittäin hyvänä. Toisaalta likimain yhtä moni koki tilanteen ongelmana tai keskeisenä ongelmana. ”Tonttitarjonta ei tue kilpailua rakentamisessa ja palveluntuotannossa” kysymyksen kohdalla vastaukset jakautuivat tasan: kolmasosa näki sen ongelmana, kolmasosan mielestä se ei ole ongelma ja kolmasosan mielestä tilanne nähtiin hyvänä.

Alueellisesti tilanne vaikuttaa parhaimmalta Seinäjoen kaupunkiseudulla, jossa vain kysynnän ja tarjonnan alueellinen kohtaaminen sekä yksityisten omistamien tonttien saatavuus rakennettavaksi nähtiin muuta maata keskeisimpinä ongelmina. Yleisesti ongelmat koettiin voimakkaammiksi pääkaupunkiseudulla, jossa kaavoitetun tonttimaan riittävyys sekä kaavojen liiallinen yksityiskohtaisuus nähtiin keskeisimpinä ongelmina. Kehyskunnissa vastaavia tekijöitä ei nähty yhtä voimakkaina ongelmina. Pääkaupunkiseudulla tonttitarjonnan ei koettu tukevan kilpailua rakentamisessa ja palveluntuotannossa läheskään yhtä hyvin kuin muualla Suomessa. Myöskään Lahden seudulla tonttitarjonnan ei koettu tukevan kilpailua.

Vuonna 2010 suurimpana ongelmana nähtiin yksityisten omistamien tonttien saatavuus rakennettavaksi. Vastausten keskiarvo on tämän vuoden barometrissa noussut 2,2:sta 2,3:een. Samaan aikaan kunnallistekniikan rahoitukseen liittyvä ongelma on laskenut 2,6:sta 2,1:een mikä osaltaan kuvaa laajempia kuntatalouteen liittyviä haasteita. Myös 2010 vähäisin ongelma oli kaavoitetun tonttimaan riittävyys.

Alla on esitetty graafisesti vastaajien keskiarvo niin kuntakoon kuin kunnan väestömuutoksen perusteella jaoteltuna. Lisäksi alueelliset keskiarvot ilmenevät alla olevista kuvaajista

1=Keskeinen ongelma, 2=Vähäinen ongelma, 3=EI ongelmaa, 4=Tilanne on hyvä, 5=Tilanne on erittäin hyvä



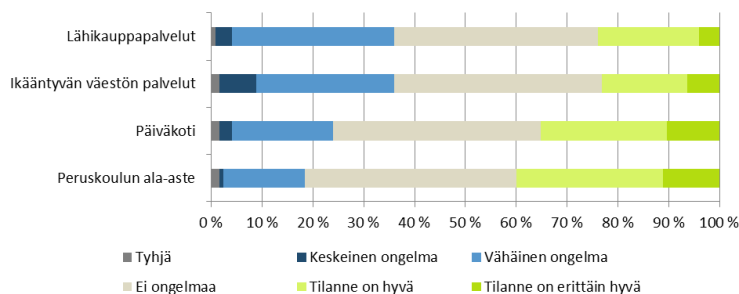
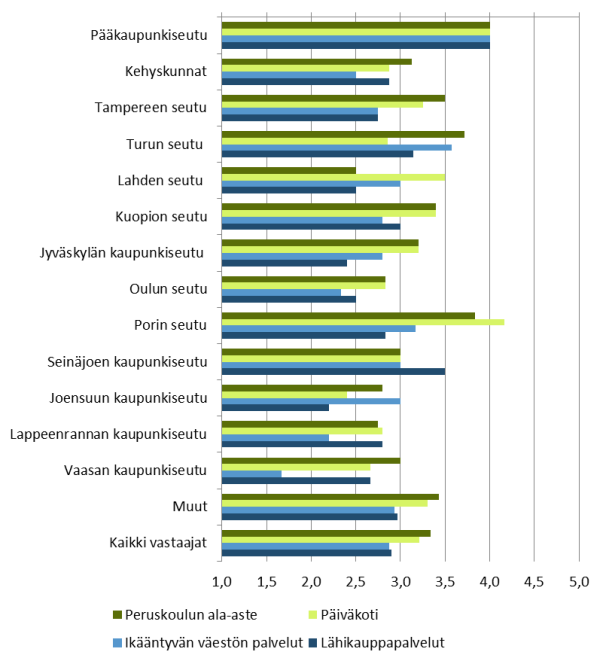
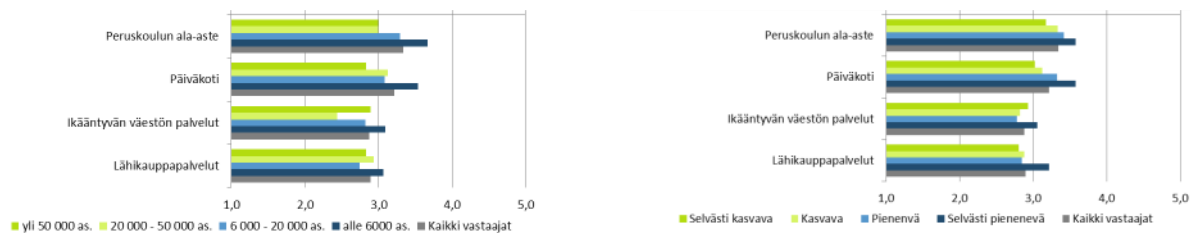
Vastausten jakautuminen, kaikki vastaajat

4.1.1 Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet – lähipalveluiden saatavuus

Kysyttäessä lähipalveluiden saatavuutta osana tonttimarkkinoita tilanne oli keskimäärin parempi kuin edellisten kysymysten osalta. Ikääntyvän väestön palveluiden ja lähikauppapalveluiden kohdalla keskiarvo jäi alle 3:n, joka olisi ns. ”ei ongelmaa” arvo. Molemmissa noin 35 % vastaajista koki palveluiden olevan jonkinasteinen ongelma. Paras tilanne oli peruskoulun ala-asteen palveluiden kohdalla, jossa 40 % vastaajista koki tilanteen hyvänä tai erittäin hyvänä.

Pääkaupunkiseudun palveluverkko nähtiin selvästi muuta maata parempana ja lähipalveluiden saatavuus koettiin kokonaisuudessaan hyvänä.

1=Keskeinen ongelma, 2=Vähäinen ongelma, 3=Ei ongelmaa, 4=Tilanne on hyvä, 5=Tilanne on erittäin hyvä



Vastausten jakautuminen, kaikki vastaajat

4.2 Arvio tonttikysynnän kehityksestä

Tonttien kysynnän kehitys on esitetty kuntakoon mukaan jaoteltuna. Väestönmuutoksen perusteella jaoteltuna merkittäviä eroja ei eri luokkien välillä ollut.

Tonttikysyntää on hiljentynyt vuonna 2013 kohtalaisen paljon. Vuonna 2014 tilanteen oletetaan parantuvan hieman, vaikka keskiarvot jäävät kuitenkin kaikissa tonttityypeissä hiljentymisen puolelle. Rivi- ja kerrostalotonteissa valtion tukemien tonttien kysynnän ennustetaan pysyvän ennallaan tai hiljentyvän hyvin vähän. Keskisuurissa (20 000 – 50 000 asukasta) kunnissa valtion tukemien kerrostalotonttien kysyntä on kasvanut vuonna 2013, ja kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2014. Kasvuodotukset ovat kuitenkin hyvin varovaista. Lähes 70 % kaikista vastaajista näki, että valtion tukemien tonttien kysyntä on pysynyt ja tulee pysymään ennallaan.

Selkeimmin vuonna 2013 kysyntä on hiljentynyt omakotitalotonttimarkkinoilla. Noin puolet vastaajista oli sitä mieltä, että kysyntä on hiljentynyt hieman tai merkittävästi vuonna 2013. Vuonna 2014 omakotitonttien kysynnän hidastumisen odotetaan tasaantuvan hieman. Noin viidennes vastaajista odottaa kysynnän kasvavan hieman vuonna 2014. Toisaalta runsas kolmannes odottaa kysynnän hidastuvan hieman.

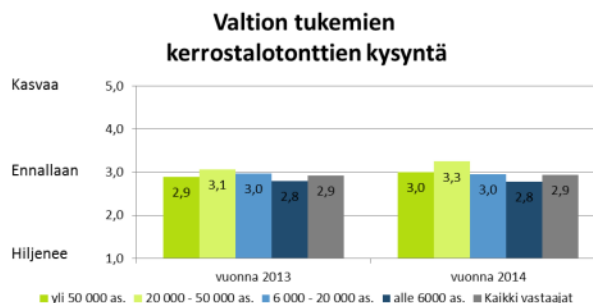
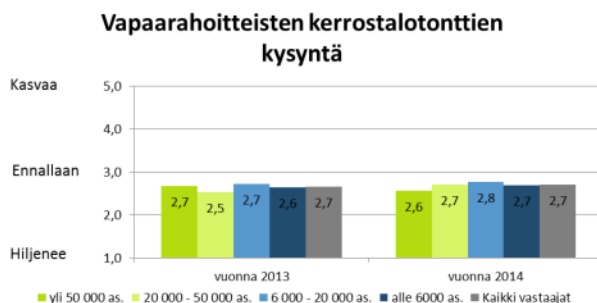
Toimitilantonttimarkkinoilla toimistotonttien kysyntä on hiljentynyt voimakkaimmin. Liike-, varasto- sekä teollisuustonttien kysyntä on laskenut ihan hienokseltaan ja laskun odotetaan pysähtyvän vuonna 2014. Vain Jyväskylän, Seinäjoen ja Lahden seuduilla toimistotonttikysynnän arvioitiin pysyneen ja pysyvän jatkossakin ennallaan.

Alueellisesti merkittävimpänä huomiona nousee Lappeenrannan kaupunkiseutu, jossa näkemykset kaikkien muiden paitsi liiketonttien osalta ovat maan keskiarvoa heikommat. Liiketonttien kysyntä on taas maan keskiarvoa korkeampi. Syynä liiketonttien kysyntään on itärajan läheisyys ja voimakkaasti kasvanut Venäläisen ostovoiman suuntautuminen Lappeenrannan alueelle. Samaa on havaittavissa lievämpänä myös muualla Itä-Suomessa Kuopion ja Joensuun kaupunkiseuduilla. Toinen mielenkiintoinen havainto on Seinäjoen ja Vaasan kaupunkiseudun koko maan keskiarvoa paremmat kysyntänäkymät muutamia tonttityyppiä lukuun ottamatta.

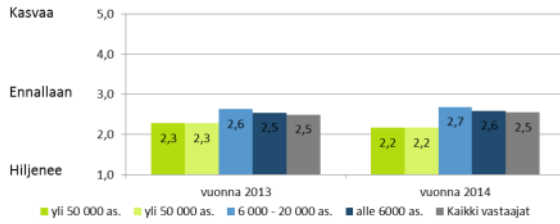
Vuoden 2010 barometrissä tonttikysyntä oli hiljentynyt kaikissa tonttityypeissä, mutta kysynnän odotettiin kasvava seuraavana vuonna. Vähäisintä kasvua odotettiin valtion tukemille rivi- ja kerrostalotonteille. Nytkin kunnat näkivät kysynnän hidastuneen, mutta kasvuodotuksia vuodelle 2014 ei ole. Kasvun puolelle keskimääräinen kysyntäennuste pääsi vain keskisuurissa kunnissa valtion tukemilla kerrostalotonteilla sekä liikepaikka- ja teollisuustonteilla.

Varovaisuutta kysyntäodotuksissa kuvaa myös vastausten jakautuminen. Vuonna 2010 viidessä eri tonttiluokassa noin 60 vastaajasta 17 odotti runsasta kasvua seuraavalta vuodelta. Nyt tonttityyppiä on barometrissä kahdeksan ja vastaajia noin 120. Vain viisi vastaajaa ennusti tonttikysynnän kasvavan merkittävästi vuonna 2014, kun huomioidaan kaikki vastaajat eri tonttityypeissä.

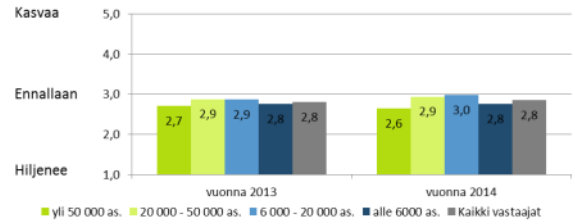
1=Hiljentyy merkittävästi, 2=Hiljentyy hieman, 3=Ennallaan, 4=Kasvaa hieman, 5=Kasvaa merkittävästi



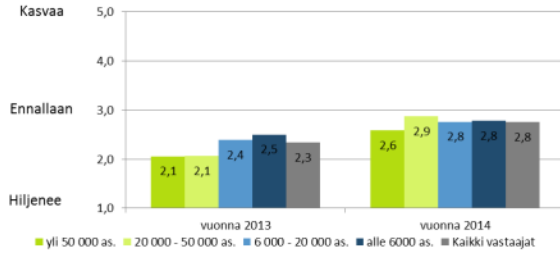
Vapaarahoitteisten rivitalotonttien kysyntä



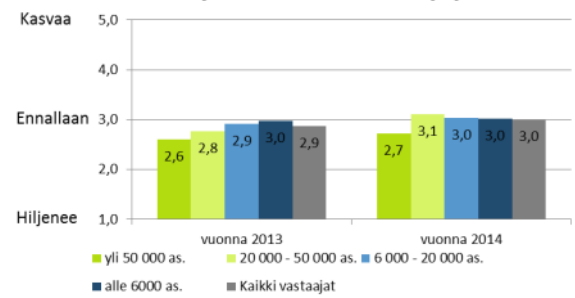
Valtion tukemien rivitalotonttien kysyntä



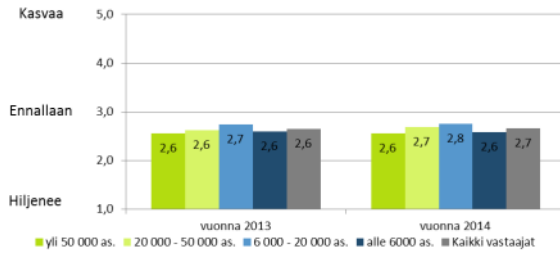
Omakotitalotonttien kysyntä



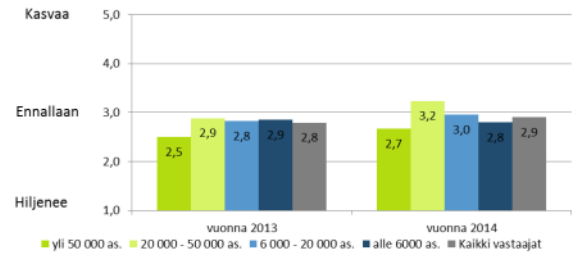
Teollisuus- ja varastotonttien kysyntä



Toimistotonttien kysyntä

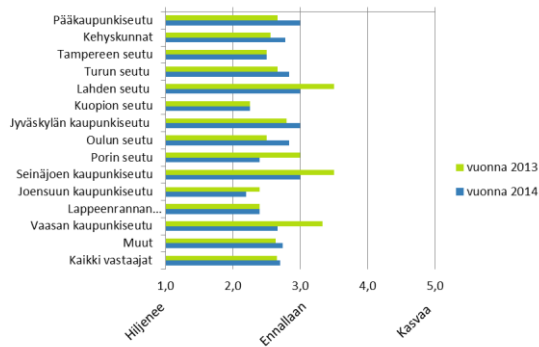


Liiketonttien kysyntä

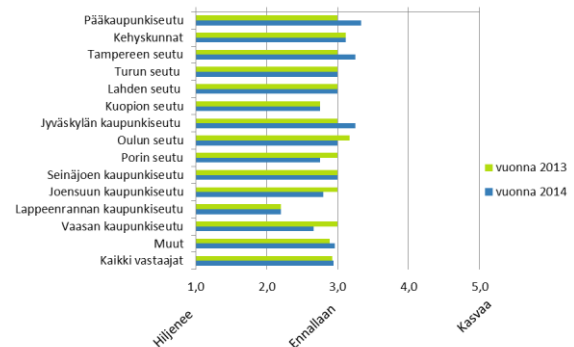


Alueelliset kuvaajat

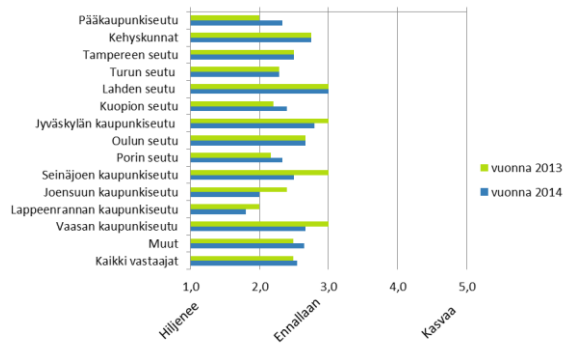
Vapaarahoitteisten kerrostalotonttien kysyntä



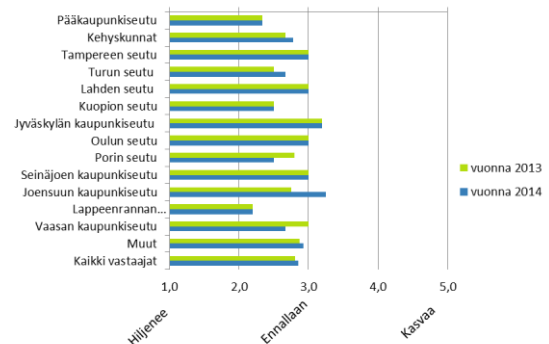
Valtion tukemien kerrostalotonttien kysyntä



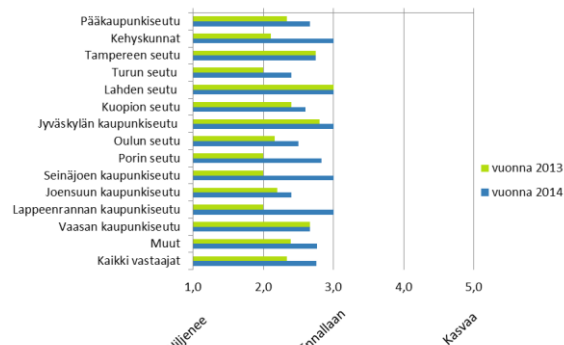
Vaparaohitteisten rivitalotonttien kysyntä



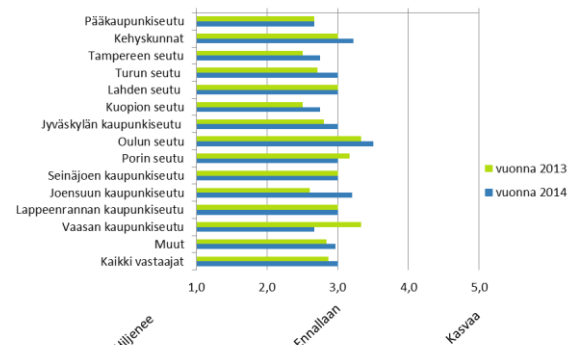
Valtion tukemien rivitalotonttien kysyntä



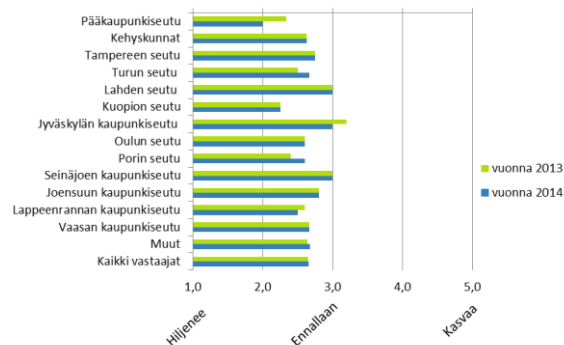
Omakotitonttien kysyntä



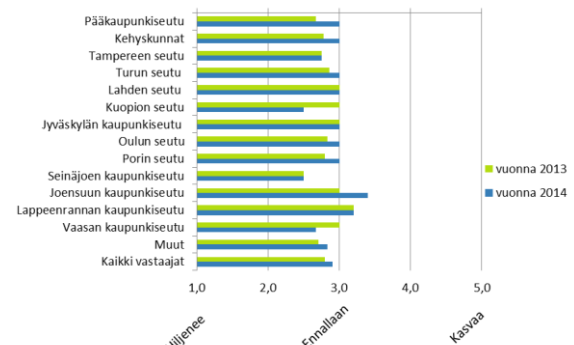
Teollisuus- ja varastotonttien kysyntä

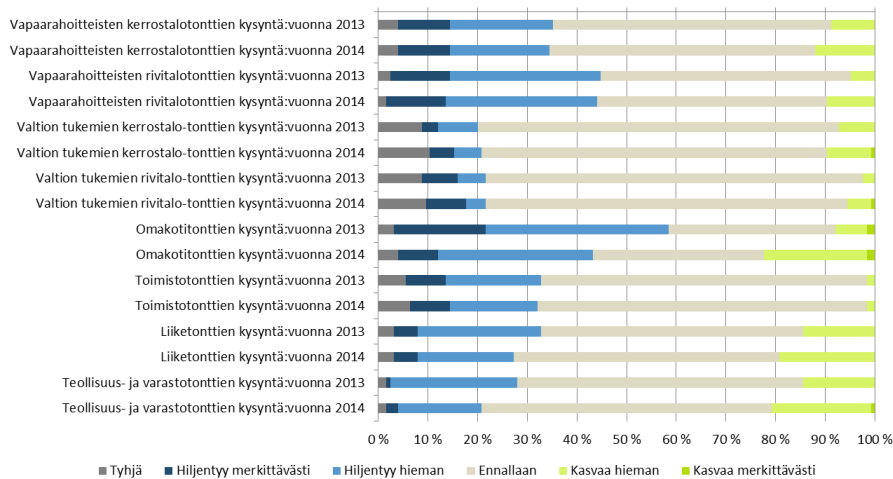


Toimistotonttien kysyntä



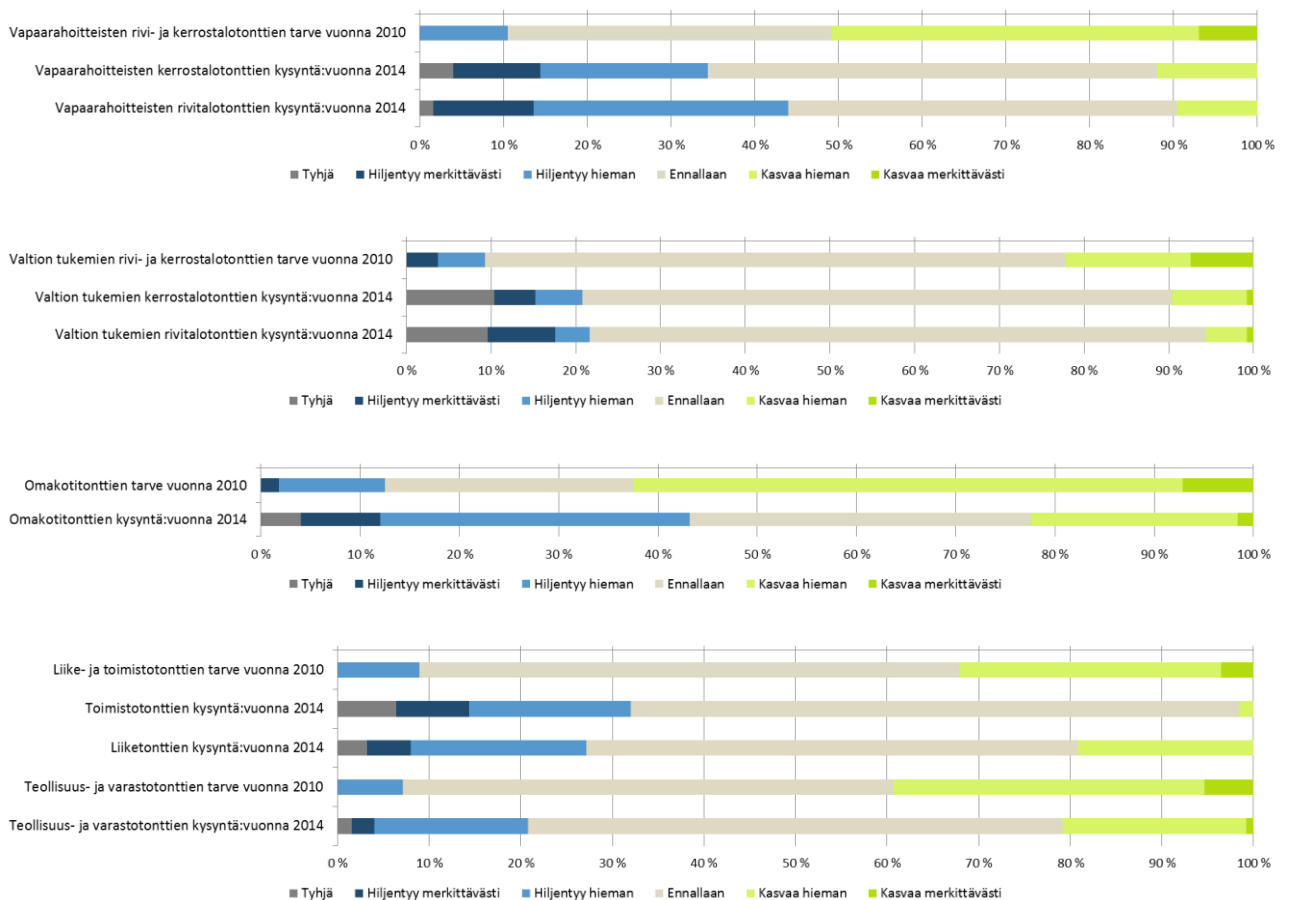
Liiketonttien kysyntä





Vastausten jakautuminen, kaikki vastaajat

Alle on koottu tonteittain vastaajien näkemys kysynnän kehittymisestä seuraavana vuonna vuosien 2010 ja 2013 barometreistä. Kuvaajista käy hyvin selkeästi ilmi yleisen markkinatilanteen heikentyminen. Odotukset tonttikysynnä kehityksestä ovat heikentyneet kaikissa tonttityypeissä. Suurin muutos vaikuttaa tapahtuneen arvioissa omakotitonttikysynnän kehityksestä.



4.3 Arvio tonttien tarjonnasta

Kysymyksessä kysyttiin tonttitarjontaa huomioiden kaikki kunnan ja yksityisten omistamat tontit, joilla on kaavallinen ja kunnallistekninen valmius. Tarjontaa kysyttiin sekä lähimmän vuoden että 2-4 vuoden aikajaksolla. Kuntien väestönmuutoksen perusteella analysoidut vastaukset ovat liitteessä 2.

4.3.1 Arvio tonttien tarjonnasta lähimmän vuoden aikana

Tonttitarjonnan riittävyys oli tonttimarkkinoihin liittyvistä haasteista vastausten perusteella pienin ongelma, silti useissa tonttityypeissä tonttitarjonnan nähtiin olevan kysyntään nähden liian vähäistä.

Tonttitarjonnan riittävydessä oli selkeitä alueellisia eroja. Yleisesti keskustassa ja keskustan tuntumassa rivi-, kerros-, liike- ja toimistotonttien tarjonta ei ole kysyntään nähden riittävää, etenkin suurissa kaupungeissa (yli 50 000 asukasta). Täydennysrakennettavilla alueilla keskustan ulkopuolella tarjonnan koetaan yltävän lähes kysyntää vastaavalle tasolle. Uusilla kaava-alueilla kunnan reuna-alueilla tarjontaa on riittävästi. Poikkeuksena mainittakoon Lahden alue, jossa keskustassa kerrostalotonttitarjonnasta oli vain hieman pulaa mutta muilla alueilla tarjontaa koettiin olevan selvästi liian vähän. Myös Seinäjoella pula oli suurempi täydennysrakennettavilla alueilla kuin keskustassa. Yleisesti merkittävin puute tonttitarjonnassa koettiin pääkaupunkiseudulla.

Omakotitonttien tarjonta koetaan riittäväksi kaikkialla muualla paitsi suurten kaupunkien täydennysrakennettavilla alueilla. Pienemmissä kunnissa noin neljännes vastaajista näki että niitä on tarjolla runsaasti täydennysrakennettavilla alueilla. Pääasiassa uusissa asemakaavoissa kuntien reuna-alueilla runsas kolmannes vastaajista arvioi omakotitonttien tarjonnan olevan jopa runsasta.

Liiketonttien tarjonnan arvioitiin olevan selvästi liian vähäistä suurten kaupunkien keskusta-alueilla. Kaksi kolmannesta arvioi tarjonnan olevan liian vähäistä, eikä kukaan arvioinut tarjontaa oleva runsaasti. Kaksi viidestä näki myös toimistotonttien tarjonnan liian vähäisenä isojen kaupunkien keskustoissa. Keskustan ulkopuolella tilanne muuttuu selvästi ja tarjonnan katsotaan olevan riittävää. Yli 20 000 asukkaan kuntien vastaajista noin viidennes arvioi sekä liike- että toimistotonttien tarjonnan olevan keskustan ulkopuolella runsasta. Arviot tonttitarjonnan riittävydestä heijastelevat toimitilamarkkinoiden yleistä trendiä, jossa sijoittajien kiinnostus kohdistuu keskustassa tai erityisen hyvien liikenneyhteyksien päässä sijaitseviin toimisto- ja liiketiloihin. Viime vuosina ero hyvien ja huonojen toimitilakohteiden välillä on vain kasvanut.

Varasto- ja teollisuustonteissakin tarjonnan katsottiin jäävän hieman alle kysynnän, suurin pula oli suurten kuntien varastotonteissa kunnissa pienten yritysten tarpeisiin. Ylipäättänsä vain 5-10 % kaikista vastaajista arvioi toimitilatonttien tarjonnan olevan runsasta, riippuen tilatyyppistä ja sijainnista.

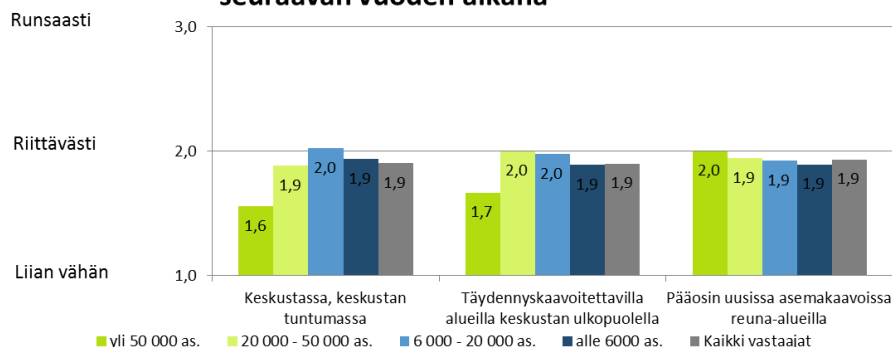
Alueellisesti pääkaupunkiseudulla on suurin pula tarjottavista tonteista, etenkin asuintonttien tarjonta ei vastaa kysyntää. Myös liiketonttien sekä pienten yritysten tarpeisiin tarkoitettujen teollisuus- ja varastotonttien tarjonnan katsotaan pääkaupunkiseudulla olevan selvästi liian vähäistä kysyntään nähden. Merkittävin pula toimitilatonteista vaikuttaa olevan Vaasassa.

Analysoitaessa vastauksia kuntien väestönmuutostahdin mukaan vastausten yleinen trendi vastasi kuntakoon mukaan tehtyä jaottelua. Selvästi kasvavien kuntien vastaukset vastasivat suurimpien kuntien vastauksia ja selvästi pienenevien kuntien vastaukset pienimpien kuntien vastauksia. Merkittävin ero oli se että pienenevissä kunnissa tonttitarjonnan runsautta esiintyi useammin kuin kuntakoon perusteella pienimmissä kunnissa.

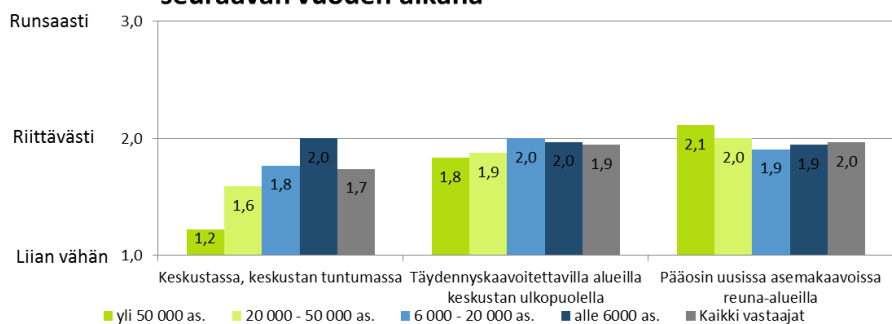
Verrattaessa havaintoja vuoden 2010 barometriin tuloksiin vastausten yleinen linja ja jakauma ovat hyvin samansuuntaisia, merkittäviä muutoksia ei ole tapahtunut. Vertailtavuutta vaikeuttaa tonttien tarkentunut jako: vuonna 2010 kerros- ja rivitalotonttien sekä toimisto- ja liiketonttien tarjonta kysyttiin yhdessä. Nyt edellä mainitut oli jaettu jokainen omaksi kysymyksekseen.

1= Liian vähän, 2=Riittävästi, 3= Runsaasti

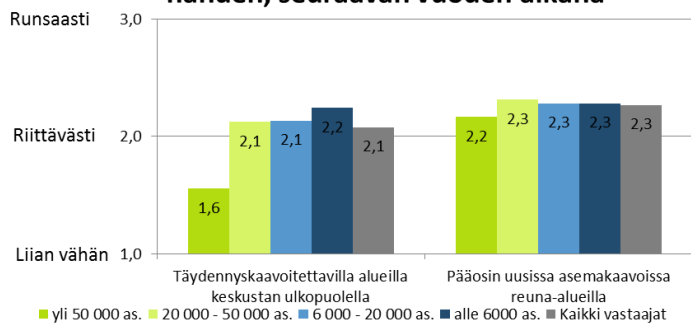
Kerrostalotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavan vuoden aikana



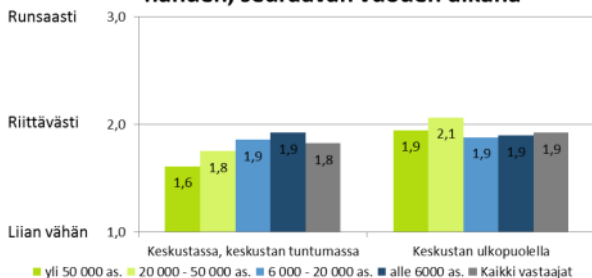
Rivitalotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavan vuoden aikana



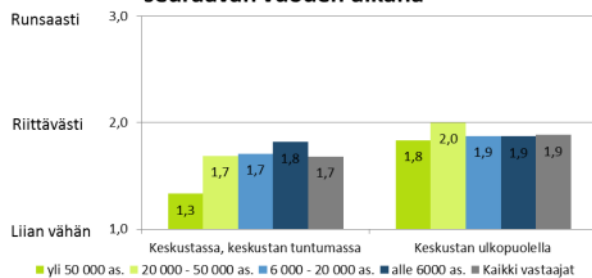
Omakotitalotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavan vuoden aikana



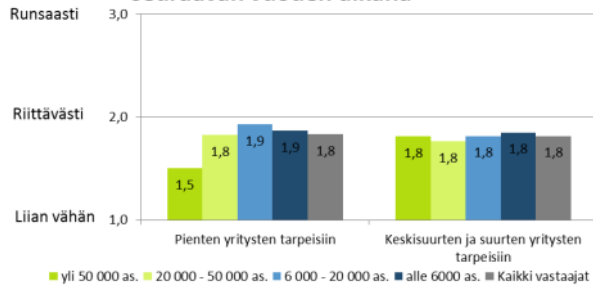
Toimistotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavan vuoden aikana



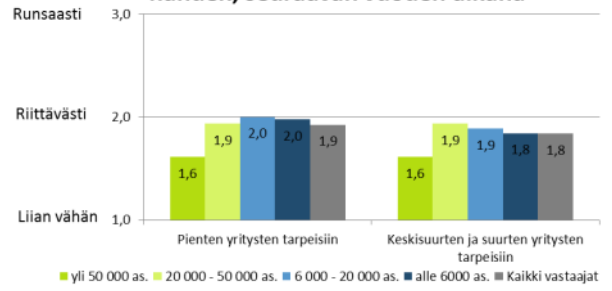
Liiketontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavan vuoden aikana



Varastotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavan vuoden aikana

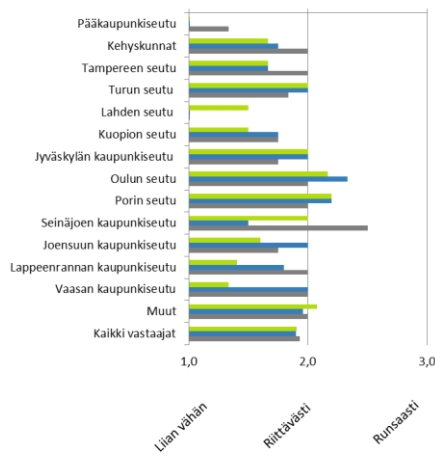


Teollisuustontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavan vuoden aikana

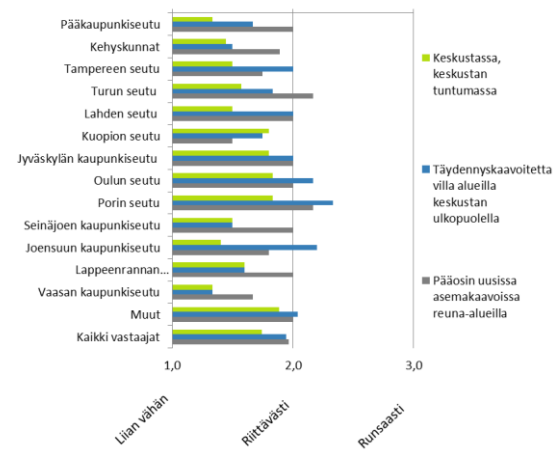


Alueelliset kuvaajat

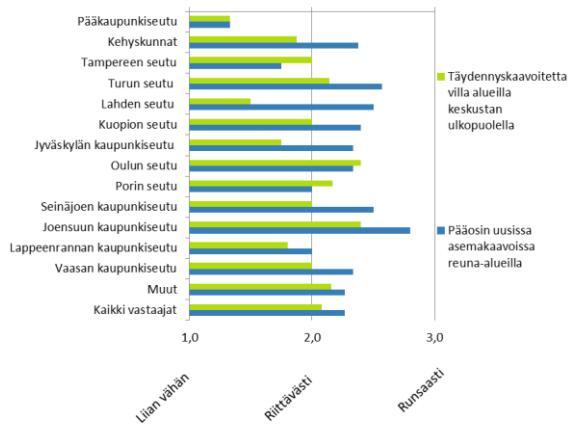
Kerrostalotontteja tarjolla



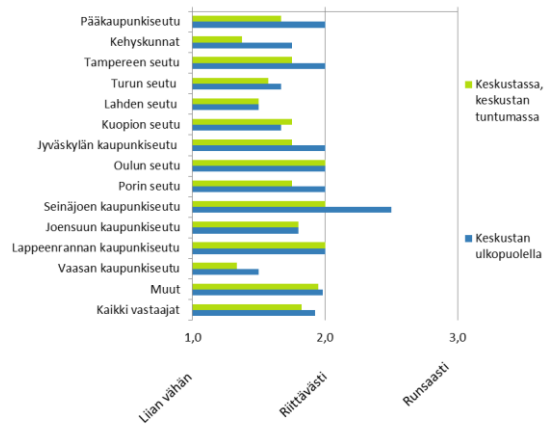
Rivitalotontteja tarjolla



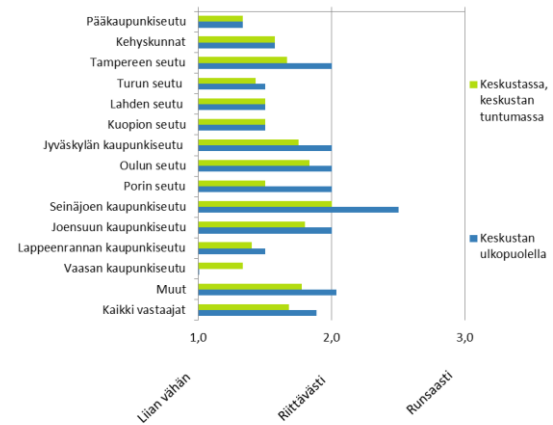
Omakotitontteja tarjolla



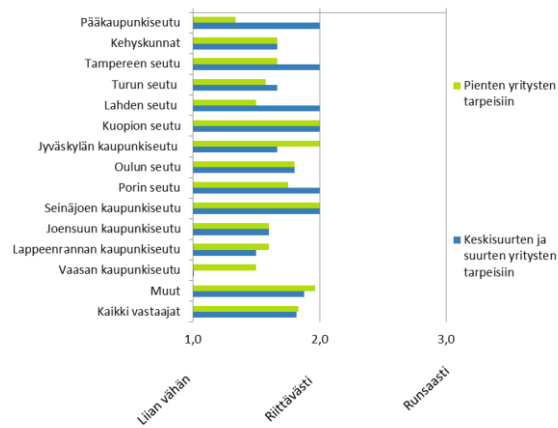
Toimistontotteja tarjolla



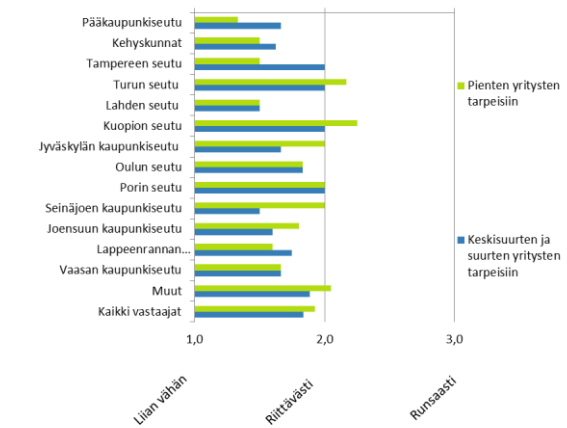
Liiketontteja tarjolla

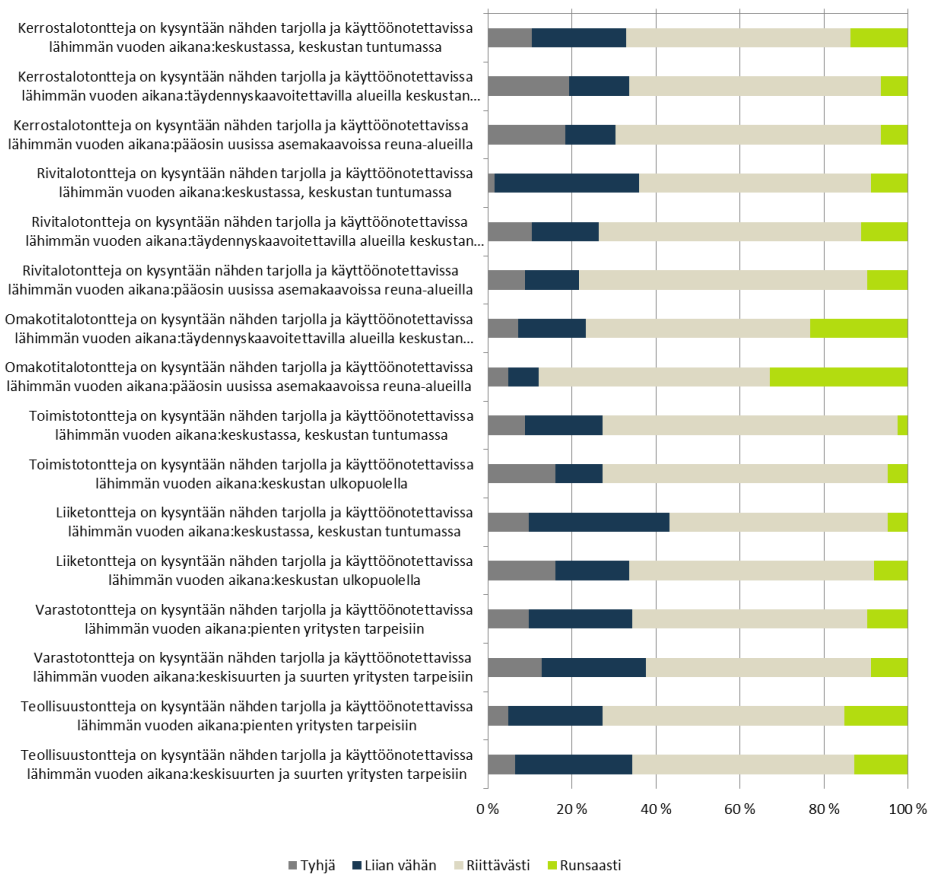


Varastotontteja tarjolla



Teollisuustontteja tarjolla





Vastausten jakautuminen, kaikki vastaajat

4.3.2 Heti luovutettavien tonttien määrä

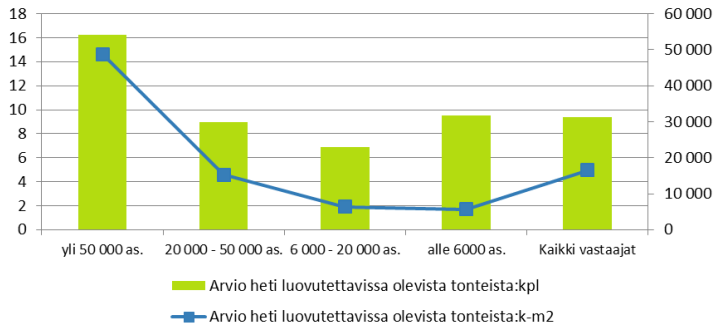
Kunnilta kysyttiin myös arviota heti luovutettavissa olevien vapaiden tonttien määrästä tonttityypeittäin. Muuten korkea vastausprosentti jäi lukumääräarvioissa varsin alhaiseksi, etenkin muiden kuin kerrostalotonttien osalta. Lukumäärällisesti ja kerrosalalla mitattuna selvästi eniten vapaita tontteja on yli 50 000 asukkaan kaupungeissa, joissa myös tonttien yksikkökoot ovat suurempia.

Muista asuintonteista ei löytynyt vastauksia jokaisesta kokoluokasta. Myöskään kerrosaloista ei saatu riittävästi arvioita analyysiin.

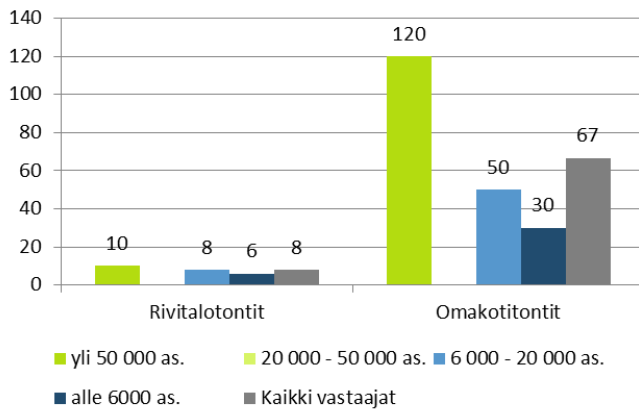
Toimitilalonteista ei edes luovutettavissa olevien tonttien lukumäärää voi vähäisten vastausten takia analysoida.

Alla olevissa kuvaajissa on havainnollistettu luovutettavissa olevien asuintonttien määrä sekä kerrostalotonttien arvioitu kerrosala.

Vapaat kerrostalotontit



Muut vapaat asuintontit



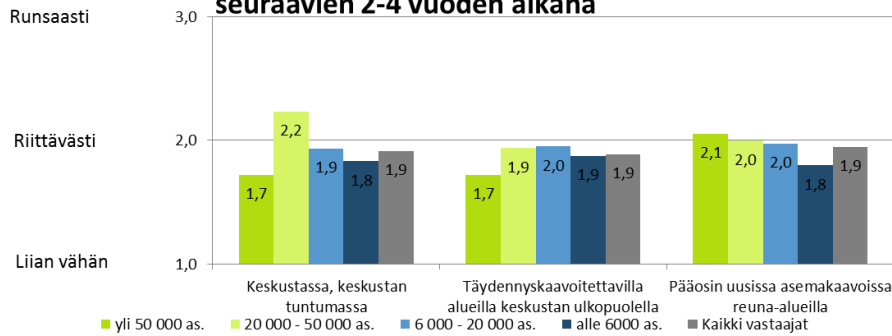
4.3.3 Arvio tonttien tarjonnasta 2-4 vuoden aikana

Tontitarjonnan riittävyteen 2-4 vuoden tähtäimellä kuntien vastaukset olivat hyvin samankaltaisia kuin vuoden tähtäimellä, eikä eroavaisuuksia juurikaan ollut. Vastausten keskiarvot kaikkien vastaajien kesken ja kuntakoon mukaan jaoteltuna olivat lähes identtiset tarkastelujaksosta riippumatta. Samoin vastausjakaumatkin vastasivat hyvin tarkasti toisiaan tarkastelujaksosta riippumatta. Ainoita eroavaisuuksia oli pääkaupunkiseudun parantuva kerrostalotonttitarjonta keskusta-alueilla. Siinä selityksenä lienee Vantaan Tikkurilassa sekä Kivistössä huomattava tarjonnan lisääntyminen.

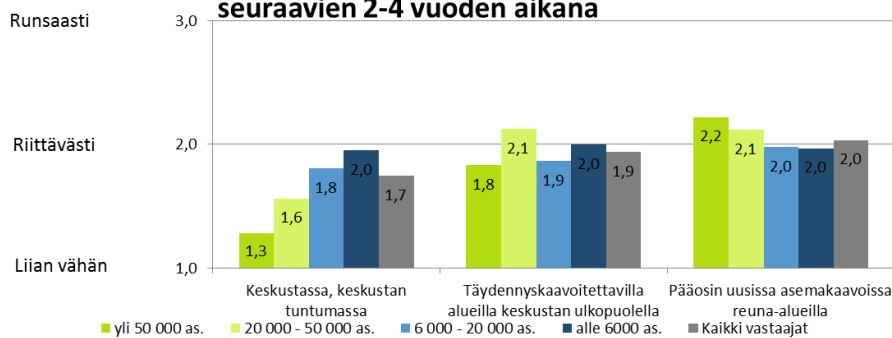
Keskustatonteille, joiden tarjonnan arvioidaan olevan liian vähäistä sekä vuoden että 2-4 vuoden tähtäimellä, ei ilmeisesti ole mahdollista lisätä tarjontaa, vaikka tarjonnan riittämättömyys on selvästi tiedostettu. Syinä lienevät olemassa oleva yhdyskuntarakenne ja keskustan ahtaus.

1= Liian vähän, 2=Riittävästi, 3= Runsaasti

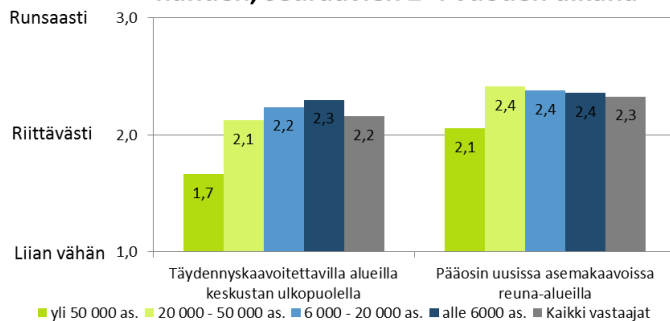
Kerrostalotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



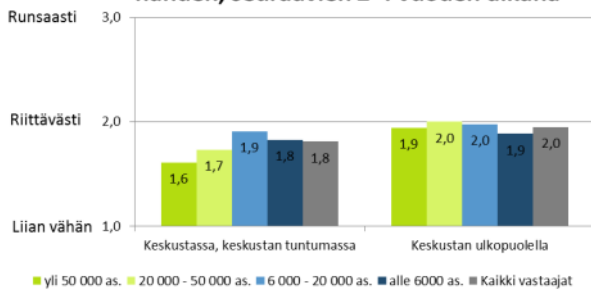
Rivitalotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



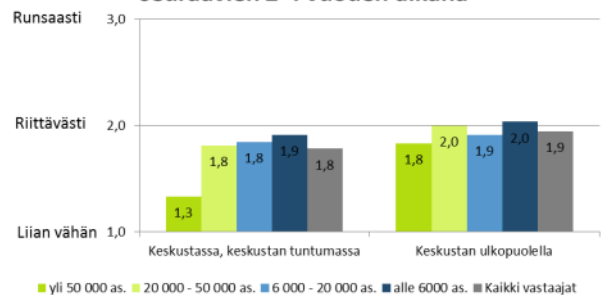
Omakotitalotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



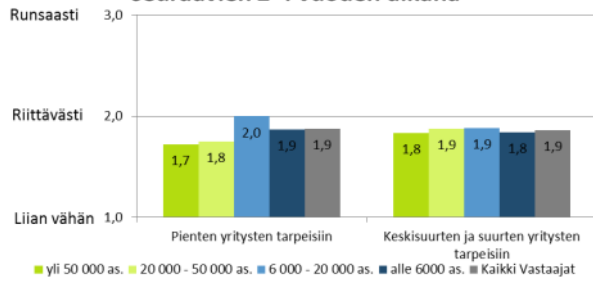
Toimistotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



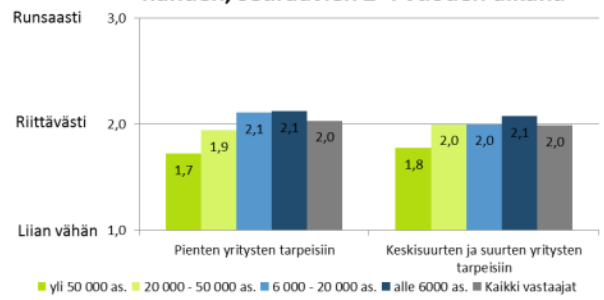
Liiketontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



Varastotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana

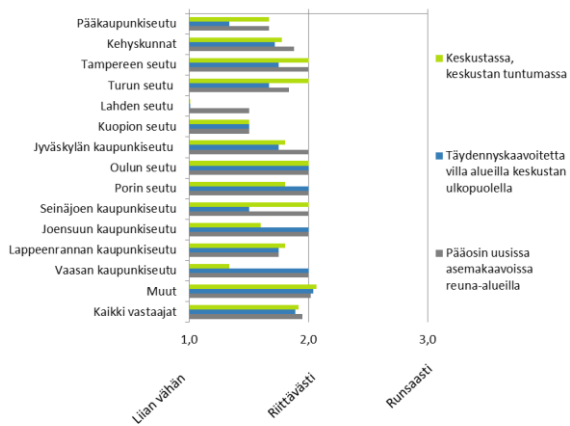


Teollisuustontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana

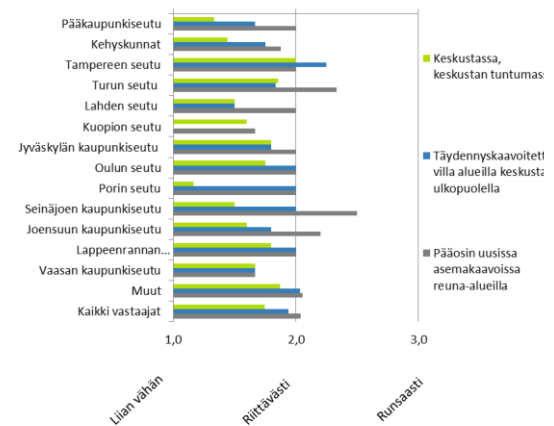


Alueelliset kuvaajat

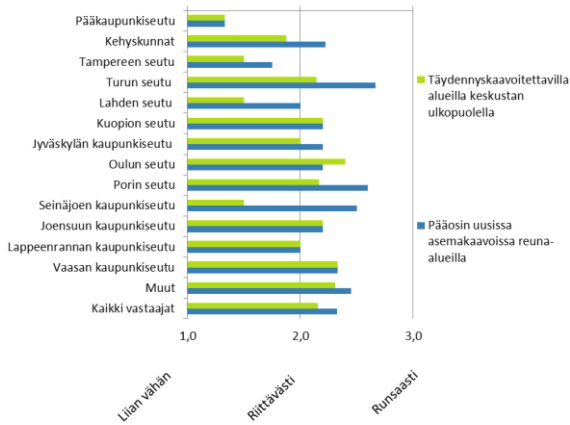
Kerrostalotontteja tarjolla



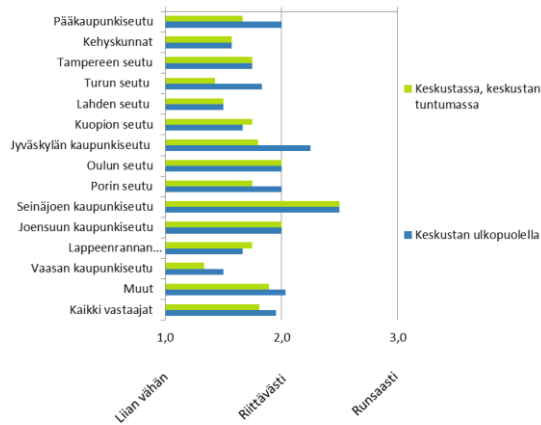
Rivitalotontteja tarjolla



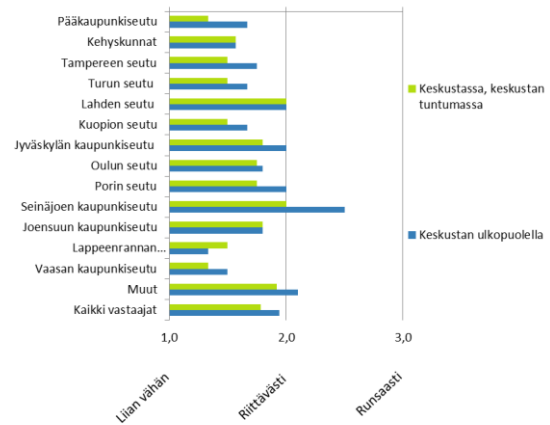
Omakotitontteja tarjolla



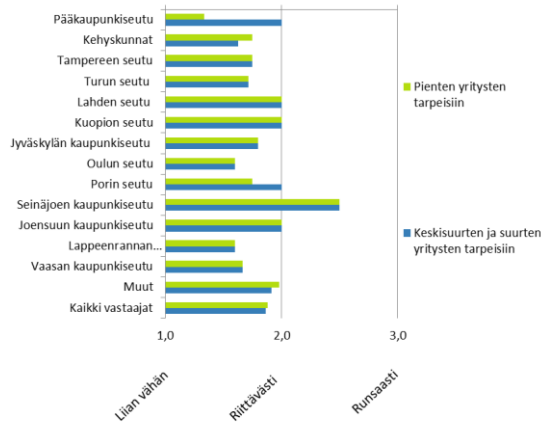
Toimistontotteja tarjolla



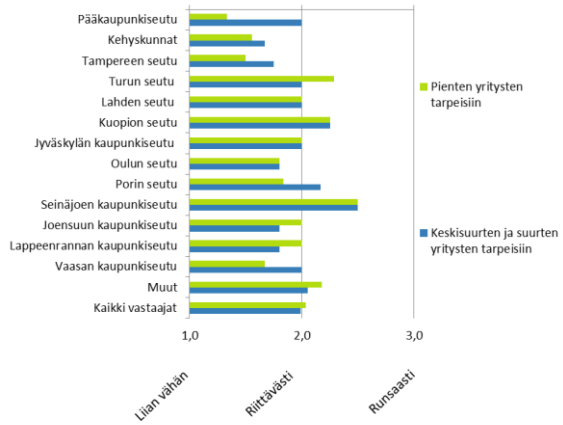
Liiketontteja tarjolla

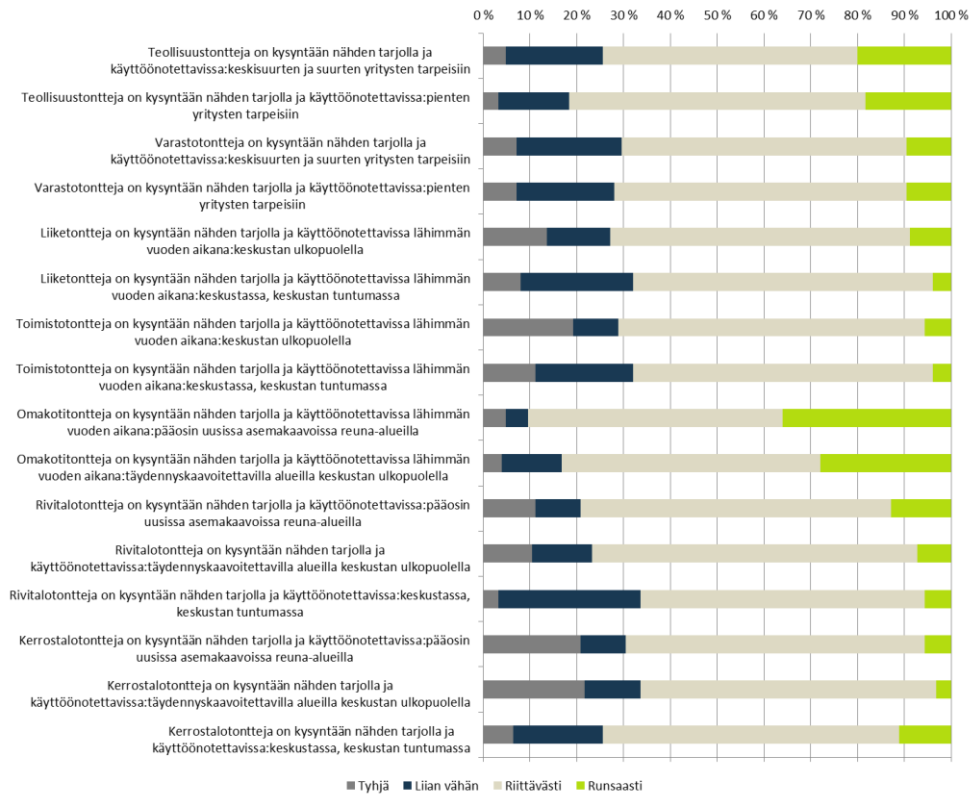


Varastotontteja tarjolla



Teollisuustontteja tarjolla





Vastausten jakautuminen tonttitarjonta 2-4 aikana, kaikki vastaajat

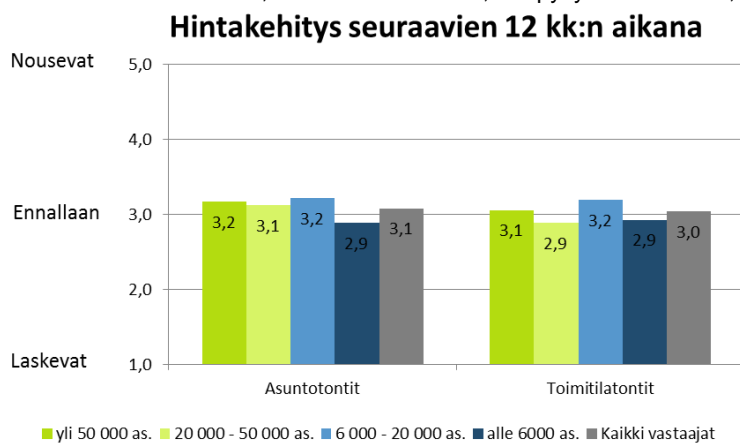
4.4 Tonttien hintakehitys seuraavien 12 kuukauden aikana

Tonttibarometrin viimeinen kysymys koski kuntien odotuksia asuin- ja toimitilatonttien hintakehityksestä. Keskimääräinen arvio on, että tonttihinnat pysyvät ennallaan tai nousevat hyvin maltillisesti. Vähintään 70 % vastaajista odotti hintojen pysyvän ennallaan. Vain yksi vastaaja arvioi hintojen nousevan merkittävästi seuraavien 12 kuukauden aikana. Pienimmissä kunnissa hintojen laskua ennusti joka viides. Yllättäen jopa joka kymmenes vastaaja arvioi asuintonttien hintojen laskevan hieman myös suurissa kaupungeissa.

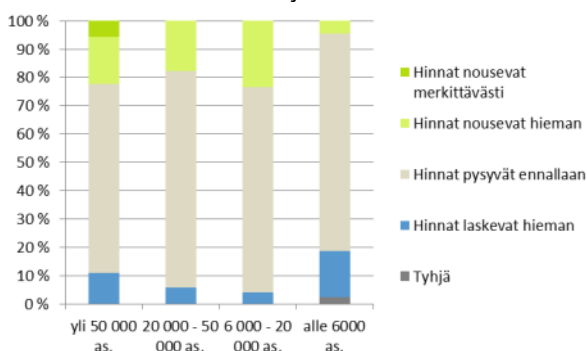
Alueellisesti vastaajien kesken ei juuri ollut eroja. Joensuun, Vaasan ja Seinäjoen kaupunkiseuduilla hintojen nousua odotetaan muita paikkakuntia enemmän. Lappeenranta oli ainoa alue, jossa myös asuintonttien hintojen odotetaan keskimäärin laskevan aavistuksen.

Asuntotonttien hintakehityksen osalta kuntien odotukset ovat selvästi vuoden 2010 barometriä varovaisemmat. Tuolloin yli 40 % vastaajista odotti hintojen nousevan hieman ja vain noin 5 % odotti hintojen laskevan. Nyt vastaavat luvut olivat noin 15 % ja noin 10 %.

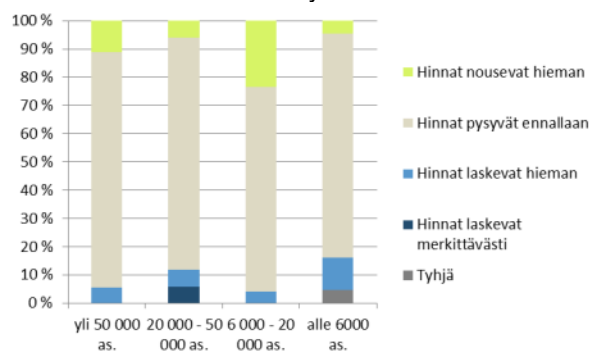
1 = laskevat merkittävästi, 2 = laskevat hieman, 3 = pysyvät ennallaan, 4 = nousevat hieman, 5 = nousevat merkittävästi

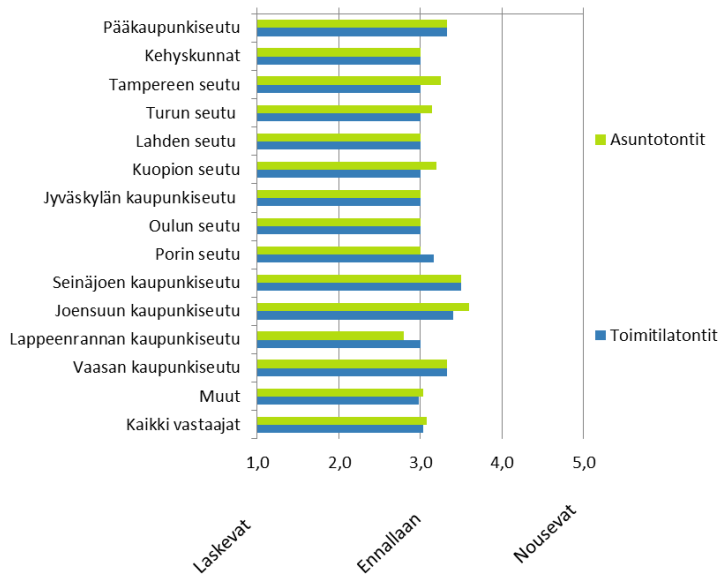


Asuntotonttien hintakehitys 12 kk

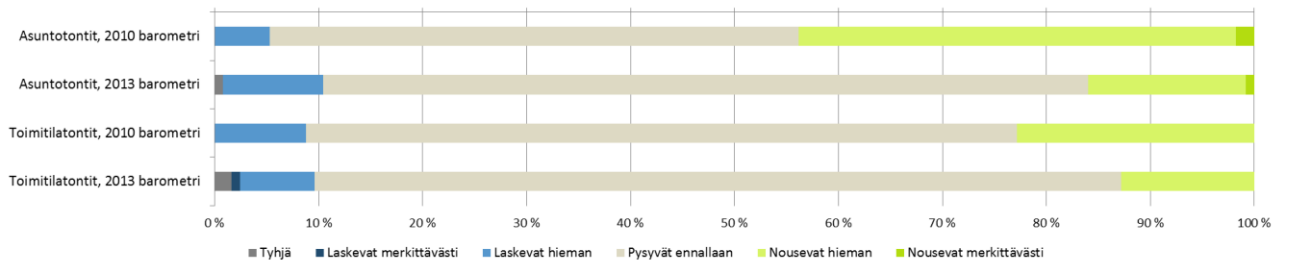


Toimitilatonttien hintakehitys 12 kk





Alla on esitetty vertailun vuoksi vastausten jakaumat vuosien 2010 ja 2013 barometreistä. Odotukset tonttihintojen kehitykseen ovat muuttuneet. Hintaodotukset ovat muuttuneet varovaisemmiksi, vaikka edelleen hintojen nousua arvioi laskua useampi. Etenkin asuntotonttien nousua arvoivien suhteellinen osuus on laskenut huomattavasti.



4.5 Vapaat kommentit

Kyselyn yhteydessä vastaajilla oli mahdollisuus vapaisiin kommentteihin. Kommentteja tuli yhteensä 30 vastaajalta. Seuraavaan on kerätty vastauksissa toistuneita teemoja sekä joitain yksittäisiä kommentteja. Kaikki vapaat kommentit ovat liitteessä 1.

Vapaista kommenteista selvimmin nousi esille kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet sekä markkinatilanteen muutokset. Pääasiassa kyseessä on sijainnillinen kohtaaminen. Myöskään kaavojen sisältö ei aina vastaa kysyntää vaikka sijainti muuten olisi haluttu. Raakamaan hankintaan sekä kaavoitukseen hitaus ja muut haasteet nousivat myös esille.

Vapaita kommentteja:

Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen

- Pelkkä volyymitarkastelu ei anna oikeaa kuvaa tonttimarkkinatilanteesta. Tarjontaa on siellä missä ei ole kysyntää ja päinvastoin. Ainakaan kovanrahan- tai investorivetoisessa tuotannossa tarjonnalla ei luoda kysyntää vaikka kuinka niin toivottaisiin/uskottaisiin
- Paikkakunnalla ei juuri kysyntää rivitalotonteista. Omakotitonttien tarjonta runsas, kysyntä ja tarjonta eivät kuitenkaan aina kohtaa
- Kerrostalotonttien tarjonta käy vähiin, koska kysyntä keskittyy kävelymatkan päähän palveluista, koska uuden asunnon ostajat ovat pääosin omakotitaloista luopuvia vanhuksia. Keskustan ulkopuolella kysyntää ei ole myöskään rivitalotonteille, samasta syystä.

Muuttuva markkinatilanne

- Kerrostaloja ei kunnassa juurikaan ole. Ei meneillään olevia rivitalohankkeita. Uusien omakotitalojen kauppa on täysin pysähdyksissä, koska vanhoja tullut paljon myyntiin. Muuttotappion nopeus on huolestuttavampaa kuin koskaan aiemmin.
- Venäläisten ostosmatkailu sekä yritysten Venäjän-kauppa ovat keskeisessä asemassa uusien työpaikkojen luomiseksi Kaakkois-Suomeen. Kumpikin tulee jatkossa vilkastumaan merkittävästi, ja silloin pitää kuntien toimintaedellytysten olla kunnossa. Tämä koskee paitsi kaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista myös Kaakkois- ja Itä-Suomen rajaliikenteestä johtuvien erityispiirteiden tunnistamista ja hyväksymistä valtionhallinnon suunnalla ja tuntuvia toimenpiteitä kasvun mahdollistamiseksi.
- Kaupan suuryksiköt ovat uuden lain mukaan ihmeissään ja siirtävät investointipäätöstä
- Väestön ikääntymisestä johtuva rivitalotonttien tarve kasvaa.
- Epävarma aika, rakentajilta saa hyvin erilaisia kommentteja. Hyville tonteille on ollut kuitenkin kysyntää.
- Tällä seudulla on tällä hetkellä meneillään voimakas nousukausi, johtuen esimerkiksi kaivosten tuomasta merkittävästi lisääntyneistä työpaikoista. Myös Prikaatin säilyminen kunnassa ja heidän ilmoittama henkilöstölisäys tuovat lisää asukkaita. Tonttien ja asuntojen kysyntä on huipussa. yksityisten tonttien ja asuntojen hinnat ovat kohonneet merkittävästi. Kunta myy edelleen kohtuuhintaisia tontteja yksityisille ja yrityksille, niitä on riittävästi ja lisää kaavoitetaan.

Kaavoituksen ja maanhankinnan haasteet

- Kysyntään vastaaminen nopeasti on käynyt entistä vaikeammaksi kaavoituksen jäykkyydestä johtuen. ELY-keskus saattaa edellyttää yksittäisessä tapauksessakin yleiskaavan muuttamista ennen kuin tarvittava asemakaavan muutos voidaan käynnistää.
- Yksityisomisteisten maa-alueiden hankinta hankalaa.
- Yksityisten myyntihalukkuus vähäistä.
- Vaikka raakamaan hinta olisi sinänsä kohtuullinen, ongelmana voi olla se, ettei sopivaa maata ole ollenkaan myytävänä.

5 Johtopäätökset

Vuoden 2013 tonttibarometriin vastasi ennätyskelliset 125 kuntaa ja vastausprosentti määritetyillä kaupunkiseuduilla oli yli 60 %. Aktiivisimmat vastaajat löytyivät pääkaupunkiseudulta ja ympäristökunnista, missä 14 kyselyn saaneesta 11 vastasi. Alhaisin vastausprosentti oli Seinäjoen kaupunkiseudulla, jääden alle 30 prosenttiin.

Yleisen taloustilanteen haasteellisuus heijastui myös kyselyn vastauksissa, joiden mukaan kunnallistekniikan rahoitus nähdään suurimpana haasteena tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyen. Toinen keskeinen ongelma, joka nousi myös avoimissa vastauksissa esille, oli yksityisten maanomistajien omistamien tonttien saaminen rakennettavaksi. Ongelmaa on historiassa pyritty ratkaisemaan mm. verovapautuksin. Haasteista pienimpänä koettiin tonttitarjonnan riittävyys sekä lähipalveluiden saatavuus ylipäättänsä.

Tonttikysynnän nähdään pääasiassa hidastuneen tai joissain tapauksissa pysyneen ennallaan vuonna 2013. Vain keskiuurissa kunnissa nähtiin valtion tukemien kerrostalotonttien kysynnän keskimääräisesti kasvaneen kuluvana vuonna, senkin todella vähän. Odotuksissa on että kysynnän hiipuminen tasaantuu tai pysähtyy vuonna 2014. Varsinaista kysynnän kasvua ei kuitenkaan odoteta. Huomattavaa kasvua kysynnässä ennusti vain yksi vastaaja yhdessä tonttityypissä, kun huomioidaan kaikki 125 vastaajaa ja kaikki kahdeksan tonttityyppiä.

Tonttitarjonnassa koettiin selvintä niukkuutta kysyntään nähden keskusta-alueilla rivi-, kerros-, liike- ja toimistotonttien kohdalla. Tarjonnan niukkuus korostui yli 50 000 asukkaan kaupungeissa. Täydennysrakennettavilla ja reuna-alueiden uusilla asemakaava-alueilla tonttitarjonta vastasi pääasiassa paremmin kysyntää.

Omakotitonttien tarjonnan koettiin olevan varsin riittävää kysyntään nähden. Suurissa kunnissa tarjontaa voisi kokonaisuutena olla enemmän, mutta yleisesti tonttitarjonta on riittävää. Monet vastaajat näkivät omakotitonttitarjonnan runsaana, etenkin kunnan reuna-alueilla.

Toimitilatonttitarjonnan katsottiin yleisesti vastaavan paremmin kysyntää kuin asuintonttien. Tonttitarjonnan tarkastelujakson pidentäminen ei juuri muuttanut vastausten jakaumia.

Hintakehityksen osalta kunnat ovat hyvin varovaisia ja selvä enemmistö odottaa hintatasojen pysyvän ennallaan. Hintojen arvioi nousevan noin joka seitsemäs kun taas laskua odotti joka kymmenes vastaaja. Pienissä kunnissa hintakehityksen odotukset olivat muita varovaisempia. Vuoden 2010 barometriin verrattuna tulosten suurin ero ovat juuri erittäin varovaiset odotukset tonttien kysyntää ja hintakehitystä kohtaan

Helsinki 2.12.2013

Newsec Valuation Oy



Ville Inkeri
ville.inkeri@newsec.fi
+358 40 749 5021

6 Liitteet

- Liite 1. Vapaat kommentit
- Liite 2. Tonttitarjonta kunnan väestönmuutoksen mukaan

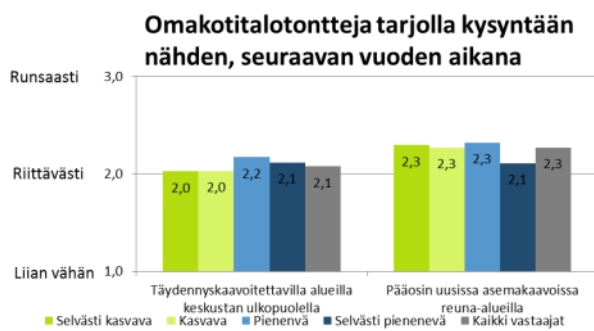
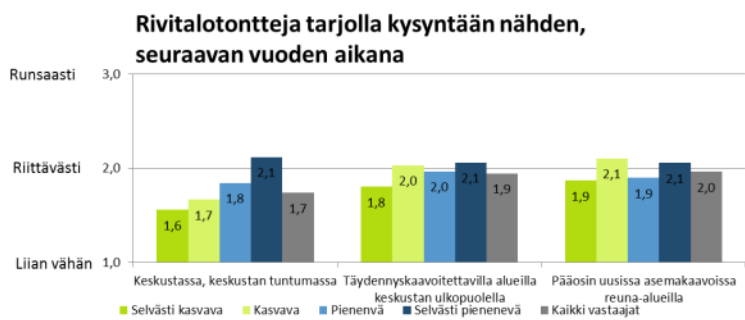
Liite 1. Vapaat kommentit

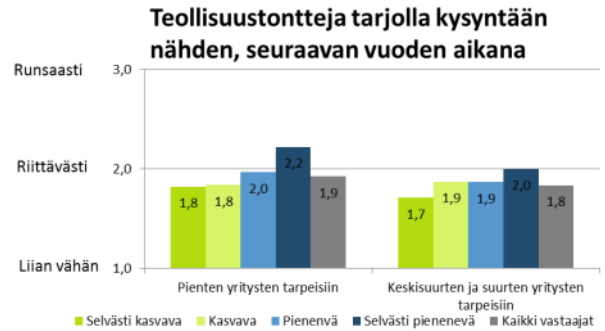
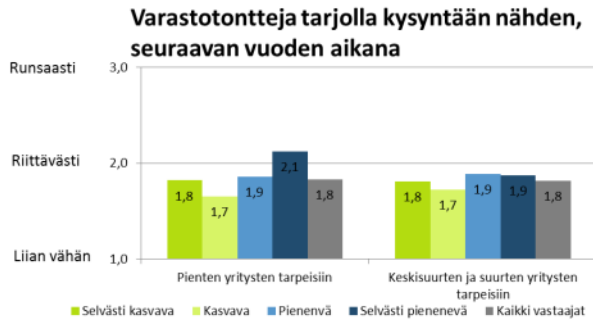
- Yksityisten tonttien käyttöönotettavuushan on heidän päätettävissään
- Yritystontteja on hankala jakaa esitettyihin kategorioihin, koska asemakaavat ovat laajasti sallivia
- Pelkkä volyymitarkastelu ei anna oikeaa kuvaa tonttimarkkinatilanteesta. Tarjontaa on siellä missä ei ole kysyntä ja päinvastoin. Ainakaan kovanrahan- tai investorivetoisessa tuotannossa tarjonnalla ei luoda kysyntää vaikka kuinka niin toivottaisiin/uskottaisiin
- Pienessä kunnassa ei ole kaikkia vaihtoehtoja käytännössä olemassakaan. Maata on hankittu tavallista aktiivisemmin enemmän pienen kunnan tarpeisiin ajatellen, mahdollista kuntaliitosta ja sen jälkeistä aikaa. Halutaan vahvistaa palvelujen säilymistä ja kehittymistä mahdollisen kuntaliitoksen jälkeen. Pienten kunnan näkövinkkeli on toisenlainen kuin suuren kaupungin. Venäjän rajan lähialueella tilanteet voivat muuttua tulevaisuudessa nopeastikin.
- Kysyntään vastaaminen nopeasti on käynyt entistä vaikeammaksi kaavoituksen jäykkyydestä johtuen. ELY-keskus saattaa edellyttää yksittäisessä tapauksessakin yleiskaavan muuttamista ennen kuin tarvittava asemakaavan muutos voidaan käynnistää.
- Jäi sellainen vaikutelma, että kysymykset olivat liian yksityiskohtaisia ja muistuttivat toisiaan.
- Kerrostalotonttien tarjonta käy vähiin, koska kysyntä keskittyy kävelymatkan päähän palveluista, koska uuden asunnon ostajat ovat pääosin omakotitaloista luopuvia vanhuksia. Keskustan ulkopuolella kysyntää ei ole myöskään rivitalotonteille, samasta syystä.
- Kun rakentaminen on vähäistä ja väki vähenee, eivät huonot (sijainti ym. syyt) tontit käy kaupaksi edes 1-2 €/m² hintaan eli lähes ilmaiseksi. Keskustan lähellä ja kauniiden maisemien äärellä (etenkin vesistönäkymä) tonteilla on kysyntää.
- Kerrostaloja ei kunnassa juurikaan ole. Ei meneillään olevia rivitalohankkeita. Uusien omakotitalojen kauppa täysin pysähdyksissä, koska vanhoja tullut paljon myyntiin. Muuttotappion nopeus huolestuttavampaa kuin koskaan aiemmin.
- Paikkakunnalla ei juuri kysyntää rivitalotonteista. Omakotitonttien tarjonta runsas, kysyntä ja tarjonta eivät kuitenkaan aina kohtaa.
- Meidän kohdalla jonkun tonttityypin kysyntä voi olla 0.
- Kysymykset eivät vastaa pienen maaseutukunnan tilannetta. Tonttikysyntä vähäinen, rakentaminen jatkuu hiljaisena ja tontteja kaikkiin tarpeisiin on riittävästi, mutta eivät välttämättä halutuimmilla paikoilla ja kunnan omistuksessa.
- Venäläisten ostosmatkailu sekä yritysten Venäjän-kauppa ovat keskeisessä asemassa uusien työpaikkojen luomiseksi Kaakkois-Suomeen. Kumpikin tulee jatkossa vilkastumaan merkittävästi, ja silloin pitää kuntien toimintaedellytysten olla kunnossa. Tämä koskee paitsi kaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista myös Kaakkois- ja Itä-Suomen rajaliikenteestä johtuvien erityispiirteiden tunnistamista ja hyväksymistä valtionhallinnon suunnalla ja tuntuvia toimenpiteitä kasvun mahdollistamiseksi.
- Tällä seudulla on tällä hetkellä meneillään voimakas nousukausi, johtuen esimerkiksi kaivosten tuomasta merkittävästi lisääntyneistä työpaikoista. Myös Prikaatin säilyminen kunnassa ja heidän ilmoittama henkilöstölisäys tuovat lisää asukkaita. Tonttien ja asuntojen kysyntä on huipussa. yksityisten tonttien ja asuntojen hinnat ovat kohonneet merkittävästi. Kunta myy edelleen kohtuuhintaisia tontteja yksityisille ja yrityksille, niitä on riittävästi ja lisää kaavoitetaan.
- Kerrostalotonttien kysyntä on erittäin vähäistä ollut jo pidemmän aikaa.
- Kunta on pieni ja teidän kyselyne on tarkoitettu suuriin kaupunkeihin. Voisitte vähän katsoa tarkemmin minne kysymyksenne lähetätte
- Kunnassa on toimisto ja liiketontit kaavoitettu kaikki KTY:nä ja varasto sekä teollisuustontit T:nä. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman 20.2.2012, jonka vaikutukset alkavat vasta pikkuhiljaa näkyä raakamaan hankinnassa, kaavoituksessa ja tonttivarannossa sekä tonttien hinnoissa.

- Viimeinen kerrostalo / rivitalo rakennettu 1980 luvulla, omakotitaloja rakennetaan 1-2 kpl vuodessa ja kaava-alueelle ei välttämättä joka vuosi yhtään.
- Viimeinen liikerakennus rakennettu v. 2006, sitä edeltävät -70 - 80 luvulla, näihin tehty jonkin verran peruskorjaus / laajennuksia
- Vaikka raakamaan hinta olisi sinänsä kohtuullinen, ongelmana voi olla se, ettei sopivaa maata ole ollenkaan myytävänä.
- Yksikin tontti voi olla aivan "riittävä" tarjonta, jos paikkakunta on pieni ja kysyntä on todella vaatimatonta. Kuntaan ei vuosittain rakenneta esim. uusia varsinaisia toimisto- tai liiketontteja .
- Asuinkerrostaloja taas rakennetaan noin 1 kpl/v.
- Käytännössä on hankalaa laskea liike-, teollisuus- ja varastotontteja erikseen. Usein kaikki nämä toiminnot esiintyvät yhtäikaa samalla alueella, tai jopa samalla tontilla.
- kaupan suuryksiköt ovat uuden lain mukaan ihmeissään ja siirtävät investointipäätöstä
- Meillä ei ole juuri kysyntää toimistotontteille. Teollisuustontit toimivat myös varastotontteina. Kerrostalotontteja on vain keskustassa.
- Pienellä paikkakunnalla ei ole juuri kysyntää toimistotontteista.
- varsinaisia kerrostalotontteja ei ole, eikä lähiaikoina tule. Asemakaavoissa myös varauksia vaihtoehtoisesti rivitalo/omakoti tai teollisuus/varasto.
- osittain kysymykset ei relevantteja (esim. rivitalotontit keskustassa)
- Väestön ikääntymisestä johtuva rivitalotonttien tarve kasvaa.
- Yksityisomisteisten maa-alueiden hankinta hankalaa.
- Yksityisten myyntihalukkuus vähäistä.
- Epävarma aika, rakentajilta saa hyvin erilaisia kommentteja. Hyville tonteille on ollut kuitenkin kysyntää.
- Arviota luovutuskelpoisten tonttien kappalemääristä ei ole saatavilla. Isolla osalla tonteista ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa eikä muuta rakentamisvalmiutta, mutta näilläkin tonteilla tontit saadaan suurelta osin rakentamiskelpoisiksi talorakentamishankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

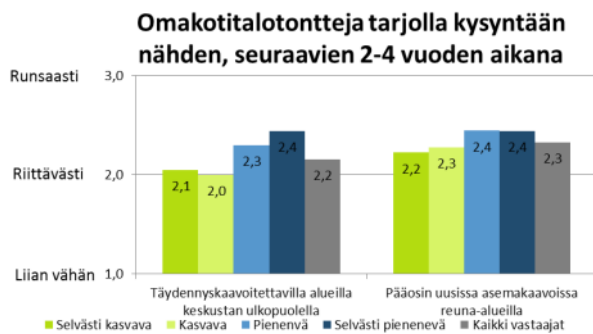
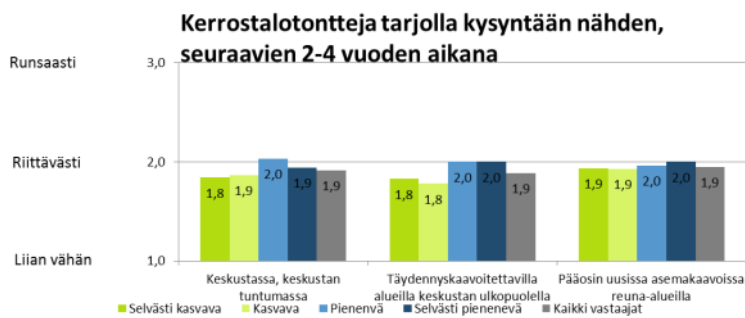
Liite 2. Tonttitarjonta kunnan väestönmuutoksen mukaan

1= Liian vähän, 2=Riittävästi, 3= Runsaasti

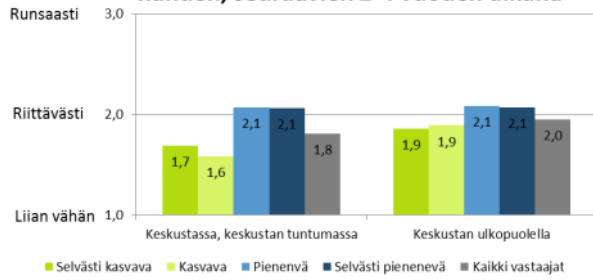




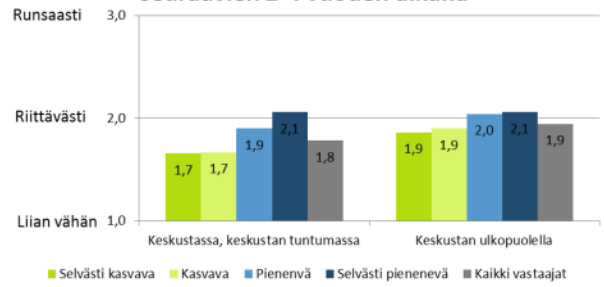
1= Liian vähän, 2=Riittävästi, 3= Runsaasti



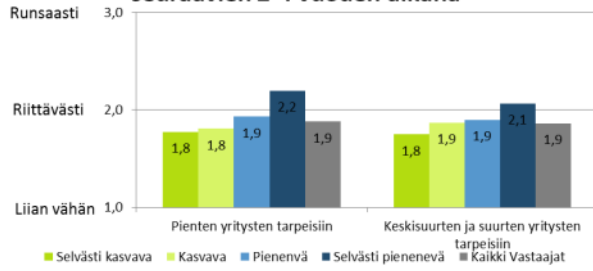
Toimistotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



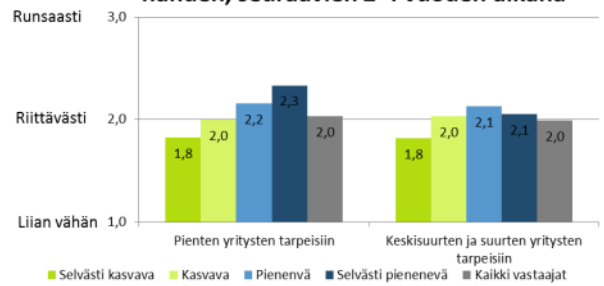
Liiketontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



Varastotontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



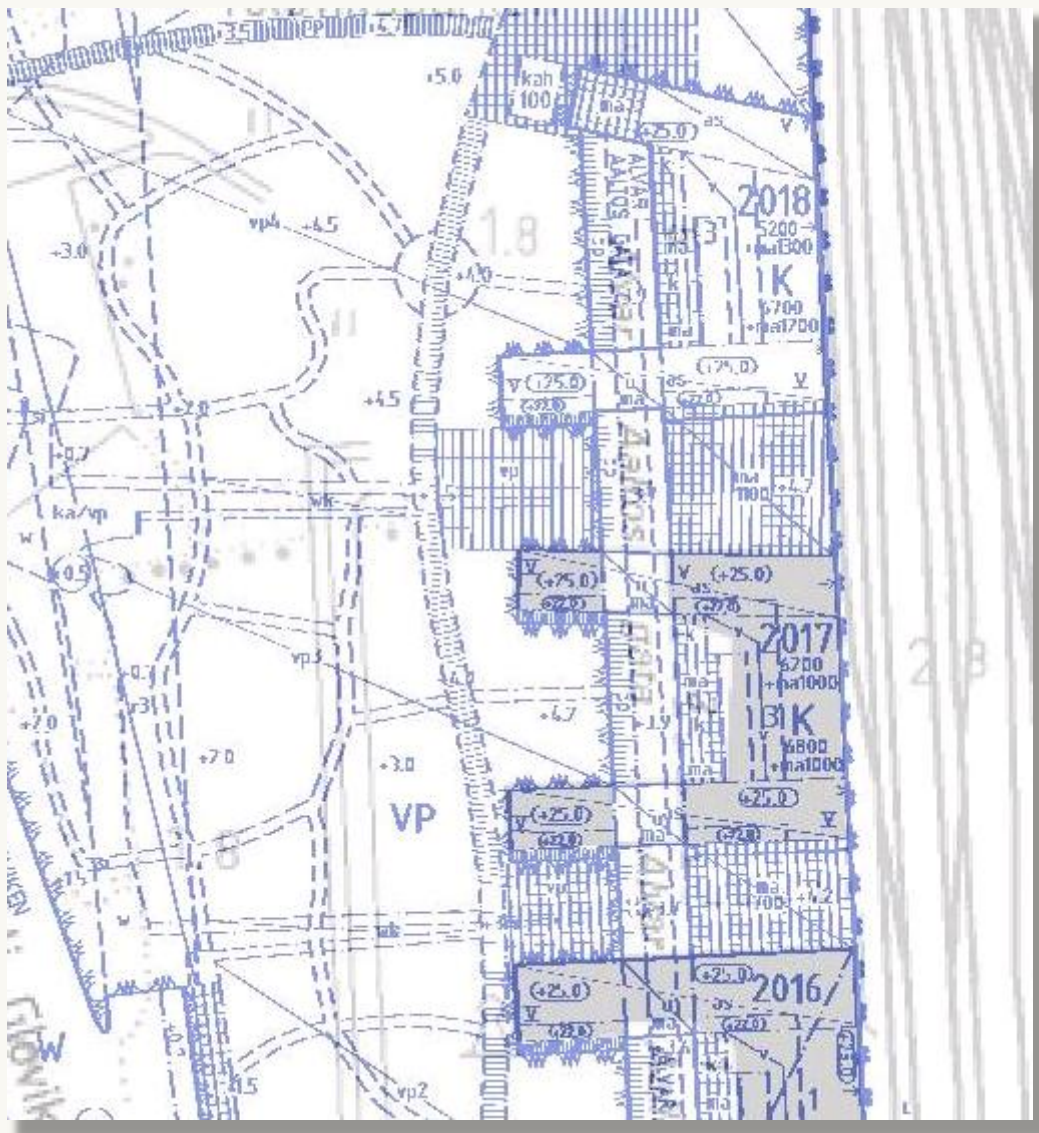
Teollisuus tontteja tarjolla kysyntään nähden, seuraavien 2-4 vuoden aikana



TONTTIBAROMETRI 2013

RAKENNUSLIIKKEET

2. JOULUKUUTA 2013



Newsec Valuation Oy

Mannerheiminaukio 1 A

PL 52

00101 Helsinki

Puh: 0207 420 400

Fax: 0207 420 497

www.newsec.fi

Sisällysluettelo

1	Yhteenveto	1
2	Tausta	2
3	Toteutus	2
3.1	Vastaajat.....	2
4	Tulokset	2
4.1	Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet	2
4.2	Arvio tonttikysynnän kehityksestä	5
4.3	Arvio tonttien tarjonnasta.....	9
4.4	Tonttien hintakehitys seuraavien 12 kuukauden aikana	12
4.5	Vapaat kommentit.....	14
5	Johtopäätökset	15

1 Yhteenveto – kysyntä on hiljentynyt eikä merkittävää muutosta ole odotettavissa.

Kysely vuoden 2013 tonttibarometriin Rakennusteollisuus RT ry:lle toteutettiin syyskuussa 2013. Kyselyn teknisestä toteutuksesta vastasi Suomen Kuntaliitto. Vastauksia saatiin 39 kpl, vastausprosentti oli noin 38 %.

Tonttitarjonnan vähyys, tonttien korkea hintataso ja kaavoituksen liiallinen yksityiskohtaisuus nähtiin keskeisimpinä ongelmina tonttimarkkinoiden kysyntään ja tarjontaan liittyvinä haasteina.

Tonttikysynnän nähdään pääasiassa hidastuneen tai joissain tapauksissa pysyneen ennallaan vuonna 2013. Odotuksissa on, että kysynnän hiipuminen hidastuu tai kysyntä pysyy ennallaan vuonna 2014. Vain valtion tukemissa asuintonteissa odotettiin kysynnän kasvavan vuonna 2014. Myöskään selvään tonttihintojen nousuun seuraavien 12 kuukauden aikana ei uskota. Enemmistö vastaajista ennustaa tonttihintojen pysyvän ennallaan. Toimitilatonttien hintojen laskua odottaa jopa kaksi viidennestä.

Vapaisissa kommentteissa esille nousivat tonttimarkkinoiden alueelliset erot Suomessa, kaupungin kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu sekä kilpailutekijöiden huomioiminen tonttikaupoissa.

Vuoden 2010 barometriin verrattuna tulosten suurin ero ovat varovaiset odotukset tonttien kysyntää ja ennen kaikkea hintakehitystä kohtaan

2 Tausta

Newsec Valuation Oy on tehnyt yhteistyötä Rakennusteollisuus RT ry:n (RT) kanssa tonttibarometrin toteutuksessa. Ensimmäinen barometrikysely RT:lle toteutettiin vuonna 2010 samaan aikaan kunnille tehdyn kyselyn kanssa.

3 Toteutus

Tonttibarometri toteutettiin nettikyselynä syyskuussa 2013. Kyselykutsu lähetettiin RT:n jäsenyrityksiin sähköpostitse. Kutsu lähetettiin 103 henkilölle. Kyselyn teknisestä toteutuksesta vastasi Suomen Kuntaliitto.

3.1 Vastajaat

Vuoden 2013 tonttibarometria varten yritykset jaettiin heidän itse ilmoittamiensa toimialueiden mukaan maantieteellisesti sekä yrityksen liikevaihdon mukaan. Maantieteellinen jako tehtiin vanhan läänijaon mukaisesti neljään alueeseen. Viidentenä toimialueena oli koko maa. Vastauksia saatiin 39 kappaletta, joten vastausprosentiksi muodostui noin 38 %. Vastaajista kaksi kolmasosaa oli liikevaihdoltaan yli 50 miljoonan euron rakennusliikkeitä, joista puolella toimialueena oli koko Suomi.

Alla olevassa taulukossa on esitetty vastaajien alueellinen sekä liikevaihtoon perustuva jakauma.

Toimialue	Liikevaihto yli 50 milj. €	Liikevaihto alle 50 milj. €	Yhteensä
Länsi-Suomi	5	3	8
Etelä-Suomi	4	2	6
Pohjois-Suomi	2	2	4
Itä-Suomi	3	3	6
Koko Maa	13	2	15
Yhteensä	27	12	39

4 Tulokset

Alla olevissa taulukoissa käydään läpi vastausten keskiarvot eri vastaajaryhmissä, sekä kaikkien vastaajien vastausjakaumat. Lisäksi tuloksia verrataan vuoden 2010 tonttibarometrin tuloksiin. Alueellisia vertauksia tehdessä kannattaa tuloksiin suhtautua tietyllä varauksella, sillä alueellinen otanta vaihteli neljän ja kahdeksan vastaajan välillä, joista osa saattoi jättää vielä vastaamatta johonkin kysymykseen.

4.1 Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet

Kysyttäessä tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyviä haasteita, suuria eroja alueellisesti ei ole. Vastausten yleinen linja toistuu alueesta riippumatta. Yleisesti todettakoon, että rakennusliikkeiden mielestä haasteet ovat keskeisempiä Länsi-Suomessa kuin muualla. Myöskään yrityksen koko ei vaikuttanut merkittävästi vastauksiin. Pääasiassa kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet nähtiin ongelmina, vain muutamissa tapauksissa tilanne koettiin hyvänä.

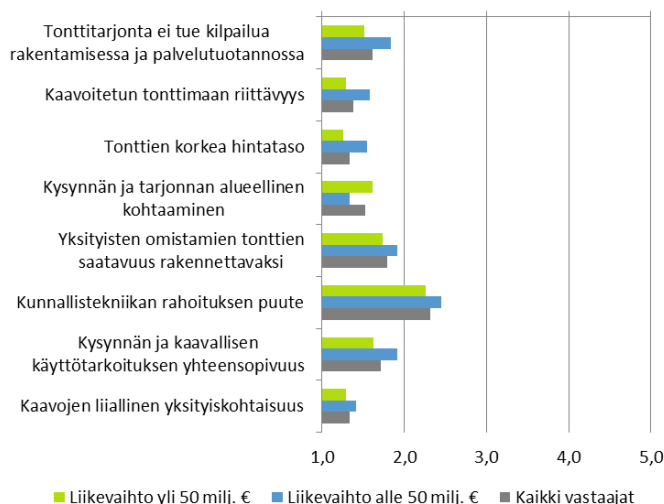
Kolme keskeisintä ongelmaa ovat: kaavoitetun tonttimaan riittävyys, tonttien korkea hintataso ja kaavojen liiallinen yksityiskohtaisuus. Lähes kolme neljästä vastaajasta näki nämä tekijät keskeisinä ongelmina. Lisäksi yhdeksän kymmenestä koki ongelmana sen, että tonttitarjonta ei tue riittävästi kilpailua rakentamisessa ja palveluntuotannossa. Heistä noin puolet arvioi sen olevan keskeinen ongelma.

Vähäisimpänä ongelmana koettiin kunnallistekniikan rahoituksen puute. Noin kaksi viidestä ei nähnyt rahoituksen puutetta ongelmana, ja vain joka kymmenennen mielestä se oli keskeinen ongelma.

Vuonna 2010 yleisimpinä syinä kunnan raakamaan omistukseen liittyvinä ongelmina nähtiin maanomistuksen pirstaleisuus ja raakamaan sijainti suhteessa kunnan kasvualueeseen. Selvästi tonttimaan korkea hintataso on noussut merkitykseltään keskeisemmäksi ongelmaksi verrattuna vuoden 2010 kyselyssä saatuihin tuloksiin.

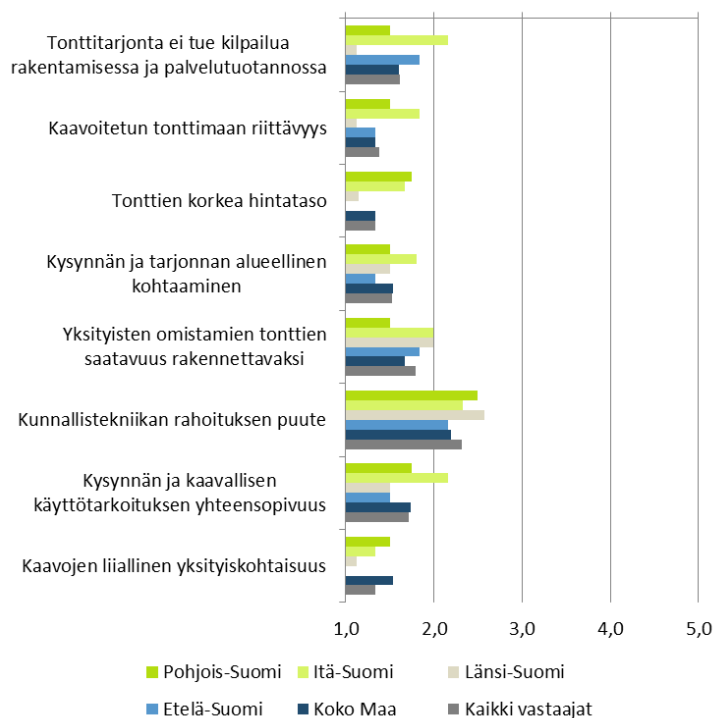
Alla on esitetty graafisesti vastaajien keskiarvo liikevaihdon mukaan jaoteltuna. Keskimäärin pienet yritykset näkivät tilanteen hieman vähemmän ongelmallisena.

1=Keskeinen ongelma, 2=Vähäinen ongelma, 3=Ei ongelmaa, 4=Tilanne on hyvä, 5=Tilanne on erittäin hyvä

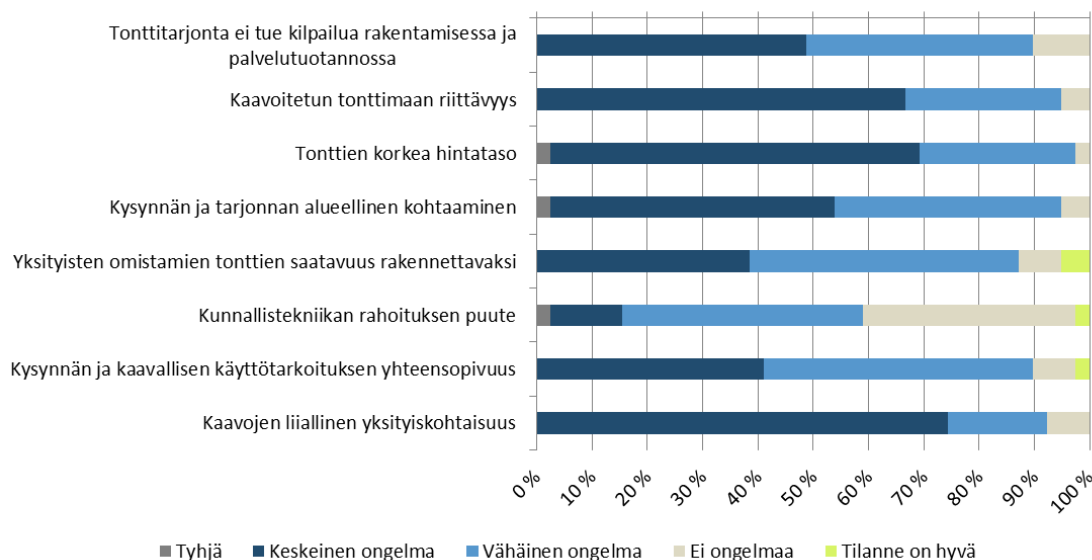


Alla on esitetty graafisesti vastaajien keskiarvo toimialueen mukaan jaoteltuna. Keskimäärin ongelmat olivat hieman vähemmän keskeisiä Itä-Suomessa, kun taas Länsi-Suomessa ongelmat koettiin voimakkaampina.

1=Keskeinen ongelma, 2=Vähäinen ongelma, 3=Ei ongelmaa, 4=Tilanne on hyvä, 5=Tilanne on erittäin hyvä



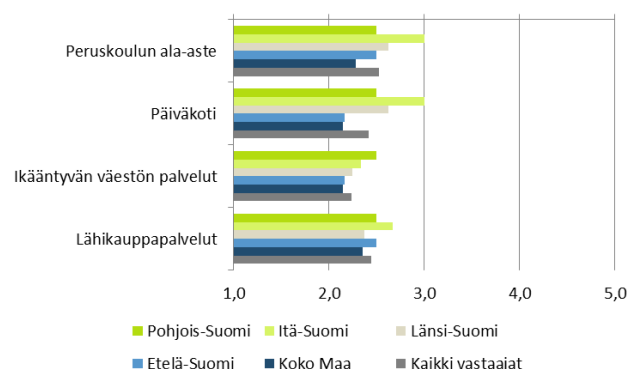
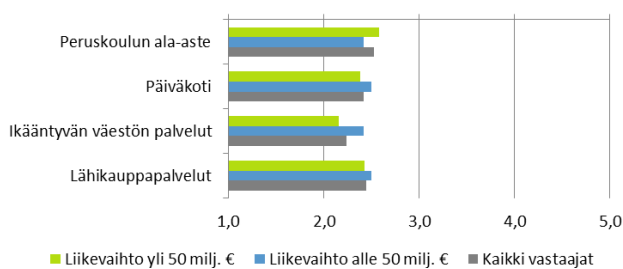
Alla on esitetty graafisesti kaikkien vastaajien vastausten jakautumien eri vaihtoehtojen välillä. Jakaumista käy hyvin ilmi miten harva vastasi tilanteen olevan hyvä minkään kysytyn haasteen kohdalla.

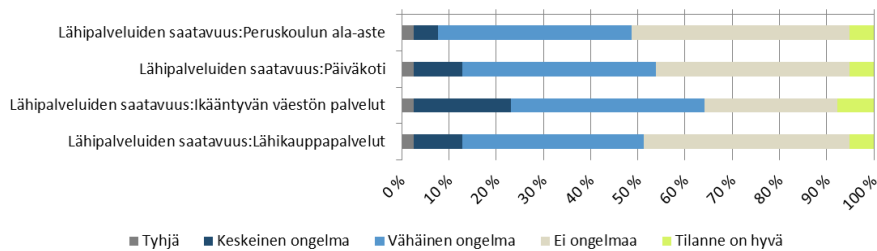


Kysyttäessä lähipalveluiden saatavuutta osana tonttimarkkinoita tilanne oli keskimäärin parempi kuin edellisten kysymysten osalta. Kaikissa kohdissa vastausten keskiarvo jäi alle kolmen (3), joka olisi ns. "ei ongelmaa" arvo. Suuria eroja lähipalveluiden saatavuuden välillä ei ollut. Heikoimpana tilanne nähtiin ikääntyvien palveluiden saatavuudessa, jossa runsaat kaksi kolmesta näki tilanteen olevan ongelma tai keskeinen ongelma. Muiden palveluiden kohdalla noin puolet koki niiden saatavuuden jonkinasteisena ongelmana.

Alueellisesti Itä-Suomessa palveluiden saatavuus vaikuttaa olevan hieman vähäisempi ongelma kuin muualla Suomessa. Vuonna 2010 tulokset olivat hyvin yhteneväiset nyt tehdyn kyselyn tuloksiin, myös silloin ikääntyvien palvelut nähtiin keskeisimpänä ongelmana.

1=Keskeinen ongelma, 2=Vähäinen ongelma, 3=Ei ongelmaa, 4=Tilanne on hyvä, 5=Tilanne on erittäin hyvä





Vastausten jakautuminen, kaikki vastaajat

4.2 Arvio tonttikysynnän kehityksestä

Tonttikysyntä on pääasiassa hiljentynyt vuonna 2013. Voimakkaimmin on hiljentynyt kaikkien toimitilatonttien kysyntä. Kysynnän arvioitiin kasvaneen vain valtion tukemien kerrostalotonttien kohdalla. Vuonna 2014 tilanteeseen odotetaan vain hyvin vähäistä parannusta ja yleisesti tonttikysynnän odotetaan hiljentyvän edelleen.

Kerrostalotonttien kysynnän on arvioitu hidastuneen vähiten ja kysynnän oletetaan pysyvän likimain samalla tasolla 2014. Valtion tukemissa tonteissa kysynnän arvioitiin kasvaneen 2013 ja kasvavan 2014. Lähes puolet vastaajista arvioi tuettujen kerrostalotonttien kysynnän kasvavan vuonna 2014 ja vain noin joka kymmenes odotti niiden kysynnän hidastuvan.

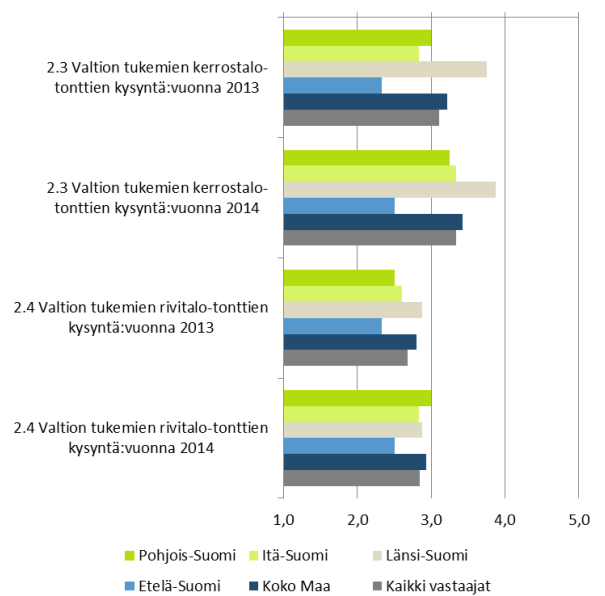
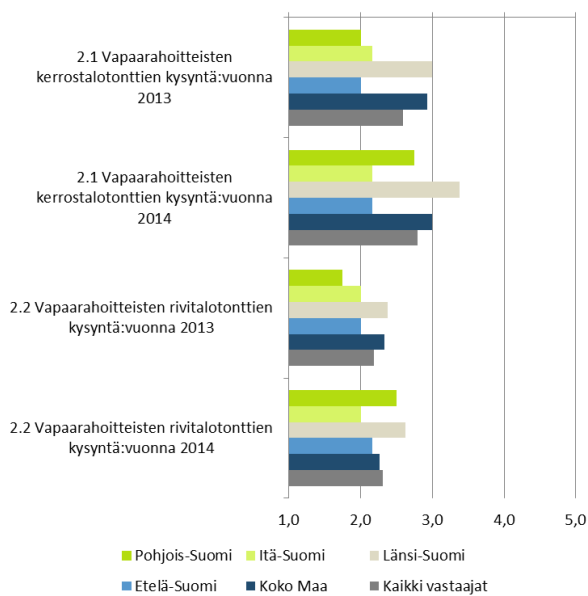
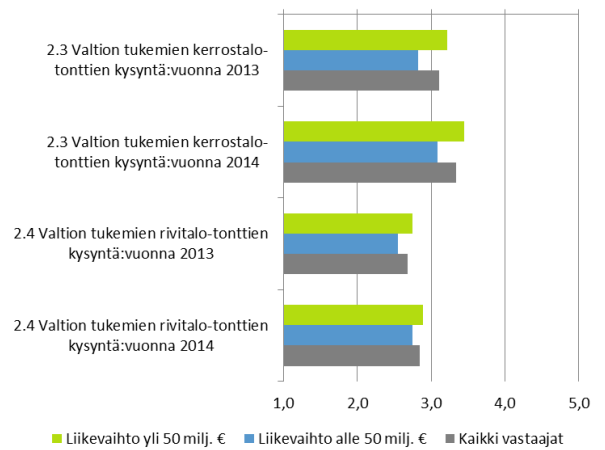
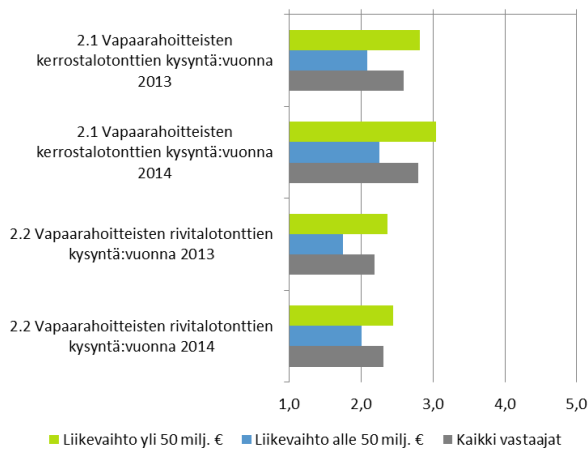
Rivitalo- ja omakotitonttien kysynnän nähtiin hiipuneen jonkin verran. Voimakkain hiipuminen arvioitiin vapaarahoitteisille rivitalotonteille. Vaikka tuetuille rivitalotonteille odotetaan vapaarahoitteisia parempaa kysyntää, ovat odotukset niidenkin kysynnän kasvulle varovaisia. Vain vajaa viidennes vastaajista uskoo niiden kysynnän kasvavan vuonna 2014. Noin puolet odottaa omakotitonttien kysynnän pysyvän ennallaan ja noin puolet odottaa kysynnän hidastuvan.

Selvästi heikoin tonttikysyntä on toimitilatonteille. Kysyntä on hiljentynyt selvästi 2013 ja kysynnän odotetaan hiljenevän myös vuonna 2014. Noin kolmannes arvioi toimistotonttien kysynnän hiljentyneen merkittävästi 2013 ja hieman yli kolmannes odottaa samaa myös vuodelta 2014. Yksikään vastaaja ei arvioi tonttikysynnän kasvaneen tai odota sen kasvavan millään tavalla. Myös liiketonttien kysynnän merkittävää hiljenemistä vuodelle 2014 odottaa yli kolmannes vastaajista. Teollisuus- ja varastotonttien kohdalla tilanne on hieman parempi, vaikka niidenkin kysynnän jonkinasteista hiljenemistä ennustaa noin puolet vastaajista.

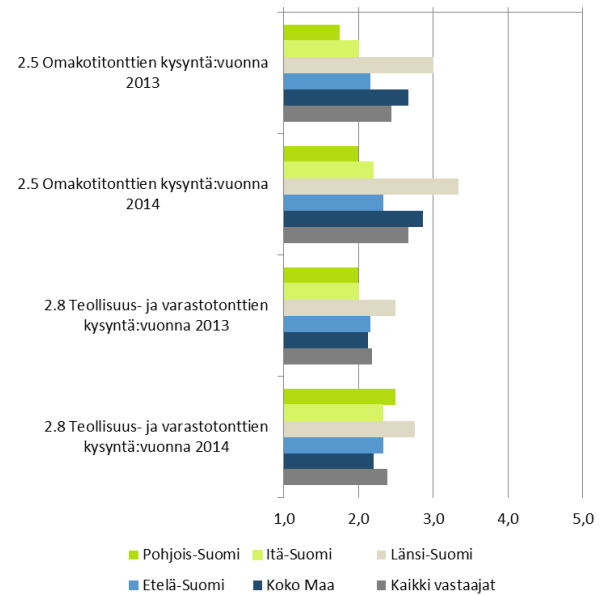
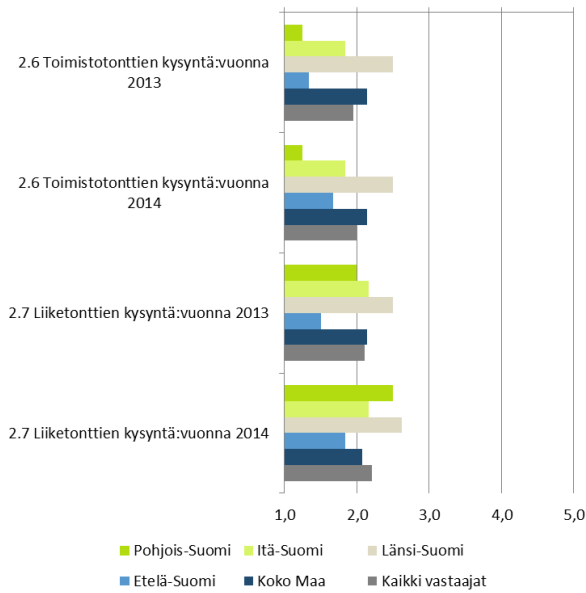
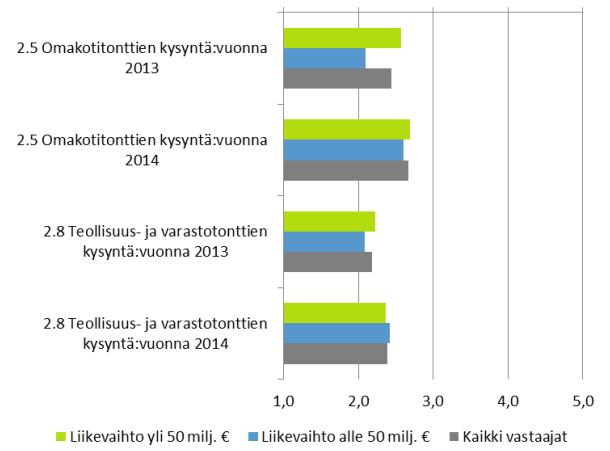
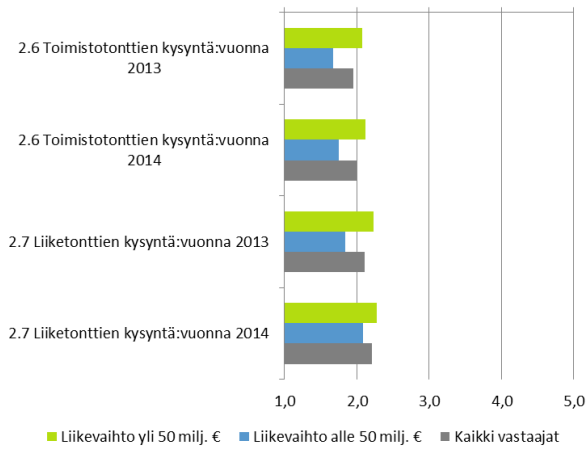
Alueellisesti Länsi-Suomen alueella kysynnän arvioidaan säilyvän paremmin nykyisellä tasolla. Merkittävintä kasvua kerrostalotonteille ennustetaan myös Länsi-Suomessa. Muuten toimialueilla ei vaikuta olleen vaikutusta vastauksiin.

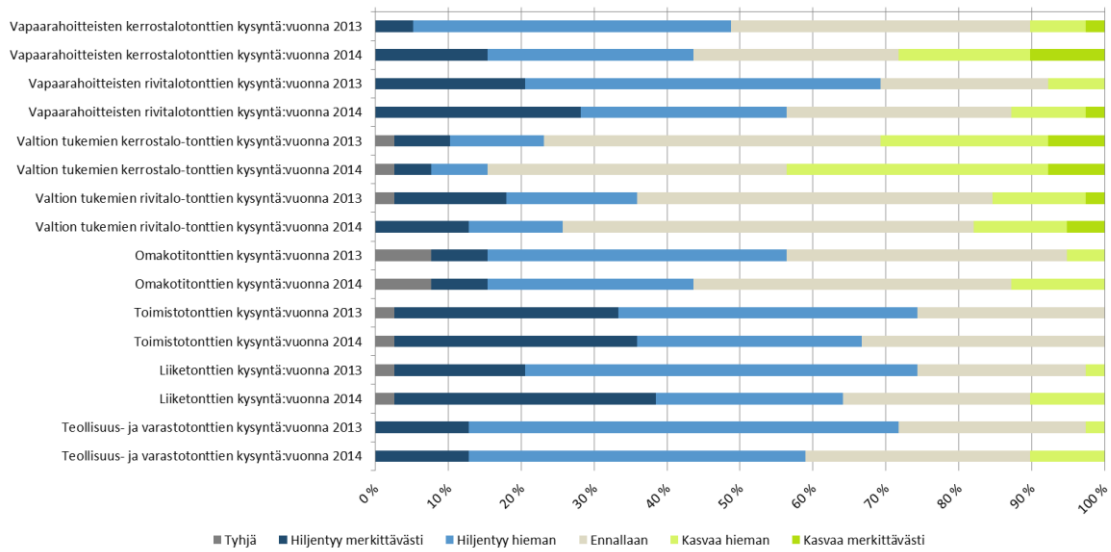
Vuonna 2010 tilanne kysynnän osalta nähtiin huomattavasti valoisampana. Kysynnän ei arvioitu hidastuneen yhtä voimakkaasti ja ennusteet tulevalle vuodelle olivat selvästi paremmat kuin nyt. Vapaarahoitteisten asuintonttien kysynnän odotettiin kasvavan tuettuja voimakkaammin sekä omakotitonttien kysyntään ennustettiin kasvua. Dramaattisin muutos on kuitenkin tapahtunut toimitilatonteissa. Vuonna 2010 enemmistö arvioi kysynnän pysyneen ja pysyvän ennallaan. Kysynnän hiljenemistä ennusti vain hieman yli neljännes. Nyt vastaava luku on yli kaksi kolmannesta.

1=Hiljenty merkittävästi, 2=Hiljenty hieman, 3=Ennallaan, 4=Kasvaa hieman, 5=Kasvaa merkittävästi



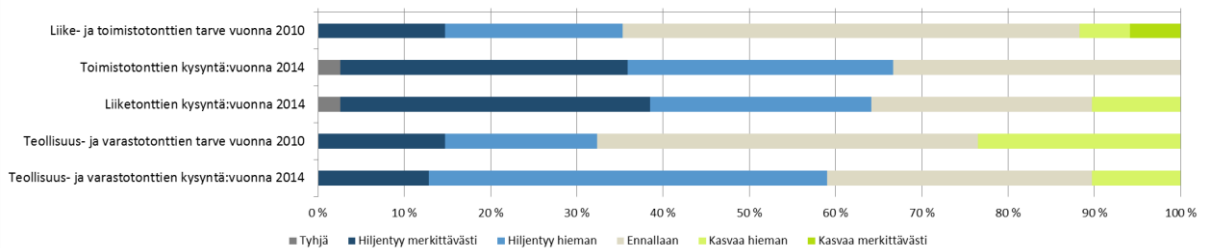
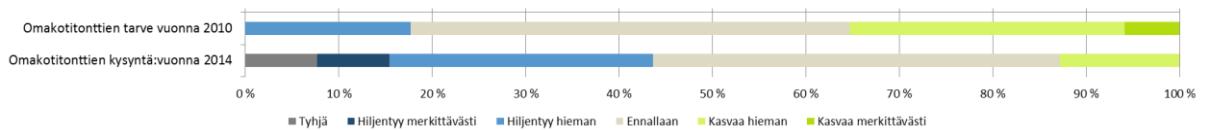
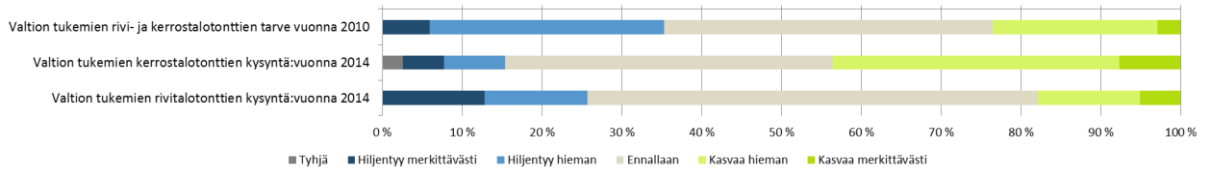
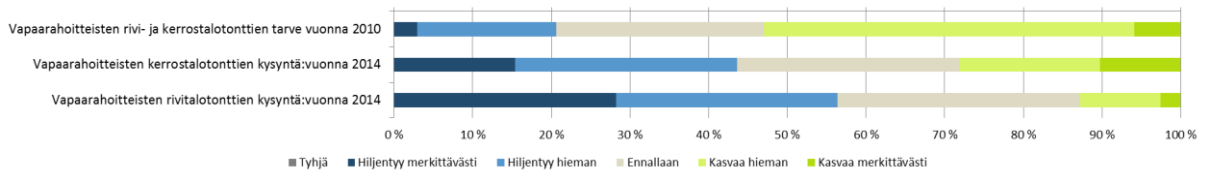
1=Hiljenty merkittävästi, 2=Hiljenty hieman, 3=Ennallaan, 4=Kasvaa hieman, 5=Kasvaa merkittävästi





Vastausten jakautuminen, kaikki vastaajat

Alle on koottu tonteittain vastaajien näkemys kysynnän kehittymisestä seuraavana vuonna vuosien 2010 ja 2013 barometreissä. Kuvaajista käy hyvin selkeästi ilmi yleisen markkinatilanteen heikentyminen. Vain odotukset valtion tukemien tonttien kysynnän kehitykseen ovat kasvaneet hieman vuodesta 2010 vuoteen 2013. Muiden tonttien osalta odotukset kysynnän kehitykseen ovat heikentyneet selvästi.



4.3 Arvio tonttien tarjonnasta

Kysymyksessä kysyttiin tonttitarjontaa huomioiden kaikki tontit, joilla on kaavallinen ja kunnallistekninen valmius. Tarjontaa kysyttiin lähimmän vuoden aikajaksolla.

Tonttitarjonnan riittävyys oli rakennusliikkeiden vastausten perusteella yksi keskeisimmistä ongelmista liittyen tonttimarkkinoihin. Sama ilmenee arvioissa tonttien tarjonnan riittävydestä. Missään tonttityypissä ei arvioitu olevan selvää runsautta. Selkein pula oli kerrostalo- sekä rivi- ja liiketonteista keskustoissa. Yleisesti selkeä tonttipula on keskustoissa ja lievempi pula keskustan ulkopuolella. Kunnan reuna-alueilla tarjonta vastaa jo kysyntää. Noin viidennes arvioi asuintonttitarjonnan olevan runsasta kunnan reuna-alueilla.

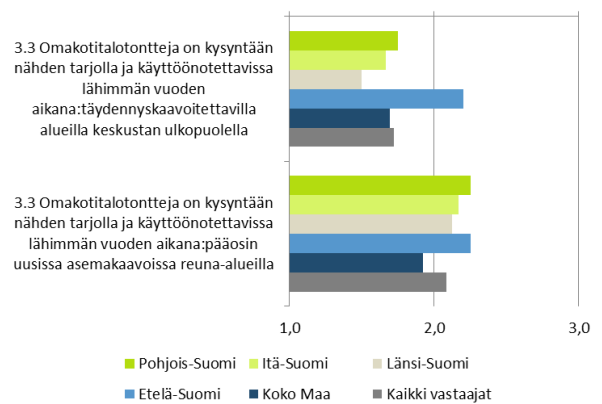
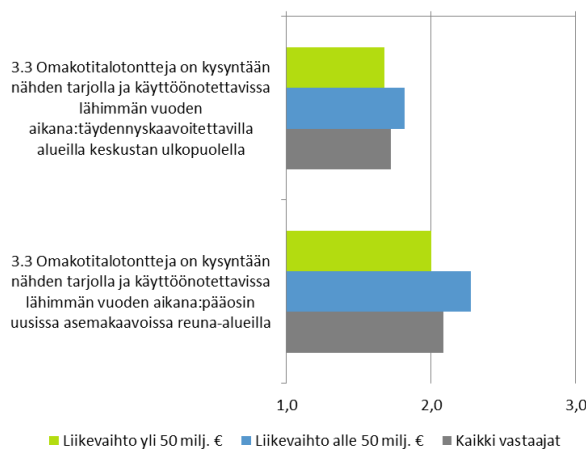
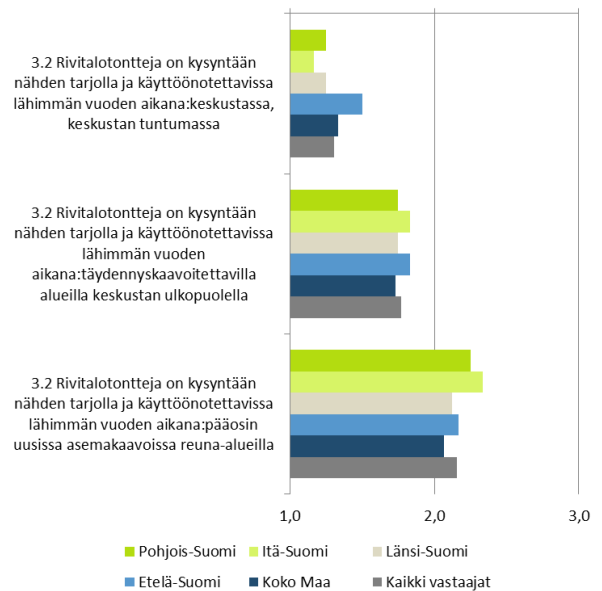
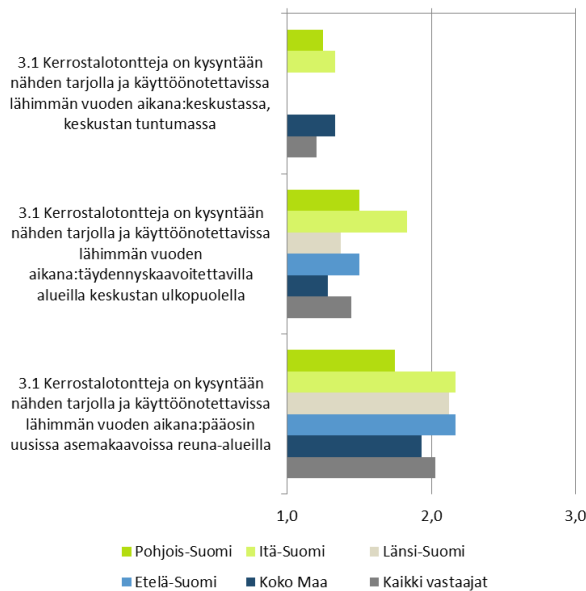
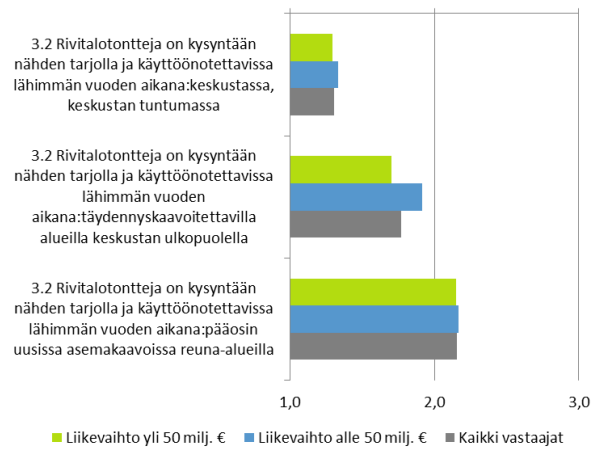
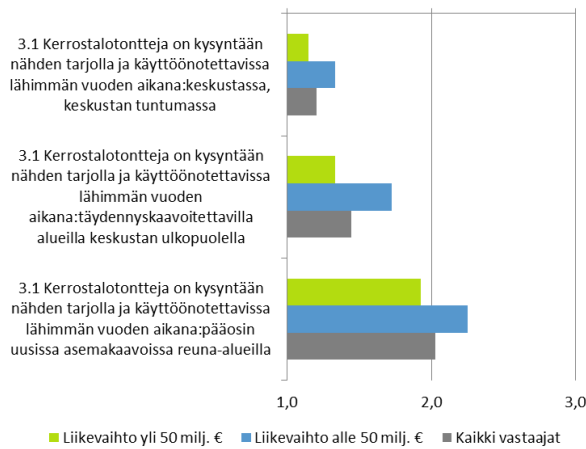
Jopa noin kolme neljästä arvioi keskustan kerrostalotontteja olevan kysyntään nähden liian vähän tarjolla. Yli puolet oli samaa mieltä täydennyskaavoitettavista keskustan ulkopuolella olevista kerrostalotonteista. Vain uusilla asemakaava-alueilla kunnan reuna-alueilla nähtiin kerrostalotonttien tarjonta riittäväksi. Rivitalotonteissa puutetta tarjonnasta arvioitiin olevan vain keskusta-alueilla, joilla harvoin edes on rivitalotontteja. Omakotitonteista koettiin lievää puutetta täydennyskaavoitettavilla alueilla keskustan ulkopuolella.

Toimitilatonteissa tarjonnan riittämättömyyttä oli havaittavissa vain keskustan tuntuman liiketonttien osalta. Hieman yli puolet vastaajista arvioi niiden tarjonnan olevan liian vähäistä. Vastaavasti vain noin neljännes arvioi keskustan tuntuman toimistotonttien tarjontaa liian vähäiseksi. Pääasiassa toimitilatonttien tarjonnan arvioitiin olevan riittävää.

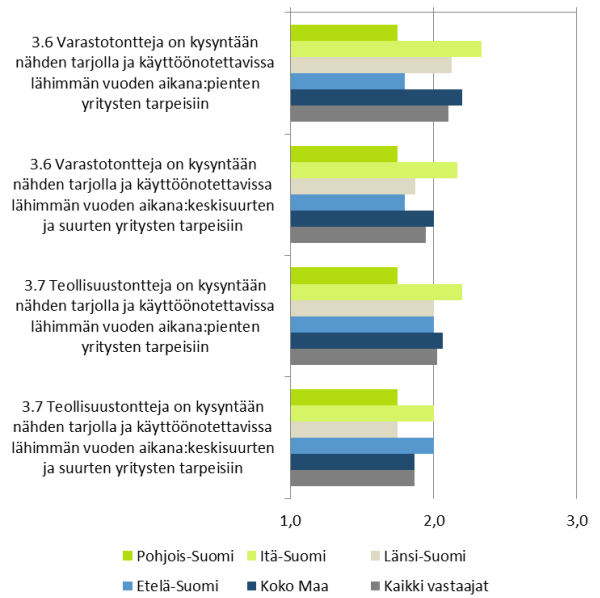
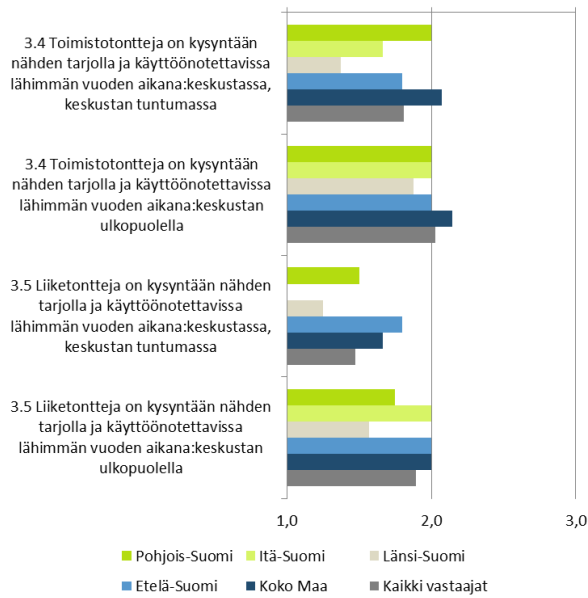
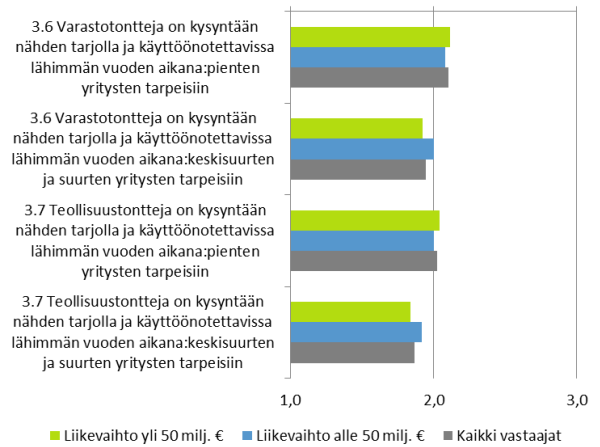
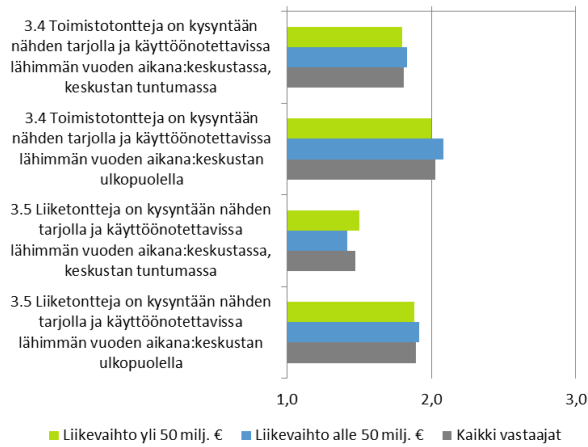
Alueellisia merkittäviä eroja ei juuri ole havaittavissa. Poikkeuksena mainittakoon, että Etelä-Suomessa täydennyskaavoitettavilla alueilla omakotitonttien tarjonnan arvioitiin vastaavan kysyntää muuta maata paremmin. Toimisto- ja liiketonttien tarjonnan arvioitiin olevan kysyntään nähden vähäisempää Länsi-Suomessa kuin muualla Suomessa. Länsi-Suomessa arvioitiin myös toimitilakysynnän pitävän pintansa muuta Suomea paremmin.

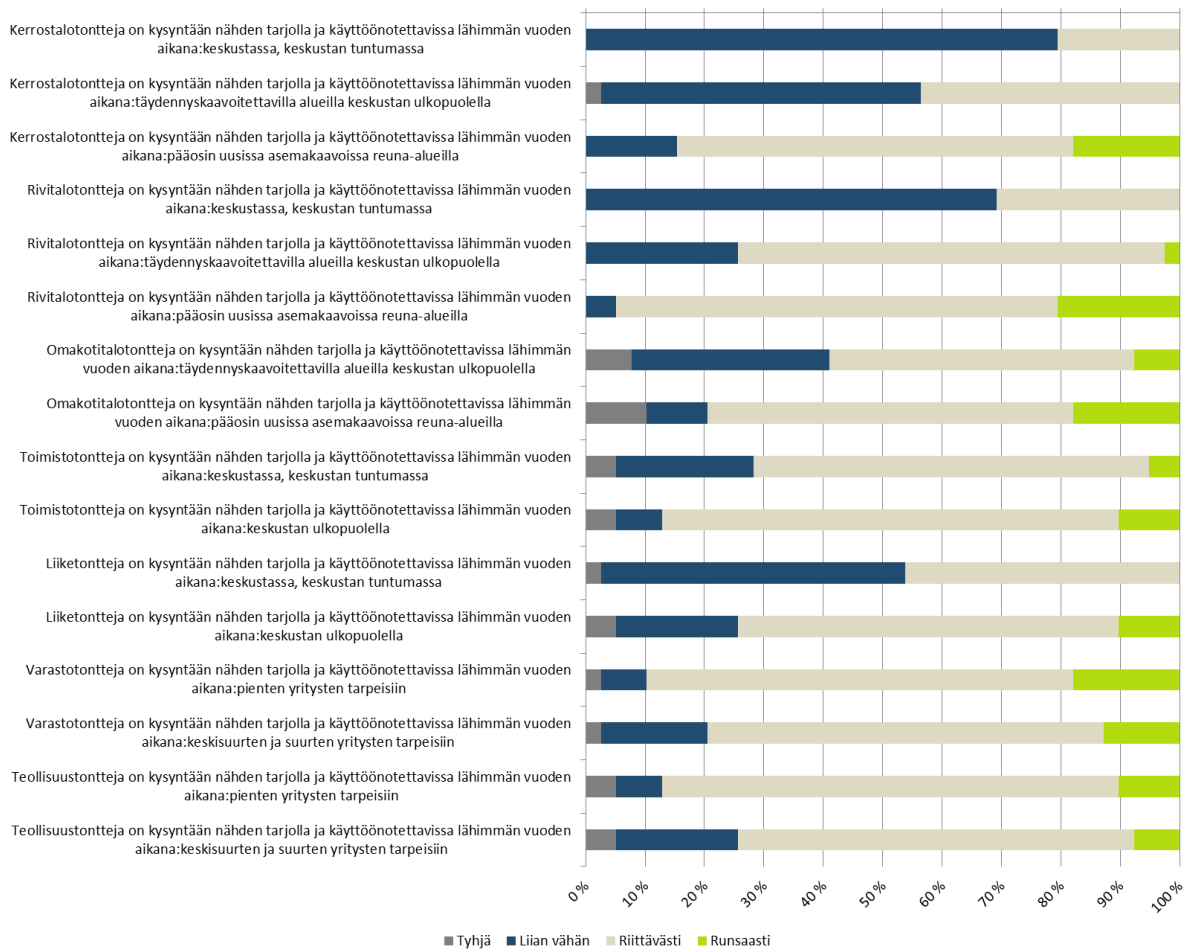
Vuoden 2010 tuloksia verrattaessa suuria eroja ei ole. Yleinen linja oli hyvin samankaltainen, tonttien tarjonta koettiin liian vähäisenä keskustoissa ja niiden tuntumassa kun taas reuna-alueilla se oli pääasiassa riittävää. Tänä vuonna vielä suurempi osa arvioi asuintonttimaan tarjonnan liian vähäiseksi keskustassa. Myös liiketonttien tarjonnan riittämättömyys on kasvanut viimeisen kolmen vuoden aikana. Vertailtavuutta vaikeuttaa tonttien tarkentunut jako: vuonna 2010 kerros- ja rivitalotontit sekä toimisto- ja liiketontit olivat yksi kysymys. Nyt edellä mainitut oli jaettu jokainen omaksi kysymyksekseen.

1= Liian vähän, 2=Riittävästi, 3= Runsaasti



1= Liian vähän, 2=Riittävästi, 3= Runsaasti





Vastausten jakautuminen, kaikki vastaajat

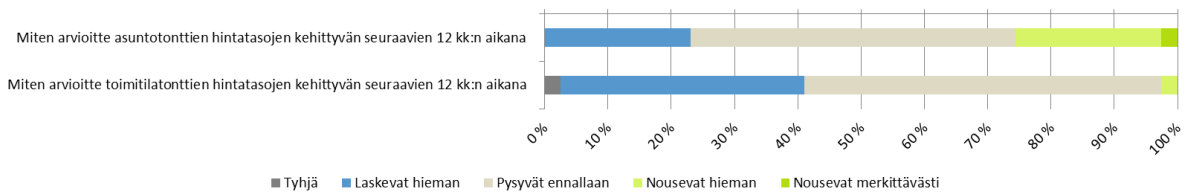
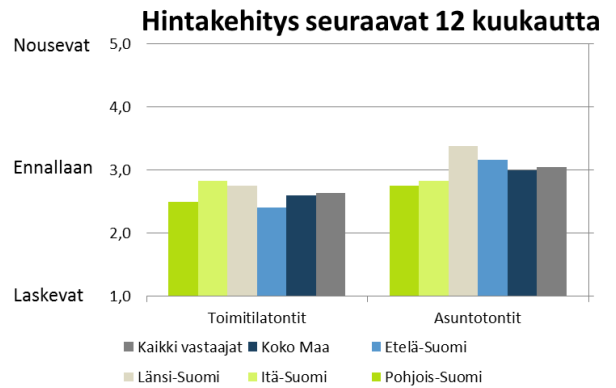
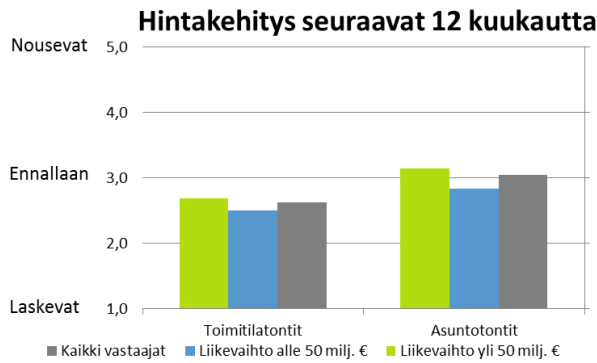
4.4 Tonttien hintakehitys seuraavien 12 kuukauden aikana

Tonttibarometrin viimeinen kysymys koski yritysten odotuksia asuin- ja toimitilatonttien hintakehityksestä. Keskimäärin vastaajat arvioivat sekä asuintonttien että toimitilatonttien hintojen pysyvän ennallaan tai laskevan hieman. Noin puolet vastaajista arvioi asuintonttien hintojen pysyvän ennallaan. Noin neljännes odotti hintojen nousevan ja sama määrä odotti niiden laskevan. Toimitilatonttien hintojen arvioi laskevan kaksi viidestä ja noin puolet odottaa niiden säilyvän ennallaan. Vain yksi vastaaja odottaa toimitilatonttien hintojen nousevan hieman.

Alueellisesti merkittäviä eroja vastauksissa ei ole. Länsi-Suomessa odotusarvo hintojen nousulle on hieman muuta maata korkeampi.

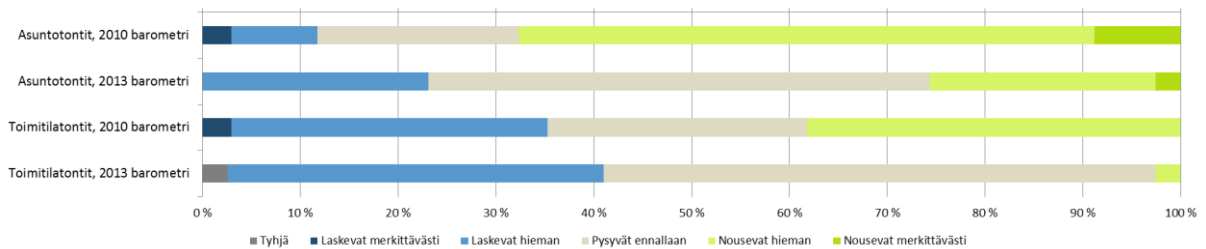
Vuonna 2010 hintakehityksen odotukset olivat selvästi erilaiset. Selvästi yli puolet odotti asuintonttien hintojen nousevan hieman ja vain noin joka kymmenes odotti niiden laskevan. Myös toimitilatontteissa hieman yli kolmannes odotti hintojen nousevan hieman ja noin kolmannes odotti niiden laskevan hieman ja kolmannes arvioi hintojen pysyvän ennallaan.

1 = laskevat merkittävästi, 2 = laskevat hieman, 3 = pysyvät ennallaan, 4 = nousevat hieman, 5 = nousevat merkittävästi



Vastausten jakautuminen, kaikki vastaajat

Alla on esitetty vertailun vuoksi vastausten jakaumat vuosien 2010 ja 2013 barometreistä. Odotukset tonttihintojen kehitykseen ovat muuttuneet selvästi. Asuntotonttien hintaodotukset ovat muuttuneet nousevista ennallaan pysyviin ja samanaikaisesti toimitilatonttien hintaodotukset ovat muuttuneet ennallaan pysyvistä jopa hieman laskeviin hintoihin.



4.5 Vapaat kommentit

Kyselyn yhteydessä vastaajilla oli mahdollisuus vapaisiin kommentteihin. Kommentteja tuli vain viideltä vastaajalta. Seuraavaan on jaoteltu vastaukset muutaman otsikon alle.

Vapaista kommentteista selvimmin nousivat esille alueelliset erot sekä kaupunkien toiminta kaavoituksessa ja kaupunkisuunnittelussa.

Vapaita kommentteja:

Kilpailun tukeminen maapolitiikassa,

- Kuntien päättäjien tulisi huolehtia tontteja jakaessaan siitä, etteivät parhaat tontit mene aina isoille yhtiöille.

Alueelliset erot

- Tonttitilanne vaihtelee eri osissa maata paljon. Meillä Etelä-Karjalassa on kohtuullinen tilanne, mutta pääkaupunkiseudulla on huonompi.
- Alueelliset erot ovat suuria. Esimerkiksi Kymenlaaksossa kaikkia tontteja on tarjolla ja hinnat ovat järkeviä.

Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

- Kaavoitusvaihe kestää liian pitkään. Tämä rajoittaa todella voimakkaasti rakentamisen määrää ja nostaa harvojen rakentamiskelpoisten tonttien hintoja.
- Suurin syy asuntotonttien puutteeseen on kuntien ja kaupunkien haluttomuus kaavoittaa yksityisten maata. Toiseksi suurin syy on kaupungin haluttomuus muuttaa nykyisiä epäkurantteja työpaikka-alueita asumiselle vedoten elinkeinopoliittiseen näkemykseen työpaikkojen häviämisestä. Tämä näkökanta on liian lyhytnäköinen. Kaupungin tulisi panostaa energiaa uusien työpaikka-alueiden synnyttämiselle eikä hyvien kiinteistöjalostushankkeiden jarruttamiselle.

5 Johtopäätökset

Vuoden 2013 tonttibarometriin vastasi 39 toimijaa eripuolilta Suomea. Vastausprosentti jäi hieman alle 40 %. Suurimmalla osasta vastaajista toimialueena oli koko Suomi, alueellisesti toimivat vastaajat jakautuivat maantieteellisesti tasan.

Yleisen taloustilanteen haasteellisuus heijastui myös kyselyn vastauksissa, joiden mukaan tonttimaan korkea hintataso nähtiin yhtenä keskeisimmistä ongelmista tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyen. Kaksi muuta keskeistä ongelmaa olivat tonttimaan riittävyys ja kaavoituksen liiallinen yksityiskohtaisuus. Haasteista pienimpänä koettiin kunnallistekniikan rahoitus sekä lähipalvelut kokonaisuutena.

Tonttikysynnän nähdään pääasiassa hidastuneen tai joissain tapauksissa pysyneen ennallaan vuonna 2013. Vain valtion tukemien asuntonttien nähtiin säilyttäneen kysynnän ja niihin kohdistuvan kysynnän ennakoitiin jopa kasvavan hieman vuonna 2014. Muiden tonttien kysynnän arvioitiin hiljentyneen kuluvana vuonna, eikä kasvua juurikaan odotettu. Etenkin toimitilatonttien kysynnässä tilanne vaikuttaa haastavalta. Kysyntä on vastaajien näkemyksen mukaan pääasiassa hidastunut ja eikä ensi vuodeksi odoteta parannusta. Etenkin odotukset tulevasta ovat heikentyneet selvästi verrattaessa vuoden 2010 tonttibarometrin tuloksia.

Tonttitarjonnassa koettiin merkittävää niukkuutta kysyntään nähden keskusta-alueilla rivitalo-, kerrostalo- ja liiketonttien kohdalla. Asuintonttien tarjonnan määrä vastaa paremmin kysyntää mentäessä keskustasta pois päin ja reuna-alueilla arvioitiin olevan jopa hienoista runsautta tarjonnassa. Toimitilatonttien tarjonta vastaa pääasiassa kysyntää ja vain keskustan liiketonttien osalta enemmistö arvioi tarjonnan olevan liian vähäistä.

Hintakehityksen osalta yritykset ovat hyvin varovaisia ja enemmistö odottaa hintatasojen pysyvän ennallaan. Asuintonttien hintatason hienoista nousua ja laskua ennusti likimain yhtä moni. Toimitilatonttien hintatason nousu odotti vain yksi vastaaja kun niiden laskua ennakoi lähes kaksi viidestä. Vuoden 2010 barometriin verrattuna tulosten suurin ero ovat varovaiset odotukset tonttien kysyntää ja ennen kaikkea hintakehitystä kohtaan

Helsinki 2.12.2013

Newsec Valuation Oy



Ville Inkeri
ville.inkeri@newsec.fi
+358 40 749 5021