

Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2005 ja 2015

Risto Peltola, Maanmittauslaitos 28.11.2017



Miksi aiheetta on tarpeen tutkia?

- Asuntojen hintojen nousu kasvavilla kaupunkiseuduilla on noussut yhdeksi keskeisimmistä esteistä työvoiman liikkuvuudelle.
- Tonttien hinta ei suoraan vaikuta asunnon hintaan, mutta se vaikuttaa rakennuttajien voitto-odotukseen ja halukkuuteen aloittaa uusia kohteita.
- Monilla kunnilla on usein merkittävä markkina-asema tonttien luovuttajina ja siten merkittävä rooli tonttien hinnoittelussa.

Mitä talousteoria sanoo tonttien hinnanmuodostuksesta?

Talousteoria tarjoaa asuntojen ja tonttien hinnanmuodostukselle muun ohella seuraavat kolme hypoteesiä:

1. Uuden asunnon hinta määräytyy käytetyn asuntokannan hinnan mukaan.
2. Tonttien hinta määräytyy asunnon hinnan mukaan, koska asuntotontin kysyntä on asunnon kysynnästä johdettua.
3. Standarditeorian mukaan täydellisen kilpailun vallitessa rakentajien voitot painuvat nolnaan.

Todellisuus poikkeaa teoriasta enemmän tai vähemmän.

Tutkimuksen tarkoitus

- Selvittää asuntotontin rakennusoikeuden hinta kolmena poikkileikkausajankohtana ja tiheällä alueellisella jaotuksella.
- Verrata tätä asuntojen hintaan.
- Tuloksena saadaan maapohjan laskennallinen osuus käytetyn asunnon hinnasta.
- Tästä tehdään edelleen päätelmiä siitä, kuinka suuri on tontin hinnan kustannusvaikutuksen suuruusluokka uusien asuntojen rakentamisessa.

Asunto

- Uusi
- Vähän käytetty
- Käytetty yli 25 vuotta

- Itsenäinen kiinteistö (yleensä omakotitalo)
- Asunto-osakeyhtiössä

- Yksiöt
- Kaksiot
- Kolmiot ja isommat
- Rivitalot
- Kerrostalot
- Kaikki asuntokoot ja talotyypit

Asuntotontti

- Asemakaavamerkintä A, AK, AL, AP tai AR
- Omakotitontti
- Usean asunnon rakentamiseen tarkoitettu = Rakennusoikeus yli 500 kem²

- AK = Asuinkerrostalojen korttelialue
- AP = Asuinpientalojen korttelialue
- AR = Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

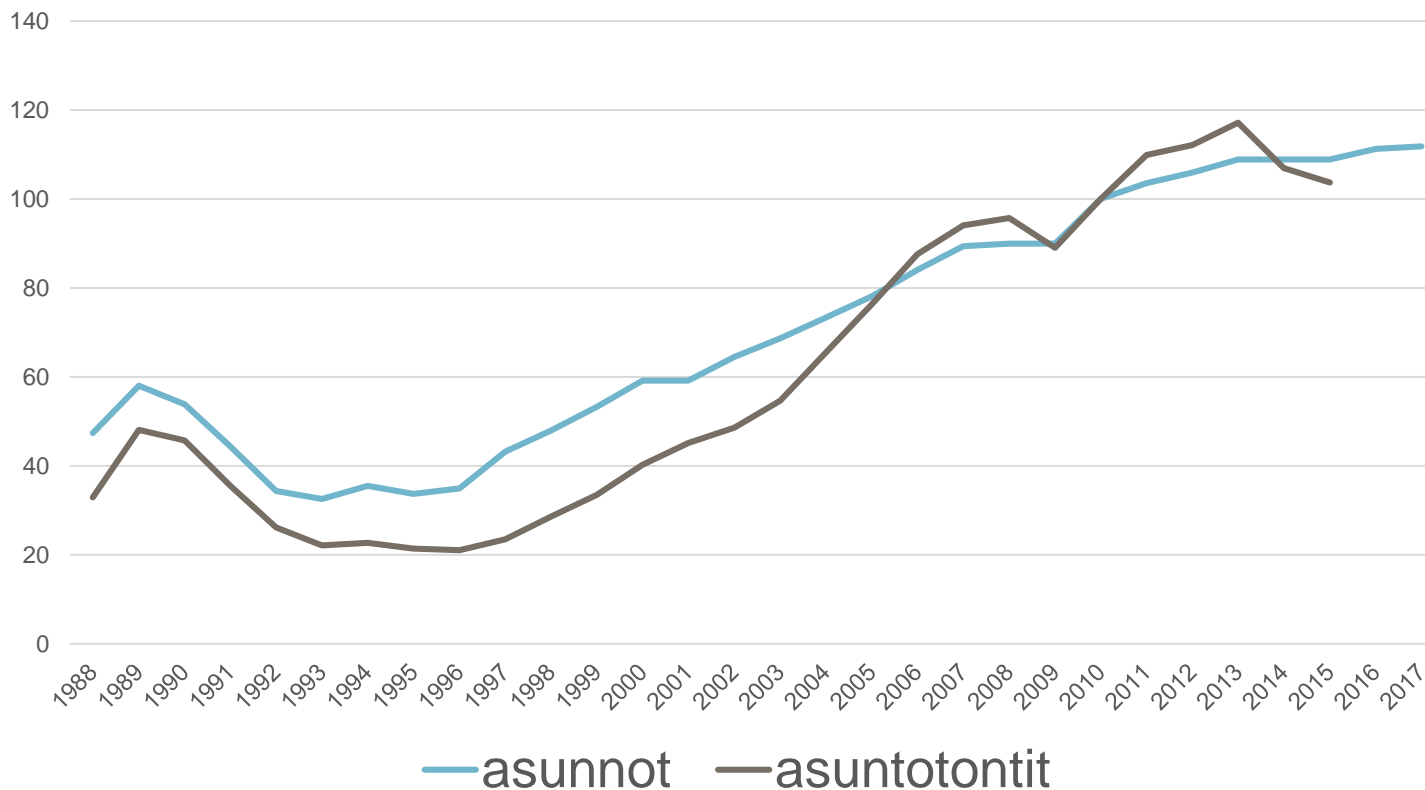
Käytetyn asunnon hinta

- Vuosien 2005 ja 2015 postinumeroaluekohtainen asuntohinta saadaan Tilastokeskuksesta.
- Asuntojen hintana käytetään käytetyn asunnon hintaa, millä tarkoitetaan yli 25 vuotiaita asuntoja.
- Uuden asunnon hinnasta ei ole tietoja postinumeroalueittain.
- Asunnon hinnan yksikkönä käytetään huoneistoneeliön hintaa euroa/htm².

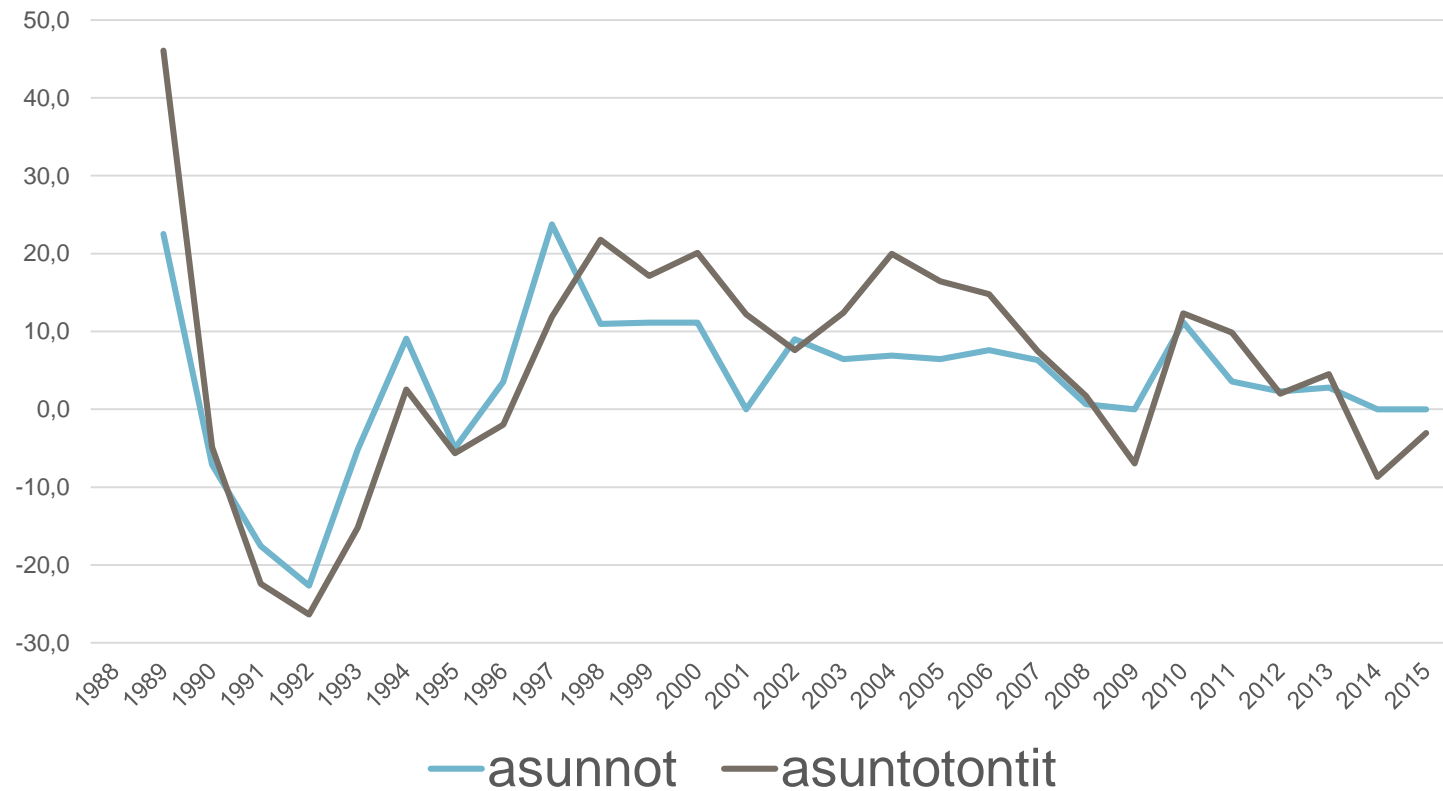
Asuntotontin hinta

- Tietolähteenä on Maanmittauslaitoksen Kiinteistöjen kauppahintarekisteri (KHR).
- Tontin hinnan yksikkönä käytetään rakennusoikeuden hintaa euroa/kem².
- Asemakaavamerkintä A, AK, AL, AP tai AR
- Edustava kauppa
- Kunnan myymä tai ei kunnan myymä
- Omakotitontti tai usean asunnon rakentamiseen tarkoitettu

Asuntojen ja asuntotonttien hintakehitys pääkaupunkiseudulla



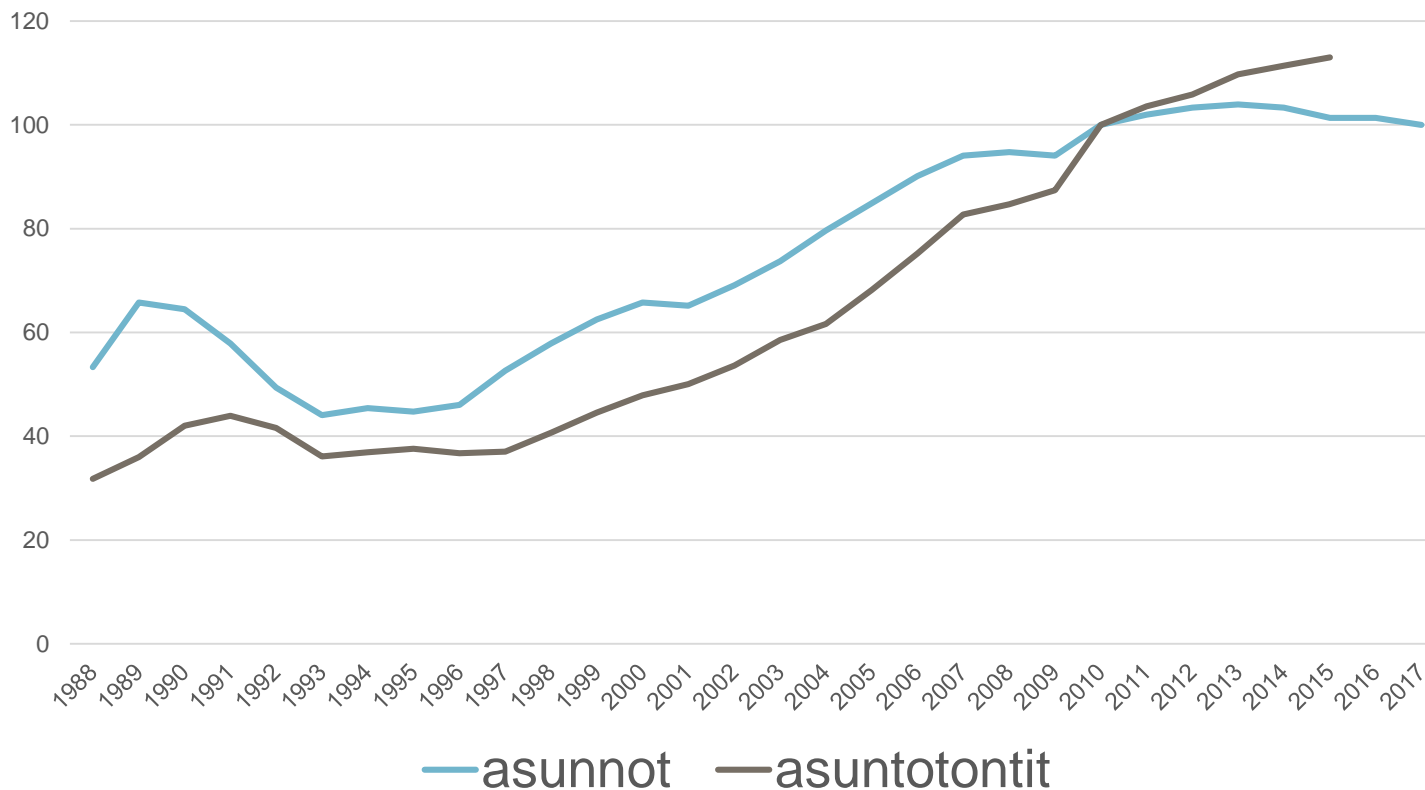
Asuntojen ja asuntotonttien hintojen vuosimuutokset pääkaupunkiseudulla



Asuntojen ja asuntotonttien hintakehitys muualla Suomessa

10

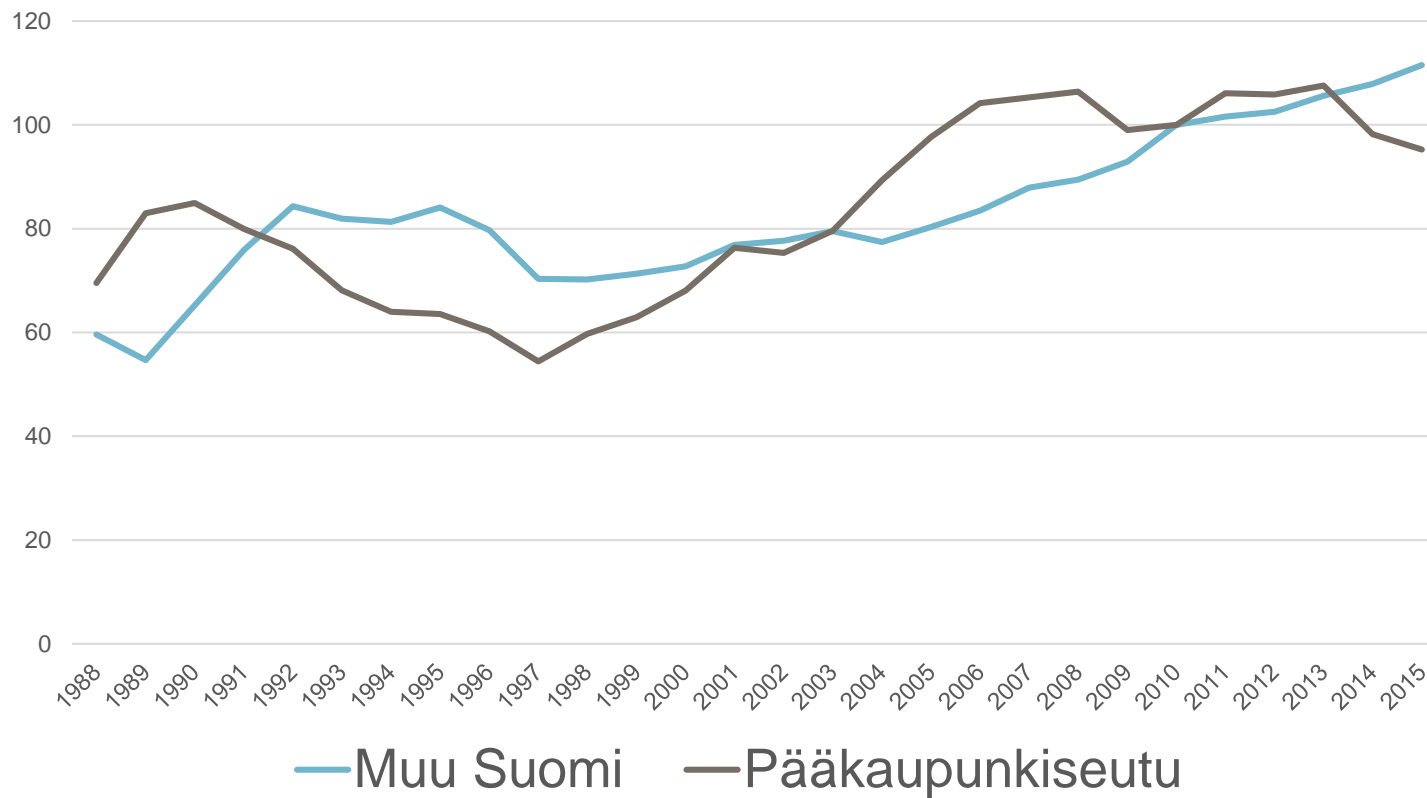
(ei pääkaupunkiseutua)



Asunnot ja asuntotontit kallistuivat kymmenessä vuodessa seuraavasti (%):

	Pääkaupunkiseutu		Muu Suomi	
	asunnot	asunto- tontit	asunnot	asunto- tontit
1995-2005	132	256	90	81
2005-2015	39	36	19	66

Tontin hinnan laskennallinen osuus käytetyn asunnon hinnasta (indeksi 2010=100)



Tontin hinnan laskenallinen osuus käytetyn asunnon hinnasta (%)

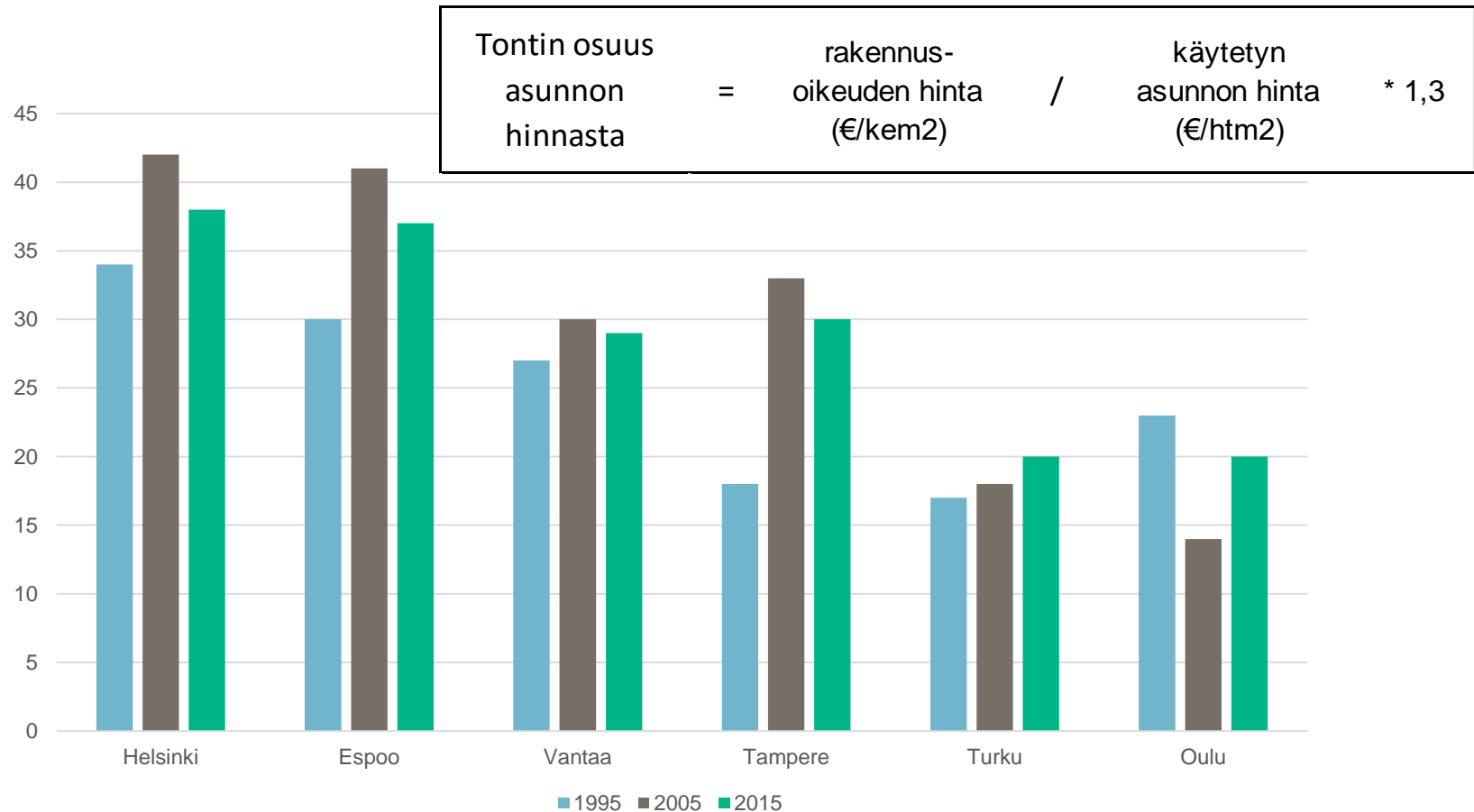
Tontin osuus asunnon hinnasta	=	rakennus- oikeuden hinta (€/kem2)	/	käytetyn asunnon hinta (€/htm2)	* 1,3
-------------------------------------	---	---	---	---------------------------------------	-------

- Kerroin 1,3 vastaa likimain kerrosalan ja huoneistoalan suhdetta asuinkerrostalossa.
- Tontin osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2005 ja 2015 on laskettu kaikille 681 postialueelle, joilta sekä asunnon että asuntotontin hintatiedot on voitu laskea.

	posti- alueiden luku- määrä v.2015	tontin osuus asunnon hinnasta (%)			rakennusoikeus (€/kem2)			hinta asunto (€/htm2)		
		1995	2005	2015	1995	2005	2015	1995	2005	2015
		Espoo	35	30	41	37	201	660	873	982
Helsinki	53	34	42	38	252	703	1000	1028	2418	3468
Vantaa	21	27	30	29	156	367	607	732	1657	2511
Hämeenlinna	9	14	10	8	66	120	122	590	1253	1608
Joensuu	12	11	11	9	48	92	104	590	1205	1674
Jyväskylä	21	11	10	15	67	103	185	651	1223	1655
Kotka	8	9	8	8	34	34	72	445	853	1099
Kouvola	12	8	4	4	31	28	32	454	841	1087
Kuopio	11	14	11	12	76	106	180	654	1318	1799
Lahti	17	16	15	19	76	130	223	539	1087	1522
Lappeenranta	9	13	11	12	71	93	189	590	1127	1419
Mikkeli	8	10	15	8	43	107	100	601	1168	1553
Oulu	19	23	14	20	101	135	236	601	1233	1460
Pori	15	13	11	6	50	74	54	528	989	1298
Rauma	3	10	10	10	40	86	100	545	1023	1223
Rovaniemi	9	13	12	9	68	102	98	570	990	1506
Seinäjoki	9	9	10	12	42	68	127	614	992	1500
Tampere	22	18	33	30	102	401	495	677	1502	2111
Turku	17	17	18	20	82	194	272	637	1314	1928
Vaasa	8	13	11	12	70	80	154	604	991	1456

Tontin hinnan laskenallinen osuus käytetyn asunnon hinnasta (%),

kaikkien postialueiden mediaanit



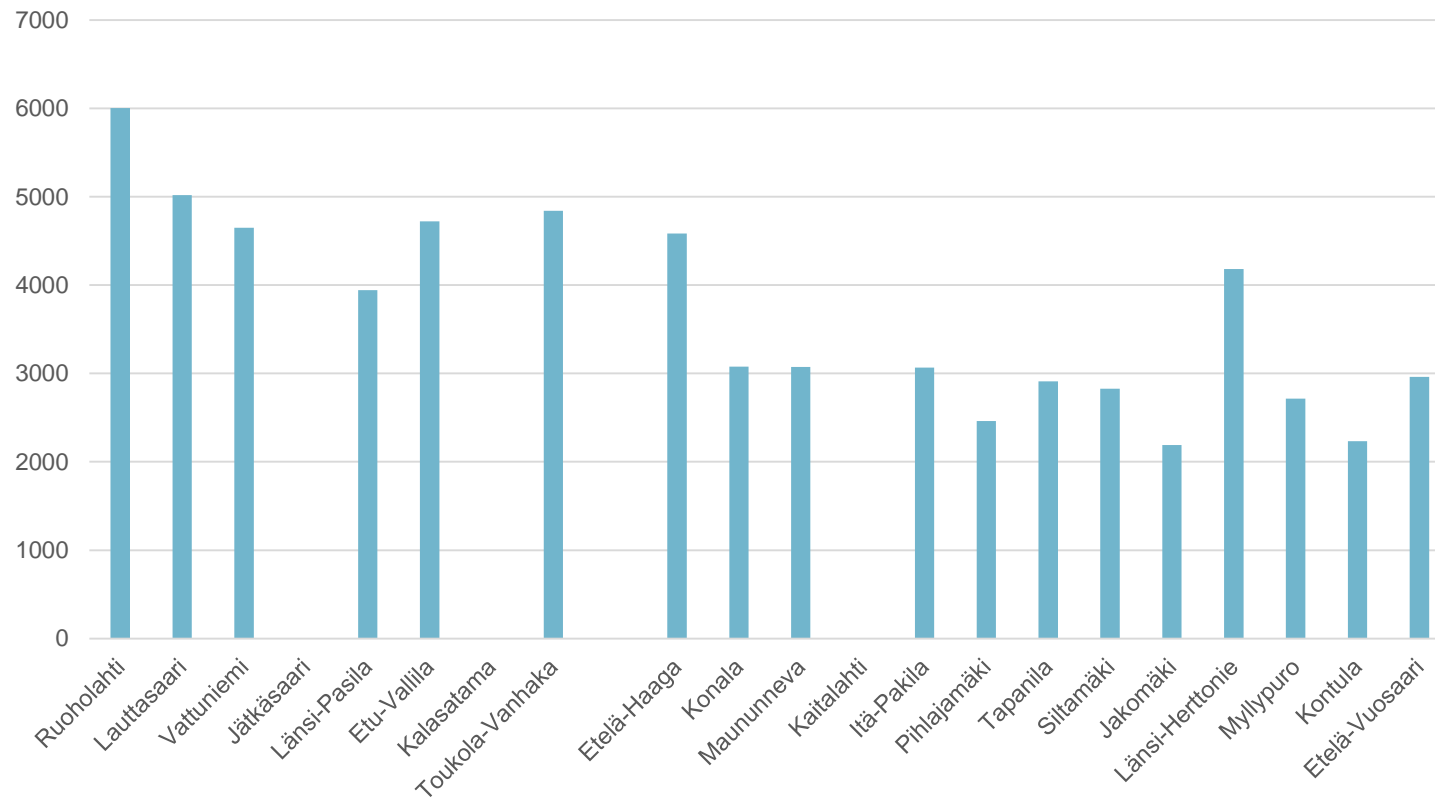
Helsingin esikaupungit vs. kantakaupunki

- Helsingissä rakentamisen painopiste on viimeisten kymmenen vuoden aikana siirtynyt esikaupungeista takaisin kantakaupunkiin.
- Muutos on tervetullut, sillä kantakaupungin asuntojen korkeat hinnat kertovat sen suuresta suosiosta.
- On yllättävää, että Helsingin esikaupungeissa tontit ovat suhteellisesti kalliimpia kuin Helsingin kantakaupungissa (suhteessa asuntohintoihin).
- Miksi kalliimmalla paikalla tonttinhinnan osuus asuntojen hinnasta on melko alhainen esikaupunkeihin verrattuna?

Helsinki: Käytetyn asunnon hinta €/m² vuonna 2015

(Asunnot yli 25 vuotta vanhassa talossa),

Helsingin kantakaupunki 9 aluetta, esikaupungit 12 aluetta

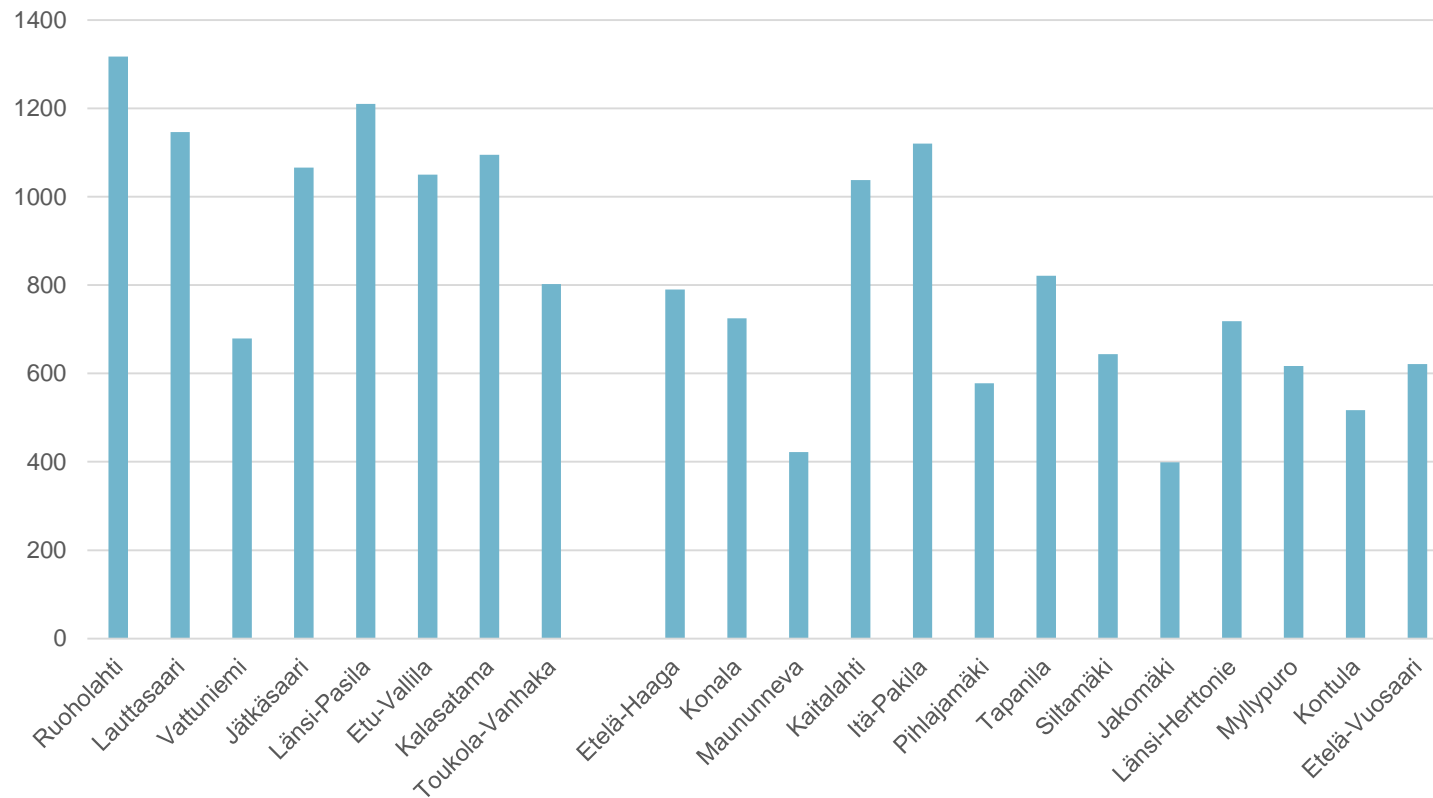


Helsinki: Tontin hinta €/kem2

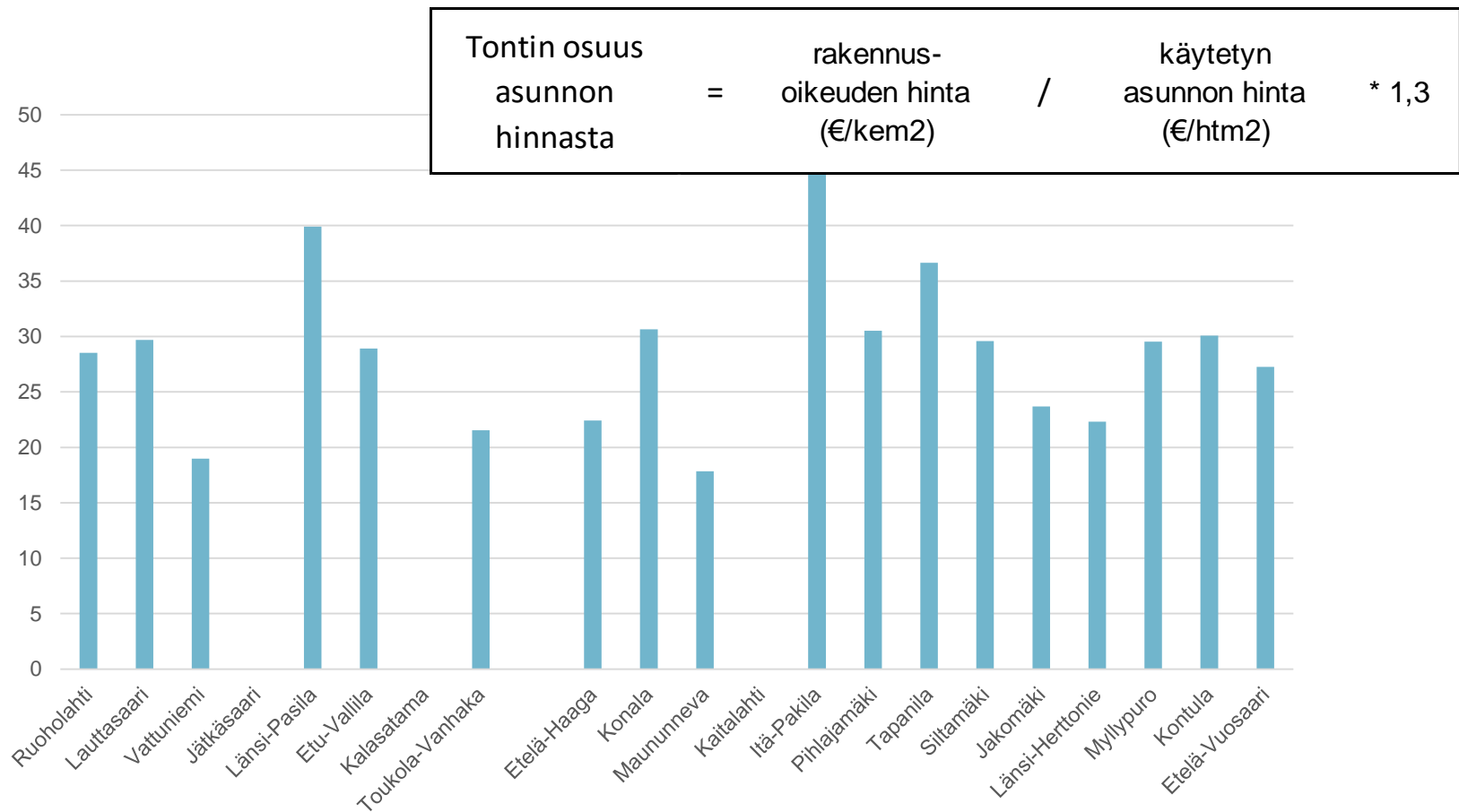
18

Helsingin kantakaupunki 9 aluetta, esikaupungit 12 aluetta

Tonttikaupat joissa myyty yli 500 kem2, vuosina 2013-2017



Tontin hinnan laskennallinen osuus käytetyn asunnon hinnasta (%)



Miksi kalliimmalla paikalla tonttihinnan osuus asuntojen hinnasta voi olla maltillinen esikaupunkeihin verrattuna?

- Yksi on kantakaupunkimaisen ja tiiviin rakentamisen korkeammat rakentamiskustannukset
 - maanalainen pysäköinti
 - vaikeat työmaajärjestelyt
 - yleensä vaikeat pohjaolosuhteet
 - korkeammat laatutavoitteet
- korkeammat katevaatimukset (kalliimmat asunnot voivat lisätä myyntiriskiä)
- AK-tontilla liiketilat näkyvät kokonaisrakennusoikeudessa, mutta ne on hinnoittelu alemmas.

Johtopäätökset

- Tämän raportin päätehtävä on ollut asunto- ja tonttihintoja koskevan tietopohjan tuottaminen rakennusteollisuudelle, kunnille, tutkijoille ja medialle.
- Markkinoiden toimintaa koskevat johtopäätökset vaatisivat markkinoiden erityispiirteiden analyysiä, erityisesti tonttivarannon selvittämistä.

Johtopäätökset

Pääkaupunkiseutu (1)

- Tonttien raju kallistuminen 1990-luvun laman jälkeen vuoteen 2008 asti antoi aiheita huoleen.
- Finanssikriisistä vuoteen 2015 asti tontit eivät ole Pääkaupunkiseudulla kallistuneet asuntoja nopeammin.
- Erityispiirteenä on Helsingin kantakaupungin lisääntynyt tonttitarjonta ja mm. asumistuesta johtuva pienten asuntojen jatkuva ylikysyntä. Tonttitarjonta on hillinnyt tonttien hintojen nousua, mutta pienten asuntojen kova kysyntä näkyy asuntojen jatkuvana kallistumisena.
- Helsingin esikaupunkien ja Espoon asuntotontit ovat suhteellisesti yllättävän kalliita Helsingin kantakaupunkiin verrattuna. Tämä ilmiö olisi syytä selvittää tarkemmin.

Johtopäätökset

Pääkaupunkiseutu (2)

- AK -tonttien saatavuus ei tällä hetkellä ole samanlainen tuotannon pullonkaula kuin aikaisemmin.
- Satamatoimintojen siirto Vuosaareen vapautti Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruununvuorenrannan asuntotuotantoon.
- Kuntien maanhankinta on ollut verraten aktiivista.
- Valtion maita on viime aikoina saatu menneitä vuosia sujuvammin asuntotuotantoon.
- Vantaan kehäradalla ja Espoon länsimetrolla on ollut vaikutusta. (Edellisistä yhtä isoista raideliikenneinvestoinneista on 30 vuotta.)

Johtopäätökset Muulla maassa

- Tontin ovat vuoteen 2015 asti yleensä kallistuneet asuntoja nopeammin.
- Tontin suhteellinen hinta näyttää kasvaneen varsinkin Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Lahdessa ja Seinäjoella.
- Hämeenlinnassa, Kouvolassa ja Porissa tontin suhteellinen hinta näyttää laskeneen.
- 20 suurimman kaupungin keskustoissa tontit eivät ole erityisen kalliita.

Kiitos tarkkaavaisuudesta!