

Vyöhykehinnointelu AK/AR-tontit

Tampereen kaupunki

5.2.2024



SISÄLLYSLUETTELO

PERUSTIEDOT	3
Toimeksianto	3
Tilaaaja	3
Tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä	3
Arvopäivä.....	3
Arvioitsija.....	4
Tiedot kohteesta	4
Erityisoleukset.....	4
Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet	4
Maaperän tila	4
TOIMEKSIANNON KUVAUS	5
TYÖSELOSTUS	5
AK/AR-TONTIT	6
Alueet, tonttityypit ja vyöhykkeet.....	6
ASUNTOJEN MARKKINATILANTEESTA	8
VYÖHYKEJAON JA HINTOJEN MÄÄRITTÄMINEN	10
AK/AR-TONTIT: Vyöhykkeet ja hinnat	10
Loppusanat.....	15
Valittu arviointimenetelmä / arvion tarkkuus	16
VYÖHYKEHINNOITTELUN LAATI.....	16
LIITTEET	16

PERUSTIEDOT

Toimeksianto

Toimeksiantona on AK/AR -tonttien vyöhykehintojen määrittäminen Tampereen kaupungille. AK- tonttien ja AR-tonttien vyöhykkeet esitetään tässä työssä tilaajan toivomuksesta molempien käyttötarkoitusten yhdistelmänä. Toimeksiannon yksityiskohdat on kuvattu jäljempänä tarkemmin. Vyöhykehintaselvitys on tehty edellisen kerran 31.8.2021 ja tämä työ on päivitys siihen.

Tilaaaja

Tampereen kaupunki / Aila Taura

Tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä

Tarkoituksena on määrittää toimeksiannossa kuvatuille alueille AK/AR -tonttityyppien hintavyöhykeyhdistelmä kartalle kuvattuna sekä niiden vyöhykehinnat. Vyöhykehintoja käytetään kaupungin tonttien myynnin hinnoittelun apuvälineenä. Määriteltävä hinta vertautuu osittain alla kuvattuun markkina-arvon määritelmän mukaiseen markkina-arvoon, mutta työn yleispiirteisyydestä johtuen yksittäisen tontin markkina-arvona ei voida pitää tämän työn mukaista määritettyä vyöhykehintaa, koska tonttikohtaisia ominaisuuksia ei ole työssä huomioitu. Vyöhykehinnon on tarkoitus toimia pohjatyönä tarkempien hintojen määrittämiseen ja tilaaja tarkentaa vyöhykerajauksia tarvittaessa, esimerkiksi tulevien tai nykyisten asemakaavojen rajojen mukaisesti tai liikenneverkon ja kunnallistekniikan kehittyessä.

Työ on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarvointitapaa ja soveltuvin osin kansainvälistä arvointistandardia (IVS), mutta **työ on luonteeltaan konsultatiivinen analyysi eikä täytä varsinaiselle AKA-kiinteistönarviolle asetettuja vaatimuksia**. Laajojen hintavyöhykkeiden määrittämisessä ei päästä niin tarkkaan tonttikohtaiseen arvon määrittämiseen, että varsinaisen kiinteistönarvion edellytykset täyttyisivät.

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä (IVS 2022), jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

Arvopäivä

Arvioinnin arvopäivä on 5.2.2024. Määritellyt vyöhykehinnat kuvastavat arvopäivän mukaista markkinatilannetta.

Arvioitsija

Ilkka Nissinen ja Leena Smeds ovat suorittaneet työn kokonaisuudessaan. Mitään arvion osa-aluetta ei ole teetetty alihankintana.

Vakuutamme, että arvioitsijat ovat suorittaneet toimeksiannon itsenäisinä ja ulkopuolisina arvioitsijoina ja että heillä on riittävä ammatillinen koulutus ja kokemusta sijaintialueesta sekä kohteen tyyppisten kiinteistöjen arvioinnista. Catella Property Oy:llä ei ole eturistiriitoja toimeksiantoon liittyen.

Ilkka Nissinen

- Arviointiasiantuntija, DI, LKV
- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

Leena Smeds

- Arviointiasiantuntija, DI
- Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

Tiedot kohteesta

Tiedot kohteesta on saatu selvityksen tilaajalta Tampereen kaupungilta ja julkisista rekistereistä.

Erityisoletukset

Hinnan määrittämisessä huomioidaan vain maapohja. Maaperä oletetaan puhtaaksi.

Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet

Tämä lausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lopputuloksena syntyvät vyöhykehinnat ja -kartat tilaaja voi julkaista.

Maaperän tila

Työtä laadittaessa ei ole ollut käytettävissä maaperätutkimuksia. Varmuus maaperän puhtaudesta on saatavissa ainoastaan koekairauksilla. Lähtökohtana on, että maaperä ei ole siten saastunut, että sen puhdistamisesta aiheutuisi ostajalle kustannuksia.

TOIMEKSIANNON KUVAUS

TYÖSELOSTUS

Työn tarkoituksena on laatia markkinaselvitys Tampereen kaupungin alueella hintavyöhykkeiden muodostumisesta asuntotonttien osalta. Hinnoittelu on toimeksiannossa pyydetty toteutettavan toteutuneiden kauppojen perusteella nykytilanteen mukaisena. Tulevaa kehitystä, kuten esimerkiksi kaavamuutoksella mahdollisesti saatavaa täydennysrakentamisen lisärakennusoikeutta tai tontin kehittämistä ei huomioida hinnoissa. Asuntotonttien kaavan mukainen käyttötarkoitus on rajattu koskemaan AK- ja AR-tontteja toimeksiannon mukaisesti. AK/AR-tonttihavaintojen joukkoon on mahdollisuuksien mukaan otettu myös A, AL, AKR ja ALK-tontteja koskevat havainnot, jos rakennusoikeus on ollut yksiselitteisesti selvitettävissä.

Vyöhykehintojen määrittäminen tehtiin hakemalla Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteristä kaupat kaavamerkinnöittäin edellisen vyöhykehinnoittelun jälkeiseltä ajalta eli 1.6.2021 jälkeen. Aineistoon otettiin mukaan kauppoja, joissa oli arvottomia rakennuksia tai rakennukset eivät kuuluneet kauppaan. Aineistoon ei myöskään otettu mukaan selvästi täydennysrakentamiseen tehtyjä tonttikauppoja tai jos asemakaavassa on ollut merkintä rakennus- tms. suojelusta. Kaupat, joiden käyttötarkoitus todettiin kuuluvan tuetun asuinrakentamisen piiriin, jätettiin myös pois vertailuaineistosta silloin kun tällainen havaittiin.

Löytyneet kaupat siirrettiin paikkatieto-ohjelmistoon, jonka avulla suoritettiin sekä visuaalista että tilastollista tarkastelua aineistolle. Kauppahintarekisteristä puuttuvia tietoja täydennettiin mahdollisuuksien mukaan kaavojen ja kiinteistörekisterin perusteella. Laajemmissa kaavamerkinnöissä tonttityyppi pääteltiin toteutuneen rakentamisen perusteella.

Vyöhykkeitä ei rajattu asemakaavoitettujen alueiden mukaan, koska silloin rajauksesta olisi tullut varsin sokkeloinen, vaan rajausta tehtiin yleistäen ja tunnistamalla alueittaisia vertailutietojen ominaispiirteitä. Merkittävin vyöhykkeen määrittämistä ohjaava ominaispiirre oli kaupassa maksettu kauppahinta. Lisäksi huomioitiin sellaisia tekijöitä kuin makro- ja mikrosijainti, rakennusoikeuden määrä ja laatu, mikäli tieto oli käytettävissä, sekä kaupan ajankohta.

Kullakin vyöhykkeellä esitetty arvo kuvastaa hintavyöhykkeen keskimääräistä rakennusoikeuden arvoa €/k-m². Vyöhykkeelle saatua arvoa tulee tulkita siten, että kun huomioidaan kohteen yksilölliset ominaisuudet, hinta voi vaihdella keskiluvun molemmin puolin riippuen esimerkiksi tontin mikrosijainnista vyöhykkeen sisällä, rakennusoikeuden määrästä ja tehokkuudesta jne. Vyöhykkeiden rajoilla rajausta on likimääräinen hintatasojen vaihtumisen suhteen, mutta reuna-alueilla olevat tontit voivat tapauskohtaisen tarkastelun perusteella noudattaa jommankumman vyöhykkeen hintatasoa. Yleisesti ottaen vyöhykkeiden rajaukset kuvastavat aineiston perusteella todennäköistä seutua hintatason vaihtumiselle. Vaihtelu vyöhykkeen sisällä voi olla suurta, jolloin esimerkiksi tontin saavutettavuus ja keskustaisuus vaikuttavat suuresti tontin arvoon. Vastaavasti saman vyöhykkeen sisällä rakentamisolosuhteet voivat vaihdella huomattavan paljon, kuten myös hintaan voimakkaasti vaikuttavat pysäköintiratkaisut.

Kauppahintarekisteristä saatiin vuosille 2021-2023 yhteensä 22 kpl vertailukelpoisia kaupoja tai vuokrahavaintoja. Aikaisempaan selvitykseen verrattuna nyt käytetty aineisto on lyhyemmältä ajalta ja selvästi määrältään pienempi. Seuraavilla sivuilla on esitetty kunkin vyöhykkeen kohdalla taulukoituna keskeiset tunnusluvut vyöhykkeittäin. AK- ja AR-tonttien vyöhykkeet on tutkittu erikseen ja ne esitellään tässä työssä vastaavasti omina esityksinään. Kustakin vyöhykkeestä on tutkittu alla olevassa listassa mainittujen käyttötarkoitusten lisäksi tapauskohtaisesti mahdolliset muut käyttötarkoitukset puhtaan AK- tai AR- rakennusoikeuden selvittämiseksi.

AK/AR-TONTIT

Alueet, tonttityypit ja vyöhykkeet

1. Keskusta

- k-m² hinnat: AK/AR, AL

2. Onkiniemi - Ranta-Tampella - Lapinniemi

- k-m² hinnat: AK/AR ja A
- vyöhyke rajoittuu Näsijärveen

3. Ratina - Viinikanlahti

- k-m² hinnat: AK/AR ja AL
- vyöhyke rajoittuu Pyhäjärveen

4. Pyynikki

- k-m² hinnat: AK/AR ja A
- vyöhyke rajoittuu Pyhäjärveen

5. Kaleva

- k-m² hinnat: AK/AR, AL ja A
- vyöhyke rajoittuu Pyhäjärveen

6. Villilä – Hiedanranta – Pispala - Santalahti

- k-m² hinnat: AK/AR, AL

7. Rahola – Lamminpää – Lielähti – Niemenranta

- k-m² hinnat: AK/AR, AL

-vyöhyke rajoittuu Pyhäjärveen

8. Länsi-Tampere

(Haukiluoma – Tesoma – Lentävänniemi)

- k-m² hinnat: AK/AR, AL,

9. Härmälänranta – Järvensivu

- k-m² hinnat: AK/AR, AL ja A
-vyöhyke rajoittuu Näsijärveen

10. Koivistonkylä – Pohjois-Hervanta – Pappila

- k-m² hinnat: AK/AR

11. Etelä-Tampere

(Lahdesjärvi – Hervanta – Olkahinen)

- k-m² hinnat: AK/AR, AL ja A

ASUNTOJEN MARKKINATILANTEESTA

Asuinkerrostalotonttien markkinat ovat sidoksissa suoraan asuntokaupan kehitykseen mutta viiveellä. Tampereen seudulle suuntautuva muuttoliike pitää pitkällä tähtäimellä yllä asuntojen kysyntää, vaikka arviohetkellä markkina onkin vaikeassa tilanteessa. Asuinkerrostalojen tonttikauppa on ollut vilkasta edeltävien parin vuoden aikana ja hinnat ovat nousseet voimakkaasti, mutta tonttien ominaisuuksiin ja rakennuskustannuksia lisääviin tekijöihin kuten tontin rakennettavuuteen (perustamiskustannukset) ja autopaikkaratkaisuihin kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota tonttien hinnoittelussa. Myös mm. tonttirahastojen tulo markkinoille on kohottanut tonttien hintatasoa. Tonttihintojen nousu on vallitsevan markkinatilanteen takia tasaantunut. Parhaiten arviohetken markkinassa pärjäävät kysytyillä alueilla olevat kohteet.

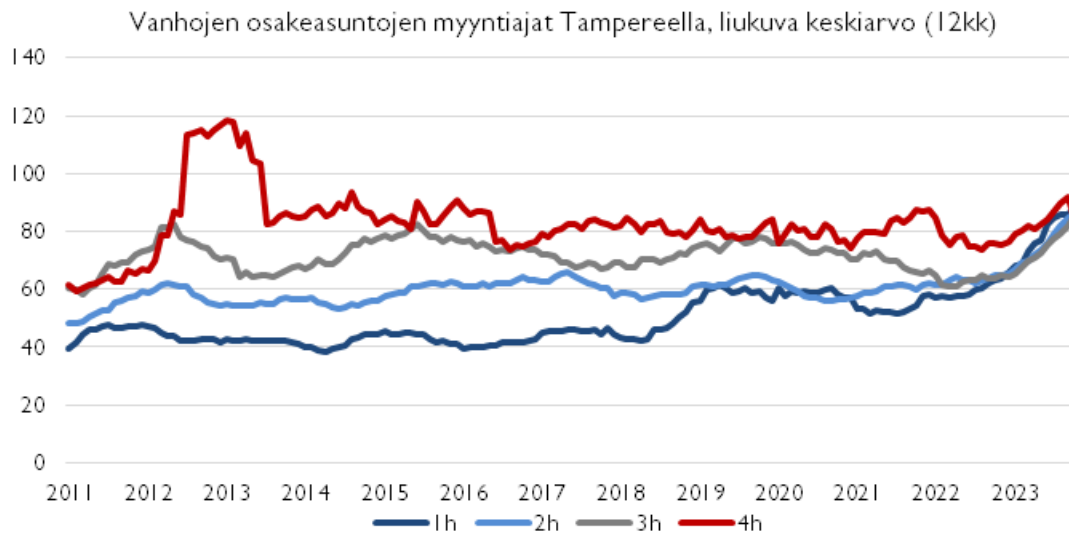
Tampereen asuntotuotantotavoite vuodesta 2021 eteenpäin on noin 2.800 asuntoa/vuosi. Vuosien 2022–2023 aikana on kuitenkin uutisoitu asuntorakentamisen suhdannetilanteen rajusta heikentymisestä ja useat rakennusliikkeet ovat siirtäneet uudiskohteiden aloituksia myöhemmäksi. Myönnettyjen rakennuslupien sekä aloitettujen rakennushankkeiden määrät ovat laskeneet jyrkästi viimeisen vuoden sisällä. Tämä lasku tulee näkymään valmistuneiden rakennushankkeiden määrässä viiveellä.



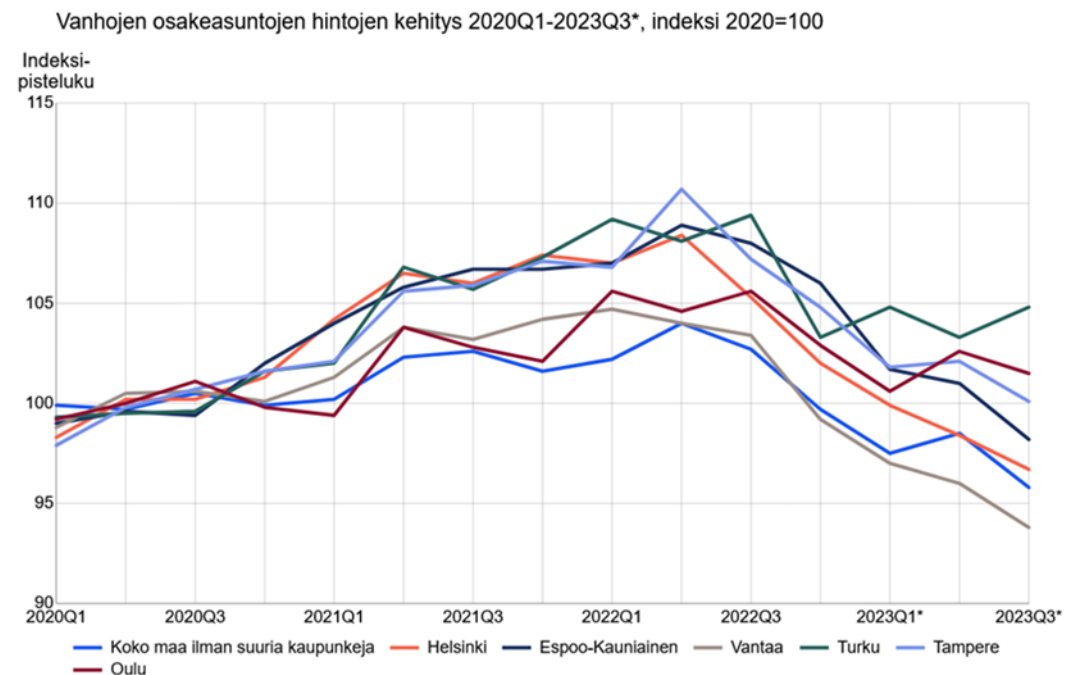
Kaupan kohteissa painottuivat pitkään juuri uudistuotannon ja sijoittajavetoisuuden vuoksi pienet yksiöt ja kaksiot, mutta myös isot keskustan kerrostaloasunnot kävivät kaupaksi. Taustalla on kaupungistumisen jatkuminen, jossa myös lapsiperheet sijoittuvat enenevässä määrin kaupunkien keskustoihin. Asuntomarkkinoiden tilanne muuttui kuitenkin rajusti vuonna 2022 alkaneen Ukrainan sodan seurauksena, josta syntyi talousympäristön isot muutokset kuten inflaation ja korkojen raju nousu.

Kuluttajapuolen asuntomarkkinatilanteesta näkyy korkotason muutos, kuluttajien ennätysmatala luottamus sekä yleinen epävarmuus tulevasta taloudellisesta tilanteesta. KVKL:n mukaan Tampereella on myyty kuluvan vuoden aikana (1–10/2023) peräti –45 % vähemmän osakeasuntoja verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Asuntomarkkinoiden epävarmuus näkyy myös myyntiaikojen pidentymisenä, ja viimeisen vuoden aikana myyntiajat ovat kääntyneet nousuun myös Tampereella.



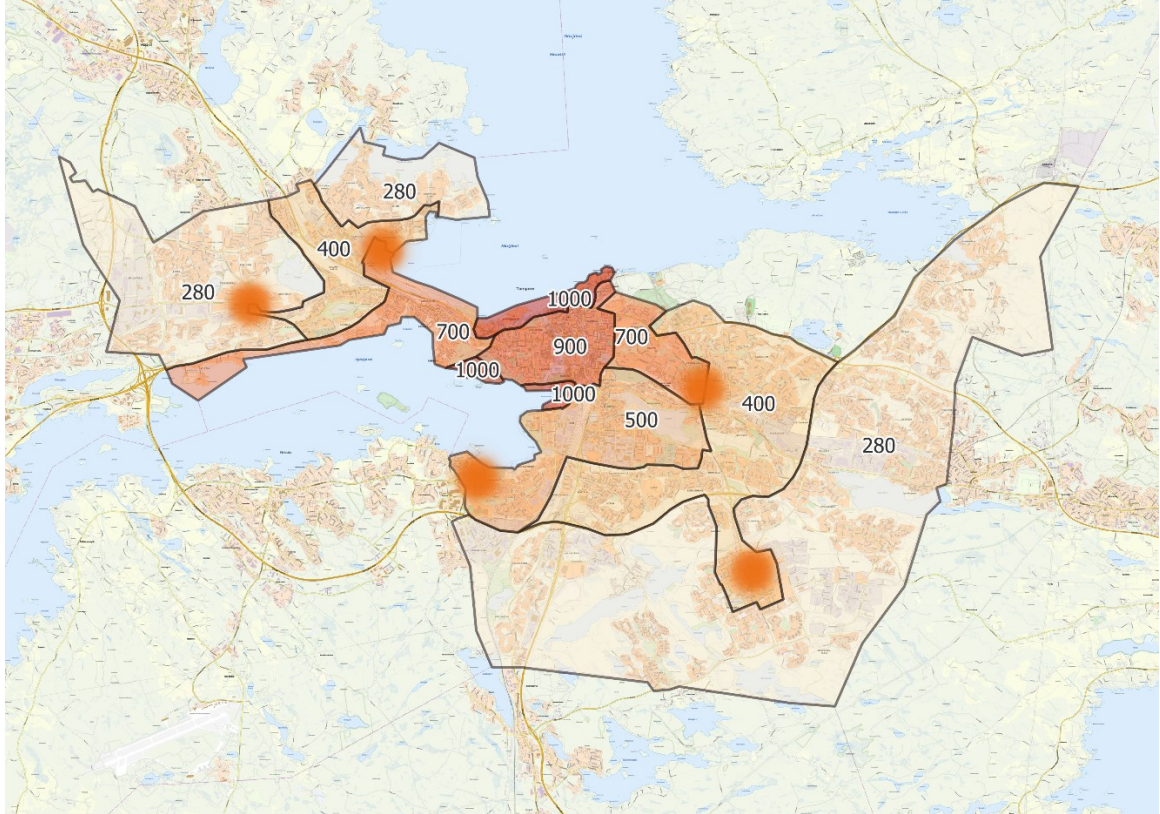
Vanhojen asuntojen kauppa on myös hiljentynyt uudisasuntojen kaupan vanavedessä. Ostokysyntää vanhoille asunnoille vaikuttaa kuitenkin olevan jonkin verran. Tilastokeskuksen julkaisun mukaan kuluva vuoden kauppamäärät ovat laskeneet nopeasti kuten myös hinnoissa on ollut laskua vuoden takaiseen verrattuna -7,3 % (Tilastokeskuksen ennakkotieto 10/2023, taulukko alla).



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

VYÖHYKEJAON JA HINTOJEN MÄÄRITTÄMINEN

AK/AR-TONTIT: Vyöhykkeet ja hinnat



1. Keskusta

- k-m² -hinta: 900 €/k-m²

- k-m² -vaihteluväli: 800 – 1.200 €/k-m²

AK ja AL-rakennusoikeuden edustavia markkinahavaintoja on toteutunut tarkastelujaksolla 2021-2023 yhteensä 2 kpl (2011-2021 oli 4 kpl). Lisärakennusoikeuden tai täydennysrakentamiseen tarkoitettujen tontinosien markkinahavaintoja on viime vuosina toteutunut muutamia, mutta ne eivät ole vertailukelpoisia kokonaisen tontin markkina-arvon määrittämiseksi. Keskustan alueella rakentamattomia tontteja on jäljellä vain joitakin yksittäisiä. Lisäksi keskustan alueen tonttikaupoille on tyypillistä erilaiset maankäyttösopimukset, joilla on vaikutusta tontin hintaan.

Keskustan kerrostalotontit ovat huonoinakin aikoina aina erittäin kiinnostava tonttityyppi, joita on pysyvästi tarjolla vain erittäin harvoin. Tämä vaikuttaa tonttien hintatasoon sitä voimakkaasti nostavasti. Aineiston vähäisyydestä huolimatta kantakaupungin kaikkien markkinahavaintojen perusteella on pääteltävissä, että hintataso on pysyvän luonteisesti muita kantakaupungin alueita selvästi korkeammalla lukuun ottamatta vyöhykkeitä, jotka sijoittuvat Näsijärven ja Pyhäjärven läheisyyteen.

2. Onkiniemi - Ranta-Tampella - Lapinniemi

- AK -k-m² hinta: 1.000 €/k-m²
- k-m² -vaihteluväli: 800 – 1.300 €/k-m²
- Muu kerrostalorakentamisen käyttötarkoitus on tutkittu tarvittaessa tapauskohtaisesti
- Vyöhyke rajoittuu Näsijärveen, n. 1,5 – 2,5 km ydinkeskustaan

Vyöhyke käsittää Onkiniemen, Ranta-Tampellan ja Lapinniemen Näsijärven rantaan rajoittuvat alueet. Näistä uusin on Ranta-Tampella, joka on osittain täyttömaalle syntynyt alue. Alueen ensimmäinen kerrostalo valmistui 2018 ja koko alueen arvioidaan olevan valmis vuonna 2030. Alue on poikkeuksellinen rantarakentamiseen tukeutuva kaupunginosa, joka sijaitsee ydinkeskustasta noin 1,5 km etäisyydellä, ja muodostaa selvästi oman erityislaatuisen luonteen omaavan hintavyöhykkeen. Sekä Onkiniemi että Lapinniemi ovat tulossa uuden aluekehityksen pariin lähivuosina.

Aiemmassa selvityksessä esiteltiin vuoden 2015 tonttikaupan käynnistymisen jälkeen kaikkiaan 8 markkinahavaintoa, jotka kaikki sijoituivat Ranta-Tampellan osa-alueelle. Vyöhykkeellä ei ole toteutunut yhtään AR-rakennusoikeuden markkinahavaintoa. Korkein yksittäinen kauppahinta toteutui tarjouskilpailun perusteella, kun Peab ja Ålandsbanken maksoivat alueen parhaasta korttelin osasta kaupungille 1.112 €/k-m² vuonna 2015. Kaupunki myi samalle taholle loput samasta korttelista, jolloin koko korttelin rakennusoikeuden hinnaksi muodostui 1.040 €/k-m². Nyt tarkastelussa olevalla ajanjaksolla löytyi kaksi kauppaa, jotka molemmat ovat toteutuneet Ranta-Tampellassa ja joiden hintataso on matalampi kuin edellä mainitut kaupat. Tämä johtuu siitä, että alueen parhaimmat tontit on jo myyty ja uusimmat kaupat sijoittuvat sisäkortteleiden tonteille ja radan varteen. Onkiniemen ja Lapinniemen alueilta ei löytynyt edellisessä selvityksessä eikä tässä päivityksessä toteutuneita edustavia AK/AR-kauppoja.

Vyöhyke muodostaa yhden halutuimmista asumisen alueista nyky-Tampereella. Vyöhykkeen tonttitarjonta on huomattavan rajallista. Vyöhyke liittää Näsijärven rannat osaksi kantakaupunkia ollen sen pohjoinen jatke. Vyöhykkeeseen kohdistuva tonttikysyntä on tarjontaa huomattavasti suurempaa, joka johtaa siihen, että vyöhykkeen hintataso pysyy korkealla huonoinakin aikoina.

3. Ratina - Viinikanlahti

- k-m² hinta: 1.000 €/k-m²
- k-m² -vaihteluväli: 800 – 1.300 €/k-m²
- Alueella ei ole toteutunut tarkastelujaksolla yhtään AK- tai AL-tontin markkinahavaintoa

Ratinan AL-käyttötarkoitusalueet sijoittuvat Tampereen valtatie ja Ratinanrannan väliselle alueelle. Kolmentoista vuoden tarkastelujaksolla Ratinassa on tehty vain yksi AL-tontin kauppa tasoon 650 €/k-m². Kaupan ehdot ja rakennusoikeuden hinta oli jo valmiiksi kaupungin taholta määrätty, josta syystä kauppaa ei voi pitää markkinaehtoisena. Alueelta ei löydy yhtään rakentamattoman AK- tai AL-tontin markkinahavaintoa viimeisen kolmen vuoden vertailujakson ajalta, joten hintatasoa on vaikea päätellä muuten kuin vertaamalla sijaintia muihin alueisiin. Ratinan kerrostaloalue sijaitsee Pyhäjärven rannassa. Kaikki ydinkeskustan palvelut ja toiminnot ovat alle kilometrin säteellä. Lyhyin etäisyys, noin 150 metriä on Ratinan kauppakeskukseen.

Vyöhyke sisältää myös Viinikanlahden alueen, joka on tulossa rakentamisen pariin vuonna 2025 kun keskuspuhdistamo siirtyy alueelta pois. Sijaintia on vertailussa arvioitu muihin vastaaviin korkea profiilin rantavyöhykkeisiin. Viinikanlahden erityispiirteenä tulee olemaan Pyhäjärveen rajoittumisen lisäksi sen sijoittuminen Linnainmaa-Härmälä-Pirkkala -raitiotiereitin varrelle. Alueen on arvioitu olevan valmiiksi rakennettu vuonna 2035, jolloin myös em. raitiotie olisi valmis.

Edellä selostetun mukaisesti kantakaupungin alueisiin verrattuna hintataso voisi olla lähinnä vyöhykettä kaksi vastaava eli noin 1.000 €/k-m².

4. Pyynikki

- k-m² hinta: 1.000 €/k-m²
- k-m² -vaihteluväli: 800 – 1.300 €/k-m²
- Alueella ei ole toteutunut tarkastelujaksolla yhtään AK/AR-tontin markkinahavaintoa

Pyynikiltä ei löydy yhtään rakentamattoman AK/AR-tontin markkinahavaintoa viimeisen kolmentoista vuoden ajalta, joten hintatasoa on vaikea päätellä muuten kuin vertaamalla sijaintia muihin alueisiin. Pyynikin tärkein ominaisuus on sen sijainti Pyhäjärven rannassa ja sijainti arvostetulla Pyynikin harjualueella. Myös etäisyys keskustaan on verraten lyhyt, vain noin 2,5 km, joka on hieman pidempi kuin Näsijärven rantaan sijoittuvalla Ranta-Tampellan alueella. Tällöin kantakaupungin alueisiin verrattuna hintataso voisi olla lähinnä vyöhykettä kaksi vastaava eli noin 1.000 €/k-m².

5. Kaleva

- k-m² hinnat: 700 €/k-m²
- k-m² -vaihteluväli: 500 – 1.000 €/k-m²
- Alueella ei ole toteutunut tarkastelujaksolla yhtään AK- tai AL-tontin markkinahavaintoa

Kalevan kaupalliset palvelut ovat kasvaneet jatkuvasti koko 2000-luvun, samoin asuinrakentamista on tehostettu mm. Sammonkadun vanhoja tontteja täydennysrakentamalla. Kantakaupungin yleiskaavassa Sammonkadun, Hervannan valtavyöhykän ja Sammon valtavyöhykän muodostama solmupiste on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kaupungin strategiassa aluetta kehitetäänkin paikalliskeskuksena. Kehityksen runkona on ollut raitiotie ja kaupallisten palveluiden vetovoimaisuus. Aluekehitys jatkuu suuremmissa mittakaavassa, kun Hakametsä Sport Kampusalueen kehittäminen käynnistyy. Vyöhyke rajautuu etelässä Kalevanharjun yläosaan, lännessä Tammelan kaupunginosaan, pohjoisreunaltaan Kaupin puistoalueeseen ja idässä Takahuhtin kaupunginosan länsireunaan. Vyöhykerajauksen sisään jää molemmat raitiotien itähaarat, TAYSin alueelle johtava päättyvä haara sekä etelään Hervantaan johtava raitiotien osuus.

Uusia markkinahavaintoja ei löytynyt viimeisen kolmen vuoden ajalta. Aiemman selvityksen vertailuhavainnot olivat toteutuneet suurelta osin Sammonkadun itäpään kortteleissa juuri Kalevanrinteen alueilla.

Alueella on vain joitakin rivitalotontteja lähinnä Petsamon alueella. Rivitalotonttien markkinahavaintoja ei vyöhykkeeltä löydy tarkasteluajanjaksolla, joten vyöhykehinta on määriteltä muiden tonttityyppien perusteella sekä osin nojaututaan Tampereen muihin AK/AR-

vyöhykkeisiin. Vyöhykkeen AR-tonttien hintataso arvioidaan olevan hieman AK:ta edullisempi, mutta yksittäisen kohteen hintataso riippuu paljon siitä, kehittykö alueen rakentaminen yksinomaan kerrostaloasumisen lähtökohdista. Vyöhyke on selvää kantakaupungin aluetta, jolle kulkuyhteydet ovat erittäin hyvät. Myös etäisyydet palveluihin on hyvin lyhyet.

Vyöhykkeen hintataso on nostettu selvästi korkeammaksi, koska vastaavalla keskustaetäisyydellä vyöhykkeiden hintataso on yleisesti korkeampi ja AR-tonttien määrä on vähäinen johtuen kilpailevasta maankäytöstä.

6. Villilä – Hiedanranta – Pispala - Santalahti

- k-m² hinnat: 700 €/k-m²

- k-m² -vaihteluväli: 500 – 1.000 €/k-m²

Vyöhyke muodostuu alueista, jotka sijaitsevat Pyhäjärven rannan vaikutuspiirissä ja Pispalanharjun etelärinteillä ja harjun pohjoispuolella Santalahden, Näsisaaren ja Hiedanrannan alueet. Vyöhykkeellä on pientaloasutusta, jolla on pitkä historia, mutta myös täysin uusia alueita kuten Santalahti ja Hiedanranta, joka on vasta kehittymässä. Harjualueen topografia on haastava, josta syystä AR-rakentamista tehokkaampaa AK-rakentamista on toteutunut vain vähän Pispalan valtatie läheisyydessä. Tehokkain rakentaminen on toteutunut Santalahdessa ja tulevaisuudessa toteutuu Hiedanrannassa. Viimeisen kolmen vuoden aikana AK-tonttien markkinahavainnot on toteutunut 4 kpl. Markkinahavainnoista 2 kauppaa sijoittuu Hyhkyn alueelle ja 2 kpl Santalahden puolelle. Vyöhykehintaa korottaa alueen sijainti lähellä ydinkeskustaa sekä rajoittuminen sekä Näsijärven että Pyhäjärven rantaan. Myös liikenteellisesti alue on erittäin hyvin saavutettavissa. Vyöhykkeen keskeisin ominaisuus on raitiotien sijoittuminen vyöhykkeen läpi.

Markkinahavainnoissa on paljon hajontaa ja yksittäiset havainnot saattavat poiketa paljonkin vyöhykkeen yleisestä hintatasosta johtuen pääasiassa vyöhykkeen erikoisesta luonteesta. Vyöhyke rajautuu eteläreunaltaan Pyhäjärveen, luoteisreunaltaan Nokian moottoritiehen, pohjoisessa Näsijärven rantaan ja idässä Pyynikin alueeseen. Rajauksessa on huomioitu alueiden sijoittuminen järvien väliin, hyvät kulkuyhteydet ja keskustan läheisyyden vaikutus.

7. Rahola – Lamminpää – Lielahti – Niemenranta

- k-m² hinnat: 400 €/k-m²

- k-m² -vaihteluväli: 300 – 500 €/k-m²

- AK/AKR, muun asuinrakentamisen käyttötarkoitus on tutkittu tarvittaessa tapauskohtaisesti

-vyöhyke rajoittuu Näsijärveen

Markkinahavainnot on toteutunut pääosin Niemenrannan ja Halkoniemen uusissa kortteleissa alueen koillispuolella. Kolmen vuoden tarkastelujaksolla markkinahavainnot on toteutunut yhteensä 16 kpl. Havainnoissa on jossain määrin hajontaa ja yksittäiset havainnot saattavat poiketa paljonkin vyöhykkeen yleisestä hintatasosta esimerkiksi rannan läheisyyden vaikutuksesta tai erityisen houkuttelevasta mikrosijainnista johtuen. Vyöhykkeen länsiosassa on kehittymässä uusi asuinalue junaradan ja Tesoman valtatie väliin sijoittuvalle entiselle teollisuusalueelle. Uusi alue tukeutuu selvästi Tesoman kaupalliseen keskukseen sekä lähijunaliikenteeseen viereisen Tesoman seisakkeen ansiosta. Vyöhykkeen luoteisosaan sijoittuu uudelleen kaavoitettu ns. Nauhatehtaan alue ja lisäksi raitiotien jatkamisesta

Ylöjärven suuntaan on tehty periaatepäätös. Linjaus jatkuisi Hiedanrannasta Lielahden läpi ja ohittaisi Nauhatehtaan alueen kaupunkien rajalla.

8. Länsi-Tampere (Haukiluoma – Tesoma – Lentävänniemi)

- k-m² hinta: 280 €/k-m²

- k-m² -vaihteluväli: 250 – 400 €/k-m²

Kokonaisuutena alue on haastava analysoitava sijainnin ja pientalomaisten luonteensa vuoksi. Aluetta arvioitiin vertaamalla sitä viereisiin vyöhykkeisiin ja soveltamalla markkinaa tonttityyppien piirteet huomioiden. Alue sijaitsee lähellä voimakkaasti kehittyviä alueita kuten Tesoma ja Lielähti ja sitä rajaa liikenteellisesti merkittävät kaupungin sisäänajoväylät Kehätie lännessä ja Nokian moottoritie etelässä. Vyöhyke jakaantuu kahteen osaan Vaasantien molemmin puolin kaakon ja luoteen suuntaisesti sijaitsevan vyöhykkeen nro 7 johdosta.

Vyöhykkeelle sijoittuu runsaasti pientaloasutusta, vaikka vyöhykkeen vilkkaimmat alueet ovat pääosin kerrostaloasumista. AR-käyttötarkoituksia on melko tasaisesti eripuolella vyöhykettä. Tehokasta AK-rakentamista sijoittuu Tesomalle, Lielähteen ja Lentävänniemeen. Aluetta arvioitiin vertaamalla sitä viereisiin vyöhykkeisiin ja soveltamalla markkinaa tonttityypin ominaispiirteet huomioiden. Alueen keskustaetäisyys on jo selvästi pidempi, mikä näkyy alueen yleisessä hintatasossa.

9. Härmälänranta – Järvensivu

- k-m² hinnat: 500 k-m²

- k-m² -vaihteluväli: 300 – 900 €/k-m²

- AK, muu rakentamisen käyttötarkoitus on tutkittu tarvittaessa tapauskohtaisesti

-vyöhyke rajoittuu Pyhäjärveen

Vyöhykettä rajaa pohjoispuolelta ydinkeskustan vyöhyke 1, Kalevan vyöhyke 5, itäreunalla vyöhyke 10 ja eteläreunalla vyöhyke 11. Vyöhykkeen länsireuna rajautuu Pyhäjärveen. Kolmen vuoden tarkastelujaksolla vyöhykkeellä ei havaittu yhtään markkinaehtoista kauppaa. Edellisessä selvityksessä markkinahavainnoista suurin osa sijoittui Härmälänrannan alueelle. Härmälänranta on alueena kohtuullisen uusi, joka vapautui rakentamiselle, kun Cargotec siirtyi Hervannan Ruskoon. Alueen arvioidaan olevan täyteen rakennettu vuoteen 2027 mennessä. Vaihteluvälin yläreunaan sijoittuu erityisesti Härmälänrannan alueella lähellä rantaa sijaitsevat aikaisemmat markkinahavainnot. Keskimääräinen hintataso muodostaa kuitenkin selkeän vyöhykkeen Etelä- ja Itä-Tampereelle Kehätien pohjoispuolella.

10. Koivistonkylä – Pohjois-Hervanta – Pappila

- k-m² hinnat: 400 €/k-m²

- k-m² -vaihteluväli: 300 – 500 €/k-m²

- asuinrakentamisen käyttötarkoitus on tutkittu tarvittaessa tapauskohtaisesti

Kokonaisuutena alue on haastava analysoitava sijainnin ja osin laajojen pientalomaisten alueiden vuoksi. Aluetta arvioitiin vertaamalla sitä viereisiin vyöhykkeisiin ja soveltamalla markkinaa tonttityyppien piirteet huomioiden. Markkinahavaintoja on toteutunut kolmen

vuoden tarkastelujaksolla vain yksi. Aiemman selvityksen viiden vuoden tarkastelujaksolla markkinahavaintoja oli toteutunut yhteensä 6 kpl. Vaihtelevuutta on paljon ja yksittäisen kohteen hinta voi vaihdella paljonkin riippuen esimerkiksi mikrosijainnista Kalevan aluekeskuksen läheisyydessä.

Vyöhyke on keskustan reunavyöhykkeistä ensimmäinen selkeästi vähemmän tehokkaan rakentamisen vyöhyke, jossa on kuitenkin havaittavissa kehittymisvaiheessa olevia mikroyöhykkeitä. Erityisesti Sammon valtatie varsi Ristinarkulle saakka on nopeasti kehittynyt pientalorakentamisesta kerrostalorakentamiseen.

11. Etelä-Tampere

(Lahdesjärvi – Hervanta – Olkahinen)

- k-m² hinnat: 280 €/k-m²

- k-m² -vaihteluväli: 250 – 400 €/k-m²

- AK/AR, muu kerrostalorakentamisen käyttötarkoitus on tutkittu tarvittaessa tapauskohtaisesti

Alue muodostaa uloimman vyöhykkeen Kehätien eteläpuolelle jatkuen Hervannan valtaväylästä Kehätien suuntaisesti Olkahisiin saakka. Vyöhyke on selkeästi vähemmän tehokkaan rakentamisen vyöhyke, jolla enemmistö toteutuneesta rakentamisesta on AR-, AP- tai AO- käyttötarkoituksalueita. Ulkoreuna muodostuu kaupungin rajasta. Vyöhykkeen markkinahavainnot sijoittuvat suurelta osin Vuoreksen ja Lintuhytin uusille alueille. AR-käyttötarkoituksalueita on suurelta osin perinteisillä pientaloalueilla. Ulkoreuna muodostuu kaupungin rajasta. Kolmen vuoden tarkasteluajanjaksolla vyöhykkeellä oli toteutunut vain yksi kauppa. Aiemman selvityksen viiden vuoden tarkastelujaksolla markkinahavaintoja oli toteutunut yhteensä 99 kpl. Kaiken kaikkiaan havainnoissa on vain vähän hajontaa, mutta yksittäiset havainnot saattavat poiketa paljonkin vyöhykkeen yleisestä hintatasosta. Korrelaatio maksuhalukkuuden ja yksityisautoilla helpon saavutettavuuden välillä on melko selvä.

Loppusanat

Alueiden hinnoista havaitaan, että arvokkaimmat alueet sijoittuvat lähelle keskustaa tai keskustan lähellä oleville erikoisalueille kuten järvien rantaan. On huomattava, että varsin lähellä arvokkaimpia alueita on kuitenkin myös edullisen pään alueita. Alueen kehittyessä hintatason oletetaan nousevan varsinkin jo nyt arvokkaiksi huomatuilla alueilla. Kauempana keskustasta hintataso voi jopa laskea, mikäli kerralla tulee suuri määrä tontteja myyntiin useammalta omistajalta, jolloin myynnistä voi syntyä kilpailua. Pitkällä tähtäimellä niidenkin arvo todennäköisesti nousee. Kehitysnäkökulma huomioiden osalle vyöhykkeistä määritellyt hinnat ovat hieman korkeampia kuin mitä toteutuneiden markkinahavaintojen tilastot kertovat. Tilastoissa tulee myös huomata, että aineisto on menneeltä kolmelta vuodelta, joten esimerkiksi keskiarvo ei vastaa nykypäivän tasoa tämän hetken odottavassa markkinassa.

Koronapandemian jälkeen markkinatilanne muuttui Ukrainan sodasta seuranneesta talouskriisistä Euroopan talousalueilla. Korkojen nopea nousu ja jyrkkä inflaatio ovat hiljentäneet asuntomarkkinat ja myös muu talouskehitys kääntyi laskusuuntaan. Talouskasvulle eri ennusteissa on povattu varsin hidasta toipumista. Tämä näkyy kiinteistömarkkinoilla epävarmuutena ja erityisesti rakennusala on painunut pohjalukemiin. Hankkeita on laitettu odottamaan parempia aikoja. Tämä on näkynyt myös tonttihinnoissa, joiden nousu on vallitsevan vaikean markkinatilanteen takia tasaantunut. Parhaiten arviohetken markkinassa pärjäävät kysytyillä alueilla olevat kohteet.

Valittu arviointimenetelmä / arvion tarkkuus

Vyöhykehintojen määrittäminen perustuu markkinalähestymistapaan. Kiinteistön markkina-arvon määrittämisen tarkkuus riippuu kohteen luonteesta ja sen kaltaisista kiinteistöistä tehtävien kauppajen volyymin (vertailuhinta-aineiston laajuus ja luotettavuus, markkinoiden toimivuus). Tampereen alueella kauppavolyymi on AK- ja AR-tonttien osalta välttävää tasoa, mikä heikentää vyöhykehintojen tarkkuutta. Työssä on määritetty vyöhykehinnat laajoille alueille, jolloin yksittäisen kiinteistön ominaisuuksia ei ole voitu huomioida. Tästä syystä vyöhykehinta ei yksittäisen kiinteistön kohdalla ole kovinkaan tarkka, mikä on syytä huomioda tarkempien myyntihintojen määrittelyssä. Vyöhykehinnon tukena olisi hyvä olla hinnoittelumalli tai kriteeristö, jolla voi ottaa merkittävimpiä kohdekohtaisia ominaisuuksia huomioon.

VYÖHYKEHINNOITTELUN LAATI

Catella Property Oy, Arviointipalvelu
Tampere 5.2.2024



Ilkka Nissinen
Arviointiasiantuntija, DI, LKV



Leena Smeds
Arviointiasiantuntija, DI

LIITTEET

Liitekartta: AK/AR -tonttivyöhykkeet ja vyöhykehinnat sekä hintojen vaihteluvälit

Liitekartta Vyöhykkinnoitteluselvitykseen 5.2.2024
AK/AR-tonttivyöhykkeet ja vyöhykehinnat sekä hintojen vaihteluvälit

