



Tampereen kerros- ja rivitalotonttien hintavyöhykkeet

22.1.2024



SISÄLLYS

Toimeksianto	3
Menetelmä	4
Lähtöaineisto	5
Markkina-analyysi	6
Rivitalohuoneistot ja tontit	13
Kerrostalo huoneistot ja tontit	18
Mallinnus ja johtopäätökset	23
Hintavyöhykekarttojen ohjeistus	30
Liitteet	32

Työssä laadittiin markkinaperusteiset hintavyöhykekartat asuinkerrostalotonteille (AK) ja rivitalotonteille (AR) vapaarahoitteisen asuntotuotannon näkökulmasta. Arvioinnin kohteena eivät ole yksittäiset korttelit tai tontit.

Hintavyöhykekartoissa esitetään rakennusoikeuden yksikköhintojen (€/k-m²) vaihteluväli vyöhykkeittäin. Rakennusoikeudella tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) mukaista kerrosalaa. Ympäristöministeriö (2000) on julkaissut ohjeen kerrosalan laskemisesta ja Suomen Standardisoimisliitto (2011) on julkaissut standardin rakennuksen pinta-alojen määrittämisestä.

Työssä arvioitiin alueiden velaton markkinahinta, joka vastaa sisällön osalta alla määriteltyä markkina-arvoa. Markkina-arvo määritellään arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. (IVS)

Toimeksianto

Työssä on päivitetty markkinaperusteiset kerros- ja rivitalotonttien vyöhykehinnointelu Tampereen asemakaavoitetulle alueelle. Kyseessä on yleisluonteiset hintakartat, arvioinnin kohteena eivät ole yksittäiset korttelit tai tontit.

Hintavyöhykekartassa esitetään markkinalähtöinen arvo rakennusoikeuden kerrosneliömetriä kohti (€/k-m²). Vyöhykekohtainen arvo on määritetty markkinalähestymistavalla. Apumenetelmänä on käytetty ns. hintasuhdemenetelmää.

Kartoissa esitetyt hinnat vastaavat marraskuun 2023 markkinatilannetta. Hintavyöhykekartat on laadittu Tampereen kaupungin sisäiseen käyttöön kerrostalotonttien (AK, AL ja AKR) ja rivitalotonttien (AR ja AOR) yhtenäistä hinnoittelua tontinluovutuksia varten. Kyseessä ovat yleisluonteiset hintakartat, arvioinnin kohteena eivät ole yksittäiset korttelit tai tontit.

Arviointi on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä toimeksisaajan vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Arvioita ei voida suoraan käyttää esim. yksittäisten kohteiden kauppaa varten eivätkä suppeat kohdetiedot miltään osin täytä myyjän tiedonantovelvollisuutta mahdollisessa kaupanteossa.



Toimeksiantaja:
Tampereen kaupunki, Aila Taura



Toimeksisaaja:
Newsec Advisory Finland Oy.

Menetelmä

Rakennusoikeuden hinnoittelu perustuu arvioon markkinaehtoisesta rakennusoikeuden arvosta. Arvonmääritys perustuu julkisiin rekistereihin sekä Newsecin käytännön työssä saamaan kokemuseräiseen tietoon paikallisista markkinoista. Seuraavassa on esitetty arvonmäärityksessä käytetyt arviointimenetelmät ja arvioinnissa tehdyt oletukset.

Rakennusoikeuden arvot perustuvat markkina-arvoon. Markkina-arvo määritellään arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia ARA-tonttien hintoihin ei tässä tarkastelussa oteta kantaa, mutta voimassa oleva ARA-tonttien enimmäishinnoittelu on esitelty raportissa (s. 34).

Ensisijaisena arviointimenetelmänä on kaikkien käyttötarkoitusten osalta käytetty markkinalähestymistapaa. Lisäksi on hyödynnetty havaintoaineistoa huoneistohinnoista.

Markkinalähestymistavassa tontin rakennusoikeuden arvonmääritys perustuu toteutuneisiin vertailukelpoisiin rakentamattomien tonttien kiinteistömuotoisiin kauppoihin Tampereella. Toteutuneiden kiinteistökauppojen tiedot on kerätty Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä. Toteutuneiden kiinteistökauppojen kerrosneliö- ja kokonaishintoja on käytetty arvioitaessa tontin rakennusoikeuden hintatasoa.

Käytännön arviointityössä ja tutkimuksissa (esimerkiksi Peltola & Väänänen 2007) on todettu, että asuinrakennusoikeuden neliöhinnan ja samasta kohteesta myytävien uusien asuntojen velattoman neliöhinnan suhde riippuu toteutuvista asuntojen velattomista neliöhinnoista. Korkeampien asuntojen neliöhintojen alueilla tontista eli rakennusoikeudesta voidaan maksaa korkeampi hinta, koska rakennuskustannukset eivät nouse samassa suhteessa asuntojen kauppahintojen kanssa.

Hintavyöhykekartat on määritetty markkinalähestymistavalla, jossa tontin rakennusoikeuden markkina-arvo on määritetty vertailukelpoisten tonttikauppojen perusteella yksikköarvon €/k-m² vaihteluvälinä sekä keskimääräisen tontinrakennusoikeuden yksikköarvona. Työssä on huomioitu yksittäiset edustavat havainnot kaupunginosittain sekä kaupunginosien tilastoluvut.

Raportin lopussa on esitetty ohje vyöhykekarttojen soveltamiseen.

Lähtöaineisto

Vertailukaupat haettiin Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä. Vertailukelpoisiksi katsottiin kaupat, jotka ovat tapahtuneet aikavälillä **1/2020-10/2023**, jotka ovat pinta-alaltaan vähintään 500 m², jotka on vaihdettu asuinrakennustarkoitukseen ja jotka on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa AK-, AL-, AR- tai A-korttelialueeksi. Lisäksi kaupan kohteen piti olla rakentamaton tai rakennukset eivät kuuluneet kauppaan tai olivat arvottomia. Myyjä ja ostaja eivät saaneet olla sukulaisia. Osassa kauppoja kauppahintarekisterin tiedot olivat puutteelliset, jolloin ne pyrittiin täydentämään avoimista tietolähteistä kuten Tampereen karttapalvelun kaavoitustiedoista.

Asuntojen huoneistohintoja on kerätty Asuntojen hintaseurantapalvelusta (HSP) sekä SHT Groupin keräämästä rakennusliikkeiden uusien asuinrakennushankkeiden tilastotiedoista.

HSP palvelusta haettiin tietoja seuraavin rajauksin:

1. Aluerajauksena oli Tampereen kaupunki.
2. Kauppa oli tehty 1/2020-10/2023
3. Kaupan kohteena oli uusi tai käytetty kerros- tai rivitaloasunto.
4. Huoneistojen pinta-alan piti olla välillä 15m² – 350m².

Tampereen markkina- analyysi



Asuntomarkkinat

Kohonneet pääomakustannukset ja korkeat korot ovat hyydyttäneet sekä asuntojen kuluttaja- että sijoittajakysynnän. Ammattimaisten asuntosijoitusten volyymi oli vuoden 2023 kolmannella vuosineljänneksellä vain noin 34 miljoonaa euroa. 12-kk liukuva transaktiovolyymi oli 72 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin vastaavana ajankohtana. Tästä huolimatta sektori jatkaa yhä suurimpana vuonna 2023 transaktiovolyymilla mitattuna.

Kolmannella neljänneksellä kansainvälisiä sijoittajia ei sektorissa nähty. Niin ikään vuoden 2022 viimeisellä ja vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä kansainväliset sijoittajat loistivat poissaolollaan. Toisella neljänneksellä osuus oli 56 %.

Asuntojen prime-tuottovaatimukset nousivat 4,3 prosenttiin pääkaupunkiseudulla, 4,6 prosenttiin Tampereella ja 5,0 prosenttiin Turussa kolmannen neljänneksen aikana. Asuntojen kuluttajamarkkinoilla korkokehitys vaikuttaa asuntojen kiertoon. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli elokuussa 2023 4,55 prosenttia. Uusien nostettujen asuntolainojen elokuun liukuva 12-kk määrä, 13,9 miljardia euroa, oli 34 prosenttia vähemmän kuin vuotta vastaavana aikana.

Kysynnän heikentymisen ja kohonneiden kustannusten myötä asuntotarjonta supistuu merkittävästi. Asuntotuotannossa ollaan alitarjonnassa tulevina vuosina. Pääkaupunkiseudulla on rakennettu viime vuosina valtavasti, ja tällä Fundamentit tukevat asuinkiinteistöjen tulevaisuudennäkymiä hetkellä markkinassa on ylitarjontaa etenkin pienistä asunnoista, joka näkyy näiden vajaakäyttöasteissa.

Newsecin näkemyksen mukaan ylituotanto sulaa markkinaan kasvavan kysynnän ja tulevan alituotannon myötä vuosien 2025 ja 2026 aikana. Tämä

myös tukee vanhojen, jo olemassa olevien asuntojen vuokralaiskysyntää sekä vuokrannousupotentiaalia. Kuluttajamarkkinoille odotetaan hienoista piristymistä ensi vuoden alusta lähtien mutta niin kuluttaja- kuin ammattisijoittajakysyntä lähtee varsinaisesti kasvuun korkojen laskun myötä.

Kolmannen neljännen aktiviteetin vähydestä huolimatta sijoittajakiinnostus segmenttiä kohtaan jatkuu. Asunnot nähdään kiinnostavana omaisuuseränä pitkällä tähtäimellä. Kaupungistumistrendin odotetaan jatkuvan, ja suurimpien kaupunkien väestönkasvu on ylittänyt ennusteet. Asuntotuotantotarve tukee pitkän tähtäimen näkymiä.

Sijoittajien mielenkiinto kohdistuu erityisesti kohteisiin, jotka sijaitsevat suosituilla alueilla julkisen liikenteen ja palveluiden äärellä. Monelle toimijalle ESG-yhteensopivuus on myös selkeä investointikriteeri.

Tampereen asuntomarkkina

Tampereen väestömäärä on kehittynyt tasaisesti ja kysyntä uudisasuntoihin on pysynyt pääosin hyvänä. Markkinatilanteen muututtua asuntokauppojen määrät ovat laskeneet samoin kuin hinnat. Myös rakentamisen määrä on hiipunut erityisesti aloituksia tarkasteltaessa.

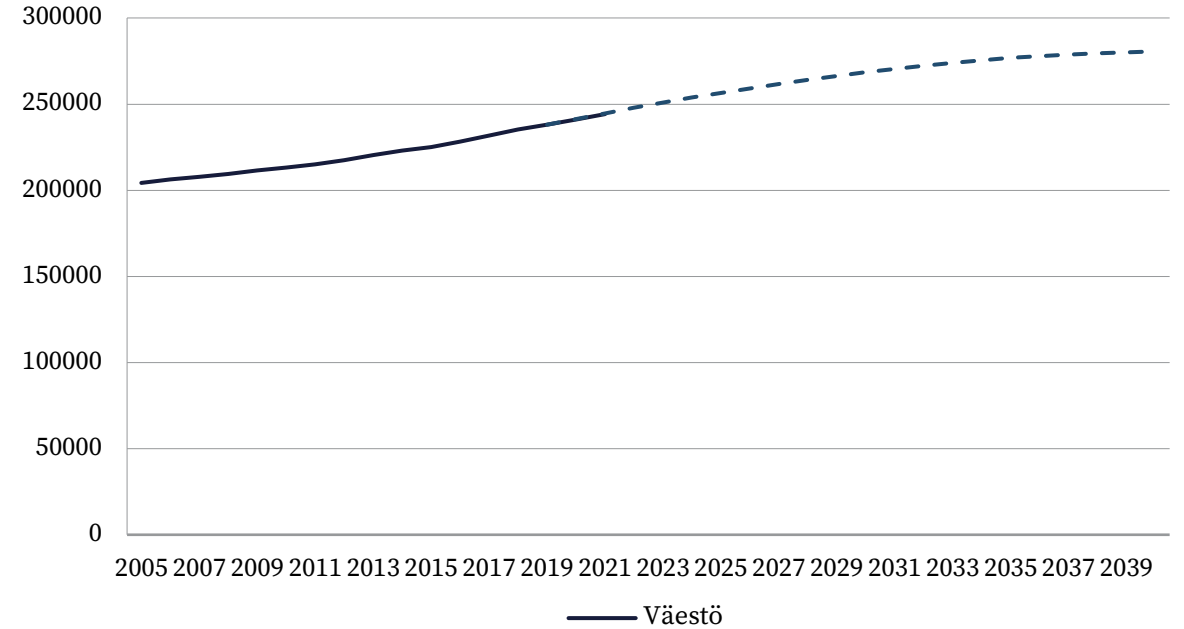
Heikentyneestä markkinatilanteesta huolimatta vuokrataso ei ole käytännössä laskenut. Markkinatietojen perusteella viimeisen 3 vuoden aikana yksiöiden vuokrien alueittainen keskitaso on ollut 19-21 €/m²/kk ja kaksioiden 14-16 €/m²/kk välillä.

Tampereen väestö

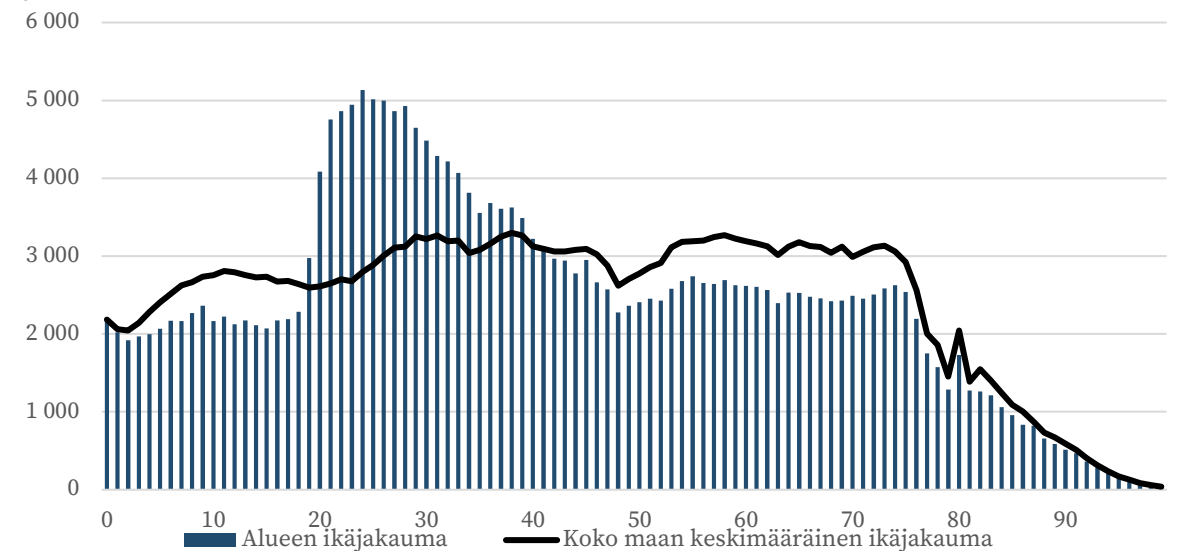
Tampereen väkiluku on kasvanut vakaasti ja kasvun ennustetaan jatkuvan mutta hieman tasaantuvan 2030-luvulla.

Tampereen ikäjakaumassa korostuvat voimakkaasti 20-30-vuotiaiden ikäluokat. 45 vuotta vanhempien ikäluokkien edustajia on suhteellisesti hieman vähemmän kuin maassa keskimäärin. 50-75-vuotiaita on selvästi koko maan keskiarvoa vähemmän.

VÄKILUVUN KEHITYS 2005 - 2040, TAMPERE



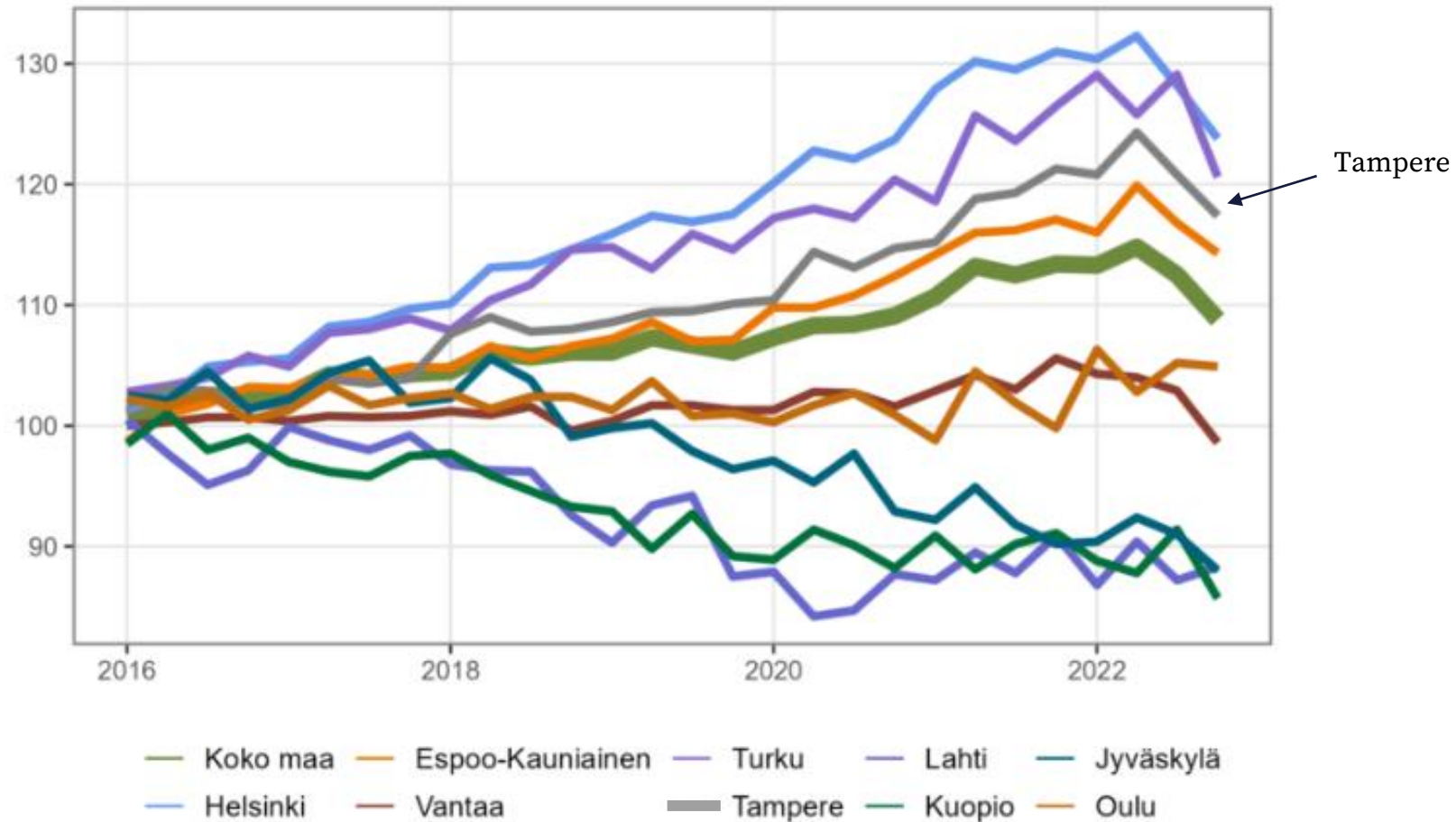
Ikäjakauma 2021, Tampere



Vanhojen kerrostalohuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat vuosittain

Kerrostaloasuntojen hinnat suurissa kaupungeissa

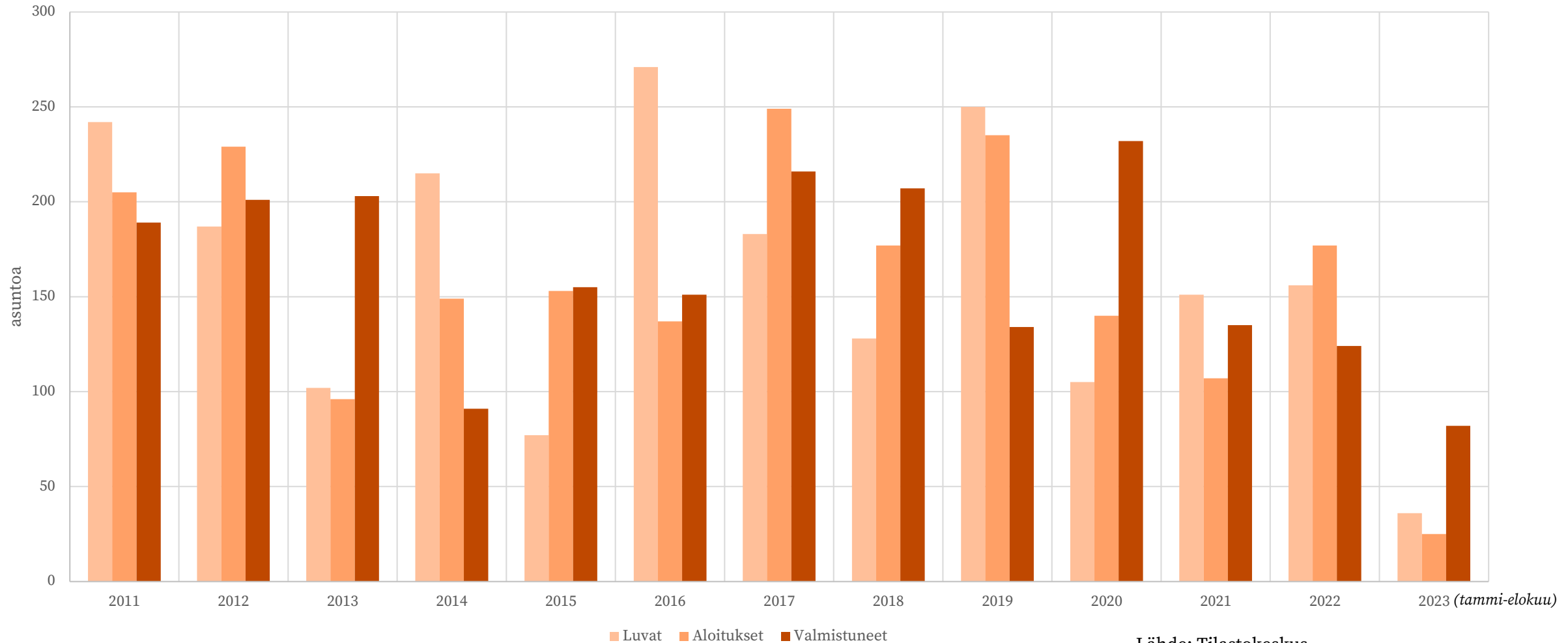
indeksi, 2015 = 100



Viereisessä kuvaajassa on esitetty vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ja kauppohen hintaindeksien kehitys Suomen suurissa kaupungeissa. Kuvaajasta havaitaan, että Tampereella vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet vuoteen 2022 saakka, jonka jälkeen ne ovat kääntyneet laskuun muiden suurten kaupunkien tavoin Oulua lukuun ottamatta.

Rivitalojen rakennustuotanto Tilastokeskuksen mukaan

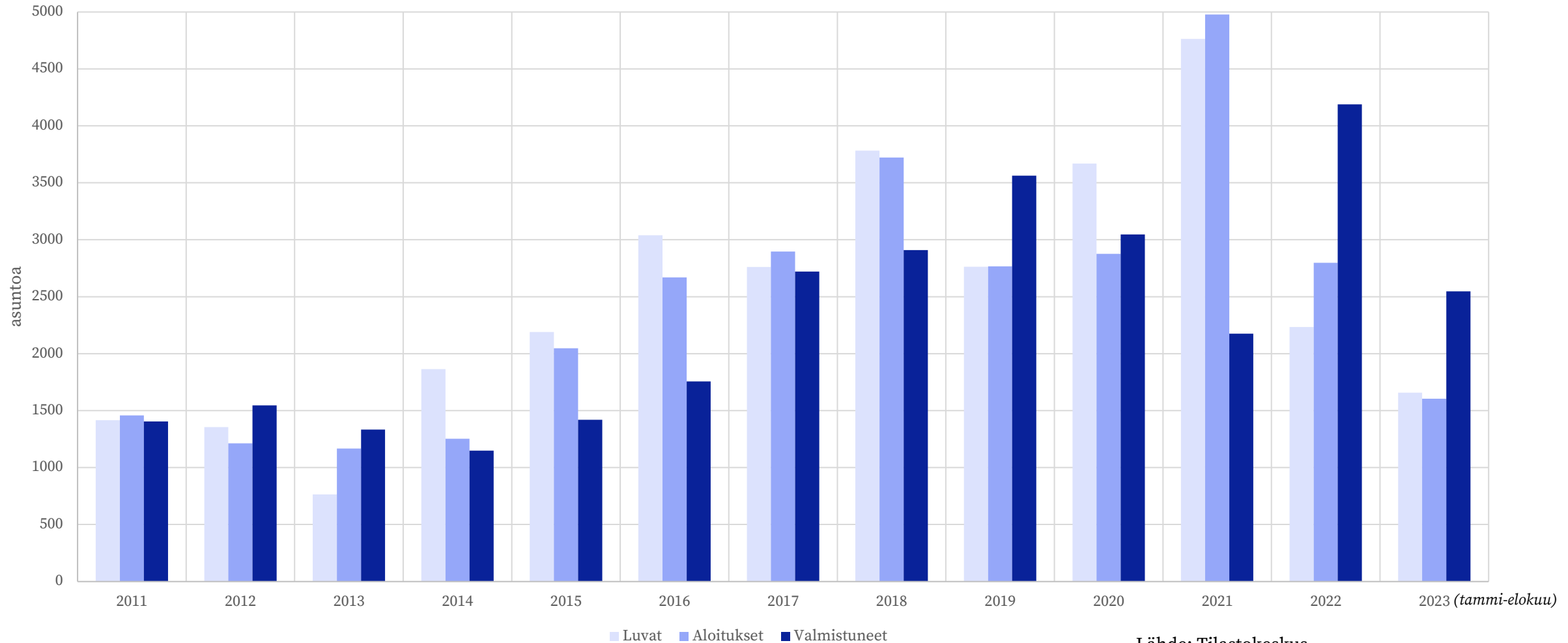
Pari- ja rivitaloasunnot



Lähde: Tilastokeskus

Kerrostalojen rakennustuotanto Tilastokeskuksen mukaan

Kerros- ja pienkerrostaloasunnot



Lähde: Tilastokeskus

Yhteenvedo Tampereen asuntomarkkinoista

Tampereen asuntomarkkinat ovat olleet viime vuosien aikana melko vilkkaat. Perustuen Kiinteistönvälittäjien keskusliiton Hintaseurantapalvelun aineistoon on vuosina 2020-10/2023 tehty omakoti- ja erillistalojen kauppvoja vuosittain keskimäärin noin 330 kpl, pari- ja rivitaloasuntojen kauppvoja yhteensä noin 830 kpl ja kerros-, luhti- ja pienkerrostaloasuntojen kauppvoja noin 3 600 kpl vuodessa.

Alla on esitetty Hintaseurantapalvelun huoneistokauppojen määrät vuosittain.

Vuosi	Erillis- talo	Omakoti- talo	Pari- talo	Rivi- talo	Kerros- talo	Pienkerros- talo	Luhti- talo	Yhteensä
2020	16	354	145	821	4061	11	106	5514
2021	29	397	159	804	4500	5	111	6005
2022	18	279	113	711	3384	5	77	4587
1-10/2023	18	183	79	404	1731		58	2473
Yhteensä	81	1213	496	2740	13676	21	352	18579

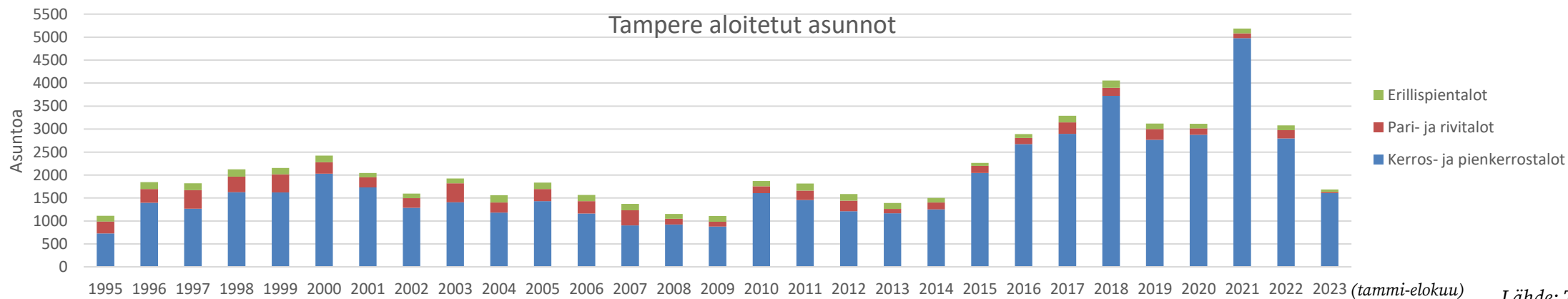
Kaupat ovat rivitalojen osalta painottuneet vahvasti vanhoihin kohteisiin: uudiskohteiden osuus Hintaseurantapalveluun tallennetuista rivitaloasuntojen kaupoista on ollut keskimäärin 10 % vaihdellen vuositason 4% ja 13 % välillä. Kerrostaloasuntojen kaupoissa uudiskohteiden osuus on ollut keskimäärin 23 % ja vuosittainen vaihtelu 8 % - 30 %.

Sivun alaosan graafissa on esitetty Tilastokeskuksen rakennustuotantotilaston mukaiset asuinrakennushankkeiden aloitusten vuosittaiset määrät koko tilaston ajalta, 1995-8/2023.

Asuntohankkeiden aloituksia ajanjaksolla 2016-8/2023 on tilastokeskuksen mukaan ollut vuosittain keskimäärin 120 erillispientaloa, 180 rivitaloasuntoa ja 3 300 kerrostaloasuntoa.

Rivitalojen osalta trendi on ollut aavistuksen laskeva, vaikka vuosittaisia vaihteluja on ollut.

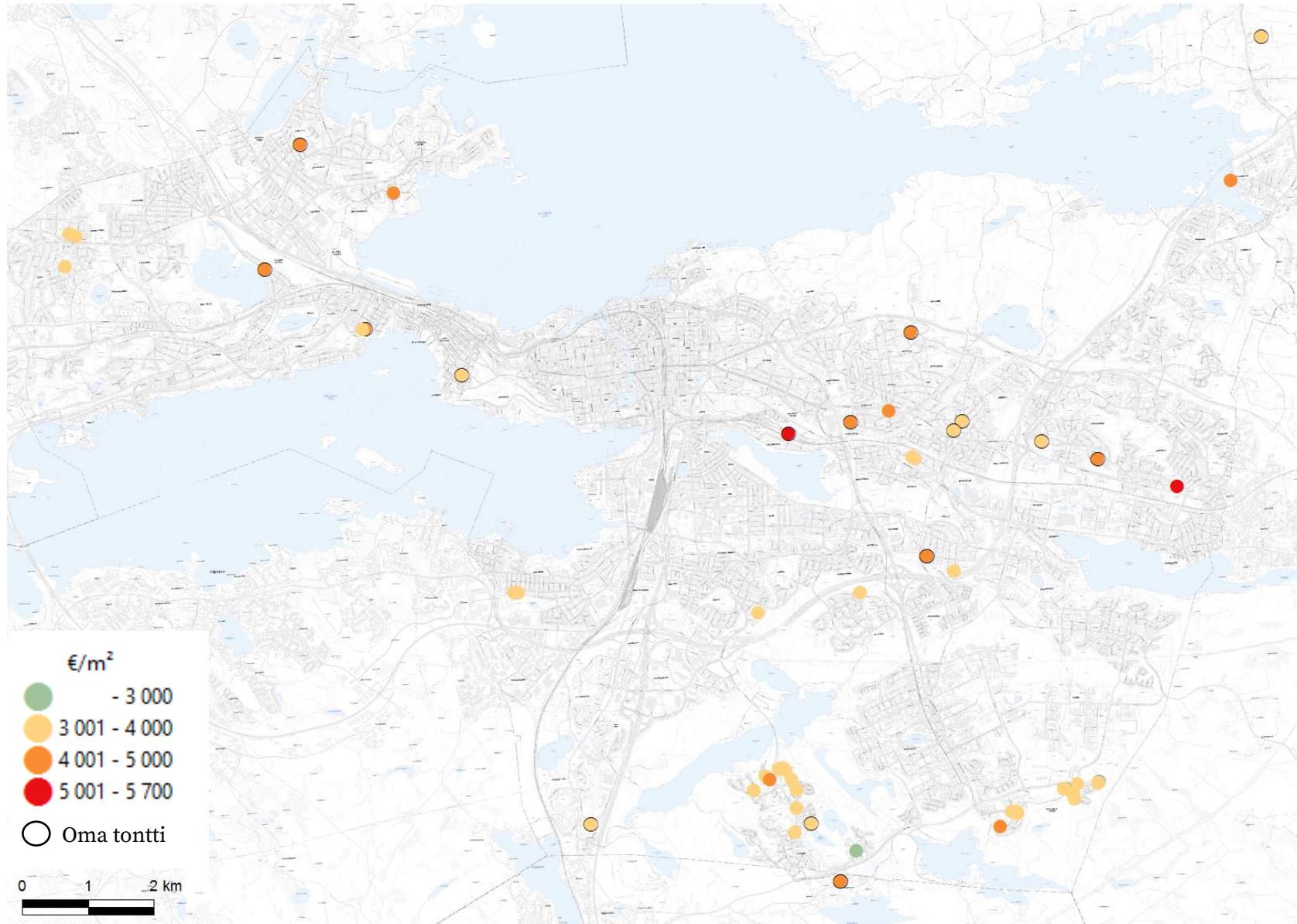
Kerrostaloasuntotahankkeita aloitettiin erityisen paljon vuosina 2016-2021. Vuonna 2021 aloitettiin ennätyselliset 4980 asuntoa. Valmistumisten suhteen ennätysvuodet ovat olleet 2019 (3550 kt-asuntoa) ja 2022 (4200 kt-asuntoa). Kerrostaloasuntojen aloitusten määrä on tämän hetkessä markkinatilanteessa vähentynyt.



Rivitalotalohuoneistot ja tontit



Uusien rivitalohuoneistojen kaupat 2020-10/2023

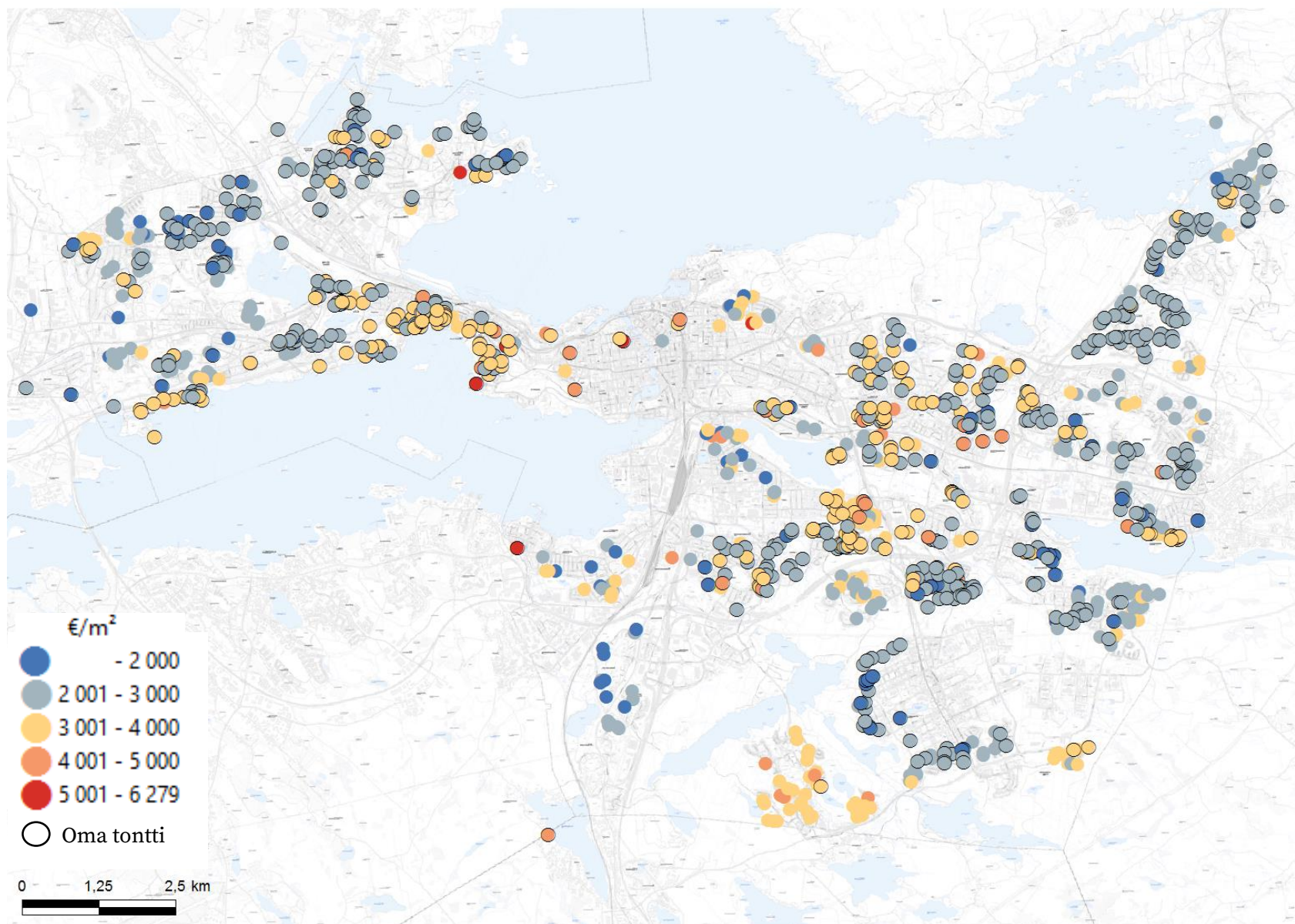


	Keskiarvo €/m ²	Keskihajonta €/m ²	Keskiarvo koko m ²	Luku- määrä
Oma tontti				
2h	3 851	245	57	10
3h	3 887	276	72	32
4h ja yli	3 960	404	97	56
Yht.	3 925	352	85	98
Vuokratontti				
1h	4 430	112	35	4
2h	3 668	449	53	12
3h	3 724	676	73	95
4h ja yli	3 407	314	99	120
Yht.	3 569	533	85	231

Oheisessa kartassa on esitetty Hintaseurantapalvelusta poimitut uusien rivitaloasuntojen kaupat koko kaupungin alueelta aikaväliltä 1/2020-10/2023. Luokittelun perusteena olevat yksikköhinnat ovat osoitteisia keskihintoja.

Yllä olevassa taulukossa on esitetty kauppojen tilastollisia lukuja huoneluviittain ja jaoteltuna tontin omistustyyppin mukaan. Uusissa rivitaloissa vuokratontti on ollut yleisempi kuin omistustontti.

Vanhojen rivitalohuoneistojen kaupat 2020-10/2023

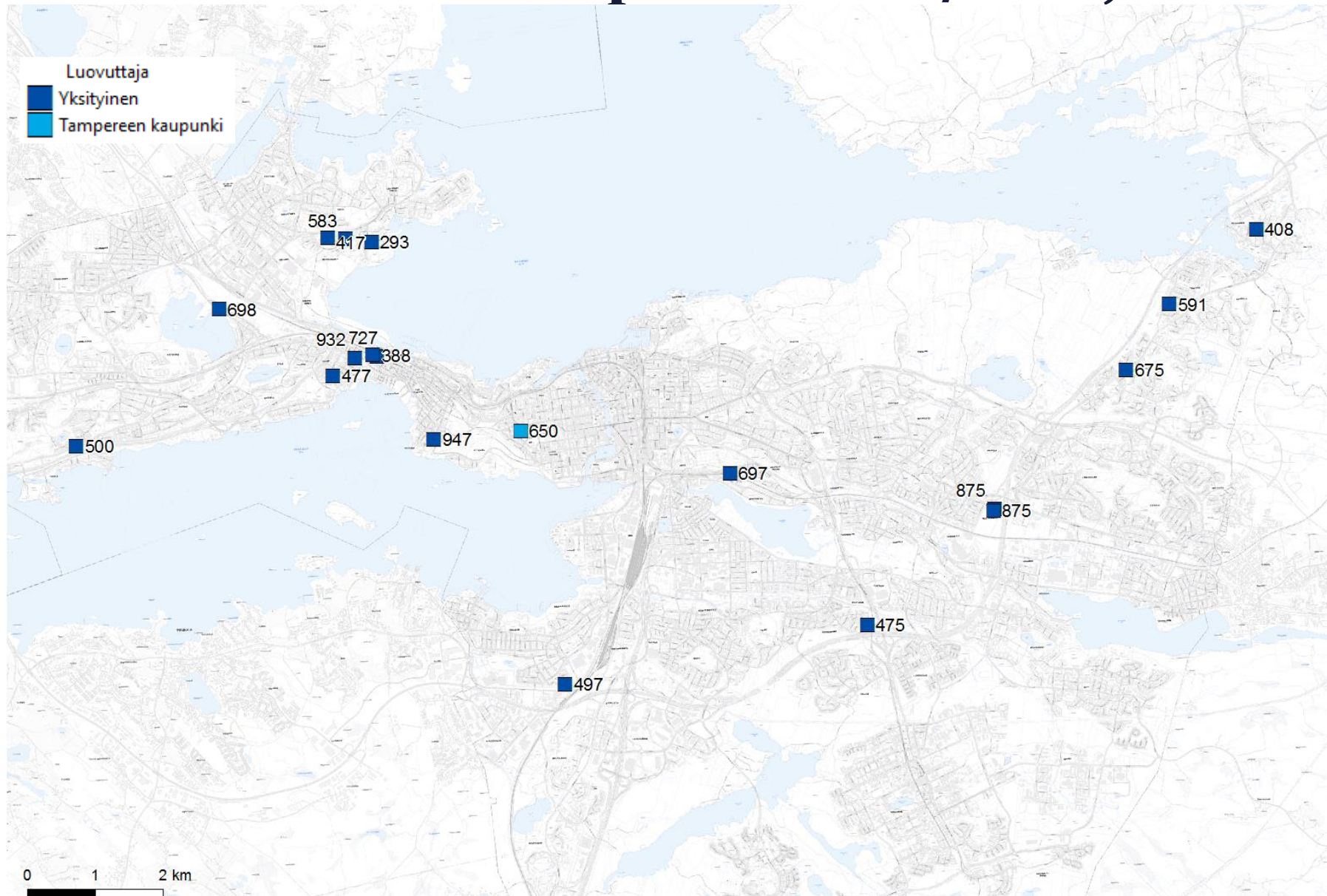


	Keskiarvo €/m ²	Keskihajonta €/m ²	Keskiarvo koko m ²	Luku- määrä
Oma tontti				
1h	3 210	890	36	30
2h	2 754	535	58	307
3h	2 659	577	81	749
4h ja yli	2 722	718	110	726
Yht.	2 710	640	88	1812
Vuokratontti				
1h	2 313	1 045	33	19
2h	2 677	604	58	201
3h	2 845	613	79	426
4h ja yli	2 843	695	101	448
Yht.	2 802	665	83	1095

Oheisessa kartassa on esitetty Hintaseurantapalvelusta poimitut vanhojen rivitaloasuntojen kaupat keskuskaupungin alueelta aikaväliltä 1/2020-10/2023. Luokittelun perusteena olevat yksikköhinnat ovat osoitteisia keskihintoja. Kartalla näkyvien kauppojen lisäksi yksittäisiä kauppvoja on tehty Sorilassa, Kämnniemessä ja Maisansalossa.

Yllä olevassa taulukossa on esitetty kauppojen tilastollisia lukuja huoneluvuittain ja jaoteltuna tontin omistustyyppin mukaan. Vanhoissa rivitaloissa omistustontti on ollut yleisempi kuin vuokratontti.

Rivitalotonttien kaupat 2020-10/2023, hinta €/k-m²



Oheisella kartalla on esitetty MML Kauppahintarekisteristä poimitut kiinteistömuotoiset AR- ja A-tonttien kaupat

Kauppojen tarkemmat tiedot on esitetty seuraavalla sivulla.

Yhteenvedo

MML:n kauppahintarekisteristä löytyi 5 AR-tontin ja 14 A-tontin kiinteistömuotoista kauppaa aikaväliltä 2020-9/2023. Tiedoissa oli puutteita rakennusoikeuden määrän suhteen. Puutteellisia rakennusoikeustietoja tarkennettiin asemakaavoihin perustuen.

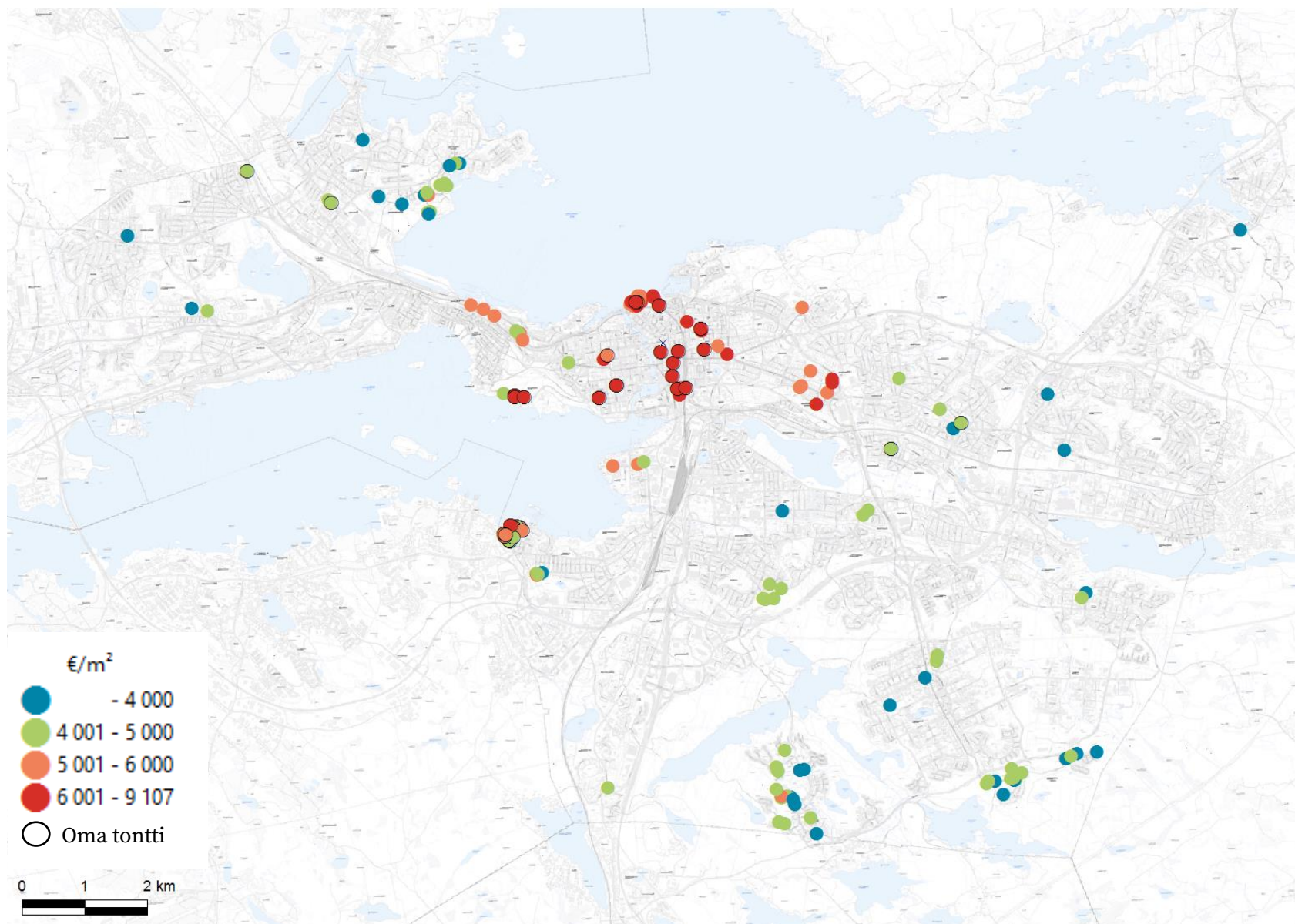
Pvm	m ²	€	€/k-m ²	k-m ²	Luovuttaja	Saajat	Kaava
15.9.2023	3 569	807 500	475	1 700	Yksityinen	Suomen Osatontti Ky, T2H Pirkanmaa	AR *
14.7.2023	979	285 000	727	392	Kuolinpesä (2)	Deko-Talo Oy	A
30.5.2023	3 905	500 000	417	1 200	Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Tuuliviiri c/o YIT Rakennus	FIM Tonttirahasto I Ky	A
23.5.2023	569	270 000	947	285	Kuolinpesä (2)	Yksityinen	A *
27.4.2023	690	195 000	650	300	Tampereen kaupunki	Yksityinen (2)	A **
18.1.2023	1 258	170 000	675	252	Yksityinen	Yksityinen (2)	A *
22.12.2022	3 949	600 000	500	1 200	Asunto Oy Arius Tampere	Korkia Tonttirahasto II Ky	AR
7.10.2022	1 802	280 000	388	721	Erolux Oy	Automyynti H Sinkkonen Oy	A *
20.9.2022	1 201	98 000	408	240	Yksityinen (2)	Yksityinen (2)	AR *
30.6.2022	2 902	700 000	583	1 200	YIT Suomi Oy	OP Tonttirahasto Ky	A
9.9.2021	566	135 000	477	239	Asunto Oy Tampereen Hyhkyn Heta, Pirkanmaan Vuokrakodit Oy	Yksityinen (2)	A
22.6.2021	6 104	3 999 500	293	13 650	Metsä Board Oy	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	A
21.6.2021	1 898	385 000	497	775	Kiinteistö Oy Lumpeenkatu 6, Tampere	Suomen Vuokratontit Oy, Renovo Oy, Yksityinen (2)	AR
9.6.2021	968	270 000	698	387	JAKKI-KALUSTE KY	IKM-Kiinteistöt Oy	A *
24.5.2021	1 100	130 000	591	220	Yksityinen (2)	Yksityinen (2)	A
26.3.2021	542	252 500	932	271	Yksityinen (2), Kuolinpesä (3)	Asunto Oy Tampereen Pispalan valtatie 73i	A
18.2.2021	649	257 730	697	370	Yksityinen (4)	Asunto Oy Tampereen JärvenHelmi	AR
19.5.2020	1 000	175 000	875	200	Kuolinpesä	Yksityinen (2)	A
18.5.2020	1 000	175 000	875	200	Kuolinpesä	Yksityinen (2)	A

* Vain arvottomia rakennuksia ** Rakennukset eivät kuulu kauppaan

Kerrostalo huoneistot ja tontit



Uusien kerrostalohuoneistojen kaupat 2020-10/2023

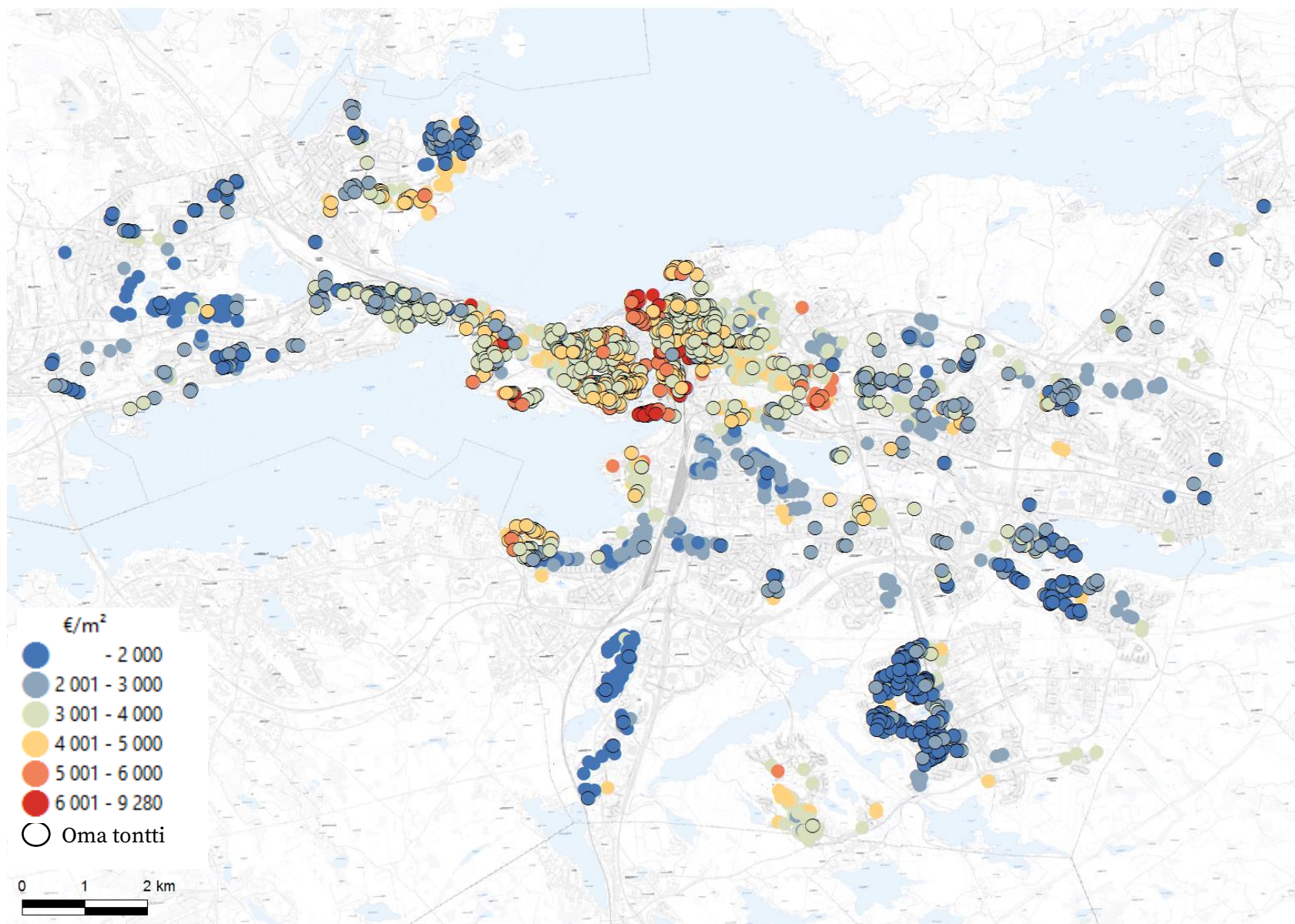


	Keskiarvo €/m ²	Keskihajonta €/m ²	Keskiarvo koko m ²	Luku- määrä
Oma tontti				
1h	6 538	1 538	30	189
2h	5 784	1 454	49	227
3h	5 614	1 270	77	189
4h ja yli	5 728	1 742	102	29
Yht.	5 956	1 490	54	634
Vuokratontti				
1h	5 337	988	28	893
2h	4 793	953	43	1 060
3h	4 634	1 129	69	557
4h ja yli	4 696	1 269	98	102
Yht.	4 941	1 059	46	2 612

Oheisessa kartassa on esitetty Hintaseurantapalvelusta poimitut uusien kerrostaloasuntojen kaupat koko kaupungin alueelta aikaväliltä 1/2020-10/2023. Luokittelun perusteena olevat yksikköhinnat ovat osoitteisia keskihintoja.

Yllä olevassa taulukossa on esitetty kauppojen tilastollisia lukuja huoneluviittain ja jaoteltuna tontin omistustyyppin mukaan. Uusissa kerrostaloissa vuokratontti on ollut huomattavasti yleisempi kuin omistustontti.

Vanhojen kerrostalohuoneistojen kaupat 2020-10/2023

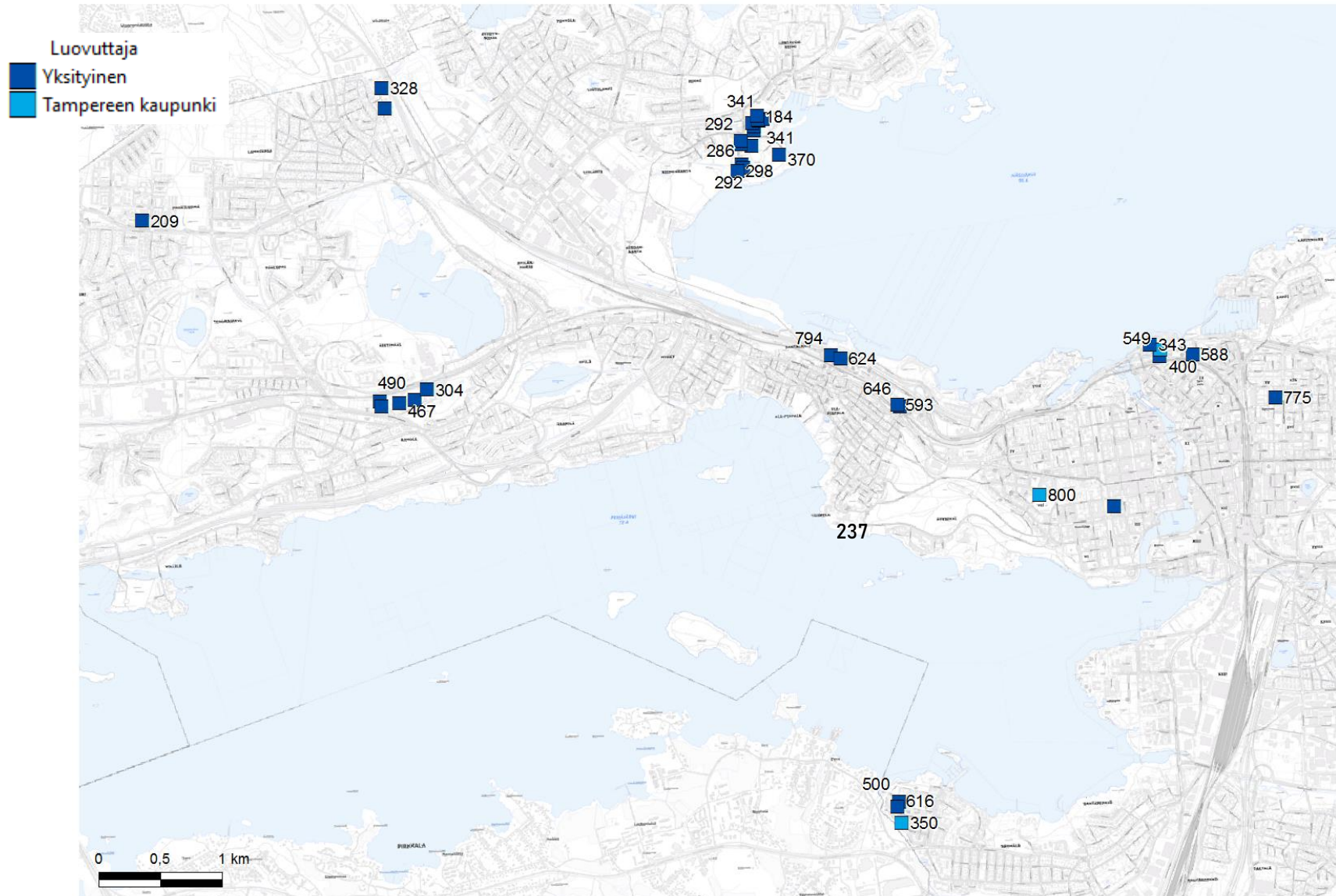


	Keskiarvo €/m ²	Keskihajonta €/m ²	Keskiarvo koko m ²	Luku- määrä
Oma tontti				
1h	4 130	1 374	32	973
2h	3 271	1 258	54	2 540
3h	2 987	1 329	76	1 474
4h ja yli	3 148	1 484	103	541
Yht.	3 334	1 376	61	5 528
Vuokratontti				
1h	4 023	1 160	31	1 246
2h	3 287	1 131	50	2 495
3h	2 990	1 116	71	1 182
4h ja yli	2 770	1 349	92	289
Yht.	3 367	1 214	53	5 212

Oheisessa kartassa on esitetty Hintaseurantapalvelusta poimitut vanhojen kerrostaloasuntojen kaupat keskuskaupungin alueelta aikaväliltä 1/2020-10/2023. Luokittelun perusteena ovat yksikköhinnat ovat osoitteisia keskihintoja. Kartalla näkyvien kauppojen lisäksi yksittäisiä kauppvoja on tehty Kämenniemiessä ja Maisansalossa.

Yllä olevassa taulukossa on esitetty kauppojen tilastollisia lukuja huoneluviittain ja jaoteltuna tontin omistustyyppin mukaan. Vanhoissa kerrostaloissa omistustontti ja vuokratontti ovat olleet keskimäärin yhtä yleisiä.

Kerrostalon tonttien kaupat 2020-10/2023, hinta €/k-m²



Oheisella kartalla on esitetty MML Kauppahintarekisteristä poimitut kiinteistömuotoiset AK- ja AL-tonttien kaupat, joiden kohteet ovat olleet rakentamattomia tai joilla sijaitsevat rakennukset ovat olleet arvottomia tai eivät ole kuuluneet kauppaan. Kartalla ei kuitenkaan ole esitetty kauppvoja, joissa tonttirahasto on luovuttanut yksittäisiä tonttiosuuksia asunto-osakeyhtiölle.

Lisäksi kartalla on esitetty kaupan yksikköhinta €/k-m².

Kauppojen tarkemmat tiedot on esitetty seuraavalla sivulla.

Yhteenvedo

MML:n kauppahintarekisteristä löytyi 35 vapaarahoitteisen kerrostalotonttien kiinteistömuotoista kauppaa aikaväliltä 2020-10/2023. Kohteiden asemakaavamerkinnot ovat AK tai AL. Tiedoissa oli puutteita rakennusoikeuden määrän suhteen. Puutteellisia rakennusoikeustietoja tarkennettiin asemakaavoihin perustuen, mutta kaikkien kauppojen tietoja ei saatu täydennettyä. Lisäksi joihinkin kauppoihin liittyy vanhojakin esisopimuksia.

Taulukossa ei ole esitetty kauppvoja, joissa tonttirahasto on luovuttanut yksittäisiä tonttiosuuksia asunto-osakeyhtiölle tonteista, joilla kaupan tietojen mukaan sijaitsee rakennuksia.

Uusimmat, vuoden 2023, kerrostalotonttien kaupat ovat tapahtuneet Raholassa, Niemenrannassa ja keskustassa.

Pvm	m²	€	€/k-m²	k-m²	Luovuttaja	Saajat
11.8.2023	1 343	4 768 000	800	5 960	Tampereen kaupunki	Asunto Oy Hämeenkatu 36
10.8.2023	993	360 000			Kiinteistö Oy Raholan Radanvarren tontit	Yksityinen
10.8.2023	993	360 000			Kiinteistö Oy Raholan Radanvarren tontit	Tampereen Yritysneuvonta Oy
28.6.2023	7 754	6 125 000	490	12 500	Kiinteistö Oy Tampereen Kolismaankatu 1	LähiTapiola Tontit II Ky
20.6.2023	5 933	3 725 822	342	10 900	Metsä Board Oyj	Ålandsbanken tonttirahasto erikoissijoitusrahasto
31.5.2023	7 349	5 439 000	467	11 650	Kiinteistö Oy Tampereen Kolismaankatu 1	LähiTapiola Tontit II Ky
21.4.2023	1 287	391 742	304	1 500	Jatke Pirkanmaa Oy	Asunto Oy Tampereen Raholan Armas, Asunto Oy Tampereen Raholan Lumo, Asunto Oy Tampereen Raholan Sulo, Asunto Oy Tampereen Raholan Toivo
31.3.2023	680	480 612	224	2 150	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Asunto Oy Tampereen Vega
31.3.2023	987	564 720	226	2 500	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Asunto Oy Tampereen Lyyra
18.11.2022	2 852	846 940	328	2 580	Asumisoikeus Oy Tampereen Nauhatehtaanraitti 25	Asunto Oy Tampereen Lamminpään Muur
21.6.2022	9 228	9 042 491	341	26 550	Metsä Board Oyj	Ålandsbanken Lunastustontti I KY
23.5.2022	1 791	3 630 042	549	6 616	LähiTapiola Tontit I Ky	Kiinteistö Oy Aspinniemi 23
29.3.2022	1 342	1 070 089	382	2 800	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Asunto Oy Tampereen Suviiniitty
11.3.2022	3 126	2 618 050	646	4 050	Korkia Tonttirahasto Ky	Asunto Oy Tampereen Pispalanharjun
11.8.2021	1 529	1 056 819	341	3 100	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Sijoitusyhtiö Jenna & Juliet Oy
30.6.2021	701	802 515	292	2 750	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Asunto Oy Tampereen Rantakoivu
23.6.2021	987	1 400 000	400	3 500	Tampereen kaupunki	Kiinteistö Oy M2-Kodit
22.6.2021	5 399	4 674 549	370	12 650	Metsä Board Oyj	Obsido Omakotitalotontti I Ky Vaihtoehtorahasto
27.5.2021	1 962	4 043 732	588	6 876	Ålandsbanken tonttirahasto erikoissijoitusrahasto	Kiinteistö Oy Aspinniemi 17
14.4.2021	4 050	2 400 000	593	4 050	Kiinteistö Oy Santalahdenrinne	Korkia Tonttirahasto Ky
29.3.2021	3 302	684 906	209	3 280	Ålandsbanken tonttirahasto erikoissijoitusrahasto	Pasakuitu Oy
28.1.2021	638	1 500 000			Asunto-osakeyhtiö Hämeenpuisto 37	Asunto Oy Tampereen Näyttämö
10.12.2020	895	1 065 867	292	3 650	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Asunto Oy Tampereen Torinkulma
10.12.2020	1 098	663 298	604	2 150	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Asunto Oy Tampereen Torisoittaja
16.6.2020	644	786 139	286	2 750	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Sijoitusyhtiö Jenna & Juliet Oy
16.6.2020	875	551 521	298	1 850	Ålandsbanken Lunastustontti I KY	Sijoitusyhtiö Jenna & Juliet Oy
5.6.2020	3 372	3 996 000	624	6 400	PISPARANTA OY	YH Tontti Ky
5.6.2020	1 685	1 944 000	794	2 450	PISPARANTA OY	FIM Vuokratontti Ky
27.5.2020	7 029	1 141 376	184	6 200	Metsä Board Oyj	Asunto Oy Tampereen Kesäpäivä, Asunto Oy Tampereen Kesätuuli, Asunto Oy Tampereen Suviiniitty, Asunto Oy Tampereen Auringonsilta, Asunto Oy Tampereen Suviuuli
27.5.2020	10 709	7 098 738	341	20 800	Metsä Board Oyj	Ålandsbanken Lunastustontti I KY
19.5.2020	1 122	400 000	500	800	As. Oy Tampereen Potkurinkatu 4	Suomen Asunnot ja Tontit I Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
19.5.2020	892	1 475 000	616	2 395	As. Oy Tampereen Potkurinkatu 2	Suomen Asunnot ja Tontit I Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
18.2.2020	900	2 635 000	775	3 400	Asunto Oy Tammelanpuistokatu 20	Asunto oy Tampereen Tammelan Engel
12.2.2020	1 043	1 257 004	343	3 660	Suomen Osatontti Ky	Kiinteistö Oy Aspinniemi 12
10.2.2020	2 000	1 050 000	350	3 000	Tampereen kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun (2)

**

*

* Vain arvottomia rakennuksia ** Rakennukset eivät kuulu kauppaan



Johtopäätökset



Johtopäätökset AK- ja AR-tonttien hintavyöhykkeet

Hintavyöhykkeiden päivitystyö on tehty poikkeuksellisessa markkinatilanteessa, jossa kohonneet pääomakustannukset ja korkeat korot ovat hyödyttäneet sekä asuntojen kuluttaja- että sijoittajakysynnän. Asuinrakentamisessa aloitukset ovat vähentyneet ja rakennusyhtiöitä on asetettu konkurssiin. Toteutuneiden kauppojen kauppahinnoista ainakin osa on todennäköisesti sovittu jo ennen meneillään olevaa markkinatilannetta eikä siten välttämättä kuvasta sitä.

Kuitenkin, näkemyksemme mukaan Tampereen AK-tonttikauppojen piikkihintaa on edelleen yli 1000 €/k-m² parhaimmilla sijainneilla keskustassa ja rautatieaseman läheisyydessä.

Arviomme mukaan Tampereen raitiotien rakentuminen on nostattanut asuinkerrostalojen tonttihintoja etenkin Kalevan alueella mutta vaiheen 2 alueellakin markkina on vilkastunut.

Raitiotien vaikutusalueen ulkopuolella Härmälänrannan ja Vuoreksen markkinatilanne on hyvä.

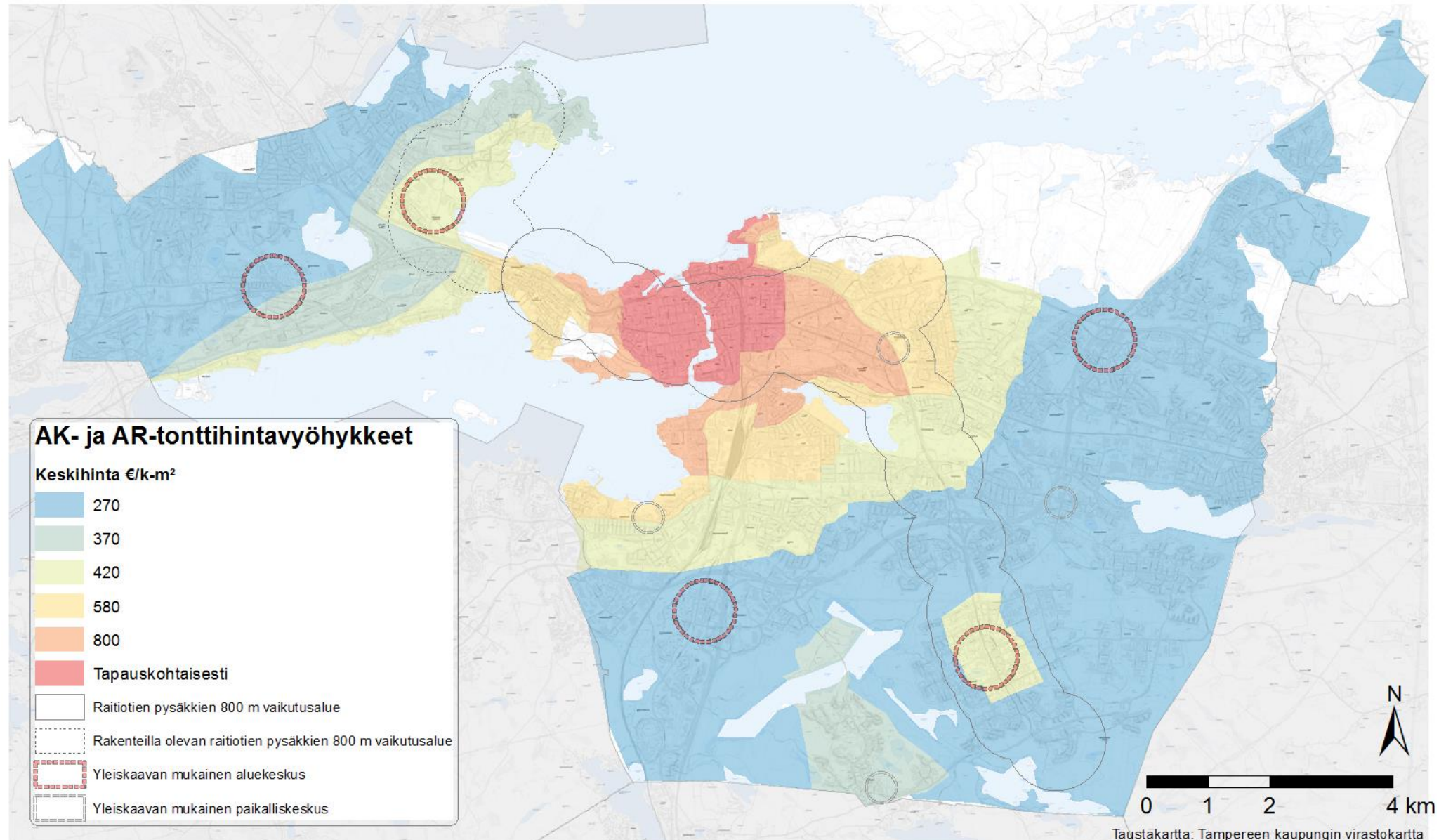
Vuonna 2020 määritetyt tonttihintavyöhykkeiden maantieteelliset rajaukset ovat pääasiassa päteviä nytkin. Vyöhykkeisiin on tehty kuitenkin seuraavat muutokset

- Kahden alimman vyöhykkeen väliin on lisätty kuudes vyöhyke, johon on alimmasta vyöhykkeestä nostettu Vuoreksen alue, Västringinmäen alue sekä pohjoista Lielahtea ja Raholan ja Epilän aluetta
- Vyöhykearvoja on nostettu hieman

Alla olevassa taulukossa on esitetty nyt määritetyt vyöhykearvot sekä vuoden 2020 vyöhykearvot. Vyöhykekartta on esitetty seuraavalla sivulla.

Vyöhyke	Vyöhykearvot 2023			Vyöhykearvot 2020		
	Alaraja	Keskimääräinen	Yläraja	Alaraja	Keskimääräinen	Yläraja
6	200	270	350	200	300	370
5	320	370	420	200	300	370
4	370	420	580	320	400	470
3	500	580	750	450	530	650
2	700	800	950	600	700	800
1	850	950	1200	750	950	1200

AK- ja AR-tonttien hintavyöhykkeet



Hintavyöhykekarttojen ohjeistus



AK- ja AR-vyöhykkeiden soveltaminen käytännössä

Hintavyöhykekartoissa keskimäinen hinta kuvaa kunkin hintavyöhykkeen keskimääräisen tontin rakennusoikeuden hintatasoa. Hintavyöhykkeitä määritettäessä ei ole huomioitu tonttien erikoistekijöitä vaan hintavyöhykkeillä kuvataan ns. puhdasta tonttia. Mikäli tontti poikkeaa ominaisuuksiltaan tavanomaisesta, voi tässä työssä esitetty yleistetty hintavyöhyke antaa virheellisen kuvan tontin markkina-arvosta.

Alla on lueteltu tontin sijainnillisia ominaisuuksia, jotka vaikuttavat merkittävästi rakennusoikeuden markkina-arvoon. Sijainnillisia ominaisuuksia voi soveltaa vaihteluvälin sisällä tapahtuvaan tonttihinnoitteluun.

Nostavia tekijöitä

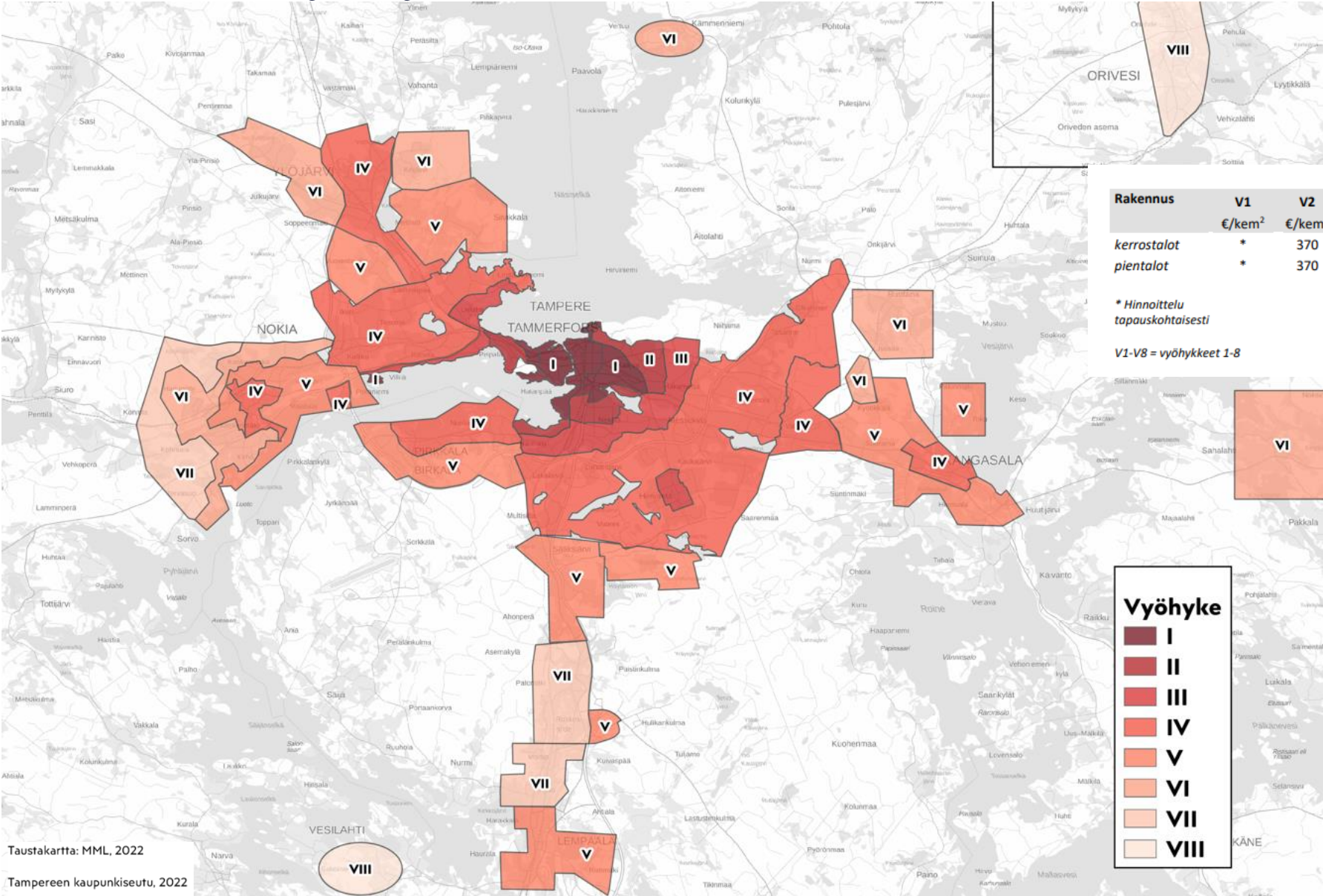
- Sijainti keskeisellä sijainnilla vyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä
- Huoneistojen kysyntää nostavat näkymät mm. puistoon sekä maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kohteeseen
- Palvelujen, kuten koulujen ja päiväkotien läheisyys
- Poikkeuksellisen hyvät kulkuyhteydet (julkisella liikenteellä tai yksityisellä ajoneuvolla)

Alentavia tekijöitä:

- Sijainti etäällä palveluista
- Sijainti etäällä julkisesta liikenteestä

Liitteet

Liite: ARA-vyöhykkeet



Taustakartta: MML, 2022

Tampereen kaupunkiseutu, 2022

newsec

