

ASUINTONTTIEN HINTAVYÖHYKKEET TAMPEREEN KAUPUNGISSA

NEWSEC VALUATION OY

13.7.2018



Newsec Valuation Oy

Mannerheiminaukio 1 A

PL 52

00101 Helsinki

Puh: 0207 420 400

Fax: 0207 420 497

www.newsec.fi

Luottamuksellisuus

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä toimeksisaajalle että asiakkaalle. Toimeksisaajan vastuu ei koske kolmansiä osapuolia. Tämän hankkeen tuloksia tulee käyttää vain myöhemmin erikseen mainittuun tarkoitukseen.

Riippumattomuus

Palkkiot, mukaan lukien tämä toimeksianto, jotka toimeksiantaja on maksanut Newsec Valuation Oy:lle (tai muille saman konsernin yrityksille Suomessa), muodostavat alle 5 % Newsec Finlandin koko liikevaihdosta.

Hanke on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

- Kaikki raportissa esitetyt lausunnot perustuvat toimeksisaajan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat raportissa mainittuihin oletuksiin ja ehtoihin
- Toimeksisaajalla ei ole eturistiriitoja arvioinnin kohteeseen
- Palkkio ei ole riippuvainen raportin sisällöstä
- Tämä arviointi on tehty toimeksiantajan toimittamien tietojen pohjalta sekä perustuen Newsec Valuation Oy:n liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon

Karttojen lähde: MML, Esri Finland, Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom Intermap, icement P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, METI, Swisstopo ja GIS User Community.

Sisällysluettelo

1	Toimeksianto	1
1.1	Tulosten käyttö	1
2	Menetelmät	2
2.1	Lähtökohdat	2
2.2	Analysointi	2
3	Lähtöaineistot	2
4	Markkina-analyysi	3
4.1	Suomen taloudellinen tilanne	3
4.2	Kiinteistömarkkinat Suomessa	4
4.3	Asuntomarkkinat Tampereella	5
5	Tampereen kerrostalotontit	7
5.1	Huoneistohintoihin perustuva mallinnus	7
5.2	Tonttikaupat	7
5.3	Hintasuhdehavainnot	9
6	Tampereen rivitalotontit	10
6.1	Huoneistoregressio	10
6.2	Tonttikaupat	10
7	Hintavyöhykekartta AK- ja AR-tonteille	12
8	Hintavyöhykekarttojen ohjeistus	12

1 Toimeksianto

Työssä laadittiin markkinaperusteiset hintavyöhykekartat asuinkerrostalotonteille (AK, AL, A), asuinrivitalotonteille (AR) Tampereen olemassa oleville asemakaavoitetuille alueille sekä vuosien 2017-2026 aikana kaavoitettaville merkittävillä asuntotuotantoalueille .

Hankkeessa arviointiin 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)

Hankkeen toimeksiantaja on Tampereen kaupunki, yhteyshenkilöinä ovat toimineet maankäyttöpäällikkö Heli Toukonieniemi ja tonttipäällikkö Aila Taura. Hankkeen toimeksisaaja on Newsec Valuation Oy. Projektiryhmään kuuluivat analyytikko, FM Viivi Helanne ja johtava asiantuntija, DI Juha Nummi, projektista vastasi Viivi Helanne.

Kartoissa esitetyt hinnat vastaavat vuoden 2018 kesän markkinatilannetta. Markkinatilanteen muuttuessa myös hinnat saattavat muuttua, joten tässä selvityksessä esitetyt tulokset eivät välttämättä pidä paikkaansa toisessa ajankohdassa.

1.1 Tulosten käyttö

Hintavyöhykekartoissa esitetään AK ja AR rakennusoikeuden yksikköhintojen (€/k-m²) vaihteluväli vyöhykkeittäin. Rakennusoikeudella tarkoitetaan maakäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) mukaista kerrosalaa. Kyseessä ovat yleisluonteiset hintakartat, arvioinnin kohteena eivät ole yksittäiset korttelit tai tontit.

Hintavyöhykekartat laadittiin Tampereen kaupungin sisäiseen käyttöön asuinkerrostalotonttien (AK, AL, A), asuinrivitalotonttien (AR) yhtenäistä hinnoittelua ja vuokrausta varten.

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

Mahdollinen rakenteiden ja maaperän pilaantuminen, sekä puhdistuskustannusten vaikutus alueiden hintoihin rajataan tämän tarkastelun ulkopuolelle. Oletuksena on, että alueisiin ei kohdistu yllättäviä hintoihin vaikuttavia immissioita. Mikäli tällainen immissio ilmenee, voi se vaikuttaa hintaan ja edellyttää siksi tarkempaa selvitystä.

2 Menetelmät

2.1 Lähtökohdat

Tampereella tehtyjen AK-, A- ja AR-tonttien kauppojen lukumäärä on liian pieni perustellun tilastollisen tarkastelun tai hintavyöhykekarttojen laatimiseksi suoraan kiinteistömuotoisten kauppojen perusteella. Tilanne on vastaava Suomen muissa kaupungeissa.

Käytännön arviointityössä ja tutkimuksissa (mm. Peltola & Väänänen 2007) on todettu, että rakennusoikeuden neliöhinnan ja samasta kohteesta myytävien uusien asuntojen neliöhinnan suhde riippuu toteutuvista asuntojen hinnoista. Korkeampien asuntojen hintojen alueilla tontista eli rakennusoikeudesta voidaan maksaa korkeampi hinta, koska rakennuskustannukset eivät nouse samassa suhteessa asuntojen kauppahintojen kanssa. Tonttikaupan tekohetkellä kohteessa vastaisuudessa toteutuva asunnon hinta on luonnollisesti arvio, joka perustuu samassa markkinassa tai samanlaisessa markkinassa toteutuviin asuntojen hintoihin. Tällöin myös käytettyjen asuntojen hinnat vaikuttavat arvioon uusien asuntojen vastaisuudessa toteutuviin hintoihin.

Asunto-osakkeiden kauppota tehdään moninkertainen määrä verrattuna tonttien kauppoihin, jolloin asuntojen hinta-aineiston avulla voidaan laatia tilastollisesti perusteltu selvitys asuntojen hintoihin vaikuttavista tekijöistä. Edellä selostetun hintasuhteen ja mallinnetun asuntomarkkinainformaation perusteella voidaan arvioida alueella todennäköisimmin toteutuva eli markkinaperusteinen tontin hinta.

2.2 Analysointi

Hinta-aineisto mallinnettiin ekonometrisella mallilla. Lisäksi tonttien hintavyöhykkeitä määrittäessä analysoitiin rakennusoikeuden hintatasoa käyttämällä ns. hintasuhdemenetelmää. Hintasuhdemenetelmässä analysoidaan asunnon velattoman huoneistoneliöhinnan ja tontin rakennusoikeuden yksikköhinnan suhdeluku.

3 Lähtöaineistot

Asuntojen huoneistohinnat perustuvat Asuntojen hintaseurantapalvelun (HSP) julkaisemaan tietoon yksittäisistä toteutuneista asunto-osakkeiden kaupoista.

Tonttikaupat (A-, AL-, AK-, AR, AKR) perustuvat Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteriin (KHR) ja Tampereen kaupungilta saatuun tietoon.

Lisäksi käytettiin analysoinnin apuna Liikenneviraston, Tilastokeskuksen ja Tampereen kaupungin julkaisemia aineistoja.

4 Markkina-analyysi

4.1 Suomen taloudellinen tilanne

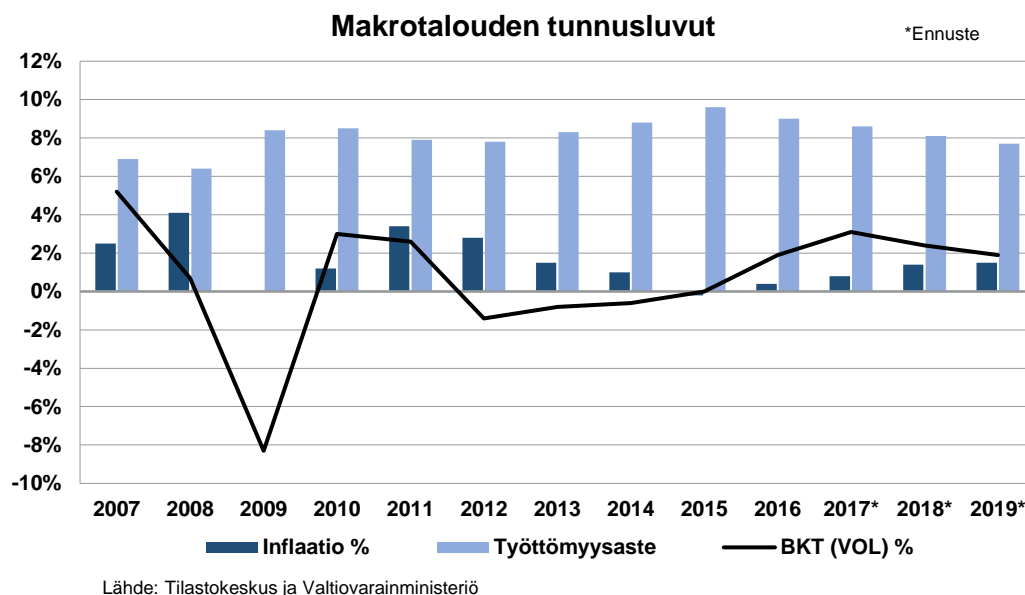
Suomen talous kehittyi erittäin positiivisesti vuoden 2017 aikana ja positiivisen vireen ennustetaan jatkuvan seuraavinkin vuosina. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan bruttokansantuote kasvoi 2,7 % vuonna 2017. Vuosina 2018 ja 2019 Valtiovarainministeriö odottaa BKT:n kasvavan 2,4 ja 1,9 % vastaavasti. Vuonna 2016 BKT kasvoi 2,1 prosenttia.

Yksityiset investoinnit ovat kasvaneet merkittävästi 2010-luvun alun heikoista vuosista ja ovat tällä hetkellä merkittävin kasvuajuri. Työllisyys on kohentunut, mikä tukee talouskasvua yksityisen kulutuksen kasvaessa. Työttömyysaste vuonna 2017 oli 8,6 % ja sen ennustetaan alenevan alle 8 prosentin vuoden 2019 aikana. Työllisyysaste on tällä hetkellä 69,4 % ja 70 %:n rajan pitäisi rikkoutua vuonna 2018. Hallituksen tavoitteena on 72% työllisyysaste, joka onkin nyt saavutettavissa.

Myös kansainvälisen talouden näkymät ovat aiempaa paremmat ja ostovoimakorjatun BKT:n ennustetaan kasvavan n. 3,5 %/vuosi seuraavien 3 vuoden aikana.

Julkinen talous oli vuonna 2017 alijäämäinen jo yhdeksättä vuotta peräkkäin. Myös valtion budjetti vuodelle 2018 budjetti on alijäämäinen 3,0 miljardia euroa. Kestävyyssvaje rasittaa edelleen Suomea vielä lähitulevaisuudessakin vaikka makrotaloustilanne onkin parantunut huomattavasti. Bruttokansantuotteen kasvaessa ennustetaan kuitenkin, että julkisyhteisöjen bruttovelka lähtisi alentumaan lievästi vuosien 2018-2019 aikana. Tällä hetkellä velkaa on 62,5 % BKT:stä.

Inflaatio on ollut Suomessa ja Euroopassa kasvussa, mutta sen odotetaan pysyvän edelleen verraten alhaisena lähivuosina. Euroopan keskuspankin (EKP) toimien odotetaan hallitsevan deflaatiota. Euroopan keskuspankin massiiviset määrälliset elvytykset jatkuvat edelleen. Korkotasojen ennustetaan lähtevän lievään nousuun seuraavien parin vuoden aikana, mutta korkotaso pysyy edelleen historiallisesti varsin matalana varsinkin, kun EKP kertoi jatkavansa rahamarkkinoiden ostopolitiikkaa syyskuun 2018 loppuun saakka.



Kuva 1. Makrotalouden tunnusluvut

4.2 Kiinteistömarkkinat Suomessa

Vuoden 2017 transaktiovolyymi oli KTI:n mukaan n. 10,2 miljardia euroa. Ulkomaisten sijoittajien osuus volyymistä oli lähes 70 %. Merkittävin kiinteistösektori oli toimistot n. 41 % osuudella kokonaisvolyyminä. Seuraavaksi merkittävin sektori oli liiketilat n. 26 % osuudella. Tulevien vuosien transaktiovolyymi riippuu huomattavasti rahoituksen saannista, korkotason kehityksestä sekä viime vuosien kaltaisten suurempien kiinteistöjärjestelyiden määrästä, mutta arvioimme että volyyymi tulee olemaan tänä vuonna 7-8 mrd euron välillä.

Suomen kiinteistömarkkinat ovat edelleen painottuneet pääkaupunkiseudulle, joskin kaupankäynti on levinnyt vuoden 2015 syksystä lähtien myös muualle Suomeen. Pienemmillä paikkakunnilla liikekohteet ja etenkin päivittäistavarakauppaa palvelevat kiinteistöt sekä vuokra-asunnot ovat olleet sijoittajien mielestä kiinnostavia. Tästä hyvänä esimerkkinä on ranskalaisen Corum AM:n hallinnoiman rahaston ostamat neljä liikekiinteistöä Loviisasta, Kauhavalta, Raahesta ja Orivedeltä.

Myös toimisto- ja liikekiinteistöillä on ollut kysyntää Helsingin ulkopuolella, mistä kertoo uuden Agore Kiinteistöt –sijoitusyhtiön (ELO, Trevian, AP1) sekä toimistokiinteistöihin keskittyvän Kielo-sijoitusyhtiön (Brunswick) perustaminen

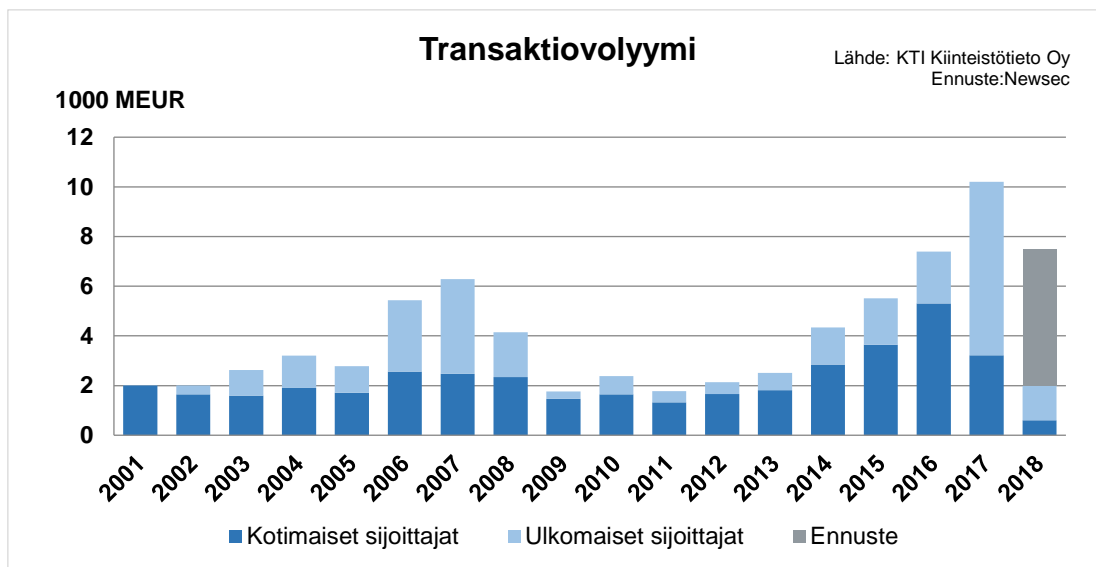
Vuoden 2017 suurin kauppa oli Spondan myynti Blackstonelle n. 3,8 miljardilla eurolla. Muita merkittävimpiä kauppia ovat olleet mm. Kampin kauppakeskuksen 50% osuuden kauppa TH Real Estatelle sekä viiden Cityconin kauppakeskuksen myynti Cerberukselle. Loppuvuoden merkittävin kauppa oli Nokian entisen pääkonttorin kauppa, jossa Exilion myi kiinteistön Deutsche Asset Management:n hallinnoimalle rahastolle 164 M €:lla. Kauppahinta vastasi noin 4,65 prosentin alkutuottovaatimusta.

Pääkaupunkialueen muuttovoitto, dynamiikka ja markkinoiden koko pitävät yllä kiinnostusta kaikenlaisiin kiinteistöihin. Eurooppalaisesta näkökulmasta tarkastellen Suomesta on saatavissa korkeampia tuottoja kuin ns. päämarkkinoilta riskien ollessa kuitenkin varsin samanlaisia kuin muissakin euromaissa markkinoiden rajallista kokoa ehkä lukuun ottamatta. Pohjoismaisella tasolla Helsingin ydinkeskustan prime-toimistokohteiden tuottovaatimukset ovatkin jo toiseksi alhaisimmat heti Tukholman jälkeen. Parhaimpien Helsingin keskustan Core-kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat painuneet jo n. 3,5 %:iin. Myös muilla prime-osamarkkinoilla, kuten Keilaniemessä ja Ruoholahdessa, tuottovaatimukset ovat olleet laskussa viimeisen vuoden aikana kysynnän ulottuessa yhä voimakkaammin myös näille osamarkkinoille.

Vuokramarkkinoilla vallitsee Pääkaupunkiseudulla edelleen toimistotilojen ylitarjonta, mikä tulee olemaan pitkäaikainen ilmiö eikä poistu uusien työpaikkojen myötä. Ei ole odotettavissa sellaista talouskasvua, jolla tyhjänä tai vajaakäytössä oleva toimistokanta tulisi käyttöön. Muissa kasvukunnissa toimistomarkkinat toimivat paremmin.

Liiketilamarkkinat ovat mitä suurimmassa määrin riippuvaisia taloustilanteesta. Vaikka vajaa-käyttö on edelleen alle 10 % ja Helsingin ydinkeskustan liiketilat käytännössä täyteen vuokrattuja, tulevat uudet kauppakeskukset ja olemassa olevien laajentamiset lisäämään kilpailua. Tämä tulee sysäämään kiilua entisestään prime- ja secondary-kohteiden välillä. Hyvä saavutettavuus ja kohteen palvelukartan laajuus ovat yhä enemmän avainasemassa, kun kauppakeskukset kilpailevat asiakkaista.

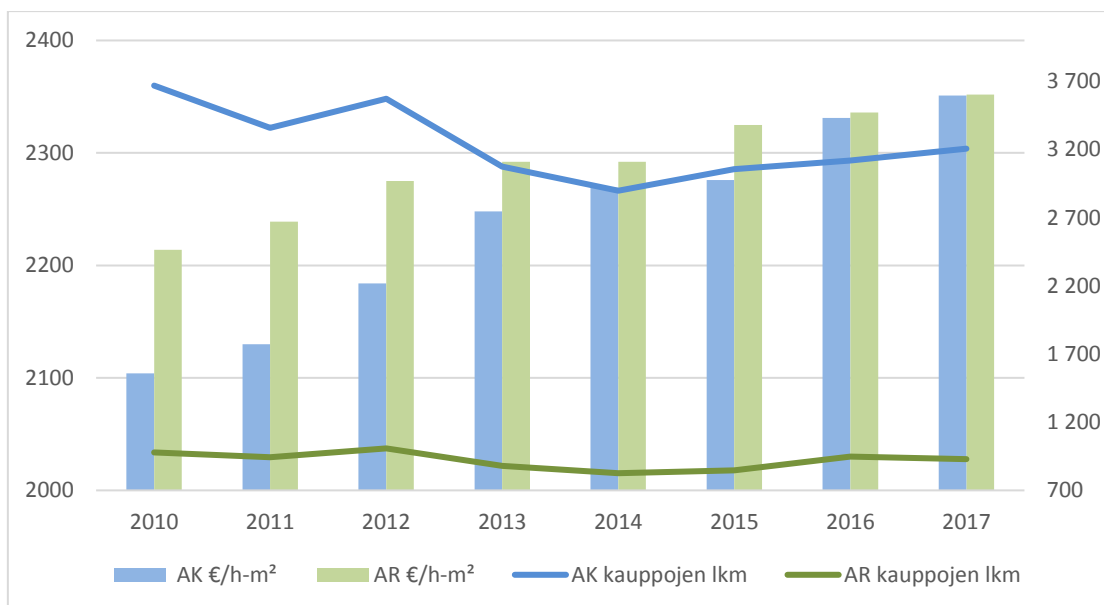
Vuokra-asuntomarkkinat ovat pysyneet edelleen aktiivisina useiden asuntosijoitusrahastojen ansioista. Pääkaupunkiseudulla erityisesti pienempien asuntojen vuokratasot alkavat olla kipurajoilla vuokralaisten maksukykyyn suhteutettuna, vaikka asuntovuokrien nousu onkin tasoittunut. Tulevaisuudessa asuntojen sijainti, laatu sekä koko tulevat olemaan merkittäviä tekijöitä. Erittäin runsas uusien asuntojen tarjonta saattaa heikentää käyttöastetta ja heijastua alentavasti vuokratasoihin.



Kuva 2. Transaktiovolyymi

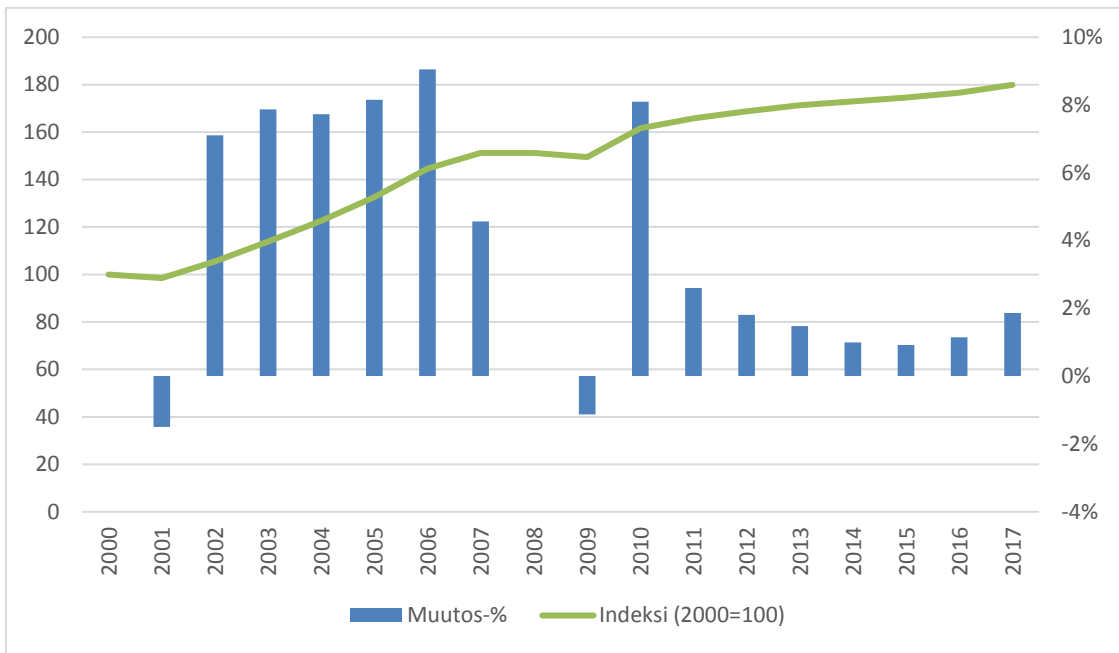
4.3 Asuntomarkkinat Tampereella

Tampereella asuntojen neliöhintakehitys on edelleen nousujohteista. Kehitys on nähtävissä erityisesti vanhojen kerrostaloasuntojen, joiden neliöhinnat ovat nousseet vanhojen rivitaloasuntojen tasolle. Kuvassa 3 esitetään vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta ja kauppojen lukumäärä vuosittain.



Kuva 3. Asuntojen keskimääräiset kauppahinnat ja lukumäärä vuosittain

Tarkasteltaessa tarkemmin asuntojen hintojen kehitystä Tampereella havaitaan, että 2000-luvun alkupuolella kasvu on ollut voimakasta, mutta 2010-vuoden jälkeen kehitys on ollut maltillista. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty Tilastokeskuksen vanhojen asuntojen hintaindeksi 2000=100.



Kuva 4. Vanhojen asuntojen hintojen kehitys Tampereella

Tampereella asuntojen hintojen kehityksen trendi on ollut positiivinen läpi 2000-luvun, sillä vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet vain yksittäisinä vuosina. Kuvassa 4 on esitetty vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys Tampereella. Indeksissä ei ole huomioitu kuluttajahintojen muutosta.

5 Tampereen kerrostalotontit

5.1 Huoneistohintoihin perustuva mallinnus

Aineistossa oli noin 10 960 vertailukelpoista huoneistokauppaa aikaväliltä 1.1.2014 ja 1.5.2018. Uusien asuntojen keskimääräinen neliöhinta koko kaupungin alueella on ollut 4 188 €/m² ja vanhojen asuntojen 2 723 €/m² (taulukko 1).

Taulukko 1. Asuntojen hintojen jakautuminen huoneiden lukumäärän mukaan.

	Lukumäärä	Keskineliöhinta	Neliöhinnan keskihajonta
Uudet	2455	4 188	1 036
1h	1031	4 471	1 021
2h	977	3 991	926
3h	386	3 885	1 033
yli 3h	61	4 502	1 580
Vanhat	8502	2 723	972
1h	1703	3 275	987
2h	3965	2 673	876
3h	2130	2 450	928
yli 3h	704	2 493	1 049

Näiden kauppojen perusteella estimoitiin kerrostalohuoneistoille hintamalli, jossa neliöhinnan selitysaste on 87%.

5.2 Tonttikaupat

Tampereella on tehty vain vähän edustavia kerrostalotonttien kauppia vuoden 2016 alusta tarkasteluhetkeen. Tilanne on samanlainen myös Suomen muissa suurimmissa kaupungeissa. Tampereella vuosina 2016–2018 tehdyt edustavat AK- ja AL-kaupat on esitetty kuvassa 5. Tarkastelujaksolla Tampereella on tapahtunut yhteensä 14 AK- ja AL-tonttikauppaa ja niiden keskihinta on ollut 310 €/k-m².



Kuva 5. AK tonttikaupat. Kartalla esitettyjen lisäksi työssä on analysoitu myös kaupungin luovuttamat tonttikaupat.

Seuraavilla sivulla on esitetty kaikki maanmittauslaitoksen rekisterin AK-tonttikaupat, jotka on analysoitu hintavyöhykkeiden muodostamista varten. Lisäksi analysoinnin tukena on käytetty Tampereen kaupungin toimittamaa aineistoa tonttien luovutuksista (vuokrauksista). Koska Tampereen kaupunki luovuttaa asuinkerrostaloja pääosin vuokraamalla, on tietoa vuokrausten pääoma-arvoista pidetty vertailukelpoisena toteutuneille kiinteistömuotoisille tonttikaupoille.

Taulukko 2. Asuinkerrostalotonttien kaupat Tampereella 2014–2018.

Luovutus-tunnus	m ²	€	€/k-m ²	Luovuttajat	Sajat
L2018-111873	6 400	1 350 000	211	T2H Pirkanmaa	FIM Tonttirahasto I Ky
L2017-174820	2 082	1 178 562	337	AsOy Tre Lielahden Onni	Sijoitusyhtiö Jenna & Juliet Oy
L2017-163416	2 957	788 341	131	Suomen Osatontti II Ky	AsOy Tampereen Pikku-niemi
L2017-135676	1 047	1 050 000		KOy Tampereen Pisparanta	KOy Pispan Perusyhtiö
L2017-135693	1 440	1 080 000		KOy Tampereen Pisparanta	KOy Pispan Perusyhtiö
L2017-125342	5 636	2 001 000	1243	Yksityinen (7)	Aktia rakennuttajat Oy
L2017-119071	2 003	1 395 000	310	Hartela Oy	Ålandsbanken tonttirahasto
L2017-117452	4 241	6 613 173	743	KOy Aspinniemi 3	KOy Aspinniemi 4
L2017-117291	3 392	6 992 704		KOy Aspinniemi 6	KOy Aspinniemi 16
L2017-100752	692	977 469		KOy Aspinniemi 2	KOy Aspinniemi 9
L2017-100764	29 333	12 403 191		Suomen Osatontti Ky	Perustettavan yhtiön lukuun
L2016-152842	1 570	538 000	213	AsOy Tre Härmälänrannan Ossian	Pirkanmaan Vuokrakodit Oy
L2016-152642	2 117	497 250	108	AsOy Tre Härmälänrannan Paarma	Pirkanmaan Vuokrakodit Oy
L2016-115670	652	254 000	25	AsOy Tre Nestorin Aarre	AsOy Tampereen Nestorin Elli

5.3 Hintasuuhdevainnot

Hintasuhteet perustuvat Maanmittauslaitoksen tonttikauppoihin sekä Tampereen kaupungin luovutusten pääoma-arvoihin sekä toteutuneisiin huoneistokauppoihin. Toteutuneet hintasuuhdevainnot vaihtelevat Vuoreksen noin 5,5 % ja Tammelan 10,6 % välillä. Tammelan hintasuhteen osalta hintasuuhdetta laskee vuokratontti, ja arviomme mukaan alueen hintasuuhde on noin 15 %. Hintasuuhdevainnoja on käytetty apuna yhdessä tonttikauppojen kanssa. AK mallissa käytetyt hintasuhteet vaihtelivat keskustan 17 prosentista reuna-alueiden 4 prosenttiin.

6 Tampereen rivitalotontit

6.1 Huoneistoregressio

Aineistossa oli noin 3 800 vertailukelpoista rivitalohuoneistokauppaa aikaväliltä 1.1.2014 ja 1.5.2018. Uusien rivitaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta koko kaupungin alueella on ollut 2 990 €/k-m² ja vanhojen asuntojen 2 370 €/k-m² (taulukko 3).

Taulukko 3. Asuntojen hintojen jakautuminen huoneiden lukumäärän mukaan.

	Lukumäärä	Keskineliöhinta	Neliöhinnan keskihajonta
Vanhat	3214	2369	574
1h	88	2538	734
2h	565	2404	424
3h	1269	2369	436
4h	969	2352	768
5h	283	2352	525
6h	35	2033	463
7h	3	2587	281
8h	2	2458	2067
Uudet	556	2993	316
1h	16	4482	665
2h	54	3175	211
3h	191	3015	182
4h	236	2931	240
5h	59	2856	472

Näiden kauppojen perusteella estimoitiin rivitalohuoneistoille hintamalli, jonka neliöhinnan selitysaste on 70%.

6.2 Tonttikaupat

Myytyjen rivitalotonttien kauppojen määrä Tampereella on vuosina 2014 – 2018 ollut pienempi kuin kerrostalokauppojen määrä, eikä edustavia kauppvoja ole tarpeeksi suoran tonttihintaregression muodostamiseen. Tampereella vuosina 2014–2018 tehdyt AR- ja A-kaupat esitetty kuvassa 6. Kaupat on listattu taulukossa 4.



Kuva 6 .Tampereen AR- ja A-tonttikaupat. Kartalla esitettyjen lisäksi työssä on analysoitu myös kaupungin luovuttamat tonttikaupat. Kartan arvot ovat rakennusoikeuden yksikköarvoja €/k-m².

Taulukko 4. Rivitalotonttien kaupat Tampereella 2014–2018.

Luovutus-Tunnus	m ²	€	€/k-m ²	Luovuttajat	Saajat
L2017-142981	800	100 000	417	Yksityinen	Yksityinen
L2017-174734	1 773	174 200	328	Suomen Kiinteistökehittäjät Oy	AsOy Olkahisenlahti
L2017-167489	2 236	211 264	315	Tampereen kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun
L2017-134668	1 773	167 500	315	Yksityinen	Suomen Kiinteistökehittäjät Oy
L2016-168417	2 052	225 000	365	Yksityinen	Perustettavan yhtiön lukuun
L2016-143729	1 357	320 000	472	Yksityinen	Perustettavan yhtiön lukuun
L2016-122719	3 328	365 000	243	Yksityinen	AsOy Tampereen Kaukajärven Aamukaste
L2016-113960	1 560	220 000	403	JVH PROFILE OY	Huukki Oy
L2016-111280	2 592	445 000	318	AsOy Tampereen Niemenrannan Vanamo	Taaleri Tonttirahasto Ky, Nuorisosäätiö sr
L2016-111169	757	93 000	307	Yksityinen	Yksityinen

7 Hintavyöhykekartta AK- ja AR-tonteille

Hintavyöhykekartta AK- ja AR -tonteille (erillisenä liitteenä) perustuu todellisten, toteutuneiden tonttien sekä asuinhuoneistojen vertailukauppojen analysointiin, tehtyihin huoneistohinnan regressiokarttoihin, Newsecin arviointitoiminnassa saamaan markkinainformaatioon sekä asiakkaan ja Newsecin välisissä tapaamisissa saatuihin markkinatietoihin.

8 Hintavyöhykekarttojen ohjeistus

Tässä työssä (AK- ja AR-tonttien hintavyöhykkeiden päivitys Tampereen kaupungissa 2018) esitetään asuinkerros- ja rivitalojen rakennusoikeuden markkina-arvon vaihtelu sijainnin suhteen Tampereella. Hintavyöhykkeet kuvaavat asuinrakennusoikeuden kerrosneliömetrin markkina-arvoa. Hintavyöhykkeet perustuvat analysoituihin tonttien ja huoneistojen vertailukauppoihin, niistä johdettuihin tilastollisiin malleihin ja hintasuhdehavaintoihin.

Hintavyöhykekartoissa kuvataan kunkin hintavyöhykkeen keskimääräisen tontin rakennusoikeiden yksikköarvon keskihinta. Hintavyöhykkeitä määritettäessä ei ole huomioitu tonttien erikoistekijöitä, kuten rakenteellista pysäköintiä, 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 ominaisuuksia, jotka vaikuttavat rakennusoikeuden markkina-arvoon.

Alentavia tekijöitä:

- Rakenteellinen, erityisesti maanalainen pysäköinti ja
- Tavanomaista tiukempi pysäköintivaatimus
- Maaperän epäpuhtaudet
- Huomattava maaperän kosteus tai pehmeys, rakentaminen edellyttää jatkopaalutusta
- Kerrosten lukumäärä on tavanomaista pienempi (alle 3), tornirakentamista vastaava (yli 8) tai kerrosten lukumäärä vaihtelee samalla rakennusalalla ja vaikeuttaa mm. hissien hyödyntämistä ja nostaa siten rakennuskustannuksia
- Merkittävästi tavanomaista pienempi tai suurempi rakennusoikeuden määrä
- Rakennettaessa vaadittavat erikoismateriaalit
- Monimuotoinen julkisivu tai rakennusala
- Tavanomaista tiukemmat esteettömyysrajoitukset
- Tavanomaista suurempi yhteis- tai varastotilojen osuus
- Tavanomaisesta poikkeava vähimmäishuonelukumäärä
- Liiketilojen runsas määrä asuinkerrostalossa
- Melu

Nostavia tekijöitä

- + Sijainti aluekeskuksen ydinkeskustassa kaupallisten ja julkisten palveluiden vieressä
- + Huoneistojen kysyntää nostavat näkymät mm. puistoon tai vesistöön
- + Palvelujen, kuten koulujen ja päiväkotien läheisyys
- + Poikkeuksellisen hyvät kulkuyhteydet (julkisella liikenteellä tai yksityisellä ajoneuvolla)

Mikäli tontti on niin sanotusti tavanomainen, eikä sisällä yllä mainittuja erikoistekijöitä, kuvastaa hintavyöhykkeen arvo rakennusoikeuden kerrosneliömetrin markkina-arvoa. Mikäli tontilla on joi-takin markkina-arvoa alentavia tekijöitä, niin tontin markkina-arvo voi olla kartassa esitettyä keskihintaa alempi. Mikäli taas tontilla on joi-takin markkina-arvoa nostavia tekijöitä, niin tontin markkina-arvon yksikköhinta voi olla hintavyöhykkeessä esitettyä keskihintaa korkeampi.