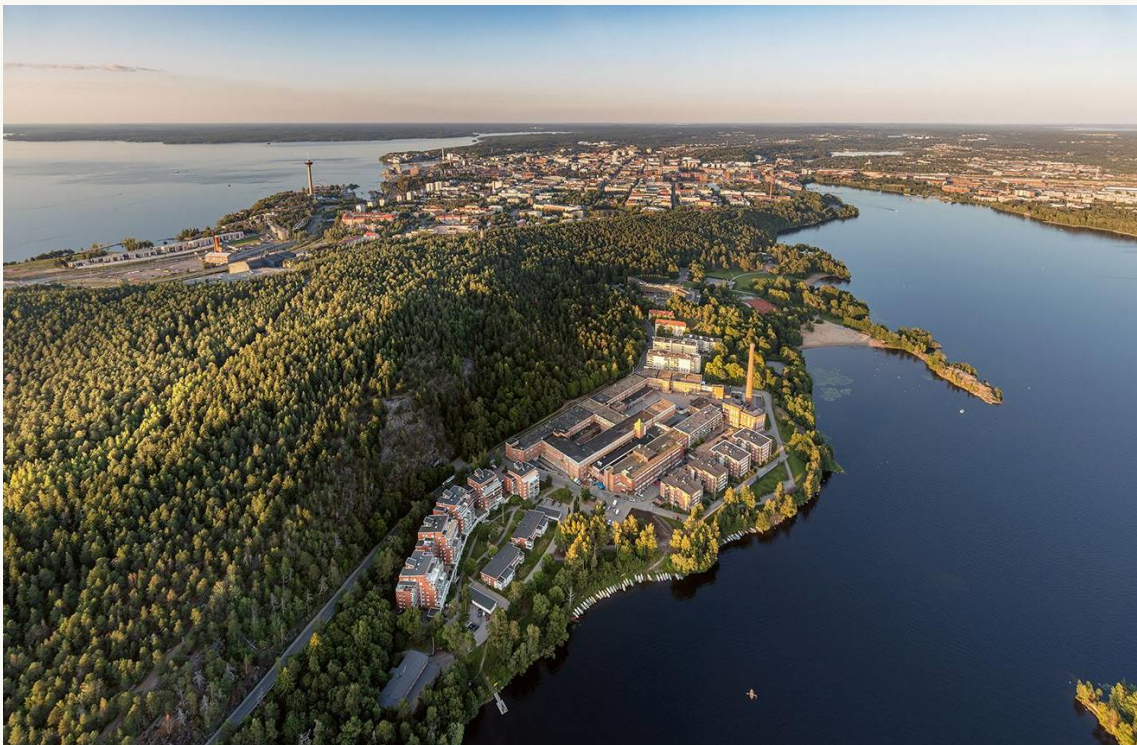


AK- JA AR-TONTTIEN HINTAVYÖHYKKEET TAMPEREEN KAUPUNGISSA

NEWSEC VALUATION

8.2.2021



Newsec Valuation

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 Advisory Finland Oy:lle tai Newsec Advice-Group konsernin yrityksille Suomessa, muodostavat alle 5 % em. konsernin 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
3.1	Asuntomarkkinat Tampereella	3
4	Tampereen kerrostalotontit	5
4.1	Huoneistohintoihin perustuva mallinnus	5
4.2	Tonttikaupat	5
4.3	Hintasuhdehavainnot	8
5	Tampereen rivitalotontit	8
5.1	Huoneistoregressio.....	8
5.2	Tonttikaupat	9
6	Hintavyöhykekartta AK- ja AR-tonteille	11
7	Hintavyöhykekarttojen ohjeistus	12

1 Toimeksianto

Työssä laadittiin markkinaperusteiset hintavyöhykekartat asuinkerrostaloille (AK, A) ja rivitalontontteille (AR).

Hankkeessa arviointiin alueiden velaton markkinahinta, joka vastaa sisällön osalta alla määritettyä 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 on toiminut tonttipäällikkö Aila Taura. Hankkeen toimeksisaaja on Newsec Advisory Finland Oy. Projektiryhmään kuuluivat analyytikko, FM Viivi Helanne, johtava asiantuntija, DI Juha Nummi ja analyytikko, DI Ville Aikala. Projektista vastasi Viivi Helanne.

Kartoissa esitetyt hinnat vastaavat vuoden 2021 tammikuun markkinatilannetta. Markkinatilanteen muuttuessa myös hinnat saattavat muuttua, joten tässä selvityksessä esitetyt tulokset eivät välttämättä pidä paikkaansa toisessa ajankohdassa.

1.1 Tulosten käyttö

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

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 milteen 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 kauppvoja 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 huoneistohintoja on kerätty Asuntojen hintaseurantapalvelusta (HSP) sekä SHT Groupin keräämästä rakennusliikkeiden uusien asuinrakennushankkeiden tilastotiedoista. Asuntojen hintaseurantapalvelu (HSP) on Logica Suomi Oy:n ja Alma Media Interactive Oy:n yhdessä tuottama palvelu myytyjen asuntojen hintaseurantaan. Järjestelmän on toimittanut Plenware Oy.

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

Lisäksi käytettiin analysoinnin apuna Tilastokeskuksen ja Tampereen kaupungin julkaisemia aineistoja.

3.1 Asuntomarkkinat Tampereella

Tampereella asuntojen neliöhintakehitys on ollut nousujohteista. Kehitys on nähtävissä erityisesti vuodesta 2018 alkaen. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat nousseet enemmän, ja kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat kohonneet vanhoja rivitaloasuntoja korkeammalle tasolle. Kuvassa 1 esitetään vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta ja kauppojen lukumäärä vuosittain.

VANHOJEN KERROS- JA RIVITALOHUONEISTOJEN KESKIMÄÄRÄISET NELIÖHINNAT JA LUKUMÄÄRÄT VUOSITTAIN



Kuva 1. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen keskimääräiset kauppahinnat ja lukumäärä vuosittain. Lähde Tilastokeskus

Uusien kerrostaloasuntojen myyntimäärät ovat olleet selvässä kasvussa vuodesta 2015. Huoneistohintojen osalta on havaittavissa hintakehitystä, vielä vuonna 2015 uudiskerrostalojen huoneistohinnat olivat keskimäärin alle 4100 €/m² kun vuonna 2019 keskimääräinen huoneistohinta on jo yli 4700 €/m². Uusien rivitalohuoneistojen kauppa on pysynyt melko vakaan vuodesta 2015 eteenpäin. Hintatasossa on havaittavissa pientä nousua vuodesta 2018 alkaen ja vuonna 2019 uudisrivitalon keskimääräinen huoneistoneliöhinta oli noin 3400 €/m².

UUSIEN KERROS- JA RIVITALOHUONEISTOJEN KESKIMÄÄRÄISET NELIÖHINNAT JA LUKUMÄÄRÄT VUOSITTAIN



Kuva 2. Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hintojen kehitys Tampereella 2015-2019. Lähde: HSP ja Newsec.

4 Tampereen kerrostalotontit

4.1 Huoneistohintoihin perustuva mallinnus

Aineistossa oli noin 10 494 vertailukelpoista huoneistokauppaa aikaväliltä 1.1.2018 ja 1.9.2020. Uusien kerrostaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta koko kaupungin alueella on ollut n. 4 700 €/h-m² ja vanhojen kerrostaloasuntojen n. 3 000 €/m² (taulukko 1).

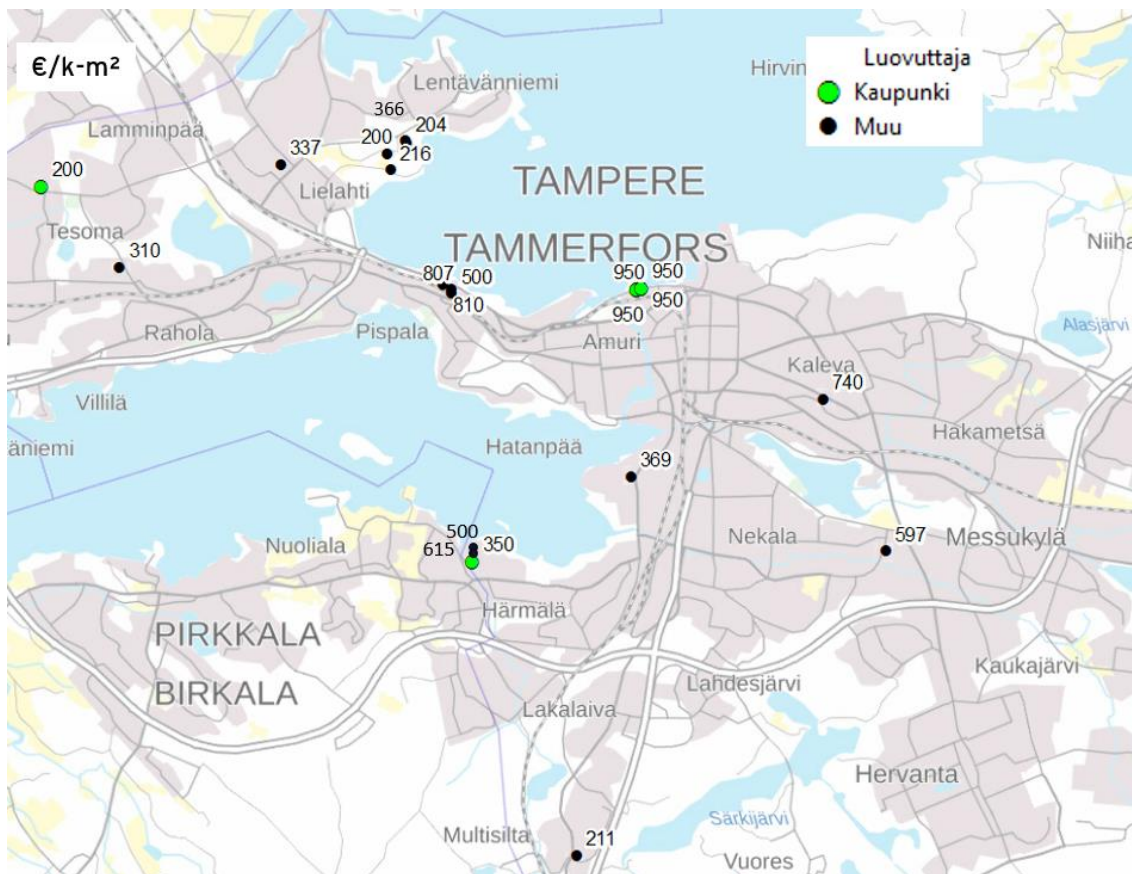
Taulukko 1. Asuntojen hintojen jakautuminen huoneiden lukumäärän mukaan.

	Lukumäärä	Keskineliöhinta	Neliöhinnan keskihajonta
Uudet	3431	4 692	1115
1h	1 316	4 988	1 077
2h	1 376	4 536	1 046
3h	622	4 385	1 134
yli 3h	117	4 816	1 381
Vanhat	7 063	3 024	1 160
1h	1 359	3 711	1 206
2h	3 307	2 980	1 027
3h	1 812	2 702	1 138
4h	485	2 578	1 181
yli 4h	100	3 171	966

Näiden kauppajen perusteella estimoitiin kerrostalohuoneistoille hintamalli, jossa neliöhinnan selitysaste on 85%.

4.2 Tonttikaupat

Tampereella on tehty vain vähän edustavia kerrostalotonttien kauppia vuoden 2017 alusta tarkasteluhetkeen. Tilanne on samanlainen myös Suomen muissa suurimmissa kaupungeissa. Tampereella vuosina 2017–2020 tehdyt edustavat AK- ja AL-kaupat on esitetty kuvassa 3. Tarkastelujaksolla Tampereella on tapahtunut yhteensä 21 AK- ja AL-tonttikauppaa ja niiden keskihinta on ollut 530 €/k-m².



Kuva 3. AK tonttikaupat. Kartalla esitettyjen lisäksi työssä on analysoitu myös kaupungin vuokraamalla 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 2017–2020

Huom	luovutus pvm	m ²	€	€/k-m ²	Luovuttajat	Saajat
	5.6.2020	1 685	1 944 000	810	PISPARANTA OY	FIM Vuokratontti Ky
	27.5.2020	10 709	7 098 738	366	Metsä Board Oyj**	Ålandsbanken Lunastustontti I KY
	27.5.2020	7 029	1 141 376	204	Metsä Board Oyj**	AsOyt Tampereen Kesäpäivä; Kesätuuli; Suviniitty; Aurin-gonsilta ja Suvituuli
	19.5.2020	1122	400 000	500	As.Oy Tampereen Potkurikatu 4	Suomen Asunnot ja Tontit I Ky c/o Suomen AsuntoHypo-Pankki Oy
	19.5.2020	892	1 475 000	615	As. Oy Tampereen Potkurinkatu 2	Suomen Asunnot ja Tontit I Ky c/o Suomen AsuntoHypo-Pankki Oy
	19.2.2020	2 000	1 050 000	350	Tampereen kaupunki	JHS-Rakenne Oy perustettavan yhtiön lukuun ja Care Properties Finland Oy perustettavan yhtiön lukuun
***	5.8.2019*	-	3 325 000	950	Tampereen kaupunki	As. Oy Ranta-Tampellan Ma-suuni, Tampere
***	5.8.2019*	-	3 325 000	950	Tampereen kaupunki	As. Oy Ranta-Tampellan Kap-lan, Tampere
	25.6.2019	565	3 325 000	950	Tampereen kaupunki	As. Oy Ranta-Tampellan Ma-suuni, Tampere
	25.6.2019	1 073	3 325 000	950	Tampereen kaupunki	As. Oy Ranta-Tampellan Kap-lan, Tampere
	28.5.2019	959	499 298	200	Suomen Osatontti II Ky	AsOytampereen Niemenran-nan Aaria
	10.5.2019	9 513	3 98 868	216	Metsä Board Oyj**	KOy Forte 1, KOy Forte 2, Pe-rustettavan yhtiön lukuun
	22.2.2019	4 832	1 120 000	200	Tampereen kaupunki	Ålandsbanken tonttirahasto erikoissijoitusrahasto
	5.6.2018	970	1 775 000	807	KOy Tampereen Pis-paranta	FIM Tonttirahasto I Ky, KOy Pispan Perusyhtiö 6 tuleva AsOy Pispanran
	27.4.2018	3 566	2 749 347	369	YH Kodit Oy	OP Tonttirahasto Oy
	10.4.2018	806	1 673 423	740	AsOy Tampereen Kal-levan Paletti 1	Ålandsbanken tonttirahasto erikoissijoitusrahasto
	13.3.2018	6 400	1 350 000	211	T2H Pirkanmaa	FIM Tonttirahasto I Ky
	13.12.2017	2 082	1 178 562	337	AsOy Tampereen Lielahden Onni	Sijoitusyhtiö Jenna & Juliet Oy
	5.6.2017	1 047	1 050 000	500	KOy Tampereen Pis-paranta	KOy Pispan Perusyhtiö
	9.5.2017	5 636	2 001 000	597	Yksityinen	ARKTA RAKENNUTTAJAT OY, Ålandsbanken tonttirahasto erikoissijoitusrahasto
	23.3.2017	2 003	1 395 000	310	HARTELA OY	Ålandsbanken tonttirahasto erikoissijoitusrahasto

*Päätöspäivä, ** Esisopimukseen perustuva, yksikköhinta ei siten ole täysin vertailukelpoinen, *** Kaupan tiedot saatu kaupungilta

4.3 Hintasuhdehavainnot

Hintasuhteet perustuvat Maanmittauslaitoksen tonttikauppoihin sekä Tampereen kaupungin luovutusten pääoma-arvoihin sekä toteutuneisiin huoneistokauppoihin. Toteutuneet hintasuhdehavainnot vaihtelevat Haukiluoman noin 6,1 % ja Ranta-Tampellan 15,9 % välillä. Hintasuhdehavainnoja on käytetty apuna yhdessä tonttikauppojen kanssa. AK mallissa käytetyt hintasuhteet vaihtelivat keskustan 16,5 prosentista reuna-alueiden 4,5 prosenttiin.

5 Tampereen rivitalotontit

5.1 Huoneistoregressio

Aineistossa oli noin 2 035 vertailukelpoista rivitalohuoneistokauppaa aikaväliltä 1.1.2018 ja 1.9.2020. Uusien rivitaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta koko kaupungin alueella on ollut noin 3 400 €/k-m² ja vanhojen asuntojen noin 2 500 €/k-m² (taulukko 3).

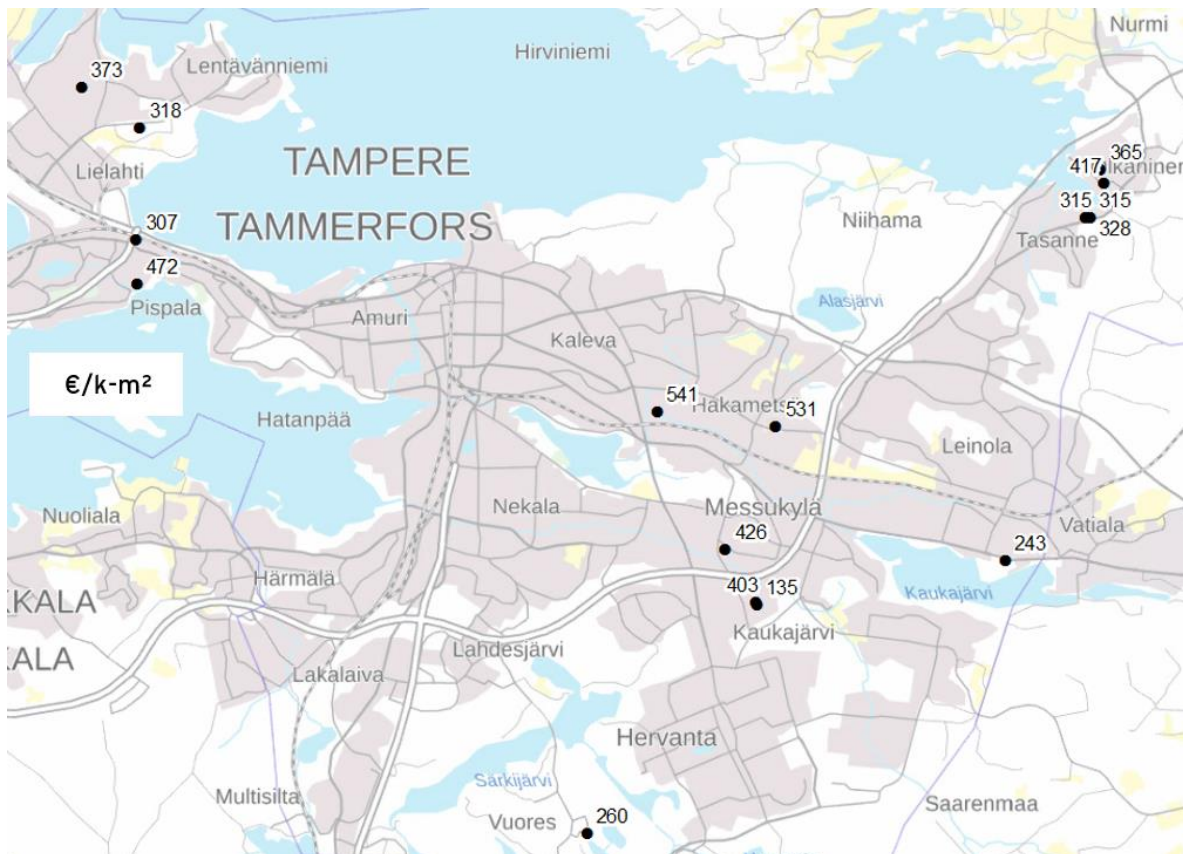
Taulukko 3. Asuntojen hintojen jakautuminen huoneiden lukumäärän mukaan.

	Lukumäärä	Keskineliöhinta	Neliöhinnan keskihajonta
Vanhat	1 784	2 467	556
1h	45	2 888	964
2h	373	2 488	480
3h	720	2 450	510
4h	516	2 450	575
5h	117	2 485	657
yli 5h	13	1 865	575
Uudet	251	3 373	448
1h	7	4 099	290
2h	44	3 426	321
3h	97	3 382	515
4h	79	3 305	392
5h	24	3 250	369

Näiden kauppojen perusteella estimoitiin rivitalohuoneistoille hintamalli, jonka neliöhinnan selitysaste on 74%.

5.2 Tonttikaupat

Myytyjen rivitalotonttien kauppoja on tehty Tampereella vuosina 2015 – 2020 16 kpl. AR- ja A-tonttien kaupat on esitetty kuvassa 4. Kaupat on listattu taulukossa 4.



Kuva 4. Tampereen AR- ja A-tonttikaupat. Kartalla esitettyjen lisäksi työssä on analysoitu myös kaupungin vuokraamalla luovuttamat tonttikaupat. Kartan arvot ovat rakennusoikeuden yksikköarvoja €/k-m².

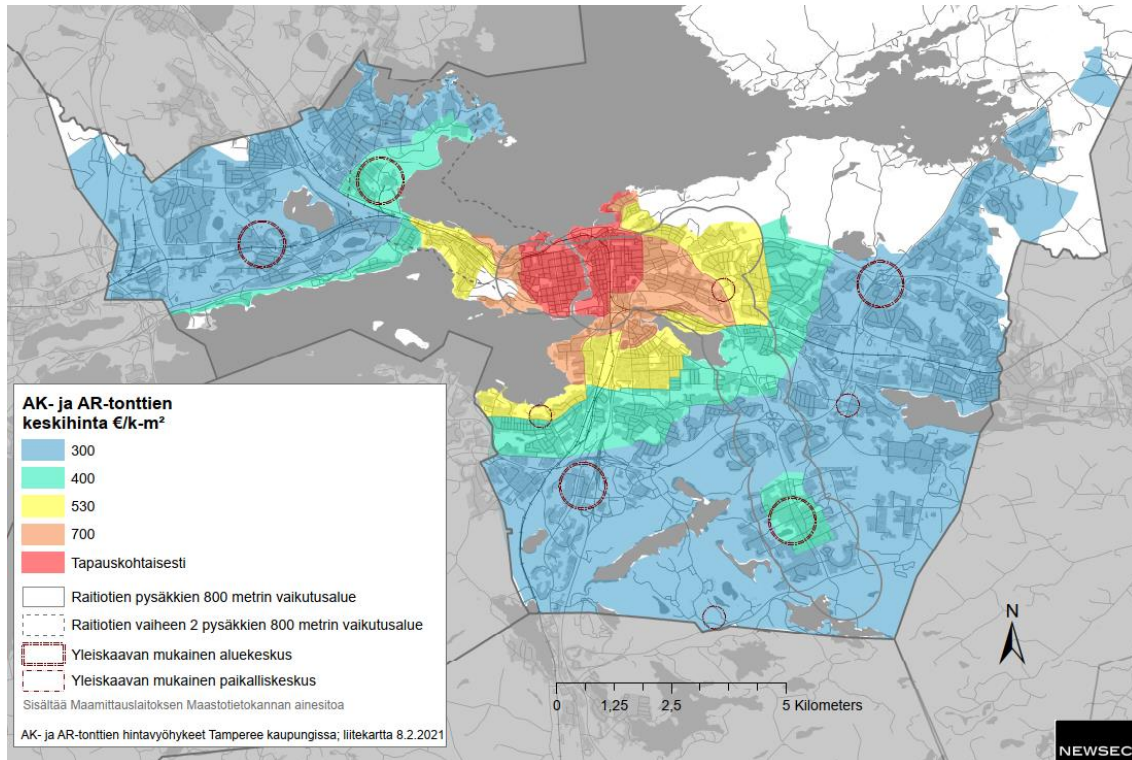
Taulukko 4. Rivitalotonttien kaupat Tampereella 2015–2020.

Huom	luovutus pvm	m ²	€	€/k-m ²	Luovuttajat	Saajat
	9.11.2018	3 159	322 000	260	Yksityinen	Perustettavan yhtiön lukuun
*	21.6.2018	1 349	230 000	426	SOPIMUS-VUORISÄÄTIÖ	Sonans Kiinteistöt Oy
	22.12.2017	1 773	174 200	328	Suomen Kiintestökehittäjät Oy	AsOy Olkahisenlahti
	14.11.2017	2 236	211 264	315	Tampereen kaupunki	Perustettavan yhtiön lukuun
	28.7.2017	800	100 000	417	Yksityinen	Yksityinen
	31.5.2017	1 773	167 500	315	Yksityinen	Suomen Kiintestökehittäjät Oy
*	8.2.2017	1 636	260 000	531	Yksityinen	Perustettavan yhtiön lukuun
	21.12.2016	2 052	225 000	365	Yksityinen	Perustettavan yhtiön lukuun
	18.8.2016	1 357	320 000	472	Yksityinen	Perustettavan yhtiön lukuun
	11.5.2016	3 328	365 000	243	Yksityinen	Asunto Oy Tampereen Kaukajärven Aamukaste
*	7.4.2016	1 392	300 000	541	Asunto Oy Tampereen Aarikkalankatu 14	Perustettavan yhtiön lukuun
	31.3.2016	1 560	220 000	403	JVH PROFILE OY	Huukki Oy
	15.3.2016	2 592	445 000	318	Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vanamo	Taaleri Tonttirahasto Ky, Nuorisosäätiö sr
	9.2.2016	757	93 000	307	Yksityinen	Yksityinen
	18.12.2015	6 161	690 000	373	Yksityinen	As Oy Tampereen Possilankadun Puutarha
*	30.6.2015	3 121	147 000	135	Yksityinen	Perust. asunto-oy:n lukuun

*Sisältää arvottomia rakennuksia

6 Hintavyöhykekartta AK- ja AR-tonteille

Hintavyöhykekartta AK- ja AR -tonteille (kuva 5 alla ja 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.



Kuva 5. Tampereen AK- ja AR-tonttien hintavyöhykkeet (keskihinta €/k-m²).

7 Hintavyöhykekarttojen ohjeistus

Tässä työssä (AK- ja AR-tonttien hintavyöhykkeiden päivitys Tampereen kaupungissa 2021 esitetään asuin- 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 tavanomaisen tontin rakennusoikeiden yksikköarvon keskihinta. "Tavanomaisella tontilla" kuvataan alueen sisäistä tyyppillistä tonttia.

Mikäli tontti on niin sanotusti tavanomainen, eikä sisällä alla mainittuja erikoistekijöitä, kuvastaa hintavyöhykkeen keskimääräinen arvo rakennusoikeuden kerrosneliömetrin markkina-arvoa. Mikäli tontilla on joitakin markkina-arvoa alentavia tekijöitä, niin kuvastaa hintavyöhykkeen alaraja tontin markkina-arvoa. Mikäli taas tontilla on joitakin markkina-arvoa nostavia tekijöitä, niin hintavyöhykkeen yläraja kuvastaa tontin markkina-arvon yksikköhintaa

Alla lueteltuja tontin ominaisuuksia voi soveltaa vaihteluvälin sisällä tapahtuvaan tonttihinnoitteluun. Lisäksi vaihteluväli on tarkoitettu myös erottelemaan kerrostalo- ja rivitalorakennusoikeuden arvoa. Kerrostalomaisemalla alueella kerrostalorakennusoikeuden arvo on rivitalorakennusoikeuden arvoa suurempi ja pientalomaisella alueella taas rivitalorakennusoikeuden arvo on kerrostalorakennusoikeuden arvoa suurempi.

Nostavia ja alentavia tekijöitä:

- Sijainti keskeisellä sijainnilla vyöhykkeen sisällä, kaupallisten ja julkisten palveluiden viressä
- 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)
- Rakenteellinen, erityisesti maanalainen pysäköinti
- Tavanomaisesta poikkeava pysäköintivaatimus
- Maaperän epäpuhtaudet
- Huomattava maaperän kosteus tai pehmeys, rakentaminen edellyttää jatkopaalutusta
- Kerrosten lukumäärä on tavanomaista pienempi (alle 5), tornirakentamista vastaava (yli 8) tai kerrosten lukumäärä vaihtelee samalla rakennusalalla ja vaikeuttaa mm. hissien hyödyntämistä ja nostaa siten rakennuskustannuksia
- Merkittävä poikkeama tavanomaisesta rakennusoikeuden määrästä
- Rakennettaessa vaadittavat erikoismateriaalit
- Monimuotoinen julkisivu tai rakennusala
- Tavanomaista poikkeavat esteettömyysrajoitukset
- Tavanomaista suurempi yhteis- tai varastotilojen osuus
- Tavanomaisesta poikkeava vähimmäishuonelukumäärä
- Liiketilojen runsas määrä asuin- ja kerrostalossa
- Raideliikenteestä johtuva tontin tärinävaimennuksen rakentaminen
- Melusaaste