

YLEISEN RAKENNUKSEN TONTIN ARVO

Risto Peltola, Marianna Vesanen



Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 106



Julkaisija
Maanmittauslaitos
Kehittämiskeskus

Kuvailulehti
Julkaisun päivämäärä
15.6.2007

Tekijät		Toimeksiantaja ja toimeksiannon päivämäärä	
Projektin johtoryhmä: Jukka Lahtinen(pj), Sakari Haulos, Aimo Koskinen, Päivi Mattila, Suvi Rihtniemi, Seppo Sadeharju ja Risto Peltola.		Pääjohtaja Jarmo Ratia	
Projektiryhmä: Päivi Mattila, Risto Peltola, Juhani Väänänen ja Marianna Vesanen.		5.3.2006	
Julkaisun nimi			
Yleisen rakennuksen tontin arvo			
Julkaisun laji			
Loppuraportti			
Julkaisussa kerrotaan yleisen rakennuksen tonttien kaupoista, markkinoista, tonteista maksetuista hinnoista, tonttien arvioinnin oikeudellisista perusteista ja arviointikäytännöstä. Julkaisussa annetaan Y-tonttien arviointisuosituksia.			
Avainsanat (Asiasanat)			
tontin hinta, kiinteistönarviointi, hintamallit, arviointimenetelmät, maastotietojärjestelmä, kiinteistöjen kauppahintarekisteri, asemakaava, asunnon hinta			
Sarjan nimi ja numero		ISSN	ISBN
Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 106		ISSN 1236-5084	ISBN 951-48-0199-7 (PDF)
Sivumäärä	Kieli	Hinta	Luottamuksellisuus
17 s.+ liitteet 12 s.	Suomi		Julkinen
Jakaja		Kustantaja	
Maanmittauslaitos, Kehittämiskeskus		Maanmittauslaitos, Kehittämiskeskus	

Sisällysluettelo

Alkusanat	5
1 Johdanto	6
1.1 Yleisen rakennuksen tontin funktio. Mihin käyttöön yleisen rakennuksen tontteja tarvitaan?	6
1.2 Yleisen rakennuksen tonttien markkinat. Ketkä ostavat ja myyvät Y-tontteja?	7
1.3 Y-tontin arvioinnin tarve.....	8
2 Yleisen rakennuksen tonttien arvioinnin perusteet	8
2.1 Oikeudelliset perusteet	8
2.2 Arviointiteoria ja -käytäntö.....	9
2.2.1 KKO:n ennakkotapaus (KKO II 150 21.9.1984)	9
2.2.2 Lunastustoimitus vuodelta 1999	9
2.2.3 Lunastustoimitus vuodelta 2006	10
2.3 Saaren tutkimus	11
3 Yleisen rakennuksen tontin hintatutkimus	11
3.1 Tutkimusaineisto	12
3.2 Tulokset.....	12
3.2.1 AP-tontin hintaennuste.....	12
3.2.2 Y-tonttien ja AP-tonttien hintasuhde	13
3.2.3 Mistä seikoista riippuu Y-tonttien ja AP-tonttien hintasuhde?	13
4 Arviointisuositukset	16
Kirjallisuus	17
LIITTEET	18
Liite 1. Ote Asemakaavamerkintäohjeista.	18
Liite 2. Y-tonttikauppojen inventointi.	20
Kauppojen karsinta	21
Uniikit Y-tonttikaupat	21
Kaupat ryhmissä R3 ja R7	21
Kaupat ryhmässä R4 – tontti ja muuta aluetta	22
Kaupat ryhmässä R6 ja R8	23
Liite 3. Tutkimusaineiston kuvaus.	24
Taulukko 1. Edustavat Y-tonttikaupat. Muuttujien jakauma.	24
Taulukko 2. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelua.....	24
Taulukko 3. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaan.....	24
Taulukko 4. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu kaavamerkinnän mukaan.....	25

Taulukko 5. Kaikki Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu saajan tyypin mukaan.....	26
Taulukko 6. Kaikki Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu luovuttajan tyypin mukaan.....	27
Taulukko 7. Kaikki Y-tonttikaupat. Kauppojen lukumäärä eri luovuttaja/saaja-kombinaatioissa.....	27
Taulukko 8. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu maakunnan mukaan.....	28
Taulukko 9. Edustavat Y-tonttikaupat. Kaupat kunnittain. Vain kunnat, joissa vähintään kaksi kauppaa.....	29

Alkusanat

Asemakaavan mukaisia yleisten rakennusten tontteja ja niiden osia arvioidaan kaavan toteuttamiseksi tehtävissä lunastustoimituksissa. Y-tonttien arvioita tarvitaan myös kiinteistöveroä määrättäessä sekä luonnollisesti myös vapaaehtoisia kauppoja valmisteltaessa. Arviointitehtävä ei ole helppo, sillä lähes poikkeuksetta arvioijan käytettävissä ei ole määrältään riittävää ja edustavaa Y-tonttien vertailukauppa-aineistoa.

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on ylläpitää valtakunnallista kiinteistöjen kauppahintarekisteriä. Tilastollisia menetelmiä hyväksikäyttäen maanmittauslaitos on jo parinkymmenen vuoden ajan jalostanut näitä rekisteritietoja niin oman arviointitoimituksia tekevän henkilöstönsä kuin muidenkin kiinteistöarvioinnin parissa työskentelevien tarpeisiin. Y-tonttien osalta valtakunnallista hintaselvitystä ei ennen nyt käsillä olevaa tutkimusta ole kuitenkaan tehty. Osaksi tähän lienee vaikuttanut juuri ennakkokäsitys käytettävissä olevan vertailuaineiston riittämättömyydestä ja heterogeenisuudesta. Käsitys on vahvistunut tämän tutkimuksen myötä. Ainakaan tilastollisesti luotettavaa kauppahinta-analyysia ei ole mahdollista tehdä pelkällä Y-tonttiaineistolla. Tutkimuksessa onkin otettu avuksi paikkakunnan yleistä maanhintatasoa kuvaava vertailuaineisto, tässä tapauksessa asuinpienalo-tonttien kaupat. Vähäisen Y-tonttien kauppahinta-aineiston informaatio on hyödynnetty muodostamalla estimaatteja Y-tonttien ja AP-tonttien hintasuhteesta. Tästä hintasuhteesta saatua tietoa hyödyntäen on tutkimuksen lopuksi esitetty suosituksia Y-tonttien arvioimiseksi. Tutkimuksessa esitellään myös Y-tonttien valtakunnallinen kauppahinta-aineisto vuosilta 2000–2004.

Esitän tutkimuksen tekijöille ja tutkimuksen ohjausryhmässä toimineille kiitoksen arvokkaasta lisästä maanmittauslaitoksen kauppahintatutkimusten sarjaan. Toivon, että tämä selvitys selkiyttää yleisten rakennusten arvioinnin ongelmakenttää ja yhtenäistää arviointikäytäntöjä arvioijien keskuudessa.

Helsingissä 25. kesäkuuta 2007

Tuomo Heinonen
Arviointitoimitus-ydinprosessin omistaja

1 Johdanto

1.1 Yleisen rakennuksen tontin funktio. Mihin käyttöön yleisen rakennuksen tontteja tarvitaan?

Yleisen rakennuksen tontteja tarvitaan julkisten palveluiden tuottamiseen ja julkishallintoa varten. Ympäristöministeriön asemakaavamerkintäohjeiden mukaan Y-tontit jakautuvat yhdeksään pääluokkaan:

- Y Yleisten rakennusten korttelialue.
- YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
- YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YS Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialue.
- YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YM Museorakennusten korttelialue.
- YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
- YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Liitteessä 1 näitä käsitteitä on tarkennettu. Käytännössä tarkentavia kaavamerkintöjä käytetään yleisesti. Tässä tutkimuksessa inventoidut Y-tonttien kaupat käsittivät 50 eri kaavamerkintää tai niiden yhdistelmää.

Y-tontteja osoitetaan joskus konkreettiseen ja akuuttiin tarpeeseen. Esimerkki tällaisesta on uuden asuntoalueen vaatima koulu- tai päiväkodin tontti. Tällöin asemakaavamerkintä on yleensä tarkasti määritelty.

Usein Y-tontteja osoitetaan myös varmuuden vuoksi, todennäköisiä tai mahdollisia tulevia tarpeita varten. Tällöin asemakaavamerkintä saattaa olla vain yleismerkintä Y. Y-tontin rakennusoikeus on yleensä varmuuden vuoksi ylimitoitettu.

Varsinkin kaupunkien keskustoissa ja aluekeskuksissa toiminnot sekoittuvat. Kaupalliset toiminnot, julkiset palvelut, hallinto ja asuminen saattavat olla jopa samalla tontilla. Kaavamerkintä on tällöin yleensä C (keskustatoiminnot), tai pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Niinpä Y-tontilla voi olla joskus myös asumista ja kauppaliikkeitä.

Julkisen ja kaupallisen palvelun raja ei myöskään ole aivan selvä. Suuri osa julkisista palveluista on maksullisia. Lisäksi kasvava osa julkisista palveluista tuotetaan voittoa tavoittelevana yksityisenä liiketoimintana ostopalvelusopimusten muodossa. Jos tällaisissa tapauksissa toimintaa harjoitetaan Y-tontilla, on tämä tontti kuitenkin yleensä julkisyhteisön omistama.

Varsinkin aikaisemmin esimerkiksi liikenteen vaatimia alueita osoitettiin myös Y-tonttina.

Palveluasunnot hämärtävät rajaa julkisten palveluiden ja asumisen välillä. Tärkein palveluasuntojen ryhmä ovat vanhusten palveluasunnot, joiden

määrä kasvaa jatkuvasti väestön ikääntyessä. Nämä palveluasunnot voidaan toteuttaa kaavan Y-tontille, mutta myös A-tontille. Jos palveluasunnot aiheuttavat runsaasti liikennettä, merkintäohjeet suosittelevat Y-merkinnän käyttöä.

Osa pitkään toteuttamatta olleista kaavojen Y-tonttivarauksista on vanhentuneita, ja niiden muuttaminen tuottavaan käyttöön on usein tarpeen. Ehkä yleisin Y-tontin korvaava käyttötapa on asuminen. Suuri osa Y-tonttien kaupoista liittyykin ajankohtaiseen kaavamuutokseen. Joissakin pienissä kunnissa vanhentuneeseen Y-varaukseen voidaan suhtautua suurpiirteisesti: Y-tonteilla on voitu sallia pääosin kaupallista tai jopa teollista toimintaa.

Julkisen palvelun käsite pakenee määrittelyä ja elää jatkuvasti. Tässä tutkimuksessa ongelma on pyritty hallitsemaan jokseenkin mekaanisesti, eli rajaamalla tutkimus kaupantekohetkellä voimassa olevien kaavojen kaavamerkinnän mukaan. Kysymys julkisen palvelun luonteesta ja suhteesta yksityisiin palveluihin on kuitenkin taustalla ja saattaa osaltaan ilmetä mm. kauppahintojen suurena hajontana.

1.2 Yleisen rakennuksen tonttien markkinat. Ketkä ostavat ja myyvät Y-tontteja?

Yleisen rakennuksen tonttien markkinat ovat ohuet, eli kauppoja tehdään vähän. Vuosina 2000–2004 Suomessa myytiin 248 rakentamatonta Y-tonttia. Keskimääräisessä kunnassa tehdään siten yksi Y-tontin kauppa vuosikymmenessä.

Y-tontit kaavoitetaan usein kunnan ennestään omistamalle maalle, joten Y-tontin toteuttaminen ei yleensä vaadi tontin ostamista. Y-tontin kauppa saattaa myös liittyä pakettiin, jos asuntomaata ja muuta omaisuutta myydään tai vaihdetaan. Itsenäisistä Y-tonttien markkinoista ei juuri voida puhua. Muutamissa kunnissa Y-tonttien markkinoita ehkä esiintyy. Eniten Y-kauppoja on tehty Espoossa, 14 kpl viiden vuoden aikana.

Ketkä ostavat Y-tontteja? Taulukon 5 (liitteenä) mukaan kunta on tärkein ostajaryhmä. Kuitenkin peräti 2/3 Y-tonteista on muiden kuin kunnan ostamia, ja peräti puolet Y-tonteista on yksityisten tahojen ostamia. Mielenkiintoinen ostajaryhmä on perustettava asunto-osakeyhtiö, joka on ostanut 32 Y-tonttia. On selvää, että suuri osa yksityisten ostamista Y-tonteista liittyy vireillä olevaan kaavamuutokseen, jota ei ole vielä viety loppuun.

Entä ketkä myyvät Y-tontteja? Taulukon 6 (liitteenä) mukaan kunta on tärkein toimija myös myyjäpuolella. Kauppojen lukumäärällä laskien kunnat myyvät Y-tontteja jopa enemmän kuin ostavat. Kauppahintojen tarkastelu vielä korostaa asiaa, sillä kunnat saivat kolminkertaisen määrän myyntituloja Y-tonteista kuntien maksamiin ostokustannuksiin verrattuna. Vaikuttaa siltä, että kunnat eivät kaavoita tarvitsemiaan Y-tontteja juuri muualle kuin omalle maalleen.

Jos ennakkokäsityksenä oli, että tyypillinen Y-tonttien kauppa olisi kunnan

yksityiseltä taholta ostama, niin käsitys on väärä. Tällaisia kauppoja on taulukon 7 (liitteenä) mukaan vain viidesosa kaikista kaupoista. Näyttää siltä, että ehkä vain puolet kaupoista liittyy Y-tontin toteuttamiseen. Suuri osa kaupoista liittyy kaavamuutokseen. Näiden kauppojen edustavuus Y-tontin arvioinnissa on kyseenalainen.

Kauppojen tarkastelu kertoo, että kaupat eivät edusta mitään homogeenisiä markkinoita. Markkinoista puhuminen on monella tapaa ongelmallista. Ensinnäkin markkinat ovat aina paikallisia. Taulukko 9 kertoo, että vain neljäsä kaupungissa kauppoja on tehty enemmän kuin yksi vuodessa. Nämäkin neljä kaupunkia jakaantuvat pienempiin alueellisiin ”markkinasegmentteihin”, jos sellaisista voi puhua.

Toiseksi vain osa kaupoista edustaa tyypillistä bilateraalista monopolia, jossa on vain yksi mahdollinen myyjä ja vain yksi mahdollinen ostaja. Merkittävä osa myydyistä kohteista on sellaisia, joille löytyy kaavamuutoksen kautta useita ostajia.

Taulukko 7 osoittaa, että suurin osa kaupoista ei ole sellaisia, joissa ostajalla olisi lunastusoikeus Y-tonttiin. Lunastusoikeus on kuitenkin merkittävä markkinoiden rakenteeseen vaikuttava tekijä, jota käsitellään luvussa kaksi.

1.3 Y-tontin arvioinnin tarve

Y-tontteja arvioidaan, kun kunta tai muu julkisyhteisö lunastaa Y-tontin toteuttaakseen sen asemakaavan mukaisesti. Y-tontteja ja niillä olevia rakennuksia arvioidaan myös kiinteistöveron määräämiseksi. Luonnollisesti Y-tontteja arvioidaan myös vapaaehtoista kauppaa varten.

2 Yleisen rakennuksen tonttien arvioinnin perusteet

2.1 Oikeudelliset perusteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:ssä säädetään kunnan ja muun julkisyhteisön lunastusoikeudesta asemakaava-alueella. Lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään Maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:ssä.

Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen suoritetaan lunastuslain (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603) mukaisesti. Tällöin tulee huomioidavaksi myös ns. arvonleikkaussäännökset, jonka mukaan kaavasta johtuva arvonnousu huomioidaan ajalta, joka alkaa enintään 7 vuotta ennen lunastustoimituksen vireille tulon päivämäärää. (LunL 31 §).

2.2 Arviointiteoria ja -käytäntö

Saari (1981, s. 1–2) on tutkimuksessaan (1981, s. 1–2) pyrkinyt luomaan Y-tonttien arviointisystematiikkaa. Mitään varsinaista Y-tonttien arviointiteoriaa ei kuitenkaan ole olemassa. Ainoa ”teoria” on melko yhtenäinen käytäntö ja yleiset arviointiopit.

Hatusen (1991) mukaan yleisen rakennuksen tontit arvioidaan ”eräänlaisen kohtuusperiaatteen” mukaan, eli rakennuskortteleiden ja vailla rakennusoikeutta olevan yleisen alueen hintojen väliin (Hatunen, s. 198). Edelliset arvioidaan yleensä AP-tonttien hinnan mukaan. Jälkimmäiset puolestaan arvioidaan raakamaan hinnan mukaan ensimmäisen detaljikaavan tapauksessa (Hatunen, s. 189).

Esimerkkinä arviointikäytännöstä kuvataan KKO:n ennakkotapaus ja kaksi Espoossa tehtyä Y-tontin lunastusta.

2.2.1 KKO:n ennakkotapaus (KKO II 150 21.9.1984)

Ainoa suoraan yleisen rakennuksen tontin arvoon liittyvä korkeimman oikeuden päätös (KKO II 150 21.9.1984) on peräisin vuodelta 1984. Tapauksessa käsiteltiin lunastettavaa tontinosaa, joka kuului asemakaavassa yleisen rakennuksen tontiksi merkittyyn alueeseen. Tämä tontin käyttötarkoitus huomioon ottaen määrättiin kohteenkorvaus ympäristön pientalotonttien rakennusoikeudeltaan keskimääräistä tehokkuutta vastaavan asuntotontin käyvän hinnan mukaiseksi (KKO II 150).

Lunastettava tontinosa oli 23.5.1980 vahvistetussa asemakaavassa merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonka tehokkuudeksi oli määrätty 0,40. Kuusankosken kaupunki haki lunastusta. Tontinosan omistaja vaati korvaukseksi asuin- ja liikettä käyttöön varattujen, vastaavalla rakennusoikeudella varustettujen tonttien mukaista korvaussummaa. Ympäröivä maankäyttö koostui keskimääräisellä 0,25 tehokkuudella varustetuista pientalotonteista. Lunastustoimikunta oli määrännyt hinnan alueen ympäristössä olevien pientalotonttien hinnan mukaisesti. (KKO II 150) Kysymyksessä oli RakL 54 §:n mukainen tontinosan lunastus, joten arvonleikkaussäännöksiä ei sovellettu.

2.2.2 Lunastustoimitus vuodelta 1999

Lunastuskohteena ollut vuonna 1996 vahvistetun asemakaavan mukainen Y-tontti tuli lunastustoimikunnan mukaan arvonleikkaussäännösten nojalla arvioida asemakaavaluonnoksen mukaisena Y-tonttina nykyisessä hintatassossa. (Lunastustoimitus TN1999–639 404)

Pöytäkirjassa arvonmääritystä lähestytään kirjallisuudesta saatavien (edellä esiteltyjen) teorioiden mukaan, lähialueiden pientalotonttien kauppojen mukaan ja tukeutuen Saaren tutkimuksesta sovellettavaan hintasuhteeseen. Hintasuhde Y-tonttien keskihinnan ja asuinpientalotonttien keskihinnan välillä on 0,65, jonka mukaan y-tontit olisivat siis selvästi halvempia kuin pientalotontit. Lisäksi kaavaluonnoksen mukaista Y-tonttia arvioidaan tuot-

toarvomenetelmällä 8–10 % prosenttien tuottovaatimuksella, johtuen kaava-prosessin keston ja sisältöön liittyvistä riskeistä. Tuottoarvomenetelmää käytettäessä epävarmuustekijäksi muodostuu, mitä hintaa tulisi käyttää Y-tontin hinnoittelutontin pohjana. Tässä vaihtoehtoja olisi esimerkiksi ollut keskimääräinen pientalotontin hinta ja Saaren tutkimuksesta johdetun hintasuhteen mukainen hinta, jotka olisivat johtaneet hyvin eri tuloksiin. (Lunastustoimitus TN1999–639 404)

Toimitusinsinööri on tutkinut myös vertailukelpoisia y-tonttikauppoja Espoossa ja niiden hintasuhteita alueen keskimääräiseen pientalotontin hintaan; näiden hintasuhteiden keski-arvoksi on saatu 0,51. Lunastustoimikunta katsoi korvauksen määrittämisen olevan luotettavinta em. tarkastelun perusteella, koska voidaan katsoa että tutkittujen vertailukauppojen hinnoittelussa on täytynyt ottaa huomioon jo lunastuksen ja arvonleikkauksen mahdollisuus. Tällöin siis kaupungin (ostajana tutkituissa vapaaehtoisissa kaupoissa) ei olisi kannattanut maksaa enempää kuin sen korvaukset lunastustoimituksessa olisivat tulleet olemaan. Lunastustoimikunta päätti siten määrätä korvauksen Y-tonttikauppatarkastelussa saadun jo valmiiksi arvonleikatun hinnan suhteessa keskimääräiseen alueen pientalotonttihin-taan. (Lunastustoimitus TN1999–639 404)

2.2.3 Lunastustoimitus vuodelta 2006

Toisessa lunastustapauksessa vuodelta 2006 tontin korvaukset määritti arvonleikkauksen nojalla kaavaehdotuksen mukaisena Y-tontinosana. Lunastustoimikunta katsoi, että korvaukset tulee määrätä Y-tonttien kauppojen perusteella, koska niitä on Espoossa tehty riittävästi. Korvaukset tulivat näin ollen määrättäväksi kauppa-arvomenetelmällä. (Lunastustoimitus TN2003–872 449)

Lunastustoimikunta selvitti toimitusta varten kaikki Espoossa 2000-luvulla tehdyt Y-tontinosien kaupat, joita oli yhteensä 20 kappaletta. Näistä neljää pidettiin huonosti vertailukelpoisina. Vertailukelpoisina pidettävien kauppojen hintoja on pidetty nk. käypinä hintoina. Näissä kaupoissa arvonleikkauksen vaikutusta on pidettävä melko teoreettisena, sillä keskiarvo- ja mediaanikaupoissa kaava oli jo kaupunginvaltuuston hyväksymä 7 vuotta ennen kaupantekopäivää. (Lunastustoimitus TN2003-872 449)

Neliöhintojen hintasuhte €/m^2 vertailukauppojen ja keskimääräisten pientalotonttien välillä vaihteli rajusti 0,17–100 välillä, mediaanin ollessa 0,42 ja keskiarvon 0,43. Vastaavan hintasuhteselvityksen tulos edellä esitellyssä vuoden 1999 esimerkitapauksessa Espoossa oli 0,51. Näyttäisi siis, etteivät Y-tonttien hinnat ole nousseet yhtä voimakkaasti kuin pientalotonttien.

Kerrosneliömetrihintojen hintasuhte €/k-m^2 puolestaan vaihteli välillä 0,13–0,63 mediaanin ollessa 0,30 ja keskiarvon 0,33. Lisäksi pöytäkirjassa todettiin tehokkuusluvun vaikuttavan voimakkaasti suhdelukuun: tehokkuusluvuilla $e = 0,14–0,29$ neliöhintasuhteen keskiarvo on 0,38 ja kerrosneliöhintasuhteen 0,39. Vastaavat suhdeluvut tehokkuusluvun ollessa $e = 0,30–0,50$ olivat 0,48 ja 0,26. Käyvän hinnan määrittelyssä lunastustoimikunta käytti lunastuksen kohteen tehokkuuslukuihin sopivaa hintasuhdetta mui-

den vaikuttavien tekijöiden pohjana (mm. liikennemelun vaikutus arvioitiin erikseen). (Lunastustoimitus TN2003-872 449)

Arvonleikkauksen määrittäminen lunastustoimikunta lähestyi toimituksessa kahdella tapaa: määrittämällä asemakaavaehdotuksen ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin hintasuhteen ja toisaalta diskonttaamalla em. Y-tontin hinnan kaavan voimaantuloon ennustetun ajan ja tuottovaatimuksen perusteella. (Lunastustoimitus TN2003-872 449)

2.3 Saaren tutkimus

Ilkka Saari teki vuonna 1981 tutkimuksen yleisten rakennusten tonttien hinnoittelukäytännöstä ja hintaan vaikuttavista tekijöistä. Rakennushallitus oli tilannut tutkimuksen selventääkseen katumaksun määrittämisen perusteita (katumaksulaki tuli voimaan vuonna 1979 ja se korvattiin kiinteistöverolailla vuonna 1991).

Saari oli laskenut Y-tonttien valtakunnallisen hintamallin (Saari 1981, s. 48–49). Saaren tutkimuksen mukaan hintaan vaikuttivat seuraavat tekijät:

- Y-tontin luovutusta edeltänyt maankäyttö
- taajamapainotteinen sijaintitekijä
- luovutusajankohta
- Y-tontin sallittu rakennustehokkuus
- kaupungin asukasluku (suhteellinen hintatasotekijä)
- Y-tontin käyttötarkoitus, oliko kyseessä YH-tontti vai ei (Saari 1981, s. 52).

Saaren tutkimus tuotti aikanaan runsaasti uutta tietoa aiheesta, josta siihen mennessä tiedettiin varsin vähän. Tutkimusaineiston vähäisyyden takia tulokset olivat monella tavalla suppeat. Saaren malli kertoi lähinnä sen, että Y-tontit ovat kalliita siellä, missä kiinteistöt muutenkin ovat kalliita. Malli kertoi jonkin verran myös siitä, miten Y-tonttien hinta vaihtelee tietyllä paikakunnalla. Malli ei kuitenkaan kerro paljoa siitä, poikkeavatko Y-tonttien hintatekijät muista kiinteistöistä, ja jos poikkeavat, niin miten. Malli ei myöskään kerro, ovatko Y-tontit halvempia tai kalliimpia kuin esimerkiksi asunto-tontit.

3 Yleisen rakennuksen tontin hintatutkimus

Saaren tutkimusta vaivasi kauppojen vähäisyys, mikä on ongelma myös tässä tutkimuksessa. Kysymyksen asettelua on kuitenkin muutettu ongelman kiertämiseksi. Jo lähtökohtaisesti oletetaan, että Y-tontit ovat kalliita siellä, missä kiinteistöt muutenkin ovat kalliita. Niinpä Y-tontin maksettua kauppahintaa verrataan AP-tontin hintaennusteeseen ja mallinnetaan tätä suhdetta.

Analyysiä varten kysymys täsmennetään seuraavaan muotoon:

1. Mikä on Y- ja AP-tonttien hintojen suhde, kun AP-tontin hintana käytetään AP-tontin hintaennustetta Y-tonttikaupan paikalla ja ajankohtana?

(AP-tontin pinta-alaksi on oletettu 1 000 m² ja tehokkuudeksi 0,25.

AP-tontti oletetaan muun kuin kunnan luovuttamaksi).

2. Mistä tekijöistä tämä suhde riippuu (jos mistään)?

3.1 Tutkimusaineisto

Tutkimusta varten inventoitiin kaikki Suomessa vuosina 2000–2004 tehdyt Y-tonttikaupat, joita oli 330 kpl. Inventoinnin suoritus on kuvattu Marianne Vesasen diplomityössä.

Inventoinnissa pyrittiin selvittämään erityisesti se, mihin käyttöön kohde on ostettu, ja kaupan edustavuus. Seuraavat seikat inventoitiin, tarkempi selvitys on liitteenä 2.

- kaava myyntihetkellä
- uusi kaavamerkintä
- voimassaolevan kaavan lainvoimaisuuspäivämäärä
- voimassa olevat kaavamääräykset
- vastaavuus kaavatonttiin nähden
- kaavamuutos vireillä
- rakentamaton/rakennettu
- kaupan tarkoitus
- kaupan edustavuus
- syy epäedustavuuteen
- tietolähde
- tehokkuus
- huom.

Edustavia kauppoja jäi 153. Hieman yli puolet kaupoista siis hylättiin epäedustavina liitteessä 2 mainituilla perusteilla. Tärkein syy hylkäämiseen oli se, että käyttötarkoitus oli muuttunut täysin tai se oli ollut alunperinkin muu kuin Y-korttelialue. Tällä perusteella hylättiin 80 kauppaa ja kaikilla muilla perusteilla yhteensä 14 kauppaa.

Liitteessä 3 kuvattu tutkimusaineiston ominaisuuksia. Taulukot 1–4 ja 8–9 kuvaavat edustavia kauppoja, taulukot 5–7 kaikkia kauppoja.

3.2 Tulokset

3.2.1 AP-tontin hintaennuste

AP-tontin hintaennuste laskettiin koko maassa vuosina 2000–2004 tehtyjen AP-tonttikauppojen avulla (27 719 kpl). Hintamallissa käytettiin selittäjinä 426 kuntadummyä, 373 kuntakohtaista kuntaluovutusdummyä, ja 13 jatkuvaa muuttujaa: 5 taajamaetäisyystekijää, 3 vesistöetäisyystekijää, pinta-alaa, tonttitehokkuutta, aikaa sekä sitä, oliko myyty määräala, ja oliko tonttijako ohjeellinen vai sitova. Malli selitti 75 % tontin hintojen hajonnasta.

3.2.2 Y-tonttien ja AP-tonttien hintasuhte

Kun Y-tonttien maksettua kauppahintaa verrataan AP-tonttien hintaennusteeseen, saadaan hintasuhteen mediaaniksi 0,52. Geometrinen keskihajonta on hyvin suuri, 1,41. (Aritmeettinen keskiarvo ja keskihajonta ovat vielä suurempia.) Vaikka Y-tontit ovat yleensä halvempia kuin AP-tontit, on suuri osa (30 %) Y-tonttien kauppahinnoista korkeampia kuin AP-tontin hintaennuste.

Karkeana johtopäätöksenä on, että Y-tonteista maksetaan saman verran tai melkein saman verran kuin AP-tonteista, jonka tehokkuusluku on 0,25. Tutkimus vahvistaa nykyistä käsitystä Y-tonttien hinnoittelusta. Hatusen mukaan (1991, s. 198) Y-tontit hinnoitellaan kohtuusperiaatteen mukaan, eli rakennuskortteleiden ja vailla rakennusoikeutta olevan yleisen alueen hintojen väliin, ja näin todellakin näyttää olevan myös vapaaehtoisissa kauppoissa.

3.2.3 Mistä seikoista riippuu Y-tonttien ja AP-tonttien hintasuhte?

Malli 1 kertoo, että valtakunnallisessa aineistossa AP-tontin hinta selittää kaikkein tehokkaimmin Y-tonttien hintojen vaihtelua. AP-tontin hinta selittää yksinään yli puolet Y-tontin hinnasta, kun kaikki tutkitut tekijät yhdessä selittävät 2/3 Y-tontin hinnasta.

AP-tontin hinnan lisäksi vain muutama muu tekijä pystyy kertomaan jotain olennaista Y-tonttien hinnoista. Nämä tekijät ilmenevät malleista 1 ja 2.

Y-tontin hinta nousee voimakkaasti tonttitehokkuuden funktiona, jos kaupan kohteena on kokonainen Y-tontti. Jos myydään lisäalue Y-tonttiin, tehokkuudella ei ole tilastollisesti merkitsevää vaikutusta hintaan. Jälkimmäinen tulos ei ole yllättävä, koska tällaiset kohteet ovat usein jo rakennettuun tonttiin tulevia rakentamattomaksi tarkoitettuja lisäalueita.

Tulos tehokkuuden suuresta vaikutuksesta kokonaisten tonttien kohdalla poikkeaa jonkin verran aikaisemmista käsityksistä. Esimerkiksi Hatusen mukaan ”yhteisenä piirteenä yleisten rakennusten tonteille on... rakennusoikeuden ylimitoitus. Tästä syystä rakennusoikeudella ei ole maapohjan hintaan sellaista vaikutusta kuin muilla rakennustonteilla” (Hatunen, s. 198). Näyttää siltä, että vaikka rakennusoikeutta annetaankin ehkä Y-tonteille runsaasti ja sitä jää myös runsaasti toteuttamatta, niin rakennusoikeutta silti arvostetaan. Tämä voi selittyä sillä, että mitä suurempi on Y-tontin rakennusoikeus, sitä suurempi on ehkä myös rakennusoikeuden toteutumisprosentti. Toisin sanoen rakennusoikeuden ylimitoitus on suurinta silloin, kun rakentaminen ennakoitaan vähäiseksi.

Hintamallit 1–2

	Malli 1		Malli 2	
	Y-tontin hintamalli		Y- ja A-tonttien hintasuhteen malli	
Selitettävän muuttuja	log (neliöhinta)		log (neliöhintojen suhde)	
Muuttujia kpl	6		5	
Havaintoja kpl	141		141	
Selitysaste	0,67		0,21	
Logaritminen jäännöskehajonta	0,88		0,95	
Selitettävän muuttujan keskiarvo	2,53		–0,51	
	kerroin	p-luku	kerroin	p-luku
Vakio	1,08	0,00	–0,01	0,96
Asuntotontin hintaennuste (*)	0,70	<,0001		
Tonttitehokkuus (**)	0,93	<,0001	0,88	0,00
Käyttötarkoitus				
– YH	0,85	0,04	1,11	0,01
– muu	1,05	0,00	1,09	0,00
Etäisyys isoon maakuntakeskukseen km (log), max 50 km	–0,15	0,02	–0,14	0,03
Ohjeellinen tonttijako	–0,58	0,00	–0,15	0,36

(*) A-tontin neliöhinta (log) Y-tonttikaupan paikalla ja ajankohtana. A-tontin pinta-alaksi on oletettu 1 000 m² ja tehokkuudeksi 0,25.

(**) poikkeama keskimääräisestä tonttitehokkuudesta (= 0,35). Jos myyty tontinosa, tekijälle on annettu arvo = 0.

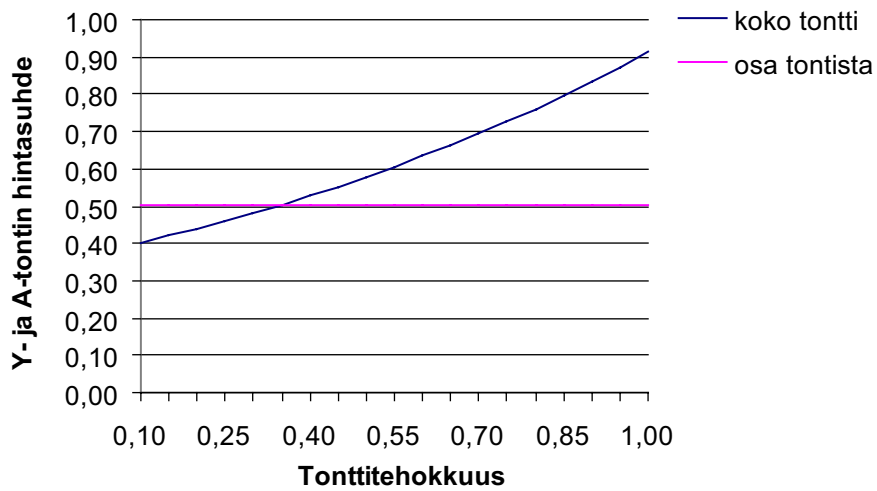
Suurten keskusten läheisyys nostaa jonkin verran hintasuhdetta. Maaseutukunnissa hintasuhte on hieman alempi kuin kaupunkikunnissa.

Y-tontin käyttötarkoitus ei vaikuta lainkaan hintaan. Poikkeuksena ovat kuitenkin YH-tontit, jotka ovat yli kaksi kertaa kalliimpia muihin Y-tontteihin verrattuna. YH-tonttien kalleus on huomattu aikaisemminkin (Saari, s 52).

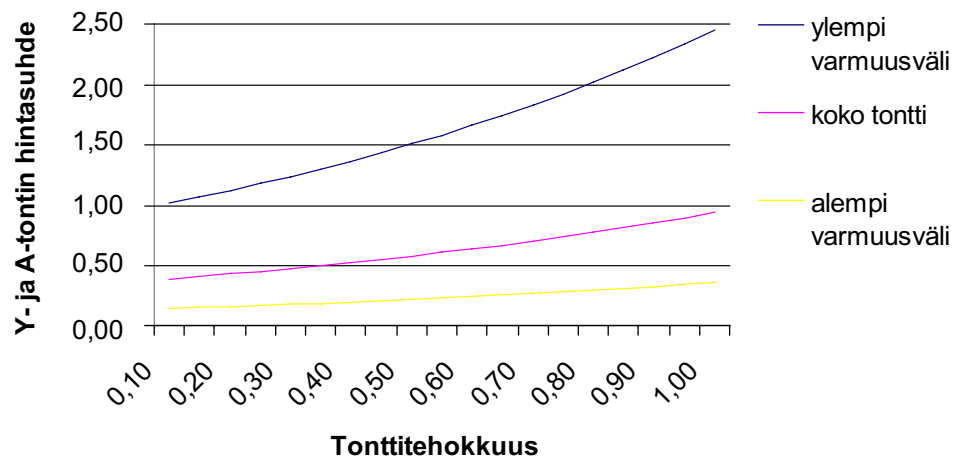
Hieman kalliimpien kauppojen ryhmä ”muu” muodostuu kuudesta kaupasta, joiden käyttötarkoitukset ilmenevät taulukosta 4 (liite). Näissä kaupoissa Y-käyttöön on siis sekoitettu muita käyttötarkoituksia. Tulos kertoo lähinnä sen, että ainakin tässä pienessä joukossa asuminen, liikenne ja keskustatoiminnot ovat nostaneet tontit arvoa.

Malli 2 pystyy selittämään vain viidenneksen Y- ja AP-tonttien hintasuhteen hajonnasta. Y-tonttien arvo seuraa siten melko tarkasti AP-tonttien arvoa. Hajonta on pääosin joko satunnaishajontaa tai sitten sellaista systemaattista hajontaa, jota tutkimuksessa ei ole osattu testata.

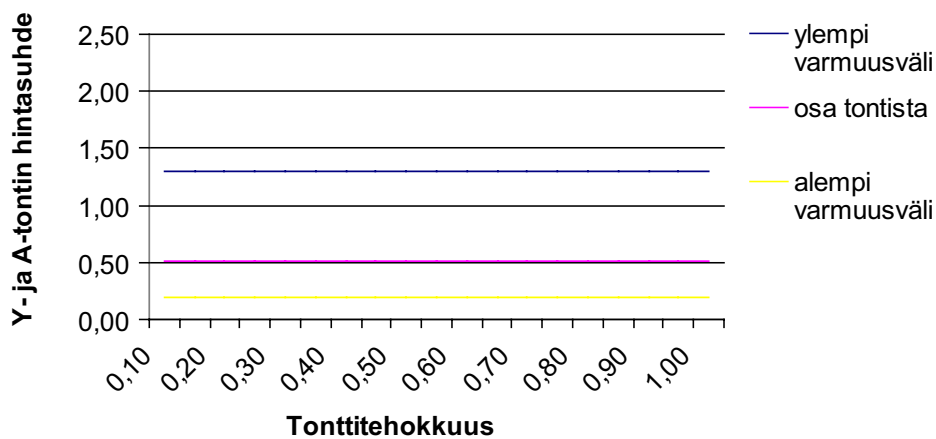
Kuva 1 kertoo tonttitehokkuuden vaikutuksen Y- ja AP-tonttien hintojen suhteeseen. Kuvat 2–3 kertovat hintasuhteeseen liittyvän suuren epävarmuuden.



Kuva 1. Tonttitehokkuuden vaikutus Y- ja AP-tonttien hintojen suhteeseen. (AP-tontin tehokkuudeksi on oletettu 0,25).



Kuva 2. Hintasuhteen varmuusvälit kokonaisen Y-tontin kaupassa.



Kuva 3. Hintasuhteen varmuusvälit Y-tontin osan kaupassa.

4 Arviointisuositukset

Y-tontit tulee hinnoitella kohtuusperiaatteen mukaan, kuten tähänkin asti. Kohtuusperiaate tarkoittaa seuraavaa:

Pääsääntö:

- Y-tontit hinnoitellaan yleensä AP-tontin ja puistomaan hintojen väliin.

Poikkeuksia pääsääntöön:

- Jos Y-tontin rakennusoikeus on korkea, Y-tontit hinnoitellaan AK-tontin ja puistomaan hintojen väliin, AP-tontin hinnan molemmin puolin.
- Jos arvioitava on keskustassa oleva YH-tontti, tämän arvon ylärajana on toimistotontin hinta.
- Asuntoalueen paikallista tarvetta varten tulevat yleisen rakennuksen tontit arvioidaan AP-tontin ja puistomaan hintojen väliin, lähemmäksi puistomaan hintaa.
- Jos Y-alueen tehokkuus on hyvin alhainen, ne arvioidaan lähelle puistomaan hintaa.
- Olemassa olevan Y-tontin lisäalueeksi tuleva alue, jolle ei ole tarkoitus rakentaa, arvioidaan pääsäännön mukaan, ottamatta kuitenkaan huomioon tonttitehokkuutta.

Lunastuslain arvonleikkauksen soveltamisesta katso Hatunen (1991, s. 198).

Kirjallisuus

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Ympäristöministeriö. Helsinki 16.6.2003.
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=24175&lan=fi>

Hatunen, Sampo: Yleisten alueiden arviointi. Teoksessa Kiinteistöjen arviointikäsi-
kirja. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry. Rakennustieto oy 1991. s. 188–190.

Hatunen, Sampo: Yleisten rakennusten tontit. Teoksessa Kiinteistöjen arviointikäsi-
kirja. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry. Rakennustieto Oy 1991. s. 197–199.

KKO II 150 (21.9.1984) nro 2041, M83/22.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), 5.2.1999/132.

Lunastustoimitus TN1999–639 404. (1999) RakL 50 §:n mukainen lunastustoimi-
tus.

Lunastustoimitus TN2003–872 449. (2006) MRL 96 §:n mukainen lunastustoimitus.

Petri Lukin, Maanmittauslaitos, Marianne Vesasen haastattelu 14.11.2006.

Saari, Ilkka: Tutkimus yleisten rakennusten tonttien hinnoittelukäytännöstä ja
hintaan vaikuttavista tekijöistä, Raportti 7:1981 Rakennushallitus.

Vesanen, Marianne. Yleisen rakennuksen tontin arvo. Keskenikäinen diplomityö
2007.

Virtanen, Pekka V.: Kaupunkimaan arvioinnin perusteet. Kirja 173 s. Julkaistu:
Espoo: Otakustantamo 1988.

LIITTEET

Liite 1. Ote Asemakaavamerkintäohjeista.

(Asemakaavamerkinnät ja -määräykset. Ympäristöministeriö. Helsinki
16.6.2003: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=24175&lan=fi>)

Y-tontit jakautuvat yhdeksään pääluokkaan: Y, YL, YH, YO, YS, YY, YM, YK ja YU.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa lähinnä päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia. Näitä ovat mm. terveysasema, neuvola, peruskoulun ala-aste, lasten päiväkoti sekä kirjasto- ja kokoontumistilat. Käyttötarkoitusta voidaan tarvittaessa täsmentää kaavamääräyksellä. Tällainen määräys voi kuulua esimerkiksi seuraavasti:

YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa kouluja ja muita oppilaitoksia. Käyttötarkoitusta voidaan tarvittaessa täsmentää kaavamääräyksellä osoittamalla tietty alue esimerkiksi peruskoulun ala-astetta tai korkeakoulutoimintaa varten:

YS Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa erilaista kulttuuritoimintaa, kuten teatteri-, kirjasto-, konsertti- ja näyttelytoimintaa palvelevia rakennuksia.

YM Museorakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa museotoimintaa palvelevia rakennuksia. Kysymyksessä voi olla historiallinen, taide- tai muun tyyppinen museo.

YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Käyttötarkoituksia voidaan kaavassa tarkentaa esimerkiksi seuraavasti:

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue.

Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään yksi kolmasosa käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi.

YL -alueelle voidaan rakentaa lähinnä päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia. Näitä ovat mm. terveysasema, neuvola, peruskoulun ala-aste, lasten päiväkotia sekä kirjasto- ja kokoontumistilat.

YL-1 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten.

YO-alueelle voidaan rakentaa kouluja ja muita oppilaitoksia. Käyttötarkoitusta voidaan tarvittaessa täsmentää kaavamääräyksellä osoittamalla tietty alue esimerkiksi peruskoulun ala-astetta tai korkeakoulutoimintaa varten:

YO-1 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue korkeakoulun rakennuksia varten.

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.

Muodostettaessa sellaista aluevarausta, jossa päätoiminta edustaa sosiaalitointa ja/tai terveydenhoitoa ja tätä toimintaa vähäisempi osuus esimerkiksi sellaista palveluasumista, joka on rinnastettavissa tavanomaiseen asumiseen, voidaan käyttää korttelia tai tiettyä rakennusala koskevaa merkintää.

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta saa enintään 1/4 käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten. Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 200 k-m² saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia tiloja varten.

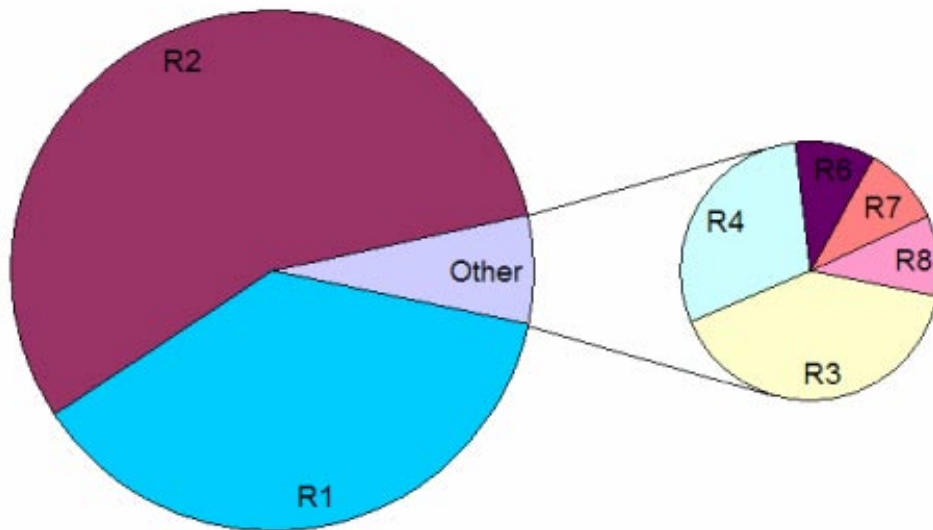
Liite 2. Y-tonttikauppojen inventointi.

(Tämän liitteen on kirjoittanut Marianna Vesanen.)

Tehtävänä oli inventoida Y-tonttikaupat jatkotarkastelua varten ja selvittää kaavaan ja käyttötarkoitukseen liittyviä asioita täydentämään aineiston käytettävyyttä. Inventoinnissa tarkastettiin kohteen tarkka kaavamerkintä kaupantekohetkellä sekä kerättiin seuraavat tiedot mahdollisesti muuttuneesta voimassa olevasta kaavasta:

- lainvoimaisuuden päiväys
- kaavamääräykset
- tonttitehokkuus/rakennusoikeus
- mahdollinen kaavamuutoksen vireilläolo ja sen vaihe,

Lisäksi selvitettiin kaupan kohteen vastaavuus kaavatonttiin nähden (Kuva) ja määräalojen sijoittuminen kaavakartalla. Tieto kaupan tarkoituksesta tuli myös inventoitua tarkasti. Myös tieto tontin rakentamisesta kaupanteon jälkeen tarkistettiin; sitä kautta ainakin selviää osaltaan y-korttelialueen varauksen tarpeellisuus. Tosin osa kaupoista muodostui lisäalueista lähinnä piha- tai pysäköintikäyttöä varten, mikä selvisi käyttötarkoitusta tutkittaessa. Edellä kuvattuja tietoja selvitettiin kuntien mittaus- ja kaavoitushenkilökunnalta sekä kauppojen osapuolilta. Tiedot kerättiin Excel-taulukkoon.



R1	Koko tontti	57 kpl
R2	Tontinosa	86 kpl
R3	Useita tontteja	4 kpl
R4	Tontti ja muuta aluetta	3 kpl
R5	Osa tontista ja muuta aluetta	0 kpl
R6	Tontti, osia tonteista ja muuta aluetta	1 kpl
R7	Tontti ja osa tontista	1 kpl
R8	Osia tonteista	1 kpl

Kuva. Edustavien kauppojen vastaavuus kaavatonttiin.

Kauppojen karsinta

Työhön kuului myös kauppojen edustavuuden arviointi. 330 kauppaa vuosilta 2000–2004 sisältävästä datasta hylättiin puutteellisten tietojen tai muun tutkimukseen soveltumattomuuden vuoksi 81 kauppaa. Loput kaupat (249 kpl) inventoitiin, jonka jälkeen hylättiin 96 kauppaa. Perusteita hylkäämiselle olivat mm. käyttötarkoituksen muuttavan kaavamuutoksen voimaantulo ennen kaupantekohetkeä, kunnan ja kunnan omistaman liikelaitoksen väliset kaupat ja muut sisäiset kaupat, sekä vuokralaisen ja vuokranantajan väliset kaupat. Tällä tavoin aineistosta saatiin karsittua myös kauppahintarekisteriin käyttötarkoituksilajin osalta virheellisesti kirjatut kaupat. Aineistosta jätettiin pois myös sellaiset kaupat, joiden todellinen käyttötarkoitus ei vastaa alkuperäistä Y-korttelialueen varausta ja kaava on jätetty tarkoituksella muuttamatta. Kaupat, joihin sisältyi Y-korttelialueen lisäksi muuta aluetta muodostivat rajatapauksia, jotka hyväksyttiin tai hylättiin tapauskohtaisesti.

Uniikit Y-tonttikaupat

Esimerkkejä erikoistapauksista, mutta sinänsä edustavista kaupoista esitellään seuraavassa lyhyesti erikseen. Nämä kaupat kuuluvat suhteessa kaavatonttiin ryhmiin R3-R8 (Kuva). Ryhmässä R5, ”osa tontista ja muuta aluetta” ei kuitenkaan ollut yhtään edustavaa kauppaa. Tavoitteena on pohdita eri syitä ja sattuman osuutta näiden kauppojen hinnoissa käytettävissä olevan tiedon puitteissa. Koko aineiston kauppojen keskineliöhinta oli 25,94 €.

Jäljempänä esitettävien kauppojen yhteinen tekijä näyttää olevan edullisuus, niiden neliöhinnat vaihtelevat 2,70-15,20 euron välillä. Hintojen edullisuutta selittänee ainakin se, että kaupan kohteiden todellinen käyttötarkoitus on hyvin pitkälle kunnan omia peruspalveluja (mm. opetus ja päivähoido). Käyttötarkoitusten samankaltaisuus lienee osoitus kunnan maanhankintatarpeiden ja kaavoituksen yhteensovittamisen arkipäivästä. Toinen yhdistävä tekijä muissa tapauksissa näyttäisi olevan kunnan vahva tuki Y-korttelialueen käyttötarkoituksen toteutumiselle edullisen tonttiluovutuksen muodossa, mikäli kunta oli luovuttajana. Samankaltaisuus esitellyissä kaupoissa lienee sattumaa. Käyttötarkoituksen perusteella kaupat eivät eroa tyyppillisistä kaupoista (koko tontti tai tontinosa).

Kaupat ryhmissä R3 ja R7

Useiden tonttien kaupoissa oli useita yhteisluovutuksia, joissa oli mukana myös jokin muu kaavatontti kuin y-tontti. Tällaiset tilanteet aiheuttivat kysymyksen rajanvedosta kauppojen hyväksymisen suhteen. Yhteisluovutukset, joissa kuitenkin valtaosa myydystä alasta oli Y-korttelialuetta päätettiin hyväksyä. Tämä ryhmä sisälsi neljä kauppaa, joista seuraavassa esitellään kaksi. Ryhmä R7 – tontti ja osa tontista – sisälsi yhden vastaavanlaisen asetelman muodostaneen kaupan kuin seuraava ensimmäinen esimerkkitapaus.

Esimerkkitapauksena esitellään kauppa, jossa kaupunki myi koulutuskun-

tayhtymälle yhtenä luovutuksena 6 tonttia vuonna 2004. Kauppahintana oli 10,00 €/m². Tonttien kaavaerittely on seuraava:

- Tontti 1. YO (2 941 m²), rakennusoikeus 4 000 k-m², kiinteistöllä kauppaan kuulumaton suojeltu rakennus (SR-5-merkintä).
- Tontti 2. K (2 238 m²) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kiinteistöllä kauppaan kuulumaton rakenus (SR-merkintä), ei muuta rakennusoikeutta.
- Tontti 3. KTY (3 184 m²) toimitilarakennusten korttelialue, e = 1,00. Kiinteistö ei ole enää opetuskäytössä, menossa myyntiin.
- Tontti 4. YO (42 979 m²), e = 0,5.
- Tontti 5. YL-2 (8129 m²) julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue opetus- ja harrastustoimintaa varten. Myymälätiloja saa olla 10 % rakennusoikeudesta. e = 0,8.
- Tontti 6. T (6117 m²) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, e = 0,7.

Tontin 4 osalta on kaavamuutos juuri valmistunut, kunnanvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 25.9.2006. Uudessa kaavassa tontin kaavamerkinnäksi tulee YO-1 ja tehokkuudeksi 0,7, tällöin tontille saa sijoittaa myös opiskelija- ja henkilökunta-asuntoja.

Kaikki luovutuksen kohteet tulivat kaavamerkinnöistä riippumatta alunperin opetustoimintaa palvelevaan käyttöön ja koska luovutusneliöhinta oli sama kaikille tonteille kauppa hyväksyttiin edustavana. Keskineliöhinta koko aineistossa oli 2,5-kertainen suhteessa tähän kauppaan. Selvästi edullisempi hinta viittaisi todennäköisesti kaupungin haluun tukea ammattikorkeakoulutoiminnan laajenemista ja turvata sen kehittymisen tuomia etuja koko kaupungille. Muun muassa edellä mainittu kaavamuutoksen laadinta yhteistyössä viittaa tähän.

Toisessa saman luovutuskohderyhmän esimerkkikaupassa kunta myi kaksi kaavatonttia kiinteistöyhtiölle kulttuuri- ja yrityspalvelukeskusta varten, joka on jo kaupanteon jälkeen rakennettukin. Luovutushinta oli tässä kaupassa vain 5 €/m². Rakennusoikeus sallii 4 800 k-m². Tässä tapauksessa on kyseessä kaupan kohteina olleiden K- ja Y-tonttien muuttaminen yhdeksi YL-tontiksi ehdotusvaiheessa olevassa uudessa kaavassa. Mielestäni edullinen hinta viittaa tässäkin kunnan voimakkaaseen tukeen yleisen rakennuksen tontille perustettavaa toimintaa kohtaa.

Kaupat ryhmässä R4 – tontti ja muuta aluetta

Ryhmään kuului 3 kauppa, joista jokainen sisälsi yleisen rakennuksen tontin lisäksi myös muuta aluetta, näissä tapauksissa kahdessa kaupassa virkistysaluetta ja yhdessä suojelualuetta. Kauppa, joka sisälsi virkistysaluetta sekä, kaavamerkinnän YL/k alla olevan päiväkodiksi varatun tontin myytiin kaupungille hintaan 15,14 €/m². Tontin tehokkuudeksi oli kaavassa annettu 0,3. Päiväkotia ei ole toteutettu, eikä varaukseen liity vielä nykytilanteessa kaupungin rakentamissuunnitelmia – tontti on siis ikään kuin reservissä odottamassa ympäröivän alueen rakentumista. Edellä mainittu on tämän ryhmän kaupoista paras esimerkki, sillä kaksi muuta kauppa on hieman rajatapauksia edustavuuden suhteen tai kaavan nyt tiedossa olevan toteutumattomuuden perusteella.

Kaupat ryhmässä R6 ja R8

Ryhmän R6 – tontti ja osia tonteista – ainoassa kaupassa kaupan kohteena oli 13 370 m² yksityisen henkilön kaupungille luovuttamaa Y-korttelialuetta. Alueen kaava oli kaupantekohetkellä (2005) aivan uusi ja luovutukseen sisältyi kokonaan YS-tontti, osia YY- ja YO-tonteista (piha-alue) sekä ka-tualuetta. YS-tontille kaavaillun päiväkodin rakennusoikeus on 1 400 k-m². Tällaista kauppaa voitaneen pitää tavanomaisena Y-korttelialueen kauppana vasta kaavoitetulla alueella kaupungin palvelujen rakentamista varten. Yhteisluovutuksen neliöhinta 7,00 €/m² jää tässäkin tapauksessa alhaiseksi, vain 28 % keskineliöhinnasta.

Myös ryhmään R8 – osia tonteista – kuului vain yksi kauppa, joka sinänsä on asetelmaltaan samankaltainen kuin ryhmän R6 kauppa, tässä vain kohteena oli pelkästään tontinosia eli osat YL- ja YO-tonteista sekä osa VL-alueita, jotka kunta hankki omistukseensa hintaan 2,7 €/m². Tässä tapauksessa YL-tontin tehokkuus oli 0,25 ja YO-tontin 0,40.

Sarakkeen nimi	Selite
kaava myyntihetkellä	
uusi kaavamerkintä	jos kaava on muuttunut kaupan jälkeen
voimassa olevan kaavan lv	voimassa olevan kaavan lainvoimaisuus
voimassa olevat kaavamääräykset	määräykset ja tarvittaessa erittelyjä
vastaavuus kaavatonttiin nähden	suhde kaavatonttiin, onko myyty (1) koko tontti (2) osa tontista (3) useita tontteja (4) tontti ja muuta aluetta (5) osa tontista ja muuta aluetta (6) tontti, osia tonteista ja muuta aluetta (7) tontti ja osa tontista (8) osia tonteista
kaavamuutos vireillä	vireillä olevan kaavamuutoksen suunnitelmat ja vaihe lyhyesti
rakentamaton/rakennettu	onko kaupankohde rakennettu (1) vai rakentamaton (0) kaupanteon jälkeen 11/06 mennessä
kaupan tarkoitus	Mitä tontille rakennettiin/aiottiin rakentaa, mihin käyttöön yleisen rakennuksen tontti tuli?
kaupan edustavuus	edustava (1) epäedustava (0)
syy epäedustavuuteen	(a) kunta myy kunnan liikelaitokselle (b)muuten "konsernin" sisäinen kauppa (c) ostajana tontin pitkäaikainen vuokralainen ja voimassa edullinen vuokrasopimus(d) käyttötarkoituksen muuttava kaavamuutos vahvistettu jo ennen kaupantekoa (e) käyttötarkoitus muuttunut täysin tai ollut alun perinkin muu kuin y-korttelialue (f) omituinen (liian halpa) kauppahinta tms. (g) tietoa ei saatu
tietolähde	
tehokkuus	voimassa olevan kaavan määräämä tehokkuus
huom.	lisähuomioita

Liite 3. Tutkimusaineiston kuvaus.

Taulukko 1. Edustavat Y-tonttikaupat. Muuttujien jakauma.

Muuttuja	n	Keski-arvo	Keski-hajonta	Minimi	Maksimi
pinta-ala (m ²)	153	7 208	15 953	106	159 260
tonttitehokkuusluku	153	0,45	0,52	0,01	3,70
rakennusoikeus (kerros-m ²)	93	3 509	6 877	115	40 959
tontti rakennettu kaupanteon jälkeen	140	0,51			
kauppahinta (euroa)	153	183 184	557 376	100	5 615 000
neliöhinta (euroa/m ²)	153	32,32	60,79	0,13	507,23
neliöhinta (log)	152	2,46	1,51	-2,08	6,23
asuntotontin hintaennuste (log)	152	2,78	1,49	-2,21	6,94
hintasuhde	151	1,49	2,92	0,02	25,55
hintasuhde (log)	151	-0,34	1,15	-3,79	3,24
tontinosa	153	0,56			
kokotontti	153	0,36			
tieto tehokkuudesta puuttuu	153	0,13			

Taulukko 2. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelua.

		Pinta-ala (m ²)	Neliöhinta (€/m ²)	Hintasuhde
	n	Mediaani	Mediaani	Mediaani
Yhteensä	137	3 000	12,5	0,7
Tonttitehokkuus				
alle 0,1	23	2 429	12,5	0,9
0,1–0,3	38	4 471	8,5	0,5
0,3–1	69	3 000	17,0	0,8
yli 1	7	3 030	105,1	2,4
Kaupan ja kaavatontin vastaavuus				
koko tontti	52	4 443	20,1	0,7
tontin osa	76	1 906	12,3	0,8
useita tontteja	9	9 847	6,0	0,5
Tontti rakennettu kaupanteon jälkeen				
ei	66	2 544	12,3	0,7
kyllä	71	3 593	13,4	0,8

Taulukko 3. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu kaavan pääkäyttö-tarkoituksen mukaan.

Kaavan pääkäyttö-tarkoitus		Pinta-ala (m ²)	Neliöhinta (€/m ²)	Hintasuhde
	n	Mediaani	Mediaani	Mediaani
Y-	6	8 316	7,2	0,4
YH	6	5 330	36,4	2,5
YK	11	2 565	8,1	0,5
YL	9	2 640	11,9	0,4
YO	27	3 000	11,7	0,7
YS	29	3 300	13,4	0,6
YU	9	2 300	12,3	1,4
yY	49	2 862	10,5	0,7

Taulukko 4. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu kaavamerkinnän mukaan.

Kaavamerkintä		Pinta-ala (m ²)	Neliöhinta (€/m ²)	Hinta- suhde
	n	Mediaani	Mediaani	Mediaani
AL, Y	1	2 168	50,5	17,0
K, Y	1	8 287	5,0	1,4
KS-1	1	3 030	358,2	4,2
LP, YO	1	905	22,0	0,8
LPA, YSA	1	3 080	95,9	1,3
TY-1	1	4 230	9,7	1,1
Y-1	3	9 900	1,9	0,5
Y-6-k	1	855	233,9	3,0
Y-7, VL	1	20 409	1,7	0,3
Y-9	1	6 732	12,5	0,3
YH	5	3 891	20,2	1,8
YH ²	1	6 768	75,0	3,2
YK	6	2 181	22,0	0,7
YK, LPA	1	1 045	39,7	0,3
YK-1	1	2 565	8,1	0,2
YK-1, AKR-4	1	3 191	5,4	1,8
YK-2	1	800	2,5	0,4
YKTY	1	4 712	4,2	0,4
YL	6	3 225	27,5	0,4
YL, YO, VL ja katualue	1	2 640	2,7	0,8
YL-1	1	3 375	11,9	0,4
YLS	1	2 258	2,5	0,3
YO	18	2 442	8,4	0,6
YO, LPA	1	3 948	15,2	0,1
YO, VU	1	27 000	1,0	8,7
YO, YL-2, T, K, KTY	1	65 588	10,0	1,0
YO-5	1	4 700	12,8	1,6
YOA-1	1	1 567	88,1	0,4
YOPVK	1	916	80,8	1,3
YOS	1	1 980	50,5	0,5
YOT	1	3 420	49,7	0,9
YOY-1	1	11 070	507,2	10,4
YS	18	2 550	13,0	0,6
YS, VL	1	15 010	1,8	2,1
YS, YO, YY, katualue	1	13 770	7,0	0,5
YS-1	4	5 877	12,6	1,4
YS-4	1	4 106	0,6	0,2
YSA	1	10 132	71,9	1,7
YSA-1	3	1 822	24,4	0,9

Taulukko 4. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu kaavamerkinnän mukaan (jatkoa).

Kaavamerkintä		Pinta-ala (m ²)	Neliöhinta (€/m ²)	Hintasuhde
	n	Mediaani	Mediaani	Mediaani
YU	8	2 365	12,3	1,1
YU-4	1	106	105,1	2,4
Y	27	2 815	11,2	0,8
Y, AOR	1	4 484	1,4	0,2
Y, VS	1	3 400	2,5	0,8
Y/k	2	5 782	37,7	0,3
Y/v	1	4 791	1,3	0,8
Y/v, SL	1	12 000	0,8	0,0
YA	1	4 893	100,1	3,7
YII	1	2 862	63,0	1,0
YM	1	516	65,2	0,1
YPU	1	291	121,0	1,3
YT	2	878	79,5	1,7
YTP	1	8 523	40,0	1,3
YV	2	2 143	0,8	0,2
YV, P	1	5 000	0,5	0,2
YVU, YV, P	1	9 847	6,0	2,0
YY	1	1 145	8,6	0,5
YY, katualue	1	773	5,7	0,5
YI-k	1	2 907	15,1	0,1
Ys-6	1	400	48,4	0,4
Yu-1	1	1 229	7,0	,

Taulukko 5. Kaikki Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu saajan tyyppin mukaan.

Saajan laatu		Pinta-ala (m ²)	Neliö- hinta (€/m ²)	Hinta- suhde	Pinta-ala (ha)	Hinta (milj. €)
	n	Mediaani	Mediaani	Mediaani	Summa	Summa
<i>Yhteensä</i>	248	2 805	8,4	0,7	172	35
Yksityinen yritys	56	2 839	9,7	0,9	27	15
Per. yht. lukuun	8	3 162	42,7	1,1	5	3
Valtio	6	3 156	50,1	0,5	19	5
Kunta	82	3 248	7,3	0,5	71	5
Kuntainliitto	5	19 449	4,3	0,5	13	1
Valtion kirkko	14	2 051	28,7	0,6	4	2
Säätiö tai rahasto	5	1 328	26,0	0,6	1	0
Perust. as.oy:n luk.	28	2 792	8,3	0,4	14	2
Koodi 431	4	2 495	17,3	54,7	1	0
Muu yksityinen	40	2 275	2,8	0,7	16	1

Taulukko 6. Kaikki Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu luovuttajan tyyppin mukaan.

Luovuttajan laatu		Pinta-ala (m ²)	Neliöhinta (€/m ²)	Hinta- suhde	Pinta-ala (ha)	Hinta (milj. €)
	n	Mediaani	Mediaani	Mediaani	Summa	Summa
Julkinen yritys	15	5 123	4,2	0,4	14	1
Yksityinen yritys	30	2 750	11,8	0,8	16	8
Rahoituslaitos	2	3 231	1,4	0,3	1	0
Valtio	5	1 284	33,8	0,9	3	1
Kunta	102	2 442	10,3	0,7	72	18
Kuntainliitto	3	3 593	5,0	1,5	1	1
Valtion kirkko	6	2 925	4,8	1,1	6	0
Säätiö tai rahasto	1	6 200	8,1	1,0	1	0
Perust.as.oy:n luk.	20	3 400	7,6	0,4	8	1
Muu yksityinen	45	2 299	4,7	0,5	36	2
Kuolinpesä	18	2 476	12,0	1,4	13	1
Konkurssipesä	1	2 423	194,7	0,8	0	0

Taulukko 7. Kaikki Y-tonttikaupat. Kauppojen lukumäärä eri luovuttaja/saaja-kombinaatioissa.

Saajan laatu	Luovuttajan laatu						
	n	Julki- nen yritys	Yksi- tyinen yritys	Kunta	Muu yksi- tyinen	Kuolin- pesä	Muu
<i>Yhteensä</i>	248	15	30	105	45	18	35
Yksityinen yritys	56	5	12	31	5	1	2
Kunta	87	7	7	11	28	15	19
Valtion kirkko	14	0	0	12	2	0	0
Perust.as.oy:n luk.	28	1	4	16	2	1	4
Muu	63	2	7	35	8	1	10

Taulukko 8. Edustavat Y-tonttikaupat. Kauppojen luokittelu maakunnan mukaan.

Maakunta		Pinta-ala (m ²)	Neliöhinta (€/m ²)	Hintasuhte
	n	Mediaani	Mediaani	Mediaani
Yhteensä	151	2 907	12,3	0,7
Uusimaa	40	2 523	33,6	0,4
Varsinais-Suomi	12	8 122	19,4	0,9
Itä-Uusimaa	1	820	1,3	0,5
Satakunta	6	3 599	16,9	1,3
Kanta-Häme	7	2 850	11,2	0,8
Pirkanmaa	10	2 957	12,6	0,5
Päijät-Häme	5	6 200	8,1	0,5
Kymenlaakso	7	3 593	5,0	1,3
Etelä-Karjala	4	3 033	8,4	0,9
Etelä-Savo	3	2 700	10,5	0,8
Pohjois-Savo	10	5 740	7,8	0,8
Pohjois-Karjala	4	5 862	2,1	0,4
Keski-Suomi	8	1 535	11,7	0,7
Etelä-Pohjanmaa	6	9 160	7,0	0,8
Pohjanmaa	8	3 699	3,5	0,8
Keski-Pohjanmaa	3	2 100	5,8	2,4
Pohjois-Pohjanmaa	13	4 534	5,5	1,1
Lappi	4	2 126	14,1	1,2

Taulukko 9. Edustavat Y-tonttikaupat. Kaupat kunnittain. Vain kunnat, joissa vähintään kaksi kauppaa.

Kunta		Pinta-ala (m ²)	Neliöhinta (€/m ²)	Hinta- suhde
	n	Mediaani	Mediaani	Mediaani
Espoo	14	5 123	34,5	0,4
Helsinki	6	781	40,1	0,2
Vantaa	6	2 364	56,1	0,8
Karjaa	4	1 900	12,3	1,4
Kerava	2	2 347	45,0	0,7
Nurmijärvi	2	27 540	13,9	0,4
Vihti	2	2 970	10,0	0,3
Turku	8	9 328	55,9	1,5
Kankaanpää	2	4 249	16,9	1,8
Hämeenlinna	2	6 426	19,5	0,8
Riihimäki	2	8 920	10,5	0,5
Pirkkala	3	5 001	13,4	0,4
Tampere	2	1 934	191,3	2,3
Lahti	2	7 549	16,5	0,5
Kotka	2	6 345	4,7	0,6
Kuusankoski	2	3 649	3,0	1,0
Imatra	2	11 738	10,0	1,4
Mikkeli	2	3 324	12,3	0,5
Iisalmi	3	17 891	20,2	1,8
Kuopio	2	3 812	154,5	3,1
Varkaus	3	19 449	4,3	0,5
Kontiolahti	2	5 825	1,8	0,4
Jyväskylä	4	1 326	54,5	1,1
Jämsänkoski	2	3 650	1,2	0,2
Äänekoski	2	892	3,5	0,8
Alajärvi	2	1 900	2,7	0,7
Seinäjoki	3	15 320	73,7	4,6
Kruunupyö	2	2 579	2,6	0,9
Vaasa	2	2 592	110,6	2,5
Kiiminki	2	2 318	7,4	0,8



MAANMITTAUSLAITOS
www.maanmittauslaitos.fi