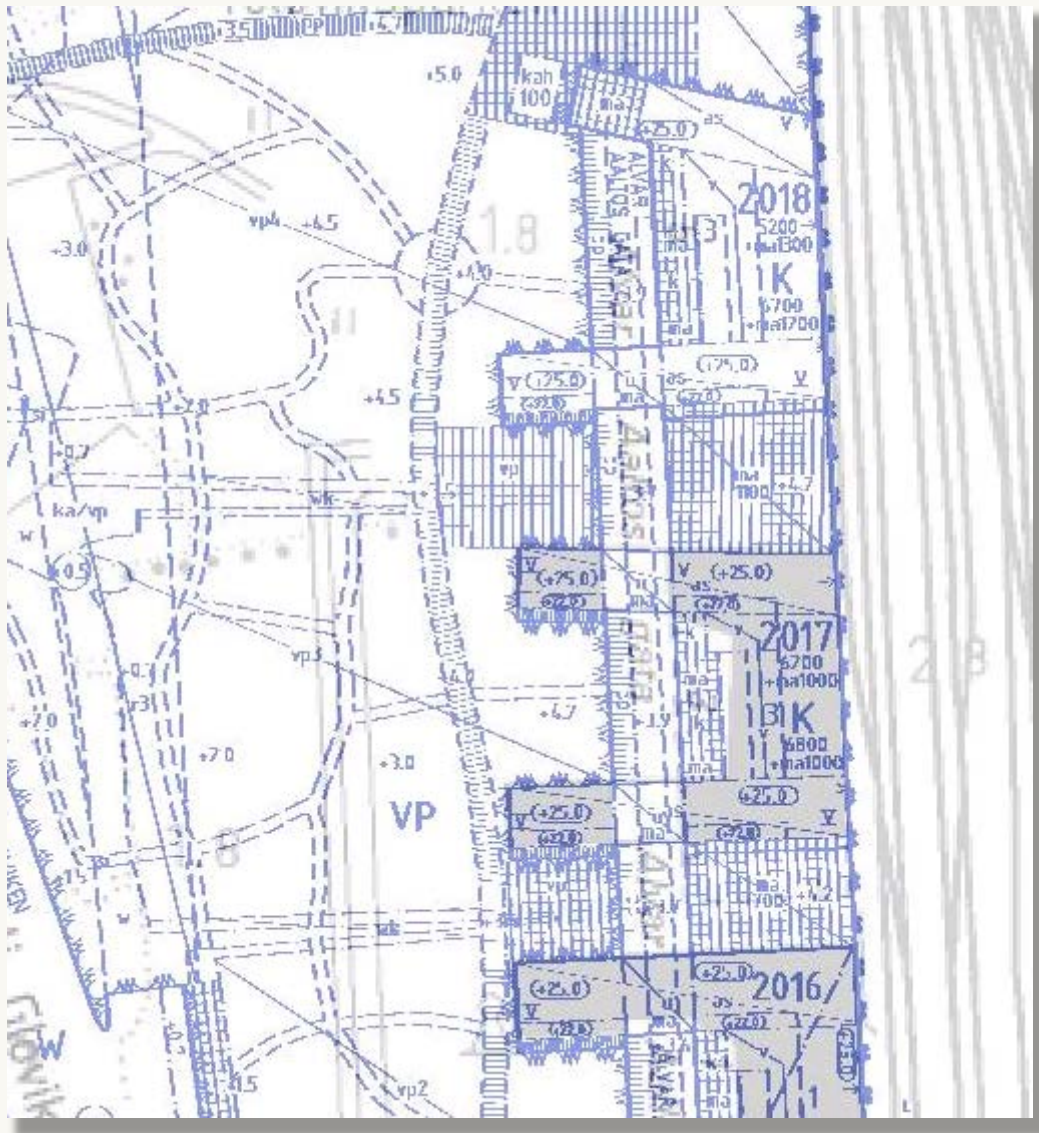


TONTTIBAROMETRI 2013

19. JOULUKUUTA 2013

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ, RAKENNUSTEOLLISUUS RY JA
SUOMEN KUNTALIITTO



Newsec Valuation Oy

Mannerheiminaukio 1 A

PL 52

00101 Helsinki

Puh: 0207 420 400

Fax: 0207 420 497

www.newsec.fi

Sisällysluettelo

1	Tausta	1
2	Tulokset	1
2.1	Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet	1
2.2	Arvio tonttikysynnän kehityksestä	2
2.3	Arvio tonttien tarjonnasta	4
2.4	Tonttien hintakehitys seuraavien 12 kuukauden aikana	5
3	Liitteet	6
3.1	Tonttibarometri 2013, Kunnat	6
3.2	Tonttibarometri 2013, RT	6

1 Tausta

Newsec Valuation Oy on saanut toimeksiannon laatia ympäristöministeriölle, Rakennusteollisuus RT ry:lle ja Suomen Kuntaliitolle raportin vuoden 2013 tonttibarometrikyselyn tuloksista. Barometria varten lähetettiin sähköpostitse kutsu nettikyselyyn noin 200:lle kuntasektorin ja 103 rakennusliikkeen edustajalle. Vastauksia saatiin yhteensä 164, joista 125 oli kuntapuolen edustajilta. Kyselyn teknisestä toteutuksesta vastasi Suomen Kuntaliitto. Edellisen kerran tonttibarometri toteutettiin vuonna 2010.

Seuraavassa on yhteenveto kuntien ja rakennusliikkeiden kyselyiden tuloksista. Tarkemmat analyysit tuloksista löytyvät liitteenä olevista erillisistä tonttibarometri-raporteista.

2 Tulokset

Tuloksissa on verrattu kuntien ja rakennusliikkeiden vastausten jakautumista eri vastausvaihtoehtojen välillä. Lisäksi vastauksia on verrattu vuoden 2010 tonttibarometrin tuloksiin.

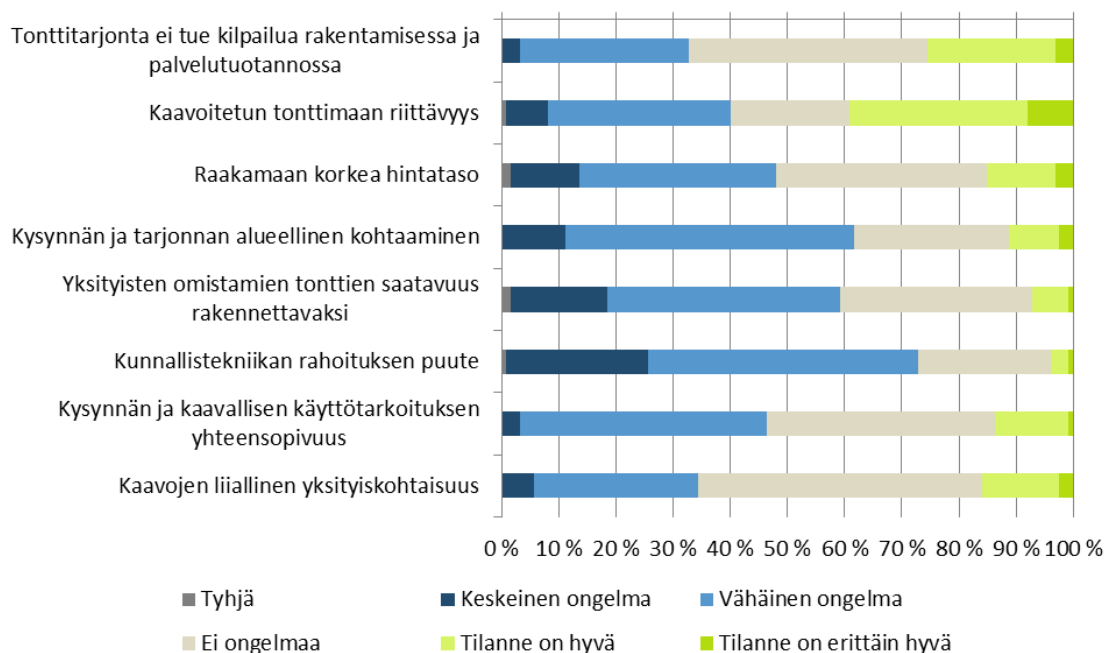
2.1 Tonttimarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan kohtaamiseen liittyvät haasteet

Yleisesti rakennusliikkeet kokivat kysytyt tekijät ongelmallisempina kuin kunnat. Kuntien ja rakennusliikkeiden vastauksista paistaa läpi haastava taloudellinen tilanne, sillä molemmat osapuolet kokevat korkeat kustannukset keskeisimpinä ongelmina. Kun kunnille kunnallistekniikan kustannukset ovat keskeisin ongelma, näkevät rakennusliikkeistä lähes jokainen tonttien korkean hintatason ongelmana.

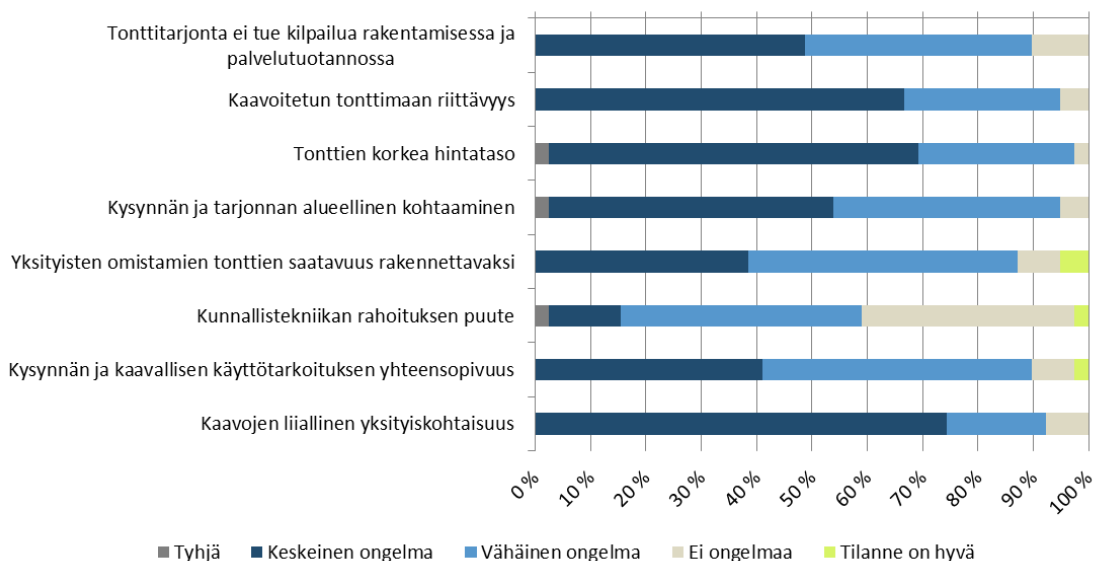
Merkittävin ongelma rakennusliikkeiden arvion mukaan on kaavojen liiallinen yksityiskohtaisuus. Rakennusliikkeiden edustajista lähes kolme neljästä näki kaavojen liiallisen yksityiskohtaisuuden merkittävänä ongelmana. Kuntien vastaajista vain noin kolmannes näki kaavojen yksityiskohtaisuuden ongelmana.

Yksimielisimpiä kunnat ja rakennusliikkeet olivat siitä, että kysynnän ja tarjonnan alueellinen kohtaaminen on ongelma.

Vastausten jakautuminen, kunnat



Vastausten jakautuminen, rakennusliikkeet



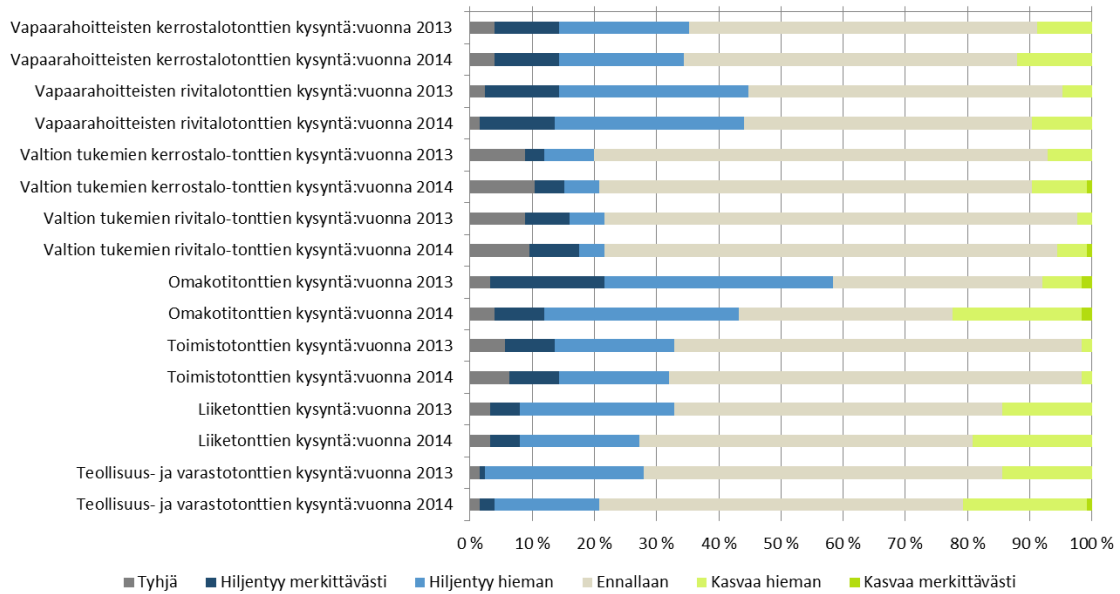
2.2 Arvio tonttikysynnän kehityksestä

Tonttikysynnän nähtiin hiljentyneen vuonna 2013. Voimakkaimmin on hiljentynyt kaikkien toimitilatonttien kysyntä. Ainoastaan valtion tukemien kerrostalotonttien kysyntä vaikuttaa kasvaneen vuonna 2013, ja sekin pääasiassa rakennusliikkeiden näkemyksen mukaan.

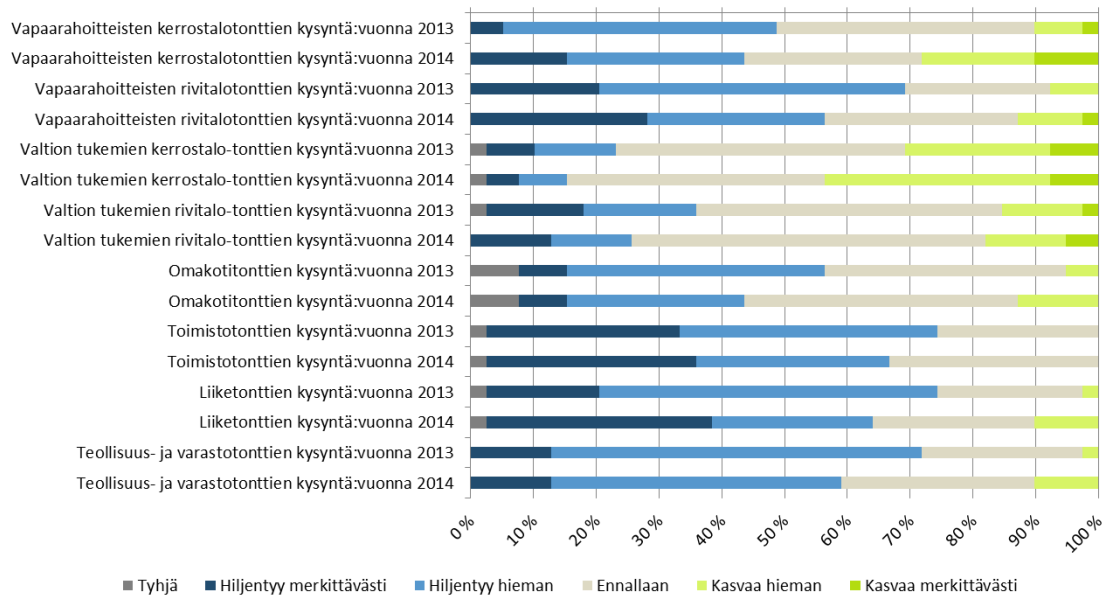
Kuntien ja rakennusliikkeiden näkemykset ovat samansuuntaisia kysynnän muutoksesta sekä kehityksestä. Merkittävimpiä eroja ovat rakennusliikkeiden vahvempi usko tiettyjen asuintonttien kysynnän kasvuun ja päinvastoin selkeämmät odotukset toimitilatonttien kysynnän hiljentymiseen.

Huomionarvoista on, että molempien ryhmien odotukset kysynnän kehittymisestä seuraavana vuonna ovat heikentyneet selvästi vuodesta 2010.

Vastausten jakautuminen, kunnat



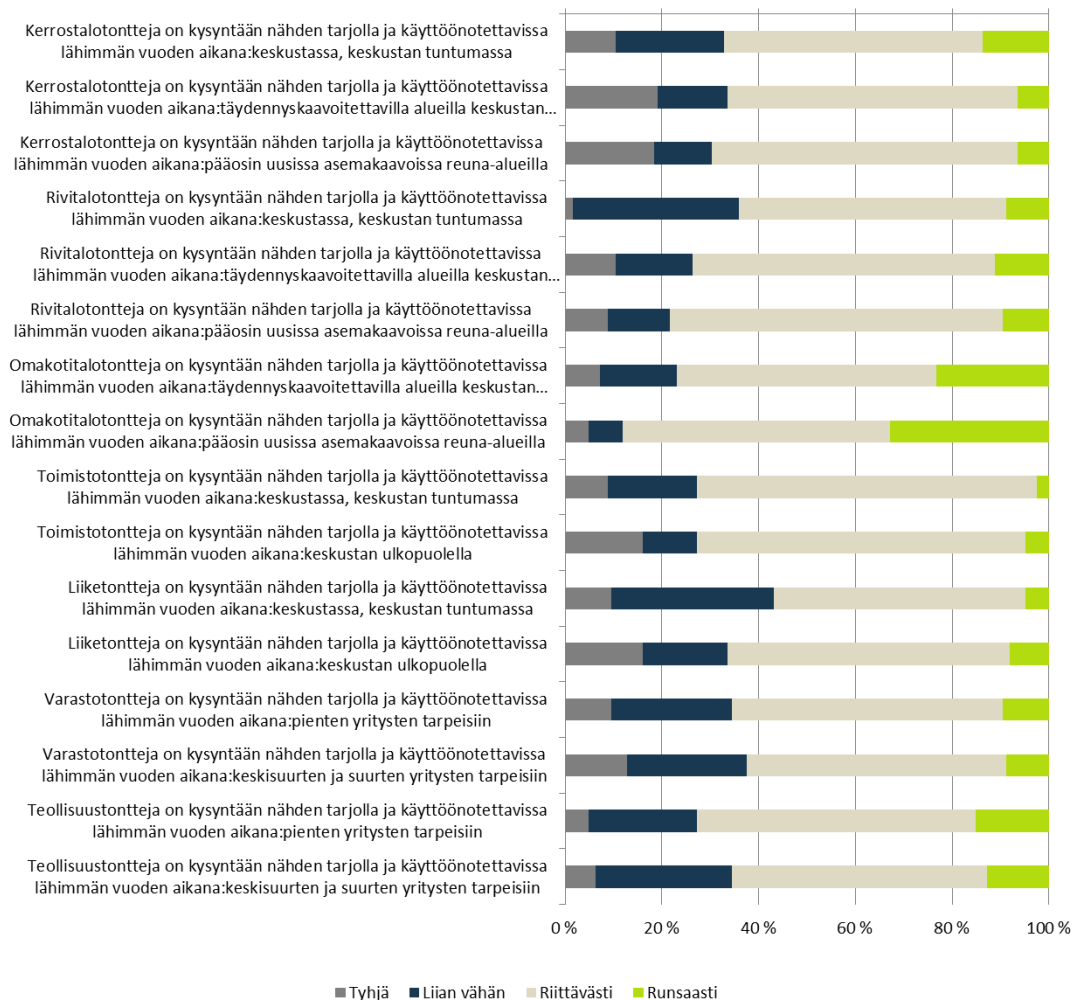
Vastausten jakautuminen, rakennusliikkeet



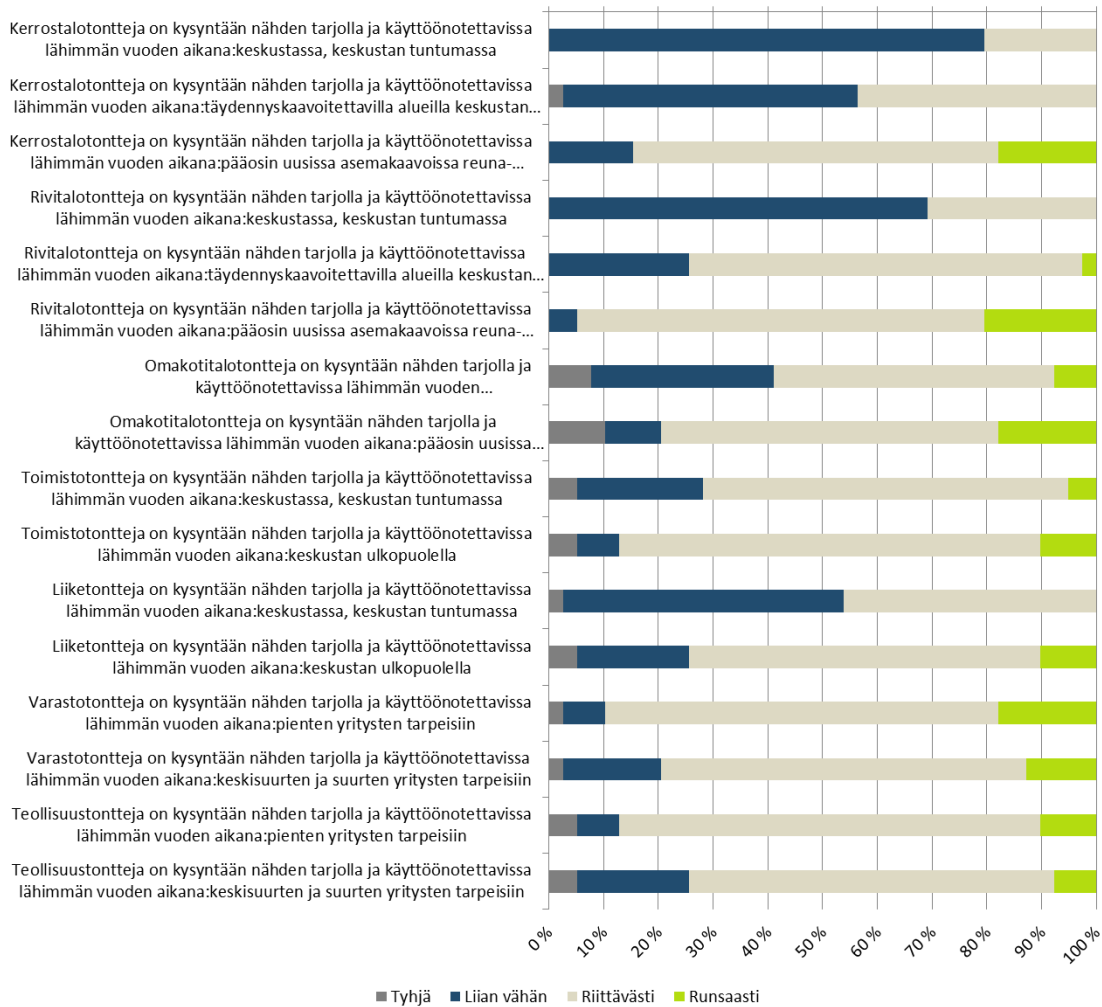
2.3 Arvio tonttien tarjonnasta

Keskimäärin kunnat arvioivat asuintonttien tarjonnan vastaavan paremmin kysyntää kuin rakennusliikkeet. Kuntien välillä oli toki merkittäviä alueellisia eroja, ja kaikkien vastausten jakautumisessa painottuu määrällisesti suuret pienet kunnat. Muita merkittäviä näkemyseroja kuntien ja rakennusliikkeiden välillä ei ollut. Toimitilatonttien osalta kunnat ovat tiedostaneet saman minkä rakennusliikkeet: liiketontteja ei ole keskustojen tuntumassa kysyntään nähden riittävästi tarjolla.

Vastausten jakautuminen, kunnat



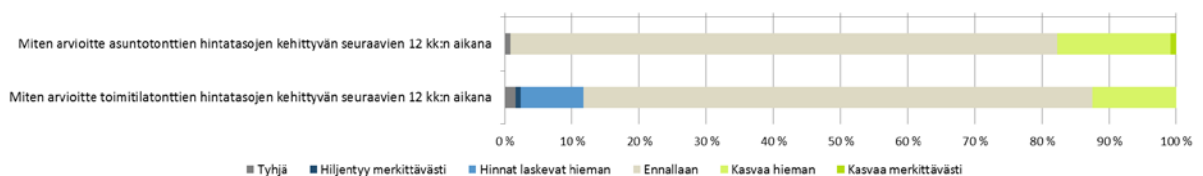
Vastausten jakautuminen, rakennusliikkeet



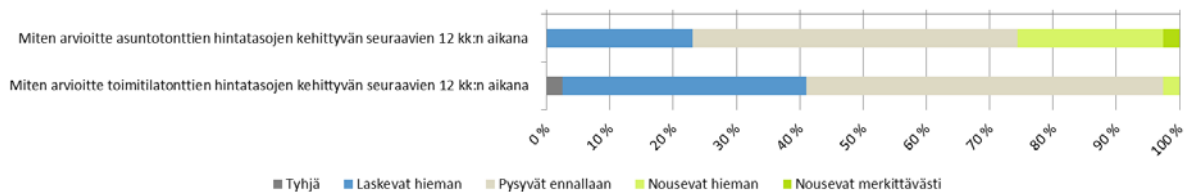
2.4 Tonttien hintakehitys seuraavien 12 kuukauden aikana

Hintakehityksen osalta kunnilla ei ole yhtä negatiivinen näkemys kuin rakennusliikkeillä. Molemmat tahot ovat kuitenkin hyvin samoilla linjoilla hintakehityksen suhteen. Onkin odotettavissa, etteivät tonttihinnat tule merkittävästi nousemaan seuraavien 12 kuukauden aikana.

Vastausten jakautuminen, kunnat



Vastausten jakautuminen, rakennusliikkeet



Helsinki 2.12.2013

Newsec Valuation Oy

Ville Inkeri
ville.inkeri@newsec.fi
+358 40 749 5021

3 Liitteet

3.1 Tonttibarometri 2013, Kunnat

3.2 Tonttibarometri 2013, RT