



Pekka Lehtonen

Pinta-alan muutoksen vaikutus lomatontin hintaan

OTSIKKO HERÄTTÄNEE lukijassa ainakin kaksi kysymystä. Miksi on otettu esille tällainen detaljiongelmaksi? Onko kysymys tontin yksikköhinnasta (€/m²) vai kokonaishinnasta (€)? Syy: on tullut uutta tutkimustietoa. Tarkoitin Maanmittauslaitoksen (MML) julkaisua nro 96 (Risto Peltola ja Juhani Väänänen: *Haja-asuntotontin kauppa-arvo*). Tutkimus valmistui jo vuonna 2005, mutta verkkojulkaisuna lienee tullut useimmille tunnetuksi nyt, kun sen tuloksia on alettu soveltaa käytäntöön. *Maankäytön* edellisessä numerossa tätä tutkimusta myös lyhyesti kommentoitiin.

Käytännössä joudutaan lomarakennuspaikkoja arvioimaan julkisella sektorilla Lunastuslain ja Kiinteistönmuodostamislain mukaisissa toimituksissa ja yksityissektorilla kiinteistönvälittäjien toimesta.

Toimitusinsinöörit käyttävät arviointiin tavallisesti kauppa-arvomenetelmää kokemuseräisenä menetelmänä. Selvitetään sopiviksi katsottujen vertailukaup-

pojen pinta-alojen ja hintojen keskiarvot. Sen jälkeen korjataan hinta vastaamaan arviointikohteen ominaisuuksia eri hintatekijöiden suhteellista vaikutusta osoittavien kokemuseräisten kertoimien avulla. Nämä on saatu tehdyistä tutkimuksista tai itse lasketusta matemaattisen monen muuttujan mallista. Mallin ollessa riittävän tehokas ja tarkka (samanaikaisesti) on voi käyttää sitä kohteen käyvän hinnan määrittämiseen. Nyt voidaan soveltaa myös sanotun julkaisun nro 96 tuloksia.

Kokemuseräistä menetelmää käytettäessä joudutaan lähes aina ottamaan huomioon arvioitavan kohteen ja vertailu-

“Lomarakennuspaikan koon suhteellinen hintavaikutus olisi ratkaistava paikallisten kauppajen avulla”.

kauppojen keskiarvokohteen pinta-alojen eron hintavaikutus. MML:n julkaisu nro 96 tarjoaa mahdollisuuden soveltaa siinä laskettujen mallien mukaisia kertoimia koon muutoksen suhteellisen hintavaikutuksen huomioon ottamiseen. Kaikista aikaisemmista tutkimuksista poiketen tässä tutkimuksessa on selvitetty vaikutusta lomatontin *kokonaishintaan* eikä *yksikköhintaan*. Tarkastelen seuraavassa millainen tämä vaikutus on tutkimuksen rantamallin nro 14 mukaan. Malli perustuu 9 958 havaintoon, jotka ovat peräisin usean maakunnan alueella tehdyistä kaupoista. Mallin mukaan lomatontin suhteellinen hinta (€) riippuu sen pinta-alasta alla mainitun yhtälön osoittamalla tavalla.

$$\begin{aligned} & (\text{PINTA-ALA})^{0,13} \times \\ & (\text{PINTA-ALA, max 5 000 m}^2)^{0,35} \times \\ & (\text{PINTA-ALA, max 5 000 m}^2)^{0,35} \times \text{MÄÄRÄALA} \times \\ & e^{-3,07 \times \text{MÄÄRÄALA}} \end{aligned}$$

Mallin dummy-muuttuja kiinteistönmuodostus saa arvon = 1 (määräala) tai arvon = 0 (kiinteistö).

Sovelletaan yhtälöä tapaukseen, jossa kolme halkomisen osakasta A, B ja C, joiden osuudet ovat $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{4}$, saavat kukin rantapalstan, joiden koot ovat 8 000 m², 17 000 m² ja 5 000 m². Määritettäessä kokemukseräisellä kauppaa-arvomenetelmällä palstojen arvot vertailukauppa-aineiston mukainen tonttien keskikoko on 8 000 m², keskimääräinen yksikköhinta 9,77 €/m² ja kokonaishinta 78 200 €. Se on siten sama kuin osakkaan A saaman palstan hinta.

Laskettaessa edellä todetun yhtälön avulla osakkaiden palstojen suhteelliset arvot ne ovat 58,0, 63,0 ja 54,5 ja niihin lukuihin perustaviksi kokonaishinnoiksi saadaan 78 200 €, 85 200 € ja 73 500 €, kun tontit muiden hintaan vaikuttavien tekijöiden suhteen ovat rinnastettavissa toisiinsa.

Käytännössä on tähän mennessä lomaintonin koon suhteellisen hintavaikutus hyvin usein määritetty Maanmittauslaitoksen julkaisun nro 69 (**Myhrberg/Heinonen/Väänänen**) läänikohtaisten mallien parametrien avulla. Kokonaisarvohalkominen, josta tämä esimerkki on peräisin, tehtiin Uudenmaan alueella. Julkaisun nro 69 mukainen alan parametri on tällöin -0,48. Käytettäessä tätä parametria saa-

daan osakkaiden rantapalstojen hinnoiksi 78 200 €, 115 600 € ja 61 200 €.

Lasketaan vielä kysymyksessä olevan kunnan vertailukauppa-aineistoon perustuva monen muuttujan hintamalli, joksi saadaan: $\text{Hinta (€/m}^2\text{)} = e^{-0,55} \times \text{ALA}^{-0,55} \times \text{SIJAINTI} \times \text{VUOSI}$. Malli selitti 55 % hintojen hajonnasta ja ALA-tekijän parametri on tilastollisesti erittäin luotettava, mutta mallin tarkkuus ($s_{\log} = 0,60$) on niin heikko, ettei sitä voida käyttää osakkaiden rantapalstojen hintojen määrittämiseen. Sovellettaessa tämän mallin ALA-tekijän parametria saadaan osakkaiden rantapalstojen hinnoiksi 78 200 €, 109 700 € ja 63 300 €.

Lasketmat osoittavat, ettei ole yhden-tekevää, millaista pinta-alan muutoksen suhteellista hintavaikutusta käytetään kokemukseräisen menetelmän yhteydessä. Nyt kysymyksessä olevassa kokonaisarvohalkomisessa vedottiin MML:n tutkimukseen nro 96 – ilmeisesti sen rantamalliin 14. – ja rantapalstojen hintoja 100 000 €, 120 000 € ja 100 000 € pidettiin asianmukaisina. Toimitus oli siihen mennessä kestänyt useita vuosia osittamisrajoituksiin liittyneiden ongelmien vuoksi eikä osakas C jaksanut enää taistella ja

hakea siihen valituslupaa, vaikka tunsikin kärsineensä vääryyttä.

Itse olen sitä mieltä, että julkaisun 96 toteamukseen, jonka mukaan käytännön arvioinnissa vertailukaupat tulee hankkia samalta markkinasegmentiltä kuin arvioitava kohde, tulee suhtautua vakavasti. Aina olisi syytä turvautua paikkakuntakohtaiseen monen muuttujan hintamalliin, jos vertailukauppoja sen laskentaan on riittävästi (yli 30 kpl), malli selittää vähintään 50 % hintojen hajonnasta ja tarkasteltavan hintatekijän parametri poikkeaa tilastollisesti arvosta = 0 korkeintaan 5 %:n riskillä. Vasta siten, jos tämä ei ole mahdollista, voidaan turvautua laajemman markkinasegmentin hinta-aineistoon perustuvan mallin mukaisiin parametreihin. Hintojen ”hihastaravistaminen” ei saisi enää tulla kysymykseen, kun tehtyjä tutkimuksia voidaan käyttää hyväksi, hinta- ja paikkatiedoista puhumattakaan.

Olavi Myhrberg
olavi.myhrberg@welho.com

Keskustelu lunastuskorvauksesta

Lunastuslainsäädännön valmistelutöissä vaadittiin korvattavaksi, mitä luovuttaja menettää, eikä mitä lunastaja saa. Nyt korvattaneen käytännössä, mitä lunastaja saa, kun tämä johtaa matalimpaan käyvään arvoon.

Keskustelu tässä lehdessä on hedelmällinen ja monipuolinen, vaikka puurot ja vellit olisivat toisinaan sekaisin, kun puhutaan eri asioista. Keskustelu painottuu toisaalla järjestelmiin ja toisaalla taas yksittäistapaukseen. Päätoimittajalle kiitos,

”Arvioimistieteessä saman 1970-luvun pyykin peseminen näyttäisi odottavan vielä tulemistaan.”

onhan *Maankäyttö* (MK) nyt paremmin toimitettu kuin koskaan aikaisemmin. Keskustelupalstan merkitys on tällöin pelkästään marginaalinen, vaikka palstalla onkin seinät leveällä ja katto korkealla kuin sosialidemokraattisessa puolueessa **Rafael Paasion** puheenjohtajakaudella nappulaliigan aikana.

Päätoimittajan valloilleen päästämä keskustelu (MK 2006:4 s. 69–70, 2007:1 s. 74, 2007:3 s. 51–52 ja 2007:4 s. 63) lunastuskorvauksesta on syntynyt jo 16.10.2006 television MOT-ohjelmassa ja jatkuu vilkkaana 18.12.2007 julkistetussa juhla-kirjassa *Jarno Tepora 60 vuotta – Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullissuhteita*, Edita Prima Oy Helsinki 2007. Siinä kirjassa **Vesa Majamaa** kirjoittaa Förstien jutun innoittamana korvauksen määrittelystä pakkolunastuksessa, **Erkki J. Hollo** kirjoittaa tontista ja tontinosan lunastuksesta

sekä tämän kirjoittaja arvonleikkauksesta tonttitarjontaan ja paluusta korkeimpaan käypään hintaan pakkolunastuksessa. Sokerina pohjalla on vielä **Pekka Vihervuoren** artikkeli kiinteistötoimitusten muuntamisesta viranomaismenettelystä itsenäisen ammatinharjoittajan toimialaan. Samaa aihetta on käsitelty useissa ansiokkaissa MK:n artikkeleissa ja muun muassa meidän keskustelupuheenvuorossamme (MK 2006:3 s. 48–55).

Nikander (MK 2007:4 s. 63) kysyy, mitä virheellisiä perusteluja Förstien lunastuspäätöksessä jäi vielä jäljelle. Ehkä samat perustelut, jotka on jo yksilöity aikaisemminkin (MK 2007:3 s. 52). Eihän kukaan ole ehdottanut korkeinta satunnaishintaa lunastuskorvaukseksi. Ensiksi maanomistaja menetti asuntonsa ja rakennuksensa ja joutui maksamaan niiden purkamiskustannukset, kun nämä