

Katsaus 2000-luvun raakamaakauppoihin ja raakamaan hintaan Uudellamaalla

Pääministeri Matti Vanhanen arvio äskettäin nettipäiväkirjassaan, ettei raakamaa maksa edes kahta euroa neliöltä. Vanhanen ei ole ilmeisesti viime aikoina päivittänyt raakamaan hintatietojaan, muttei hän täysin väärässäkään ollut. Alle kahden euron neliöhinnalla saisi raakamaata ainakin Hyvinkäältä ja Lohjalta.

PÄÄKAUPUNKISEUDULLA vallitsee tonttipula ja tonttien hinnat ovat korkeammalla kuin koskaan. Tästä syystä keskustelu maapolitiikan keinoista käy kuumana. Maapolitiikan keinojen painotukset vaihtelevat kunnittain melkoisesti. Monet kunnat Uudellamaalla hankkivat raakamaata melko aktiivisesti, mutta toisaalta muutamassa melko suuressakaan kunnassa ei raakamaan hankinnassa ole sanottavasti onnistuttu. Uudenmaan maanmittaus-toimistossa raakamaan hintaa joudutaan selvittämään jatkuvasti lunastus- ym. arviointitoimitusten korvauksien määrittämistä varten. Viime aikoina ovat monet tahot tiedustelleet maanmittaus-toimistosta raakamaan hinta- ja tutkimustietoutta. Tässä artikkelissa on esitetty lyhyt katsaus usean Uudenmaan kunnan raakamaakauppoihin ja raakamaan hintatasoon 2000-luvulla. Artikkelin tarkoitus on tarkastella raakamaan hintaa ja raakamaakauppoja mahdollisimman käytännönläheisesti. Tämä

kirjoitus on siis eräänlainen täydennys *Maankäytössä* 2/2005 julkaistuun **Risto Peltolan** artikkeliin.

Mitä raakamaa on?

Pekka V. Virtanen on määritellyt raakamaan olevan maata, joka on tarkoitettu suunnitelmalliseen rakentamiseen, mutta jolle ei vielä ole vahvistettu asemakaavaa. Raakamaalla on useimmiten maa- ja metsätalousarvoa korkeampaa nk. odotusarvoa, joka perustuu tulevan asemakaavan aiheuttamiin tuottavuusodotuksiin. Raakamaan osalta asemakaavan laatimista pidetään todennäköisenä jo lähitulevaisuudessa.

Raakamaakauppojen valintakriteerit

Tähän selvitykseen on valittu vain "aidot" raakamaakaupat, joissa ostajan ilmeisenä tarkoituksena on ollut hankkia



Pekka Lehtonen

alue lähinnä tulevaa kaavoitusta varten. Kaupat on selvyyden vuoksi valittu asemakaava-alueiden ulkopuolelta ja mukaan on otettu vain yli 1 ha:n suuruisen alueiden kaupat. Pois on jätetty primääristi esim. hajakenttämiseen tai maa- ja metsätaloustarkeoituksiin ostettujen alueiden kaupat. Lisäksi aineistoon ei ole kelpuutettu niitä kauppoja, joihin on kytkeytynt maankäyttösopimus. Ylivoimaisesti suurimmassa osassa kauppoja ostajana on ollut kunta. Yksityiset eivät ole juurikaan "aitoja" raakamaa-alueita ostaneetkaan. Yksityisten ostot ovat pääosin keskittyneet pienehköihin alueisiin, joissa asemakaavoitus on jo vireillä tai muuten on saatu kohtuullinen varmuus kaavoituksen käynnistymisestä lähiaikoina.

Espoon raakamaakaupat 2000–2006

Raakamaa			AP-tontti	Hinta-suhde raakamaa/AP-tontti	Raakamaa		
Kaupun pvm	Ala ha	Hinta €/m ²	Hinta €/m ²		Etäisyys asema-kaavaan km	Yleis-kaava-merkintä	Alue
16.11.2000	16,5	6,12	70	0,087	0,7	AP/V 60/40	Ristimäki/Oittaa
7.6.2001	4,0	5,47	55	0,099	0,9	AP	Gobbacka/Niipperi
28.9.2001	10,0	6,31	55	0,115	1,1	AP	Gobbacka/Niipperi
30.12.2002	2,0	11,02	160	0,069	Rajoittuu	AP	Suomenoja
24.10.2003	1,0	1,70	75	0,023	Rajoittuu	V	Niipperi
25.11.2004	19,0	8,00	125	0,064	0,2	T	Tollinmäki/Bemböle
28.11.2004	95,5	3,66	75	0,049	5,0	SE	Hista/Nuuksio
2.11.2005	12,0	5,63	110	0,051	1,3	AT/M 33/67	Gobbacka/Niipperi
9.11.2005	1,2	8,19	150	0,055	0,2	T	Tollinmäki/Bemböle
22.11.2005	4,1	3,93	110	0,036	0,2	AT/V 25/75	Röylä
20.9.2006	9,1	2,58	120	0,022	2,0	M	Bodom
Keskiarvoja	15,9	5,69	100	0,061			
Keskiarvo 2004–2006		5,38	113	0,046			
Keskiarvo/yk = AP, T		7,52		0,082			
Keskiarvo/yk = V, M		3,46		0,033			

Hyvinkään raakamaakaupat 2000–2006

Raakamaa			AP-tontti	Hinta-suhde raakamaa/AP-tontti	Raakamaa		
Kaupun pvm	Ala ha	Hinta €/m ²	Hinta €/m ²		Etäisyys asema-kaavaan km	Yleis-kaava-merkintä	Alue
22.6.2000	22,4	1,62	40	0,041	Rajoittuu	AP/VP 50/50	Yli-Jurva
7.6.2002	5,9	1,02	40	0,026	0,3	AP	Yli-Jurva
7.11.2002	108,9	0,65	40	0,016	Rajoittuu	EM, M/TY 70/30	Lentokentän ymp.
10.10.2003	10,7	0,79	40	0,020	2,4	M	Kalteva
24.2.2004	11,2	1,85	45	0,041	0,1	AP,TL/V 70/30	Yli-Jurva
15.12.2004	46,6	1,29	50	0,026	Rajoittuu	M	Mustamännistö
30.8.2005	31,1	1,40	55	0,025	1,3	M	Kalteva
18.1.2006	2,0	2,29	55	0,042	0,7	AP	Yli-Jurva
22.6.2006	5,9	1,54	60	0,026	Rajoittuu	M	Kuumola
Keskiarvoja	27,2	1,38	47	0,029			
Keskiarvo 2004–2006		1,63	52	0,031			

Lohjan raakamaakaupat 2000–2006

Raakamaa			AP-tontti	Hinta-suhde raakamaa/AP-tontti	Raakamaa		
Kaupun pvm	Ala ha	Hinta €/m ²	Hinta €/m ²		Etäisyys asema-kaavaan km	Yleis-kaava-merkintä	Alue
12.5.2000	2,8	1,26	16	0,079	1,4	MT	Vohloinen
12.5.2000	21,7	0,62	15	0,041	0,1	AP /M,VL 30/70	Laakspohja, Immula
31.1.2003	49,4	0,66	22	0,030	2,5	E/ AP 98/2	Radioasema
20.8.2003	9,0	2,00	24	0,083	0,7	AP/ MU 30/70	Hiittinen
11.1.2005	1,6	2,54	35	0,073	1,0	RA/ M 70/30	Konkkila
11.1.2005	2,0	2,50	30	0,084	0,5	M	Immula
13.1.2005	2,5	2,50	30	0,084	0,1	M	Routio
9.9.2005	36,9	1,82	32	0,057	Rajoittuu		Ojamo
14.9.2005	6,5	1,85	40	0,047	0,2	T/ VL 70/30	Maksjoki. Etuos-to-oikeus
6.4.2006	28,7	0,52	50	0,010	Rajoittuu	M	Muijala
Keskiarvoja	16,11	1,63	29	0,059			
Keskiarvo 2004–2006		1,96	36	0,059			

Mäntsälän raakamaakaupat 2000–2006

Raakamaa			AP-tontti	Hinta-suhde raakamaa/AP-tontti	Raakamaa		
Kaupun pvm	Ala ha	Hinta €/m ²			Hinta €/m ²	Etäisyys asema-kaavaan km	Yleis-kaava-merkintä
27.2.2001	9,9	0,54	19	0,029	0,7	M	Kapuli
7.4.2002	14,1	4,71	20	0,236	0,4	AO, AP, M	Asema
31.7.2002	3,3	4,85	20	0,243	Rajoittuu	AO, AP	Asema
31.7.2002	19,6	5,14	20	0,257	Rajoittuu	AP, P, Ao, VL	Asema
12.12.2003	10,0	2,70	31	0,088	0,2	TT, M	Kapuli
27.1.2004	7,2	2,20	37	0,060	0,5	M,T	Puhdistamo
15.8.2005	15,1	1,72	39	0,044	0,5	M	Kapuli
18.11.2005	7,7	2,29	39	0,059	Rajoittuu	AP, VL	Anttila
15.2.2006	10,7	1,73	45	0,039	0,5	T	Juntila
7.3.2006	1,4	2,00	45	0,045	Rajoittuu	AP	Pitkäaro
26.9.2006	10,8	3,53	45	0,079	0,3	T	Kapuli
Keskiarvoja	10,0	2,86	33	0,107			
Keskiarvo 2002		4,90		0,245			
Keskiarvo 2003–2006	2,31			0,059			

Tuusulan raakamaakaupat vuosittain 2000–2006 (yli 2 hehtaarin kohteet)

Raakamaa				AP-tontti	Keskim. hinta-suhde raakamaa/AP-tontti	Raakamaa		
Vuosi	Kauppoja	Keskim. ala ha	Keski-hinta €/m ²			Keski-etäisyys asema-kaavaan km	Yleis-kaava-merkintä	Alueet
2000	3	10,0	1,78	32–39	0,050	1,0	ET, M, PY, T, VL	Lahela, Hyrylä, Ruotsinkylä
2001	1	2,0	0,42	36	0,012	1,1	MV	Paijala
2002	1	4,9	2,64	44	0,060	0,8	M	Ruotsinkylä
2003	1	2,7	2,20	61	0,036	0,5	M	Kirkonkylä
2004	8	10,8	2,11	57–65	0,035	0,2	MTL, M, MT, MU, V	Lahela, Hyrylä, Ruotsinkylä, Rusutjärvi
2005	1	3,0	3,30	67	0,049	Rajoittuu	M	Lahela
2006	1	12,1	1,80	77	0,023	2,5	M	Kirkonkylä
Keskiarvoja		6,5	2,04	57	0,038			
Keskiarvo 2004–2006			2,04	57	0,035			

Raakamaan ja tontin hintasuhte

Raakamaan arvioinnissa on viime vuosina yleistynyt nk. hintasuhdemenetelmän käyttö. Siinä raakamaan hinta saadaan selville käyttäen raakamaan ja kaavapientalotontin hintasuhdetta. Esimerkiksi Maanmittauslaitoksen vuonna 2002 julkaisemassa *Raakamaan arviointiohjeessa* suositellaan, että hintasuhdemenetelmää tulee käyttää raakamaan arviointiin tuotoarvomenetelmän sijaan, jos edustavia vertailukauppoja on huonosti tarjolla. Tästä syystä nyt esiteltävässä selvityksessä on kunkin kaupan osalta tutkittu, mikä on asemakaavan mukaisen pientalotontin hinta lähimmillä kaava-alueilla. Tämän jälkeen on jokaisen kaupan osalta myös määritetty raakamaan ja tontin hintasuhte. Tonttien käypä hinta on määritelty niiden kauppojen perusteella, joissa myyjinä ovat olleet yksityiset tahot.

Esossa tonttimaan hinnannousu ollut kaksi kertaa suurempaa kuin raakamaan

Esossa on ostettu raakamaata tasaisesti viime vuosina. Lähes kaikki ostetut maat sijoittuvat Kehä III:n pohjoispuolelle painopisteen ollessa Niipperin ja Bodomjärven välinen alue. Monet ostetuista alueista eivät ole aivan lähiaikoina tulossa kaavoituksen piiriin. Ylivoimaisesti merkittävin alue on lähes 100 ha:n Histan alue, joka sijoittuu kuitenkin melko kauas nykyisestä kaupunkirakenteesta ja kunnallistekniikasta. Espookaan ei onnistunut ostamaan kaupungin suurinta lähiaikojen kehitysalueita Suurpeltoa Kehä II:n varressa, vaan päättyi asiassa tekemään maankäyttösopimuksia.

Esossa yleiskaavassa rakentamiseen varatun alueen hinta poikkeaa selvästi ei-rakentamiseen varatun hinnasta. Rakentamiseen varattu maa on 2,5–3 kertaa

kalliimpaa kuin ei-rakentamiseen varattu. Yleiskaavassa rakentamiseen varatun raakamaan käypä hinta Kehä III:n pohjoispuolella on tänä päivänä aineiston perusteella 6–10 €/m². Kehä III:n eteläpuolella vastaava hinta on pääsääntöisesti vähintään 10 €/m². Sen sijaan yleiskaavassa ei-rakentamiseen varatun alueen hinta on Kehä III:n pohjoispuolella yleensä 2–3 €/m². Raakamaan hinta ei ole noussut Espoossa läheskään yhtä voimakkaasti kuin tonttimaan. Yleiskaavassa rakentamiseen varatun raakamaan ja tontin hintasuhte oli Espoossa vielä 1990-luvun puolivälissä noin 0,14 ja tänä päivänä se on em. kauppojen perusteella noin 0,07. Vastaavasti ei-rakentamiseen varattujen alueiden ja tontin hintasuhte nyt on noin 0,025. Hintasuhteen lasku näkyy myös 2000-luvulla tehdyissä kaupoissa.

Hyvinkäällä ostetaan raakamaata

Hyvinkään kaupunki on ostanut melko paljon raakamaata. Raakamaata on ostettu eri puolilta kaupunkia ja enimmäkseen melko hyviltä paikoilta. Muutamalle ostetulle alueelle ollaan jo laatimassa asemakaavaa. Kaupunki kaavoittaa lähinnä omille maille eikä

kaavoitus sopimuksia ole sanottavasti tehty.

Hyvinkäällä sekä raakamaan että tontin hinta on melko alhainen muihin esimerkiksi kunkuntiin verrattuna. Viimeaikaisissa kaupoissa raakamaan hinta on ollut yleensä 1,5–2,0 €/m². Tontin hinta on alempi kuin esim. Tuusulassa ja Nurmijärvellä. Raakamaan ja tontin hintasuhte 0,03 on sekin melko alhainen.

Lohjan kaupunki aktiivinen raakamaamarkkinoilla

Lohjalla on asukaslukuun suhteutettuna tehty runsaasti kauppoja. Kaupunki on hankkinut omistukseensa maata aidoin raakamaakaupoin, ja hankittujen kohteiden yhteispinta-ala on melko suuri. Yleiskaavassa kohteet ovat joko osittain tai ei lainkaan rakentamiseen varattuja alueita, eivätkä M- ja V-alueet juuri eroa hinnaltaan rakennusmaata sisältävistä

kohteista. Yksikköhintaan vaikuttaa etenkin kohteen pinta-ala.

Pienten, kooltaan alle 5 hehtaarin kohteiden keskihinnaksi saatiin 2,20 €/m² ja suurimman pinta-alaluokan, yli 20 hehtaaria käsittävien kohteiden, keskihinnaksi 0,90 €/m². Kaikkien 2000-luvun raakamaakauppojen keskihinta on 1,63 €/m² ja raakamaan ja AP-tontin hintasuhte keskimäärin 0,06.

Mäntsälässä raakamaan hintataso laskenut "hullusta vuodesta" 2002

Mäntsälän kunnan raakamaan hankinta oli vielä 2000-luvun alussa hyvin maltillista eikä oikoradan tulemiseen ollut varauduttu riittävän aikaisin. Tämä on nähtävissä vuoden 2002 aseman alueen kaupoissa, joissa kunta oli pakotettu nopealla aikataululla ostamaan alueita. Tämän jälkeen raakamaan hankinta on ollut johdonmukaista ja hallittua, ja hintakin on huomattavasti laskenut. Uusimmissa kaupoissa hinta on ollut pääosin 1,50–3,00 €/m²:n välillä. Mäntsälä on asukasmääräänsä nähden hankkinut paljon raakamaata. Raakamaan ja tontin hintasuhte viime vuosien "normaaleissa kaupankäyntiolosuhteissa" tehtyjen kauppojen perusteella on noin 0,06.

Tuusulassa hintakehitys maltillista

Myös Tuusulassa kunta on hankkinut tasaisesti raakamaata, kauppvoja on tehty vuosittain. Maankäyttösopimukset ovat kuitenkin vallanneet alaa puhtailta raakamaakaupoilta. Ajan ilmiö on, että jo neuvotteluihin lähdeittäessä osataan vaatia vastaisen kaavan tuomaa rakennusoikeutta.

Tuusulassa tutkittiin yli kahden hehtaarin kohteiden yksikköhintoja ja niiden suhdetta pientalotontin hintaan, ja tuloksia tarkasteltiin vuosittain. Tutkittujen kauppojen kohteet on yleiskaavassa useimmiten osoitettu muuksi kuin rakennusmaaksi; jos rakentamiseen varattua aluetta oli mukana, sitä oli vain vähän. Tuusulassa hintasuhte oli tutkittujen kuntien toiseksi alhaisin eli 0,04. Raakamaan hinta on viime vuosina vaihdellut pääosin välillä 2–3 €/m². Kohteen hintaan olennaisesti vaikuttavana tekijänä on mainittava erityisesti se, onko alueella asemakaavoitus lähtenyt liikkeelle ja missä vaiheessa kaavoitusprosessi on.

Usean taajaman kunnassa syntyy kunnan eri osiin erilliset kiinteistömarkkinat, ja niinpä Tuusulassakin tutkittiin raakamaan hintaa erikseen myös alueittain. Alueiden välillä ei ollut suuria

"Tulisi selvittää, minkälaisia vaikutuksia kuntatalouteen on raakamaan hankintaan perustuvalla maapolitiikalla verrattuna maankäyttösopimusvaltaiseen maapolitiikkaan."

eroja saaduissa hintasuhteissa, vaan esimerkiksi Hyrylän ympäristön ja kunnan eteläisempien osien raakamaahinnassa päädyttiin samaan lopputulokseen eli vuosikymmenen alkupuolen keskiarvona neljään prosenttiin AP-tontin hinnasta.

Monessa pääkaupunkiseudun kunnassa raakamaan hankkiminen vaikeaa

Useassa pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan kunnassa raakamaakauppvoja ei ole tehty juuri lainkaan 2000-luvulla. Esimerkiksi Vantaalla, Nurmijärvellä ja Kirkkonummella on tehty yhteensä vain muutama kauppa. Sipoossa raakamaan hankinta on aktivoitunut viime vuosina, kuitenkin jo ennen kuntarajan muutoskiistaa. Sipoon maanhankinta on kohdistunut Martinkylään lähelle Keravan rajaa, johon aiotaan kaavoittaa työpaikka-alue. Sipoon, Nurmijärven ja Kirkkonummen raakamaakaupoissa maksetut hinnat ovat pääosin vaihdelleet 2–3 €/m²:n välillä.

Suurin este raakamaakauppojen tekemiseen em. kunnissa ja muissakin esimerkkikunnissa on maanomistajien vähäinen kiinnostus ylipäänsä myydä raakamaata. Myöskään kuntien tarjoama hinta ei ole ollut maanomistajien mielestä riittävä. Niinpä maanomistajat vain odottavat asemakaavan laatimista tai pyrkivät pääsemään maankäyttösopimukseen kunnan kanssa. Vantaalla, Nurmijärvellä, Kirkkonummella ja Tuusulassa onkin tehty paljon maankäyttösopimuksia.

Tontin hinta nousut raakamaata nopeammin

Raakamaan hinta näyttäisi toteutuneissa kaupoissa olevan melko alhainen, ainakin verrattuna tonttien voimakkaasti nousseisiin hintoihin. Hinta näyttäisi vaihtelevan hämmästyttävän vähän eri kuntien kesken. Espoota lukuun ottamatta esimerkkikuntien tämän päivän käypä hinta vaihtelee pääosin välillä 1,5–3,0 €/m². Suurimmassa osassa kunnista asuintonttien hinnat

ovat nousseet selvästi raakamaan hintaa, samoin kuin muita rakennustontteja, esimerkiksi Y-tontteja enemmän. Raakamaan ja tontin hintasuhte on esimerkkikunnissa nykyisin yleensä välillä 0,03–0,06.

Miten raakamaakauppa saataisiin vilkastumaan?

Raakamaan ostaminen on melko hankalaa, pääasiassa maanomistajien myyntihaluttomuuden takia. Raakamaaluvutusten lisäämiseksi erityisesti kaupunkirakenteen kannalta edullisilta paikoilta olisi ilmeisesti karkealla tasolla kaksi keinoa. Ostajien pitäisi tarjota raakamaasta huomattavasti korkeampia summia tai hakea raakamaan lunastuksia. Ensimmäisen keinon osalta on olemassa riski, etteivät läheskään kaikki maanomistajat myisi korkeammastakaan hinnasta. Lisäksi vaarana olisi paitsi raakamaan, myös tonttien hinnan kohoaminen entisestään.

Raakamaata on Uudellamaalla lunastettu viimeksi 1990-luvun alussa. Nyt on vireillä pienehkön alueen lunastaminen Mäntsälässä ja lunastuslupaa on haettu Järvenpään ja Sipoon julkisuudessakin paljon esillä olleisiin alueisiin. Lunastus saattaisi myötävaikuttaa myös kauppojen syntymiseen. Poliittinen tahto lunastuksiin näyttäisi kuitenkin olevan vähäistä.

Maanomistajat odottavat luultavasti saavansa melko tasapuolista kohtelua kunnalta. Tästä syystä kunnissa, joissa tehdään paljon maankäyttösopimuksia, ei raakamaan myyntihalukkuus ole varmaankaan kovin suurta. Miksi myydä, kun naapurikin sai "edullisen" maankäyttösopimuksen. Näin ollen yhtenä teoreettisena keinona saada raakamaakauppa käyntiin on muuttaa maapolitiikkaa siten, ettei maankäyttösopimuksia suosita. Helppoa minkään em. keinon hyödyntäminen ei varmaankaan ole.

Tutkimustarvettako?

Kunnanvaltuustojen keskustellessa maapolitiikan keinoista ei keskustelujen pohjana ole ollut käytettävissä taloudellisia faktoja erityyppisten maapolitiikan keinojen taloudellisuudesta. Olisiko jo korkea aika selvittää, minkälaisia vaikutuksia kuntatalouteen on esimerkiksi raakamaan hankintaan perustuvalla maapolitiikalla verrattuna maankäyttösopimusvaltaiseen maapolitiikkaan. Tämän luulisi kiinnostavan erityisesti maapolitiikan ammattilaisia, poliitikkoja ja korkeakoulua.

Kirjoittajat ovat toimitusinsinöörejä Uudenmaan maanmittaustoimistossa. Sähköposti: etunimi.sukunimi@maanmittauslaitos.fi.