



Pekka Lehtonen

# Uutta tietoa saari- ja mannertontin hintasuhteesta

Helka-Marja Kohonen ja Pekka Nurmikari

**Hintaero saarella ja mantereella sijaitsevien rakennuspaikkojen välillä on kasvanut, osoittaa Uudenmaan maanmittaustoimistossa tehty hintatutkimus. Hintasuhde myös vaihtelee alueittain.**

**RANTATONTTIEN** hintatutkimuksen tarpeen aiheutti halkominen itäisellä Uudellamaalla. Toimituksen kohteena on seitsemän kiinteistöä, maapinta-alaa on noin 400 ha ja merta noin 800 ha, merenrantaa noin 15 km, rakennuksia, suojelualueita, peltoa ja metsää. Alueeseen sisältyi yleiskaavan mukaiset 28 rakentamatonta rantatonttia. Neljä tonttia on saarella, 24 tonttia on mantereella, tontteja on eri ilmansuuntiin ja hyvin erilaatuisilla rannoilla, tontteja on yksin

ja ryhmissä. Rantatonttien arvot ja arvosuhteet piti selvittää.

## **Aikaisemmat tutkimukset**

Rantatonttien arvonmuodostusta on tutkittu aikaisemminkin. Maanmittaushallituksen julkaisussa n:o 69, *Omarantaisten rakentamattomien lomarakennuspaikkojen hinta ja hintaindeksit Suomessa v. 1982–1990* (Olavi Myhrberg, Tuomo Heimonen ja Juhani Väänänen), on lääneittäin selvitetty lomatonttien hintatekijöitä.

Saaritontit olivat tutkimuksen mukaan hinnaltaan 68–93 % mannertontista (keskiarvo 82,6 %) lukuun ottamatta Uudenmaan ja Lapin läänejä, joiden aineistossa ero ei ollut ”tilastollisesti edes melkein merkitsevä”. Kymen läänissä hintasuhte meri, manner / meri, saari oli 0,68, Turun ja Porin läänissä 0,93 ja Vaasan läänissä 0,83. Hinta-aineistosta oli pyritty selvittämään myös tontin avautumissuunnan ja näkemäetäisyyden sekä veden laadun vaikutusta hintaan. Näillä tekijöillä oli todettua hintavaikutusta vain joissakin lääneissä.

Maanmittauslaitoksen julkaisussa nro 96, *Haja-asuntotontin kauppa-arvo* (Risto Peltola, Juhani Väänänen), oli tutkittu vuosien 1995–2003 haja-asutusalueiden tonttikaupat, ei erikseen rantatontteja. Julkaisun mukaan saariton hinta on koko maan tasolla noin 70 % mannerrantatontin hinnasta, kuitenkin Suomenlahdella ja Saaristomerellä suhde on noin 90 %. Rantatontin hinnan erillistekijöitä ei ole tutkittu.

### Tutkimusten käyttökelpoisuus

Myhrbergin ym. tutkimuksessa oli selvitetty niitä rantatontin ominaisuuksia, joiden vaikutus halottavan kiinteistön tonttien arvoihin ja arvosuhteisiin tuli toimituksessa ratkaista. Tutkimuksen hinta-aineisto on jopa yli 25 vuotta vanhaa. Tutkimus antoi viitteen siitä, että ominaisuuksien hintavaikutuksen suuruus voi olla tutkittavissa myös Uudellamaalla, vaikka tässä tutkimuksessa ei Uudenmaan läänissä saatu saari/manner-tekijälle tilastollista merkitsevyyttä.

Peltolan ym. tutkimuksessa ei ole selvitetty niitä rantatontin laatutekijöitä, esim. avautumissuuntaa tai merinäkömän pituutta, joiden perusteella saaritonnteja keskenään ja mannertontteja keskenään voi vertailla.

Tutkimuksissa oli saatu samansuuntainen tulos saaritonin ja mannertontin hin-

tasuhteelle, tosin erojakin oli, esimerkkinä Myhrbergin Kymen läänin 0,68 vastaan Peltolan Suomenlahden 0,90.

Aikaisemmat tutkimukset, yhdessä tai erikseen, eivät antaneet riittävää tukea halkomisen rantatonttien arviointiin. Tuli tutkia lisää.

### Tutkimusaineistona 2000-luvun kaupat

Tutkimuskohteena olivat sekä mantereella että saarissa sijaitsevat kaavan ulkopuoliset, rakentamattomat lomarakennuspaikat Suomenlahden rannikolta väliltä Kemiö–Virolahti. Pinta-alaltaan kaupan kohteet olivat väliltä 2 000–25 000 m<sup>2</sup>. Aineistoon otettiin vain yli 15 kilometrin linnuntietä etäisyydellä Helsingin keskustasta sijaitsevat saarikohteet ja yli 20 kilometrin päässä sijaitsevat mannerkohteet.

Yhteensä kauppa-aineisto käsitti 167 kiinteistöjen kauppahintarekisteristä haetua merenrantatontin kauppaa vuosilta 2001–2009, joista 68:ssa kaupan kohde sijaitsi saarella ja 99:ssä mantereella.

### Etäisyys- ja laatutekijöitä selvitettiin

Kaupoista selvitettiin kauppahintarekisterin tietojen lisäksi seuraavat hintaan vaikuttaviksi arvioidut tekijät:

Helsinki-etäisyys mitattiin suoraan JAKO-järjestelmästä linnuntietä, lisäksi merkittiin ylös kohteen sijainti Helsingin länsi- tai itäpuolella. Tontin avautumissuunta eli suunta tontin päärrannasta kohtisuoraan ulos mitattiin kartalta, niemenkärkitonteilla käytettiin edullisimmaksi arvioitua etelä/länsisuuntaa. Samalla mitattiin näkemäetäisyys eli esteistä vapaan näköalan pituus tontin päärrannasta. Saaritonnteilla mitattiin vesitie-etäisyys lähimmälle maastokartan osoittamalle rantaan johtavalle tielle, minkäänlaista selvitystä tie- tai venevalkamaoikeudesta ei tehty. Rannaltaan huonolaatuisiksi luokitettiin tontit, jotka kartta- ja ilmaku-

vatarkastelun perusteella sijaitsivat hyvin kaislikkoisessa ja matalassa rannassa tai umpeen kasvavassa tai hankalakulkuises- sa lahdessa.

### Kilometri itään on eripituinen kuin länteen

Rakennuspaikan hinnassa on sen etäisyys Helsingistä tunnetusti merkittävä tekijä. Tutkimuksessa laadittiin aluksi koko alueen hintamalleja ja sen jälkeen malleja osa-alueille, jotka olivat eri suunnilla ja eri etäisyyksillä Helsingistä.

Tutkimus osoitti, etäisyyden vaikutus Helsingistä länteen on erilainen kuin etäisyyden vaikutus Helsingistä itään. Tulee siis käyttää hintamallia, joka on laadittu vain jommallekummalle rannikon osalle. Näiden osa-aineistojen kooksi tuli noin 70 (itäpuoli) ja 90 kauppaa (länsipuoli).

### Onko vaarin saari kallis?

Tutkimuksen mukaan neliö saarella maksaa selvästi vähemmän kuin neliö mantereella.

Oheisessa taulukossa näkyy muutamalla eri hintamallilla saatuja saari/mannerhintasuhteita.

Nyt tehdyn tutkimuksen mukaan saaritonin ja mannertontin hintasuhte on erilainen Helsingin länsipuolella kuin itäpuolella. Suhde on myös erilainen lähellä Helsinkiä ja kaukana Helsingistä. Saatu tulos poikkeaa myös aikaisempien tutkimuksien tuloksista.

Loma-asunnon ympärivuotinen käyttö on yleistynyt, ja se vaatii tieyhteyden. Tämä osaltaan selittää mannertontin ja saaritonin hintasuhteen muutosta verrattuna aikaisempiin tutkimuksiin.

### Pinta-alalla suuri vaikutus neliöhintaan

Hintamalleilla pyrittiin selittämään arvioitavan kohteen neliöhintaa. Vanhastaan on tiedossa, että neliöhinta laskee, kun tontin koko kasvaa, kokonaishinta nousee

Koko tutkimusaineisto				Itäinen Suomenlahti				Läntinen Suomenlahti			
Kaikki kaupat		Etäisyys Helsingistä yli 40 km		Kaikki kaupat		Etäisyys Helsingistä yli 40 km		Kaikki kaupat		Etäisyys Helsingistä yli 40 km	
Hinta-suhde	Lkm	Hinta-suhde	Lkm	Hinta-suhde	Lkm	Hinta-suhde	Lkm	Hinta-suhde	Lkm	Hinta-suhde	Lkm
0,67 (67 %)	167	0,68	150	0,59	69	0,64	57	0,73	98	0,76	93

**Osa-alueiden hintamalleista saatuja saari- ja mannertontin hintasuhteita. Mannerkohteiden etäisyys Helsingistä vähintään 20 km, saarikohteiden vähintään 15 km.**

pinta-alaa hitaammin. Näin neliöhintamallissa kohteen pinta-ala nousee erittäin merkittäväksi tekijäksi.

### **Hintojen nousu lähes pysähtynyt**

Kauppoja on tutkimusalueella tehty vuosina 2007–2009 vähän eikä yksittäisiä vuosia ole hintakehitystarkastelussa eroteltu. Tulokset tukevat kuitenkin valtakunnallisten hintatilastojen osoittamaa kehitystä: vuoden 2007 jälkeen hinnat ovat nousseet vain vähän. Tutkimuksen mukaan vuodesta 2002 lähtien vuoteen 2007 asti hinnat nousivat vuosittain kymmenkunta prosenttia, mutta tämän jälkeen – kahdessa vuodessa yhteensä – kokonaisnousu jää muutama prosenttiin.

### **Merinäkömällä on vaikutusta hintaan, ilmansuunnalla vain vähän**

Vapaan merinäkömään kasvaessa puolesta kilometristä viiteen kilometriin nousee rakennuspaikan yksikköhinta 10–15 prosenttia. Saarissa näkömää monesti on parempi, joten tekijän vaikutusta tulisi tutkia saarissa ja mantereella erikseen.

Tontin avautumisilmansuunta vaikuttaa hintaan melko vähän. Pohjoiseen

ja itään aukeavat tontit ovat yksikköhinnaltaan hieman halvempia länsi- ja eteläsuuntaan verrattuna. Vaikutus on muutaman prosentin luokkaa. Lännellä ja etelällä ei ole eroa – molemmilla on varmasti ystäväänsä.

Tilastollista merkitsevyyttä ei ollut sillä, oliko kaupan kohde määrääla vai valmis kiinteistö.

### **Huonommallakin on ostajansa**

Aineiston saaritentit olivat kauttaaltaan hyvärintaisia, mantereella esiintyi hyviä ja huonoja rantoja. Tekijän vaikutuksen tutkimiseksi tulee siksi käyttää hintamallia, jossa esiintyy vain mantereella sijaitsevia kohteita. Hyvälaatuisen rannan vaikutus hintaan oli selvä: tutkimuksen mukaan huonolaatuisiksi luokitetut kohteet olivat hinnaltaan 60–80 prosenttia muista kohteista.

### **Kyllä veneelläkin pääsee**

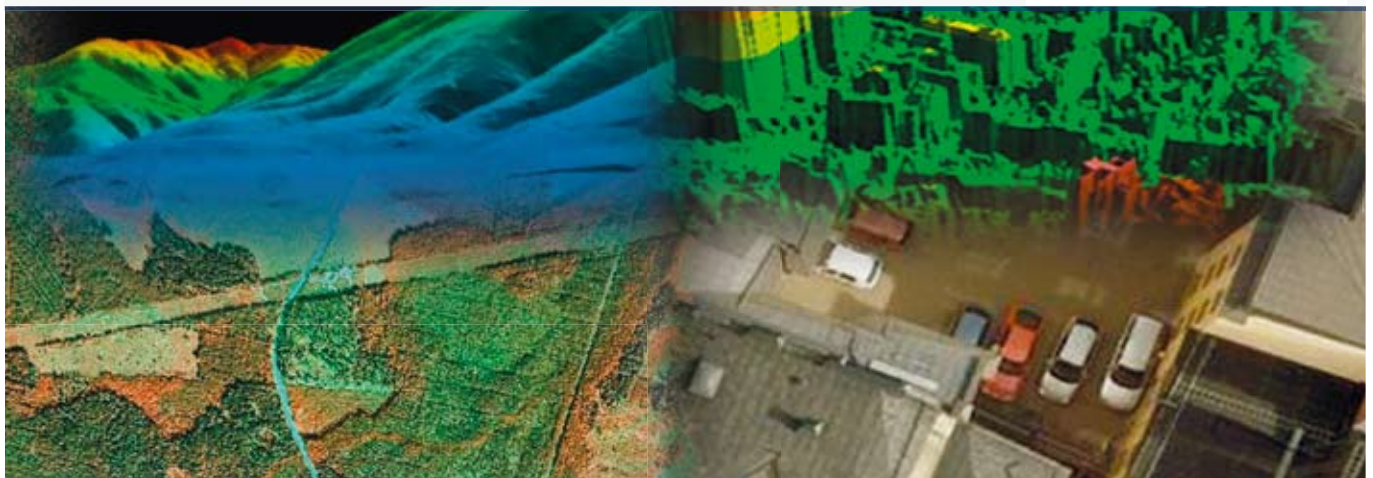
Kun saaritenttien vesitie-etäisyys lähimmälle tielle kasvaa, yksikköhinta laskee; vaikutus on melko vähäinen, 5–10 prosentin luokkaa. Tutkimuksessa ei kuitenkaan selvitetty saarikohteiden venevalkamapaikkoja, joten tulos on vain suuntaa antava.

### **Lopputulema**

Ja mitä hintatutkimuksesta jäi käteen? Se mitä haettiin – hintamalli halkomisen rantatonttien arviointiin. Tuotettua tietoa voidaan toki käyttää myös muissa toimituksissa, kaikissa missä rantatontin arvo tulee määritettäväksi, vesijätön lunastukset lukumäärältään suurimpana ryhmänä. Lisäksi saatiin tietoa tontin eriominaisuuksien vaikutuksesta hintaan, lähinnä sen suuruusluokasta – eri tekijöiden vaikutuksen suunta on varmasti melko lailla itsestään selvä.

**Kirjoittajat ovat toimitusinsinöörejä Uudenmaan maanmittaustoimistosta. Sähköposti helka-marja.kohonen@maanmittauslaitos.fi ja pekka.nurmikari@maanmittauslaitos.fi.**

## **Uusinta teknologiaa, Rautaista ammattitaitoa!**



- Laserskannaukset
- Ilmakuvaukset
- Ortokuvat tuotanto
- Numeeriset kartoitukset

**FM-International FINNMAP**  
Malminkaari 5 00700 Helsinki  
TEL. 09-2522 1700  
FAX. 09-2522 1717  
info@finnmap.com