

Tilaja
Mikkelin kaupunki

Projekti
1510064741

Päiväys
24.9.2021

HINTAVYÖHYKETARKASTELU MIKKELI



SISÄLTÖ

1. Yleistä	3
1.1 Tehtävän määrittely	3
1.2 Selvityksen tilaaja	3
1.3 Selvityksen laatija	3
1.4 Selvityksen käyttötarkoitus	3
1.5 Selvityksen suoritus	3
2. Tonttien vyöhykkeet ja hintatasot	4
2.1 Voimassa oleva hinnoittelu	4
2.2 Hinnoittelun päivittäminen	5
2.3 Hintavyöhykkeiden määrä, koko ja muoto sekä keskusta-alueen rajaus	10
2.4 C-tontit	11
2.5 Y-tontit	12
3. Selvityksen laatija	13

1. YLEISTÄ

1.1 Tehtävän määrittely

Mikkelin kaupungin tavoitteena on päivittää kaupungin tonttihinnoittelu. Voimassa oleva tonttihinnoittelu perustuu kaupunginvaltuuston 12.6.2017 tekemään päätökseen. Päivittämistyön tueksi kaupunki tarvitsee hintavyöhyketarkastelun, jonka yhteydessä tarkastellaan erityisesti hintavyöhykkeiden määrää, kokoa/muotoa, hintatasoa sekä keskusta-alueen rajausta.

Kaupungin nykyinen tonttihinnoittelu ei ota kantaa C- ja Y-tonttien hintaan eikä teollisuustonteille ja KTY-tonteille ole lainkaan hintavyöhykkeitä. Lisäksi nykyisessä hinnoittelussa ns. kaupan tonttien (K, KM, KL) hinta on keskusta-alueen tavoin aina tapauskohtainen, sijaitsipa kaupan tontti missä hyvänsä. Selvityksessä tarkastellaan myös näitä kysymyksiä.

1.2 Selvityksen tilaaja

Työn on tilannut kaupungingeodeetti Hannu Peltomaa/Mikkelin kaupunki.

1.3 Selvityksen laatija

Selvityksen ovat laatineet johtava asiantuntija, DI, auktorisoitu arvioija AKA (yleisauktorisoitu) Anne Kääriä, DI, ryhmäpäällikkö Jari Isaksson, DI, konsultti Riikka Myllärinen, DI, konsultti Johannes Huovinen ja DI, vanhempi konsultti Janne Sivonen.

1.4 Selvityksen käyttötarkoitus

Hintavyöhyketarkastelu on tehty toimeksiantajan sisäisen päätöksenteon tueksi. Tarkastelu on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten, eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä.

Tarkastelun kohteena eivät ole yksittäiset korttelit tai tontit. Tarkastelu ei täytä laajuudeltaan, tarkkuudeltaan eikä tietojen tarkastusvelvollisuuden kaikilta osilta AKA-arvion vaatimuksia.

1.5 Selvityksen suoritus

Selvitys on suoritettu markkinalähestymistavalla. Markkinalähestymistapa, joka sopii lähtökohtaisesti kaikkien sellaisten kiinteistöjen arviointiin, joille on olemassa markkinat. Markkinalähestymistapa antaa osoituksen arvosta vertaamalla omaisuuserää identtisiin tai vertailukelpoiisiin omaisuuseriin, joiden osalta hintatietoa on saatavilla. Lähestymistavan taustalla on olettama, jonka mukaan toteutuneet kaupat kuvastavat aidolla tavalla myyjän ja ostajan arvostuksia.

Selvitykseen liittyvät tiedot on saatu tilaajalta sekä yksityisistä ja yleisistä lähteistä (mm. Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta). Lähtötietoina toimeksiantaja on toimittanut kaupunginvaltuuston 12.6.2017 päätöksen.

2. TONTTIEN VYÖHYKKEET JA HINTATASOT

2.1 Voimassa oleva hinnoittelu

Voimassa olevassa hinnoittelussa on kuusi hinnoittelualueita keskusta-alueen ympärillä. Anttolassa, Haukivuorella, Otavassa, Ristiinassa ja Suomenniemessä on omat hinnoittelualueet. Alla olevissa taulukoissa 1–3 on esitetty voimassa oleva tonttihinnoittelu. Taulukot ovat kunnanvaltuuston päätöksen aineistosta.

Taulukko 1: Keskusta-alueen ympäristön hinnoittelu.

Omakoti-, kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelualueet ja hinnat 1.1.2018 - 31.12.2020								
Alueen käyttötarkoitus	Kaavoitetut alueet						Haja-asutus	Mastot
e-ind = 1923 (2/2017)	I	II	III	IV	V	VI		
Omakotitontti (enintään 2 asuntoa) €/m ²	48,00 €	40,00 €	36,00 €	32,00 €	25,00 €	16,00 €	1,30 €	
Kerros- ja rivitalotontti €/k-m ²	175,00 €	160,00 €	145,00 €	130,00 €	100,00 €	65,00 €		
Teollisuus- ja varastotontit €/m ²	10,90 €	10,90 €	10,90 €	10,90 €	10,90 €	10,90 €		
Toimitilarakennusten tontit (KTY) €/k-m ²	43,50 €	43,50 €	43,50 €	43,50 €	43,50 €	43,50 €		
Ns. Mastotontit €/m ²								70,00 €

Taulukko 2: Anttolan, Haukivuoren ja Otavan alueiden hinnoittelu.

Omakoti-, kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelualueet ja hinnat 1.1.2018 - 31.12.2020					
Anttola Haukivuori Otava					
Alueen käyttötarkoitus	Kaavoitetut alueet			Haja-asutus	Mastot
e-ind = 1923 (2/2017)	Anttola	Haukivuori	Otava		
Omakotitontti (enintään 2 asuntoa) €/m ²	3,80 €	2,20 €	5,10 €		
Kerros- ja rivitalotontti €/k-m ²	16,50 €	8,70 €	25,50 €		
Teollisuus- ja varastotontit €/k-m ²	2,00 €	1,40 €	2,70 €		
Toimitilarakennusten tontit (KTY) €/k-m ²	4,10 €	2,70 €	5,50 €		
Omakotitontti (Haukivuori) €/m ²				0,70 €	
Ns. Mastotontit €/m ²					70,00 €

Taulukko 3: Ristiinan ja Suomenniemen hinnoittelu.

Omakoti-, kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelualueet ja hinnat 1.1.2018 - 31.12.2020					
Ristiina Suomenniemi					
Alueen käyttötarkoitus	Kaavoitetut alueet			Haja-asutus	Mastot
e-ind = 1923 (2/2017)	Pellosniemi	Ristiina	Suomenniemi		
Omakotitontti (enintään 2 asuntoa) €/m ²	3,80 €	13,00 €	2,20 €		
Kerros- ja rivitalotontti €/k-m ²	16,50 €	47,20 €	8,70 €		
Teollisuus- ja varastotontit €/k-m ²	2,00 €	2,70 €	1,40 €		
Toimitilarakennusten tontit (KTY) €/k-m ²	4,10 €	5,50 €	2,70 €		
Omakotitontti (Suomenniemi) €/m ²				0,70 €	
Ns. Mastotontit €/m ²					70,00 €

Ristiinan Linnaniemi	Hinta
Omakotitontti (enintään 2 asuntoa) €/m ²	
Kortteli 308	90 000,00 €
Kortteli 307	40 500,00 €
Kortteli 305	81 000,00 €
Kortteli 303	27 000,00 €
Kortteli 304 ja 306	22 500,00 €
Kortteli 302 ja 309	13 500,00 €

Kaupungilta saatujen tietojen mukaan hintatason muutokset on huomioitu eri vuosina indeksikorjauksin.

2.2 Hinnoittelun päivittäminen

Voimassa olevan hinnoittelun valmistelutyön yhteydessä kaupunki oli teettänyt hintavyöhyketarkastelun, jonka oli laatinut Newsec Valuation Oy. Selvityksen hintataso vastasi lokakuun 2016 markkinatilannetta. Työssä on selvitetty hintatasoa ja muutosta lokakuun 2016 ajankohtaan. Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta haettiin ajanjaksolla 2016/10–2021/9 tehtyjä edustavia kiinteistökauppoja. Edustavana kiinteistökauppana pidetään kauppaa, jossa on myyty koko kiinteistö tai määräala, ja joka ei ole sukulaisten välinen kauppa tai omistusjärjestely, kaupassa ei ole pidätetty määräalaa, eläke- tms. oikeutta ja kaupan kohteena ei ole rakennuksia. Kiinteistötietopalvelusta haettiin vain kaupat, joissa myyjänä oli muu taho kuin kaupunki.

2.2.1 Omakotitontit

Mikkelissä oli tehty ajanjaksolla 2016/11–2021/9 rakentamattomien AP- ja A-tonttien kauppoja 31 kappaletta. Kauppojen neliöhinnat vaihtelivat välillä noin 0,88–110,98 €/m², keskiarvon ollessa noin 18,17 €/m² ja mediaanin 16,95 €/m².

I-alueella ei ollut tehty pientalotonttien kauppoja tarkastelujaksolla. I-alueen aluehinta on 48,00 €/m². Alueella on tehty kauppoja ainoastaan kaupungin toimesta myös pidemmällä tarkasteluvälillä. I-alue on ranta-alue. Sisämaan tonttien hintataso alittaa näkemyksemme mukaan aluehinnan 48,00 €/m². Arviomme mukaan sisämaan tontin hintataso on noin puolet rantatontin hinnasta, noin 24 €/m². Rantatonttien aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla, joskin sen ylärajalla.

II-alueella ei ollut tehty pientalotonttien kauppoja tarkastelujaksolla. Alue rajautuu kahdessa osassa keskusta-alueeseen. Kaupungin omistamat tontit sijaitsevat keskustan ja vesistöjen tuntumassa. II-alueen aluehinta on 40,00 €/m². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla, joskin sen ylärajalla.

III-alueella oli tehty yksi pientalotontin kauppa tarkastelujaksolla kauppahintaan 41,54 €/m². III-alueen aluehinta on 36,00 €/m². Alueella on tehty tarkastelujaksolla yksi kauppa, mikä ei kerro koko alueen hintatason noususta. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla, joskin sen alarajalla.

IV-alueella ei ollut tehty pientalotonttien kauppoja tarkastelujaksolla. IV-alueen hintataso on 32,00 €/m². IV-alue rajautuu kahdessa osassa keskusta-alueeseen. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla, joskin sen ylärajalla.

V-alueella on tehty 5 pientalotontin kauppaa tarkastelujaksolla ja tontin hinnan keskiarvo on ollut noin 21,54 €/m² ja mediaani 19,71 €/m². V-alueen hintataso on 25,00 €/m². V-alue jakautuu kahteen osa-alueeseen. Kaikki kaupat oli tehty eteläisemmällä alueella. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla, joskin sen ylärajalla.

VI-alueella on tehty 10 pientalotontin kauppaa tarkastelujaksolla ja tontin hinnan keskiarvo on ollut noin 15,22 €/m² ja mediaani 15,00 €/m². VI-alueen hintataso on 16,00 €/m². VI-alue ympäröi muita alueita. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Anttolan alueella kuivan maan tontin hinnan keskiarvo on ollut noin 2,63 €/m² ja mediaani 2,02 €/m². Anttolan alueella oli tehty yksi kauppa rantatontista hintaan 25,00 €/m². Kymmenen vuoden aikavälillä kuivan maan tontin hinnan keskiarvo on ollut noin 2,49 €/m² ja mediaani 4,98 €/m². Anttolan aluehinta on 3,80 €/m². Kauppoja on tarkastelujaksolla toteutunut keskimäärin hieman alempaan hintaan, mutta pidemmän aikavälin mediaanihinta ylittää aluehinnan. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Haukivuoren alueella ei ollut tehty pientalotonttien kauppoja tarkastelujaksolla. Kymmenen vuoden aikavälillä tehtyjen kuivan maan tonttien kauppahintojen keskiarvo oli 2,53 €/m² ja mediaani 5,32 €/m². Haukivuoren alueella oli tehty yksi kauppa rantatontista hintaan 15,00 €/m². Haukivuoren aluehinta on 2,20 €/m². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Otavan alueella tonttien kauppahinnan keskiarvo oli noin 3,28 €/m² ja mediaani 3,99 €/m². Myös pidemmän aikavälin hintataso on ollut noin 4,00 €/m². Otavan aluehinta on 5,10 €/m². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla, joskin sen ylärajalla.

Ristiinan alueella kuivan maan tontin hinnan keskiarvo on ollut noin 4,19 €/m² ja mediaani 4,89 €/m². Ristiinan alueella oli tehty yksi kauppa rantatontista hintaan 55,16 €/m². Kymmenen vuoden aikavälillä kuivan maan tontin hinnan keskiarvo on ollut noin 4,97 €/m² ja mediaani 5,04 €/m². Ristiinan aluehinta on vuoden 2017 päätöksen mukaan 13,00 €/m². Tilaaajalta saatujen tietojen mukaan Ristiinan aluehinta on laskettu tasolle 8,00 €/m². Kauppoja alueella on toteutunut merkittävästi alempaan hintaan ja käsityksemme mukaan aluehinnassa voi olla alentamisen painetta jopa noin 5,00 €/m² hintatasoon. Rantatonttien kauppahinnat ovat olleet noin 11,5–13 kertaisia kuivan maan rakennuspaikan hintaan. Rantatonttien hintataso olisi noin 58,00–65,00 €/m².

Pellosniemen alueella ei ollut tehty pientalotonttien kauppoja viimeisen kymmenen vuoden aikana. Pellosniemen aluehinta on 3,80 €/m². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Suomenniemen alueella oli tehty yksi kauppa kauppahintaan 1,59 €/m². Suomenniemen aluehinta on 2,20 €/m². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Haja-asutusalueen aluehinta on 1,30 €/m² I-VI-alueilla. Haukivuoren aluehinta haja-asutusalueella on 0,70 €/m². Haja-asutusalueilla oli tehty vähintään 3 000 m² rantaan rajoittumattomien asuinrakennuspaikkojen kauppoja 21 kappaletta. Kauppahintojen keskiarvo oli noin 3,05 €/m² ja mediaani 2,10 €/m². Alueilla, joilla kaupungilla on tarjontaa, ei ollut tehty kauppoja.

2.2.2 Kerros- ja rivitalotontit

Mikkelissä on tehty ajanjaksolla 2016/11–2021/9 rakentamattomien AK- ja AR-tonttien kauppoja kolme kappaletta. AK-tonteista oli tehty kaksi kauppaa. Toisessa kaupassa oli myyty rantaan rajoittuva tontti kauppahintaan 209 €/kem² ja toisessa kuivan maan tontti hintaan 139 €/kem².

Molemmat kaupat oli tehty Tuppuralan alueella, keskusta-alueen sisällä, lähellä I-alueen rajaa. Rantakylän alueella oli tehty yksi rivitalotontin kauppa hintaan 40 €/kem². Vertailukelpoisiksi katsotut kolme kauppaa on esitetty alla olevassa taulukossa 1. joissa myyjänä on ollut yksityinen taho.

Taulukko 4: Vertailukelpoiset AK- ja AR-tonttien kaupat

Nro	Luovutuspäivä	Maapinta-ala m ²	Kauppahinta €	€/m ²	kem ²	Rakennusoikeus	e	Sijainti
1	23.11.2020	7 569	60 000	7,93	40	1 514	0,2	Rantakylä
2	2.10.2019	998	313 000	313,63	209	1 500	-	Tuppurala
3	2.10.2019	819	194 000	263,87	139	1 400	-	Tuppurala

Koska AK- ja AR-tonttien kauppia on tehty tarkastelujaksolla niin vähän, ei niiden vaikutuksen arviointi nykyisen hintavyöhykemallin hinnoitteluun ole järkevää. Tämän vuoksi AK- ja AR-tonttien arvoa on arvioitu myös hintasuhdemenetelmällä. Tontin osuutta asunnon hinnasta voidaan laskea seuraavalla kaavalla, kun kerrosalan ja huoneistoalan suhteena käytetään 0,9:

$$\text{Tontin osuus asunnon hinnasta} = \frac{\text{rakennusoikeuden hinta €/kem}^2}{\text{(käytetyn asunnon hinta €/htm}^2) \times 0,9}$$

Maanmittauslaitoksen julkaisun, Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2005 ja 2015, mukaan suurimmissa kunnissa tontin osuus asunnon hinnasta vaihtelee noin 4–38 % välillä, osuuden ollessa pienin Kouvolassa ja suurin Helsingin ydinkeskustassa. Mikkelissä tontin osuus asunnon hinnasta on eri vuosina vaihdellut välillä 8–15 % ja ollen keskimäärin noin 11 %.

Yllä mainittua menetelmää on käytetty soveltuvin osin Anttolan, Haukivuoren, Otavan, Ristiinan, Pellosniemen ja Suomenniemen alueilla. Alueilla I-VI ei voida soveltaa hintasuhdemenetelmää, koska alueet sijaitsevat useamman kaupunginosan ja postinumeroalueen sisällä, jolloin luotettavien kauppajen haku ei ole mahdollista hintasuhdemenetelmän soveltamista varten.

Yleisesti Mikkelin alueella on tehty viimeisen 12 kuukauden aikana omalla tontilla olevia asuntokauppoja kerros- ja rivitaloista asuntojen hintatiedot.fi -palvelusta saadun tiedon mukaan 97 kappaletta. Hintasuhdemenetelmällä arvioituna AK- ja AR-tonttihinnat ovat vaihdelleet minimissään 28,8 €/kem² ja maksimissaan noin 449 €/kem², keskiarvon ollessa 196 €/kem² ja mediaanin 181 €/kem². Hintoihin vaikuttaa myös keskusta-alueella tehdyt kaupat, jotka oletettavasti korottavat keskiarvoa ja mediaania.

Alueilla I-VI on tehty liian vähän tonttikauppoja, joten vyöhykemallin hinnoittelua ei voida arvioida kattavasti. Alueen nykyistä hinnoittelua voidaan kuitenkin vertailla elintasokustannuksien avulla. Laskelmiin sovelletaan Tilastokeskuksen elinkustannusindeksi 1951:10=100 taulukkoa. Perustasoksi on valittu marraskuu 2016, jolloin elinkustannusindeksi on ollut arvossa 1921. Tätä lukua verrataan tilaston uusimpaan indeksiin elokuulta 2021. Tällöin indeksiluku on ollut 2020. Näillä luvuilla voidaan elintasoindeksikorjattu aluehinta laskea kaavalla:

$$\text{Indeksikorjattu aluehinta} = 2020 / 1921 * \text{nykyinen aluehinta}$$

I-alueen aluehinta on 175,0 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppia kerros- tai rivitalotonteista. Indeksikorjattu aluehinta on noin 184,0 €/kem². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

II-alueen aluehinta on 160,0 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppoja kerros- tai rivitalotonteista. Indeksikorjattu aluehinta on noin 168,0 €/kem². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

III-alueen aluehinta on 145,0 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppoja kerros- tai rivitalotonteista. Indeksikorjattu aluehinta on noin 152,0 €/kem². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

IV-alueen aluehinta on 130,0 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppoja kerros- tai rivitalotonteista. Indeksikorjattu aluehinta on noin 137,0 €/kem². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

V-alueen aluehinta on 100,0 €/kem². Alueella oli tehty yksi rivitalontontin kauppa kauppahintaan 40,00 €/kem². Kauppa oli tehty Rantakylän alueella lähellä VI-alueen rajaa. Tontin tehokkuus oli melko matala 0,20. Yksittäinen kauppa ei ole osoitus koko alueen hintatason laskusta. Indeksikorjattu aluehinta on noin 105,0 €/kem². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

VI-alueen aluehinta on 65,00 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppoja kerros- tai rivitalotonteista. Indeksikorjattu aluehinta on noin 68,00 €/kem². Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Anttolan aluehinta on 16,50 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppoja kerros- tai rivitalotonteista. Alueella ei ole tehty kerros- tai rivitaloasuntokauppa asuntojen hintatiedot.fi - palvelusta saadun tiedon mukaan. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Haukivuoren aluehinta on 8,70 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppoja kerros- tai rivitalotonteista. Alueella ei ole tehty kerros- tai rivitaloasuntokauppa asuntojen hintatiedot.fi - palvelusta saadun tiedon mukaan. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Otavan aluehinta on 25,50 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppoja kerros- tai rivitalotonteista. Alueella ei ole tehty kerros- tai rivitaloasuntokauppoja asuntojen hintatiedot.fi - palvelusta saadun tiedon mukaan. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Ristiinan aluehinta on 47,20 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppoja kerros- tai rivitalotonteista. Alueella ei ole tehty kerros- tai rivitaloasuntokauppoja asuntojen hintatiedot.fi - palvelusta saadun tiedon mukaan. Viimeisen kymmenen vuoden aikana Mikkelin kaupunki on Ristiinan alueella myynyt vuonna 2014 tontin hintaan 26,00 €/kem². Kauppojen vähyyksyys alueelta, ja aiemmin kaupungin kauppaama tontti huomioiden käsityksemme mukaan aluehinnassa voi olla alentamisen painetta.

Pellosniemen aluehinta on 16,50 €/kem². Pellosniemen alueella ei ollut tehty kerros- tai rivitalotonttien kauppoja viimeisen kymmenen vuoden aikana. Alueella ei ole tehty kerros- tai rivitaloasuntokauppoja asuntojen hintatiedot.fi -palvelusta saadun tiedon mukaan. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Suomenniemen aluehinta on 8,70 €/kem². Suomenniemen alueella ei ollut tehty kerros- tai rivitalotonttien kauppoja viimeisen kymmenen vuoden aikana. Alueella ei ole tehty kerros- tai rivitaloasuntokauppoja asuntojen hintatiedot.fi -palvelusta saadun tiedon mukaan. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

2.2.3 Teollisuus- ja varastotontit

Mikkelissä oli ajanjaksolla 2016/11–2021/9 tehty 15 kauppaa teollisuustonteista. Viidessä kaupassa myyjänä oli muu taho kuin kaupunki. Kauppahinnat vaihtelivat välillä 3,02–6,33 €/m², keskiarvon ollessa noin 4,48 €/m² ja mediaani 4,03 €/m². Myös kymmenen vuoden ajanjaksolla kauppahinnat vaihtelivat välillä noin 1,88–34,78 €/m², keskiarvon ollessa noin 7,47 €/m² ja mediaani 4,52 €/m². Huomataan, että mediaanihinta on samassa suuruusluokassa 5 ja 10 vuoden tarkastelujaksolla.

Teollisuus- ja varastotonttien aluehinta on I-VI-alueilla 10,90 €/m². VI-alueella oli tehty yksi kauppa hintaan 6,33 €/m² ja V-alueella hintaan 5,00 €/m². Tarkastelujaksolla on tehty vain kaksi kauppaa, mikä ei kerro koko alueen hintatason madaltumisesta. VI- ja V-alueiden osalta voisi tulla harkittavaksi olisiko alueiden aluehintaa tarkoituksenmukaista madaltaa teollisuus- ja varastotonttien osalta.

Anttolan aluehinta on 2,00 €/m². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppia teollisuus- tai varastotonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Haukivuoren aluehinta on 1,40 €/m². Haukivuoren alueella oli tehty kaksi kauppaa hintoihin 4,00 €/m² ja 4,03 €/m². Alueella on tehty tarkastelujaksolla kaksi kauppaa, mikä ei kerro koko alueen hintatason noususta. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla, joskin sen alarajalla.

Otavan aluehinta on 2,70 €/m². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppia teollisuus- tai varastotonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Pellosniemen aluehinta on 2,00 €/m². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppia teollisuus- tai varastotonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Ristiinan aluehinta on 2,70 €/m². Ristiinan alueella oli tehty yksi kauppa kauppahintaan 3,02 €/m². Alueella on tehty tarkastelujaksolla yksi kauppa, mikä ei kerro koko alueen hintatason noususta. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Suomenniemen aluehinta on 1,40 €/m². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppia teollisuus- tai varastotonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Edellä esitetyn perusteella vaikuttaisi siltä, että I-VI-alueiden keskimääräinen hintataso on hieman yläkantissa. Toisaalta alue on laaja ja kauppia oli tehty vain kaksi. Selvitystä laadittaessa käytössä ei ole ollut kaupungin teollisuustonttien sijaintia, mistä olisi voitu varmistaa onko kaupungin omistamat teollisuustontit sellaisella sijainnilla, joka voisi perustella keskimääräistä korkeampaa hintatasoa. Muilla alueilla aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla. Haukivuoren osalta aluehinta on markkinatason alarajalla.

Mikäli kaupunki kaavoittaa kokonaan uuden teollisuusalueen, tulisi kaavoituksen yhteydessä harkita uuden teollisuusalueen kiinteistöarviointia hintatason määrittämistä varten. Uusilla kaavoitettavilla teollisuus- ja varastoalueilla suositellaan hintatason tarkastusta nykyisestä hinnoittelusta erillisenä.

2.2.4 Toimitilarakennusten tontit

Mikkelissä oli ajanjaksolla 2016/11–2021/9 tehty viisi kauppaa toimitilarakennusten tonteista. Kahdessa kaupassa myyjänä oli muu taho kuin kaupunki. Toinen kauppa oli tehty III-alueella kauppahintaan 50 €/kem² ja toinen Tikkalan alueella kauppahintaan 4 €/kem². Molemmat kaupat oli tehty KL-tonteista.

Toimitilatonttien aluehinta on I-VI alueilla 43,50 €/kem². III-alueella oli tehty yksi kauppa kauppahintaan 50 €/kem². Alueella on tehty tarkastelujaksolla yksi kauppa, mikä ei kerro koko alueen hintatason noususta. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Anttolan aluehinta on 4,10 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppvoja toimitilarakennusten tonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Haukivuoren aluehinta on 2,70 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppvoja toimitilarakennusten tonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Otavan aluehinta on 5,50 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppvoja toimitilarakennusten tonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Pellosniemen aluehinta on 4,10 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppvoja toimitilarakennusten tonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

Ristiinan aluehinta on 5,50 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppvoja toimitilarakennusten tonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

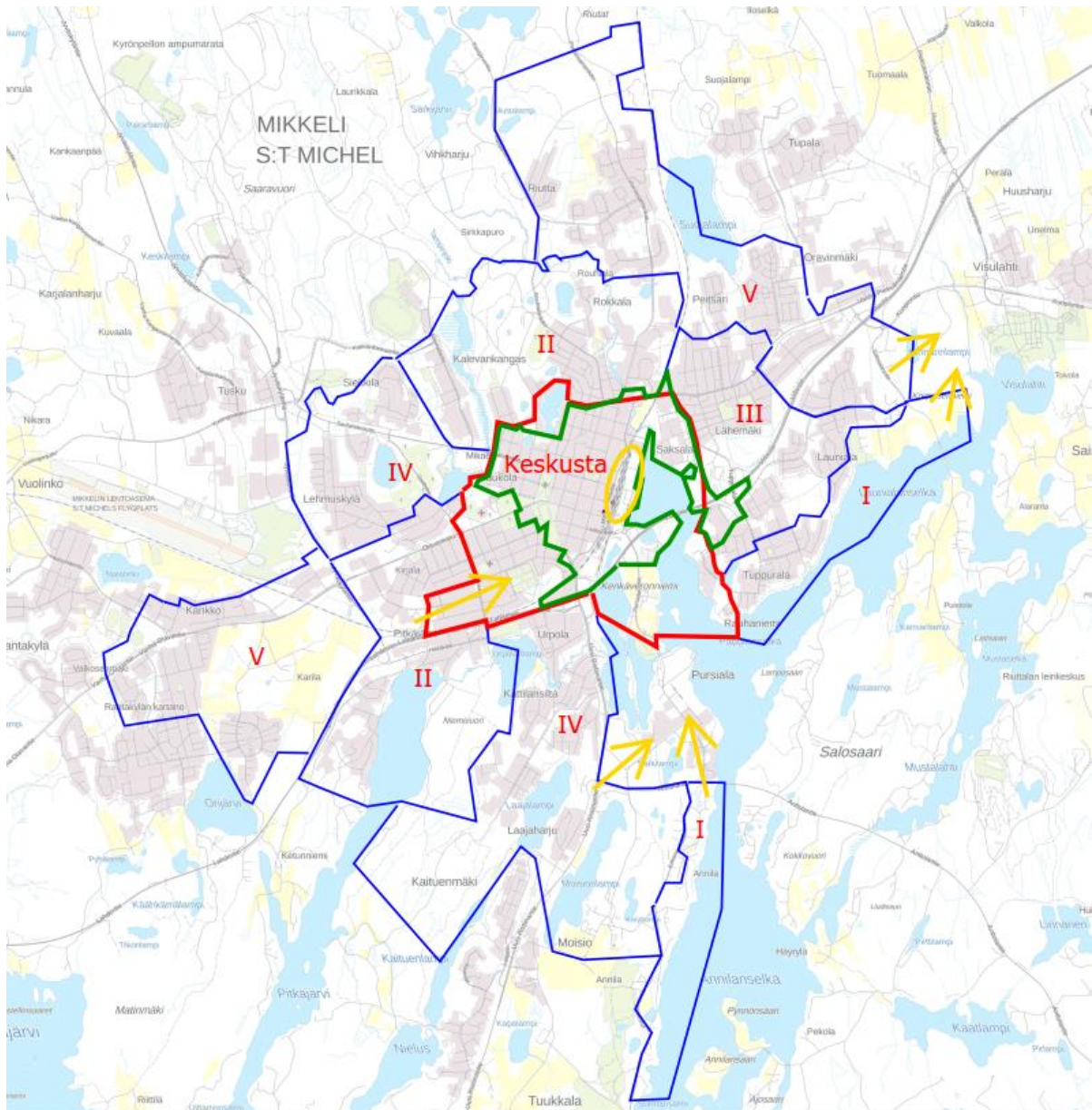
Suomenniemen aluehinta on 2,70 €/kem². Alueella ei ole tarkastelujaksolla tehty kauppvoja toimitilarakennusten tonteista. Aluehinnan katsotaan olevan markkinatasolla.

2.3 Hintavyöhykkeiden määrä, koko ja muoto sekä keskusta-alueen rajaus

Valtuustossa hyväksytyjen hintavyöhykkeiden määrän muuttamiselle ei vielä löytynyt selvityksessä perusteita. Hintavyöhykkeettömällä keskusta-alueella oli tehty ajanjaksolla 2011/8–2021/8 rakentamattomien AK-tonttien kauppvoja viisi kappaletta, missä myyjänä oli yksityinen taho. Rantaan rajoittuvat tai rannan tuntumassa sijaitsevat tontit oli myyty kauppahintoihin 209 €/kem², 269 €/kem², 225 €/kem² ja 190 €/kem². Kuivan maan tontti oli myyty kauppahintaan 139 €/kem². Kaikki kaupat oli tehty Tuppuralan alueella, keskusta-alueen sisällä, lähellä I-alueen rajaa.

Toteutuneita kauppvoja on tehty niin vähän, että suoria perusteita nykyisten hintavyöhykkeiden vetämiselle lähemmäs keskustaa tai kauemmas keskustasta ei löytynyt. Hinnoittelematon hintakartan keskusta-alue (kuvassa 1 punaisella rajattu alue) on kuitenkin laajempi kuin yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue (kuvassa 1 vihreällä rajattu alue), mikä voisi ohjata muodostamaan nykyisten hintavyöhykkeiden ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueen rajan väliin uuden lähikeskustavyöhykkeen. Lähikeskustavyöhykkeen hintataso voisi olla korkeampi kuin vyöhykkeen II. Lisäksi Satamalahden mahdollisesti kehittyvälle alueelle voisi muodostaa korkeimman hintatason hintavyöhykkeen, jos sen suunnitelmat toteutuvat. Satamalahden sijainti keskustassa, alueen uusiutuminen sekä rannan läheisyys voisivat johtaa asuinkerrostalojen osalta karkeasti arvioiden noin 200–300 €/kem² aluehintahaarukkaan. Muiden tonttityyppien osalta voisi Satamalahden alueella käyttää alarajana I-hintavyöhykkeen hintoja. Muu ydinkeskusta esitetään edelleen jätettävän erillisarvioitavaksi ja ilman hintavyöhykkeitä.

Kirkonvarkauden asemakaava-alue (19.1.2015) on pääasiassa asuinrakennusten ja asuinpienalojen korttelialuetta hintavyöhykkeellä I. Pursialan ja Moisiantie 5–10:n asemakaavoitus on vireillä, mutta uusia kaavoja ei vielä ole. Vyöhykkeitä I ja IV voisi olla mahdollista harkita vedettäväksi näitä alueita kohti, kun kaavat ovat valmiit. Lisäksi Launialassa on asemakaavan muutos vireillä ja sen viereisiä hintavyöhykkeitä voisi olla mahdollista ulottaa myös siihen suuntaan.



Kuva 1: Hintavyöhyketarkastelu

2.4 C-tontit

Mikkelissä on tehty ajanjaksolla 2011/8–2021/8 rakentamattomien C-tonttien kauppoja yksi kappale. Kaupassa oli myyty rantaan rajoittumaton tontti kauppahintaan 194 €/kem². Kauppa oli tehty Pursialan alueella, hinnoittelualueiden ulkopuolella, lähellä keskusta-alueen rajaa.

Kaupungin omistamat C-korttelialueet sijaitsevat pääasiassa hintavyöhykkeettömällä Mikkelin keskusta-alueella. Meijeripuiston kaava-alueen C-tontit sijaitsevat hinnoittelualueella II aivan keskusta-alueen rajalla. Kaupungin omistamille C-tonteille on sallittu toteutettavaksi esimerkiksi palvelu-, toimisto- ja liikerakentamista, kulttuuri- ja viihdetoimintoja, hallintotoimintoja, kauppakeskus, asumista sekä majoitusrakentamista.

Hintavyöhykkeettömälle keskusta-alueelle ei pystytty muodostamaan C-tonteille vyöhykettä vertailukauppojen puutteellisuuden takia. Keskustan tonttien arvo voisi hyvin karkeasti arvioituna

olla noin 200–300 €/kem². Keskusta-alueen C-tonteille suositellaan kuitenkin kiinteistökohtaista arviota tonttien moninaisten käyttötarkoitusten vuoksi.

Hintavyöhykkeillä sijaitsevien C-tonttien hinnoittelussa on huomioitava, mihin käyttöön tontti myydään. Kerrostalotonteiksi ja toimitilarakentamiseen myytäessä voitaisiin käyttää kyseisten tonttityyppien hinnoittelualueiden hintoja (ks. luvut 2.2.2 ja 2.2.4).

2.5 Y-tontit

Y-tonteista ei ole Mikkelin seudulla tehty riittävästi kauppoja ajanjaksolla 2016/10–2021/9 eikä selvitystä varten ollut käytettävissä kaupungin Y-tonttien sijaintia. Koska Y-tonttien kauppoja ei ollut tehty riittävästi luotettavaan vertailuun, on Y-tontin arvoa tarkasteltu myös hintasuhdemenetelmällä. Maanmittauslaitos on vuonna 2007 laatinut julkaisun nro 106 ”Yleisen rakennuksen tontin arvo”. Julkaisun mukaan, jos vertailukauppoja puuttuu, voidaan käyttää ns. hintasuhdemenetelmää, eli Y-tontin arvoa suhteutetaan kaavan mukaisen pientalotontin arvoon €/m². Kun Y-tonttien maksettua kauppahintaa verrataan AP-tonttien hintaennusteeseen, saadaan hintasuhteen mediaaniksi 0,52. Raportin mukaan, Y-tonteista maksetaan saman verran tai melkein saman verran kuin AP-tonteista, jonka tehokkuusluku on 0,25.

Hintasuhdemenetelmävertailussa on haettu kaikki AP-tonttien kaupat Mikkelin alueella aikavälillä 2016/10–2021/9, joissa myyjänä sekä ostajana on ollut yksityinen. Kauppoja on ollut ajanjaksolla 22 ja kauppahinnat ovat vaihdelleen välillä 5–276 €/kem² keskiarvon ollessa 78 €/kem². Kyseiset kaupat on esitetty taulukossa 5.

Taulukko 5: AP-tonttien kaupat 2016/10–2021/9.

Nro	Luovutuspäivä	Pinta-ala m ²	Kauppahinta €	€/kem ²	kem ²	e
1	28.7.2021	2 538	140 000	276	508	0.20
2	15.6.2021	847	15 000	71	212	0.25
3	3.5.2021	1 949	20 000	68	292	0.15
4	26.4.2021	1 053	25 000	79	316	0.30
5	25.2.2021	4 303	8 000	7	1 076	0.25
6	12.5.2020	869	16 800	77	217	0.25
7	7.2.2020	6 300	10 000	5	1 890	0.30
8	24.10.2019	805	22 000	137	161	0.20
9	15.5.2019	3 215	6 500	10	643	0.20
10	28.2.2019	1 740	33 915	78	435	0.25
11	23.11.2018	2 000	50 000	125	400	0.20
12	27.9.2018	2 170	11 250	21	543	0.25
13	27.9.2018	3 269	16 000	20	817	0.25
14	24.9.2018	1 050	17 800	85	210	0.20
15	14.9.2018	1 150	20 000	87	230	0.20
16	4.2.2018	4 000	10 000	10	1 000	0.25
17	29.8.2017	1 053	9 000	28	316	0.30
18	11.8.2017	1 121	20 000	60	336	0.30
19	28.7.2017	1 273	30 000	94	318	0.25
20	13.3.2017	976	23 000	94	244	0.25
21	10.3.2017	1 116	22 000	99	223	0.20
22	11.10.2016	1 631	75 000	184	408	0.25

Edellä esitetyn perusteella, tehokkuusluku kaikissa kaupoissa suhteessa arvoon 0,25 muuttuen, saatiin tehtyjen kauppojen hinta välille 1,32–68,90 €/kem², keskiarvon ollessa 19,49 €/kem². Kun Y-

tonttien maksettua kauppahintaa verrataan AP-tonttien hintaennusteeseen, hintasuhteen mediaanilla 0,52, saadaan Y-tontin hintakeskiarvioksi 10,13 €/kem² (0,52*19,49 €/kem²).

Todellisten Y-tonttien kauppojen vähäisen määrän vuoksi yllä olevaa arvoa voidaan käyttää vain suuntaa antavana arviona Y-tonttien hinnoittelusta, ja hintasuhdemenetelmällä arvioitu arvo saattaa johtaa Y-tontin osalta markkina-arvoa matalampaan tai korkeampaan arvoon erillisen kiinteistöarvion yhteydessä, kun myynnin kohteena on yksittäinen Y-tontti.

3. SELVITYKSEN LAATIJA

Ramboll Finland Oy
Kiinteistökonsultointi

Espoossa 24.9.2021



Jari Isaksson
Ryhmäpäällikkö, DI



Riikka Myllärinen
projektipäällikkö, DI

Yhteystiedot:

Puhelin +358 20 755 611

Telefax +358 20 755 6201

Osoite PL 25, 02601 ESPOO

E-mail etunimi.sukunimi@ramboll.fi