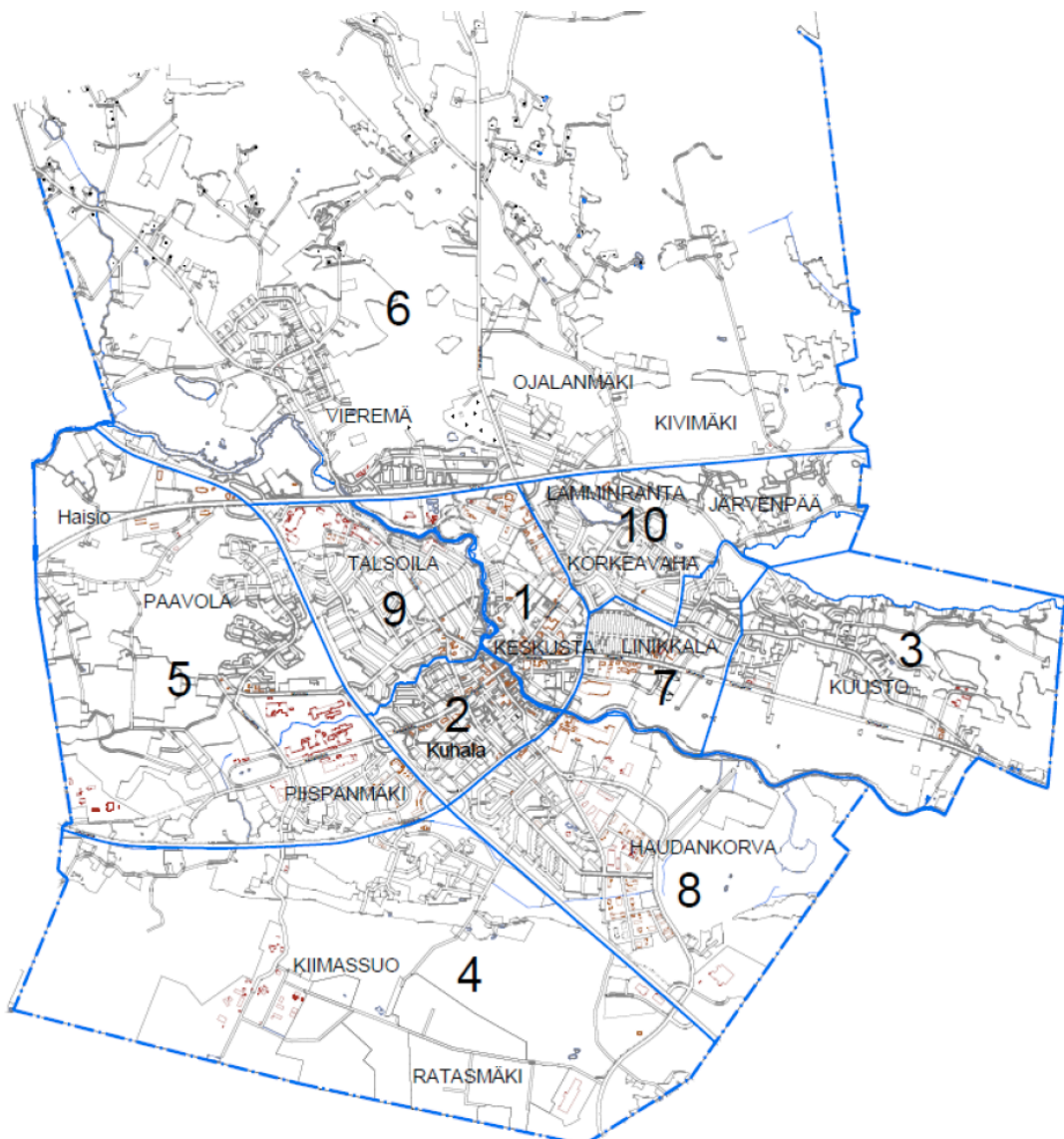


Muistio

# Yritystonttien yleiset arviointi- ja hinnoitteluperusteet Forssassa



Hinnoittelualueet

18.6.2021

## Sisällysluettelo

1	Tulokset.....	4
2	Tavoite ja toimeksianto .....	5
2.1	Tavoite .....	5
2.2	Toimeksiantaja .....	6
2.3	Toimeksisaaja.....	6
2.4	Oletukset.....	6
2.5	Yhteensopivuus ja arviointistandardien noudattaminen.....	6
2.6	Arvon perusta .....	6
2.7	Arvon lähtökohta .....	6
2.8	Arvion päivämäärä ja arvoajankohta .....	7
2.9	Tulosten käyttötarkoitus.....	7
3	Lähtöaineisto.....	7
3.1	Toimeksiantajalta saatu aineisto .....	7
3.2	Markkinainformaation lähteet.....	7
3.3	Katselmus.....	7
3.4	Maaperän pilaantuminen .....	7
4	Arviointilähestymistapa.....	8
5	Teollisuustonttien vertailuaineisto.....	8
5.1	Forssan alueen T-tonttien kaupat.....	8
5.2	Naapurikuntien T-tonttien kaupat .....	12
5.3	Kanta-Hämeen T-tonttien kaupat .....	15
6	Liiketonttien vertailuaineisto .....	16
6.1	Forssan alueen liiketonttien kaupat.....	16
6.2	Naapurikuntien liiketonttien kaupat.....	22
6.3	Kanta-Hämeen liiketonttien kaupat.....	27
7	Forssan yritysalueiden hinnoittelu .....	28
7.1	Keskusta .....	28
7.2	Kuhala .....	29
7.3	Kuusto .....	30
7.4	Kiimassuo ja Ratasmäki.....	31
7.5	Pispanmäki, Paavola ja Haisio .....	32
7.6	Muut alueet .....	33
7.6.1	Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki.....	33
7.6.2	Linikkala .....	34
7.6.3	Haudankorva .....	35
7.6.4	Talsoila.....	36
7.6.5	Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää.....	37
8	Forssa ja yleinen markkinatilanne .....	38
8.1	Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat.....	39
8.2	Suomen taloudellinen tilanne .....	40

## Rajoitukset ja vastuut

Arvioinnin tulos on tarkoitettu käytettäväksi ainoastaan arviossa mainitun toimeksiantajan käyttöön ja arviossa mainittuun käyttötarkoitukseen. Mikäli arviota käytetään muuhun tarkoitukseen, on siihen hankittava arvioijan kirjallinen suostumus.

Arviointi perustuu taloudelliseen ja tekniseen analyysiin. Niiden lähtötietoina sovelletaan julkisesti saatavilla olevia tietoja, toimeksiantajan toimittamia tietoja ja markkinainformaatiota. Toimeksiantaja on vastuussa toimittamistaan tiedoista, joita ei voida tarkistaa julkisista lähteistä. Mikäli toimeksiantaja havaitsee arviossa virheen, on toimeksiantajan ennen arvion tulosten käyttöä huomautettava virheestä kirjallisesti toimeksisaajalle virheen korjaamista varten. Toimeksiantajalla on oikeus soveltaa arvion tuloksia toimeksiantopalkkion maksamisen jälkeen.

Arvioijan vastuu rajoittuu sekä mahdollisten välittömien että välillisten vahinkojen osalta siihen määrään, jonka toimeksiantaja on suorittanut.

Muutoin sovelletaan soveltuvin osin konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

Arviointivaluuttana käytetään euroa (€).

# 1 Tulokset

Tulokset hinnoittelualueittain esitetään alla olevassa taulukossa. Tämän jälkeen raportissa selostetaan hankkeen lähtökohdat ja tuloksien perustelut.

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Keskusta	K	25 - 50	-
Keskusta	KTY	-	6 - 10
Keskusta	T	-	2 - 4
Kuhala	PL	35 - 45	-
Kuusto	K	4 - 8	-
Kuusto	KTY	-	2 - 3
Kuusto	T	-	1,5 - 2
Kiimassuo ja Ratasmäki	K	5 - 8	-
Kiimassuo ja Ratasmäki	KTY	-	3 - 4
Kiimassuo ja Ratasmäki	T	-	1,5 - 2
Kiimassuo ja Ratasmäki	EJT-1, EJT-2, EN-2, ET-4, EJ-1	-	1 - 2
Kiimassuo ja Ratasmäki	Yleiskaava, TP	-	1,5 - 2
Pispanmäki, Paavola ja Haisio	K	4 - 8	-
Pispanmäki, Paavola ja Haisio	KTY	-	2 - 4
Pispanmäki, Paavola ja Haisio	T	-	1,5 - 3
Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki	Vieremä AL	15 - 25	-
Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki	K	4 - 8	-
Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki	KTY	-	2 - 3
Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki	T	-	1 - 2,5
Linikkala	K	10 - 30	-
Linikkala	KTY	-	3 - 8
Linikkala	T	-	2 - 4
Haudankorva	K	5 - 20	-
Haudankorva	KTY	-	3 - 8
Haudankorva	T	-	2 - 4
Talsoila	K	5 - 20	-
Talsoila	KTY	-	2 - 8
Talsoila	T	-	1,5 - 4
Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää	K	5 - 15	-
Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää	KTY	-	3 - 8
Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää	T	-	1,5 - 4

Arvion tarkkuus on tavanomainen +/- 10 %.

**Tätä arviota tehtäessä Koronavirustartuntoihin liittyvä epävarmuus on merkittävää ja taudin vaikutus markkinoihin jää nähtäväksi. Kun arvion tulosta sovelletaan myöhemmin, on arvio päivitettävä vastaamaan mahdollisesti muuttunutta markkinatilannetta.**

Helsinki, 18.6.2021

Jyrki Halomo  
Pääanalyytikko, tekniikan lisensiaatti  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),  
yleisauktorisoitu  
[jyrki.halomo@fincap.fi](mailto:jyrki.halomo@fincap.fi)  
+ 358 40 8373 796

## 2 Tavoite ja toimeksianto

### 2.1 Tavoite

Tämän hankkeen tavoitteena on selvittää Forssan kaupungin alueella hintavaihteluvälit kaupungin asemakaavoitetuille yritysalueille.

Tällä selvityksellä päivitetään Ramboll Finland Oy:n 10.6.2016 päiväämä samaa kysymystä käsitellyt raportti.

Hintavaihteluvälit on esitetty erikseen seuraavien korttelialueiden osalta:

- liike- ja toimistorakennusten korttelialueet, K (€/kem<sup>2</sup>)
- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet, T (€/m<sup>2</sup>)
- toimitilarakennusten korttelialueet, KTY (€/m<sup>2</sup>)
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueet (ET-4), energihuollon korttelialueet (EN-2), jätteenkäsittelyn korttelialue (EJ-1), jätteenkäsittelyn sekä jätteitä hyväksikäyttävän ja lajittelevan teollisuuden korttelialueet (EJT-1), jätteitä hyväksikäyttävän ja lajittelevan teollisuuden korttelialueet (EJT-2) Pikkumuolaan ja Pispänmäen alueella. (Hintavaihteluväli on esitetty Pikkumuolaan alla)
- asuin- ja liikekiinteistöjen korttelialue, AL (€/kem<sup>2</sup>) Vieremässä
- palvelurakennusten korttelialue, PL (€/kem<sup>2</sup>) Kuhalassa.

Alueille, joilla on valmiita yritystontteja tarjolla, on pystytty määrittämään tarkemmat hintavaihteluvälit. Näitä alueita ovat:

- Keskusta
- Kuhala
- Kuusto
- Kiimassuo ja Ratasmäki
- Pispänmäki, Paavola ja Haisio

Muilla alueilla on määritetty hintavaihteluvälit mahdollista tulevaa tarjontaa varten. Näitä alueita ovat:

- Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki
- Linikkala

- Haudankorva
- Talsoila
- Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää

## 2.2 Toimeksiantaja

Toimeksiantaja on Forssan kaupunki, jossa yhteyshenkilönä toimii kaupungingeodeetti Aki Härmä.

## 2.3 Toimeksisaaja

Toimeksisaaja on FinCap Kiinteistövarainhoito Oy. Selvityksen on tehnyt pääanalyytikko, TkL, yleisauktorisoitu (AKA) kiinteistöarvioija Jyrki Halomo.

## 2.4 Oletukset

Arvioinnin kohteena eivät ole yksittäiset korttelit tai tontit. Hintatason arviossa on oletettu, että tontit ovat rakennusvalmiita ja kunnallistekniikka on tontin rajalla.

## 2.5 Yhteensopivuus ja arviointistandardien noudattaminen

Toimeksiannossa on noudatettu Kiinteistöarvioinnin Auktorisointiyhdistys KA ry:n hyvää suomalaista kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksiä, Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä ja Kansainvälisiä arviointistandardeja (International Valuation Standards, IVS), jotka ovat tulleet voimaan 31.1.2020. **Muistio ei kuitenkaan täytä yksittäisten kohteiden osalta auktorisoidun kiinteistöarvion (AKA) vaatimuksia.**

## 2.6 Arvon perusta

Hankkeessa on selvitetty velatonta yksikkömarkkina-arvoa.

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS 2017 käänös).

## 2.7 Arvon lähtökohta

Arvon lähtökohtana on hyödykkeen paras ja tuottavin käyttö.

Parhaan ja tuottavimman käytön täytyy olla fyysisesti mahdollinen (soveltuvin osin), taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, laillisesti sallittu ja sen täytyy tuottaa suurin arvo. Jos se poikkeaa nykykäytöstä, kustannukset, jotka syntyvät omaisuuserän käytön muuttamisesta parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi, vaikuttavat arvoon (IVS 2017 käänös).

Alueiden suunnitellun käytön arvioidaan vastaavan parasta ja tuottavinta käyttöä.

## 2.8 Arvion päivämäärä ja arvoajankohta

Selvityksen päivämäärä on 18.6.2021.

Selvityksessä on määritetty pidemmän aikavälin hintatasot.

## 2.9 Tulosten käyttötarkoitus

Hintaselvitys on tehty toimeksiantajan sisäisen päätöksenteon tueksi. Lausunto on tehty tilaajalle vain em. käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä.

## 3 Lähtöaineisto

### 3.1 Toimeksiantajalta saatu aineisto

- hinnoittelualueiden rajat
- kaupungin maanomistus
- asunto- ja yritystonttien luovutusehdot

### 3.2 Markkinainformaation lähteet

Markkinainformaation lähteinä on soveltuvin osin käytetty:

- KTI Kiinteistötieto Oy:n aineistot
- Datscha Oy:n palvelu
- Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteri
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL ry:n asuntojen hintaseurantapalvelu
- Tilastokeskuksen julkaisut
- Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista, RAKLI joulukuu 2015  
[https://www.rakli.fi/wp-content/uploads/2019/06/kaavamaaraysten\\_kustannusvaikutuset\\_raportti\\_netpires.pdf](https://www.rakli.fi/wp-content/uploads/2019/06/kaavamaaraysten_kustannusvaikutuset_raportti_netpires.pdf)
- Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista, RAKLI maaliskuu 2021  
<http://view.24mags.com/rakli/selvitys-kaavam%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ysten-kustannusvaikutuksista-2021#/page=2>
- Valtiovarainministeriön, pankkien ja tutkimuslaitosten taloudelliset ennusteet
- Kiinteistötoimialan muut julkaisut
- Kiinteistöarviointitoiminnassa saatu markkinakokemus

### 3.3 Katselmus

Jyrki Halomo on suorittanut 23.3.2021 katselmuksen, jossa Aki Härmä esitteli alueet.

### 3.4 Maaperän pilaantuminen

Mahdollinen maaperän pilaantumisen vaikutus arvoon rajataan tämän arvioinnin ulkopuolelle. Lähtökohtana on, ettei arvoon vaikuttavaa pilaantumista ole.

## 4 Arviointilähestymistapa

Selvityksessä sovelletaan markkinalähestymistapaa (aiemmin kauppa-arvomenetelmä).

Markkinalähestymistapa antaa osoituksen arvosta vertaamalla omaisuuserää identtisiin tai vertailukelpoisiin (eli samankaltaisiin) omaisuuseriin, joiden osalta hintatietoa on saatavilla (IVS 2017 käännös).

## 5 Teollisuustonttien vertailuaineisto

### 5.1 Forssan alueen T-tonttien kaupat

Vertailuaineistoksi haettiin edustavia ja vertailukelpoisia kiinteistökauppoja Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteristä Forssan kaupungin alueelta seuraavin rajauksin:

- vuoden 2010 alusta arviointihetkeen (aikarajaus on pitkä, koska kauppoja on vähän ja indeksikorjaus ei ole tehty, koska inflaatio on ollut myös vähäistä)
- luovutuksen muotona kiinteistökauppa
- ensisijainen kaavan mukainen käyttötarkoitus
  - o T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
- rakentamattomat kaupan kohteet
- rakennetut kohteet,
  - o joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia
  - o joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen
- ei sukulaiskauppa
- kohteen pinta-ala on ollut yli 500 m<sup>2</sup>

Näillä rajauksilla löytyi 8 rakentamattoman T-kohteen kauppaa ja rakennettujen T-kohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, löytyi yksi kauppa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Forssan T-aineiston keskeiset tilastolliset tunnusluvut koko aineiston osalta sekä kaupungin ja yksityisten tahojen myymien kohteiden osalta. Rivit kuvaavat koko aineistoa, eivät yksittäistä kauppaa.

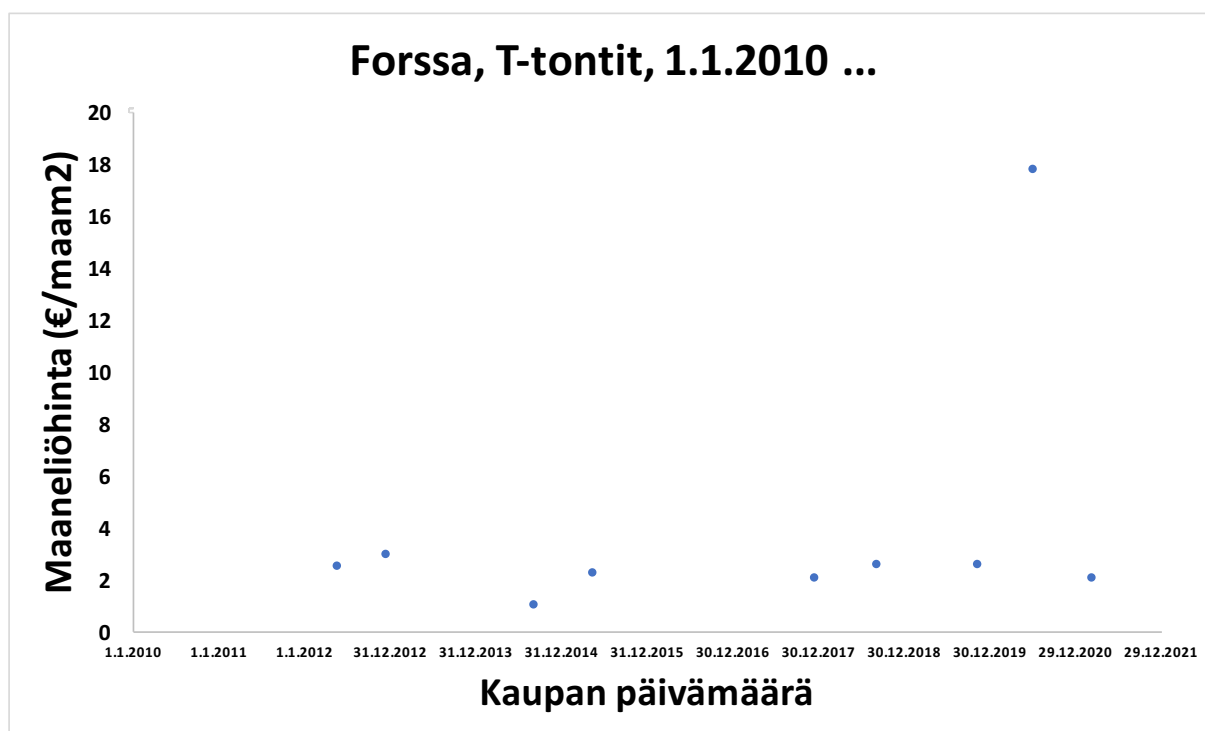
Tunnusluku, T, Forssa, kaikki	Maapinta-ala (m <sup>2</sup> )	Kokonaishinta (€)	Yksikköhinta (€/maam <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinta (€/kem <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )	Tehokkuusluku (e):
Lukumäärä	9	9	9	8	8	8
Suurin arvo	196 640	450 000	17,73	35,47	117 984	0,60
Yläkvartiili	45 000	190 000	2,53	7,23	35 825	0,53
Mediaani	16 917	55 280	2,48	5,60	8 042	0,48
Keskiarvo	54 113	129 669	3,93	8,86	29 099	0,48
Keskihajonta	72 238	146 013	4,91	10,21	38 608	0,09
Alakvartiili	10 580	21 574	2,00	4,26	4 735	0,40
Pienin arvo	2 357	4 714	0,97	1,61	1 061	0,35



Tunnusluku, T, Forssa myyjänä	Maapinta-ala (m2)	Kokonaishinta (€)	Yksikköhinta (€/maam2)	Kerrosneliöhinta (€/kem2)	Rakennusoikeus (kem2)	Tehokkuusluku (e):
Lukumäärä	5	5	5	4	4	4
Suurin arvo	19 063	55 280	2,90	7,25	7 625	0,50
Yläkvartiili	10 787	26 450	2,50	6,46	5 874	0,46
Mediaani	10 580	21 574	2,48	5,60	4 180	0,43
Keskiarvo	10 092	25 404	2,38	5,72	4 262	0,44
Keskihajonta	5 420	16 598	0,34	1,09	2 451	0,04
Alakvartiili	7 675	19 000	2,00	4,86	2 568	0,40
Pienin arvo	2 357	4 714	2,00	4,44	1 061	0,40

Tunnusluku, T, yritys/yksityinen myyjänä, Forssa	Maapinta-ala (m2)	Kokonaishinta (€)	Yksikköhinta (€/maam2)	Kerrosneliöhinta (€/kem2)	Rakennusoikeus (kem2)	Tehokkuusluku (e):
Lukumäärä	4	4	4	4	4	4
Suurin arvo	196 640	450 000	17,73	35,47	117 984	0,60
Yläkvartiili	182 660	337 500	6,33	14,28	76 221	0,60
Mediaani	111 500	245 000	2,38	5,46	44 650	0,55
Keskiarvo	109 139	260 000	5,86	12,00	53 936	0,51
Keskihajonta	79 084	130 576	6,88	13,70	41 731	0,10
Alakvartiili	37 979	167 500	1,91	3,18	22 365	0,46
Pienin arvo	16 917	100 000	0,97	1,61	8 459	0,35

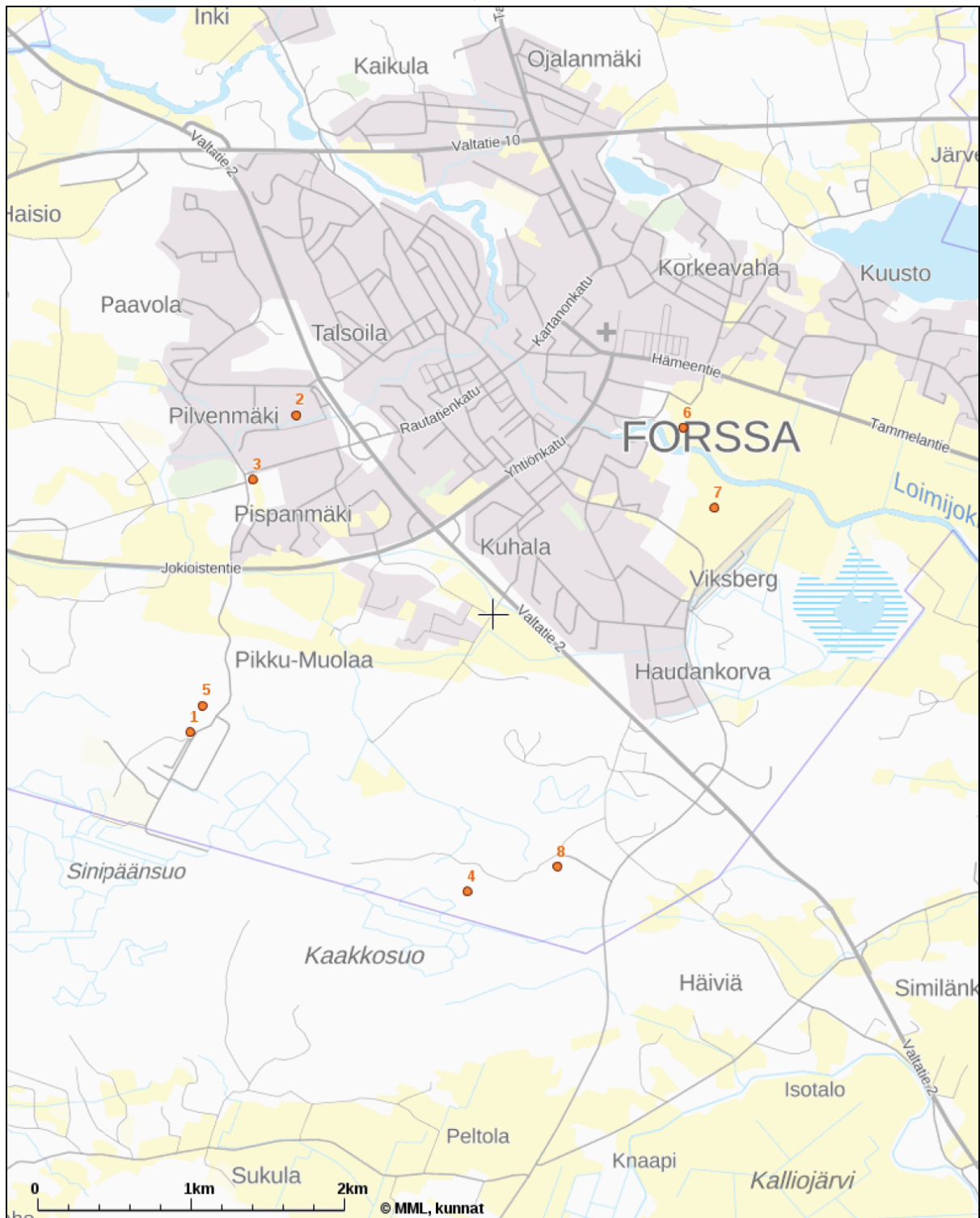
Graafissa esitetään maaneliöhinnan vaihtelu kaupan päivämäärän mukaan.



Yksi kauppa poikkeaa hinnan suhteen merkittävästi muusta aineistosta, joten näkymä kohteen käyttämisestä lienee muu kuin teollisuustontti. Julkisista aineistoista ei kuitenkaan löytynyt perustetta kaupan poistamiseksi aineistosta. Muutoin hinnat vaihtelevat pääosin välillä 2 – 3 €/maam<sup>2</sup>.

Kartoilla esitetään kaupan kohteiden sijainti ja taulukoissa yksityiskohtaiset tiedot.

## Forssa, rakentamattomien T-vertailukohteiden sijainti



Forssa, rakennettujen T-vertailukohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, sijainti



## Forssa, rakentamattomien T-vertailukohteiden yksityiskohtaisen tiedot

Avain:	Luovutustunnus:	Luovutuspäivä:	Maapinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	Kauppahinta:	Yksikköhinta:	Kerrosneliö hinta:	Rakennusoi-keus (k-m <sup>2</sup> ):	Tehokkuus-uku (e):	Käyttötarkoitus:	Rantaan rajoittuvuus:	Rakennuslaji:	Luovuttajat:	Saajat:	Avain:	Kiinteistötunnus:	Lähiosoite:	Yksikkölaji:	
1	L2021-114100	15.03.2021	2 357,00	4 714,00	2,00	4,44	1 061,00	0,45	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan		Forssan kaupunki	Forssan Ympäristöurakointi Oy	1	61-405-3-167-M501		Määräala	
2	L2020-138066	03.07.2020	16 917,00	300 000,00	17,73	35,47	8 458,50	0,50	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan		EVAF B-Frost Finland Properties Oy	Kiilto Kiinteistöt Oy	2	61-15-277-13	Parmantie 1	Tontti	
3	L2019-167005	15.11.2019	10 580,00	26 450,00	2,50	5,00	5 290,00	0,50	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan		Forssan kaupunki	Saint-Gobain Rakennustuotteet Oy	3	61-14-1288-5	Rautatiekatu 42	Tontti	
4	L2018-149263	11.09.2018	178 000,00	450 000,00	2,53	7,22	62 300,00	0,35	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan		Yksityinen (3)	Jokioisten Maanrakennus Oy	4	61-401-2-82-M601		Määräala	
5	L2017-172491	15.12.2017	10 787,00	21 574,00	2,00				Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan		Forssan kaupunki	Forssan Talotaito Oy	5	61-14-531-10		Kiimassuontie 99	Tontti
6	L2015-125887	20.05.2015	45 000,00	100 000,00	2,22	3,70	27 000,00	0,60	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Rajoittuu lampeen		Renor Oy	Forssan kaupunki	6	61-5-80-3			Tontti
7	L2015-107262	10.09.2014	196 640,00	190 000,00	0,97	1,61	117 984,00	0,60	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Rajoittuu jokeen		Renor Oy	Yksityinen	7	61-6-165-12-M504			Määräala
8	L2012-176093	21.12.2012	19 063,00	55 280,00	2,90	7,25	7 625,00	0,40	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan		FORSSAN KAUPUNKI	Kuljetus Nukari Ay	8	61-13-580-4		Ratastie 8	Tontti

## Forssa, rakennettujen T-vertailukohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, yksityiskohtaiset tiedot

Avain:	Luovutustunnus:	Luovutuspäivä:	Maapinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	Kauppahinta:	Yksikköhinta:	Kerrosneliö hinta:	Rakennusoi-keus (k-m <sup>2</sup> ):	Tehokkuus-uku (e):	Käyttötarkoitus:	Rantaan rajoittuvuus:	Rakennuslaji:	Luovuttajat:	Saajat:	Avain:	Kiinteistötunnus:	Lähiosoite:	Yksikkölaji:	
1	L2012-127911	23.05.2012	7 675,00	19 000,00	2,48	6,19	3 070,00	0,40	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Kiinteistöillä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan	FORSSAN KAUPUNKI	Fetek Oy	1	61-6-168-1	Perkiöntie 15	Tontti	
														1	61-6-9903-0-M502			Määräala

## 5.2 Naapurikuntien T-tonttien kaupat

Tausta-aineistoksi haettiin edustavia ja vertailukelpoisia kiinteistökauppoja Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteristä Forssan kaupungin naapurikuntien Humppila, Jokioinen, Tamela ja Urjala alueilta seuraavin rajauksin:

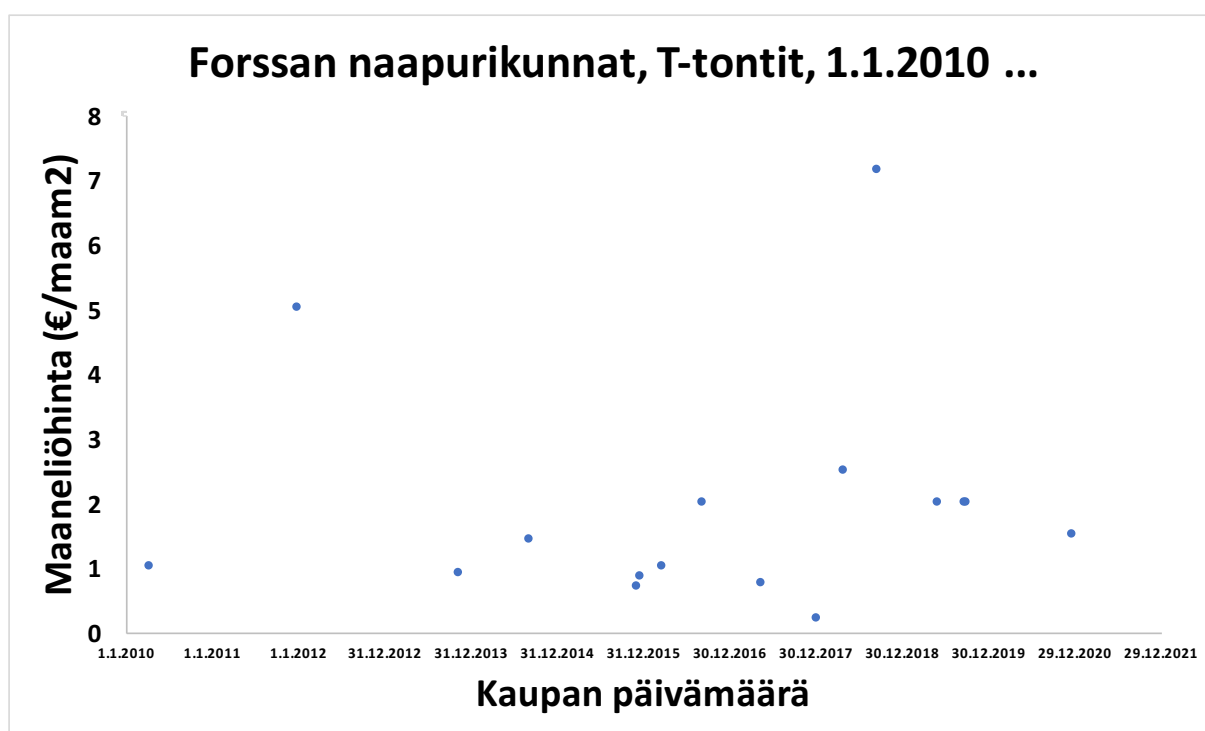
- vuoden 2010 alusta arviointihetken (aikarajaus on pitkä, koska kauppoja on vähän ja indeksikorjaus ei ole tehty, koska inflaatio on ollut myös vähäistä)
- luovutuksen muotona kiinteistökauppa
- ensisijainen kaavan mukainen käyttötarkoitus
  - o T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
- rakentamattomat kaupan kohteet
- rakennetut kohteet,
  - o joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia
  - o joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen
- ei sukulaiskauppa
- kohteen pinta-ala on ollut yli 500 m<sup>2</sup>

Näillä rajauksilla löytyi 16 rakentamattoman T-kohteen kauppa ja rakennettujen T-kohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, ei löytynyt.

Seuraavassa taulukossa esitetään naapurikuntien T-aineiston keskeiset tilastolliset tunnusluvut koko aineiston osalta sekä kaupungin ja yksityisten tahojen myymien kohteiden osalta. Rivit kuvaavat koko aineistoa, eivät yksittäistä kauppaa.

Tunnusluku, T, naapurit, kaikki	Maapinta-ala (m <sup>2</sup> )	Kokonaishinta (€)	Yksikköhinta (€/maam <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinta (€/kem <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )	Tehokkuusluku (e):
Lukumäärä	16	16	16	5	5	13
Suurin arvo	39 000	52 205	7,15	23,85	10 130	0,50
Yläkvartiili	20 065	34 750	2,00	4,29	8 000	0,40
Mediaani	9 753	14 285	1,46	4,00	1 887	0,40
Keskiarvo	13 496	20 233	1,94	7,48	4 658	0,37
Keskihajonta	10 342	16 096	1,72	8,22	3 662	0,09
Alakvartiili	4 880	6 931	0,89	3,01	1 710	0,30
Pienin arvo	1 960	2 000	0,22	2,25	1 562	0,25

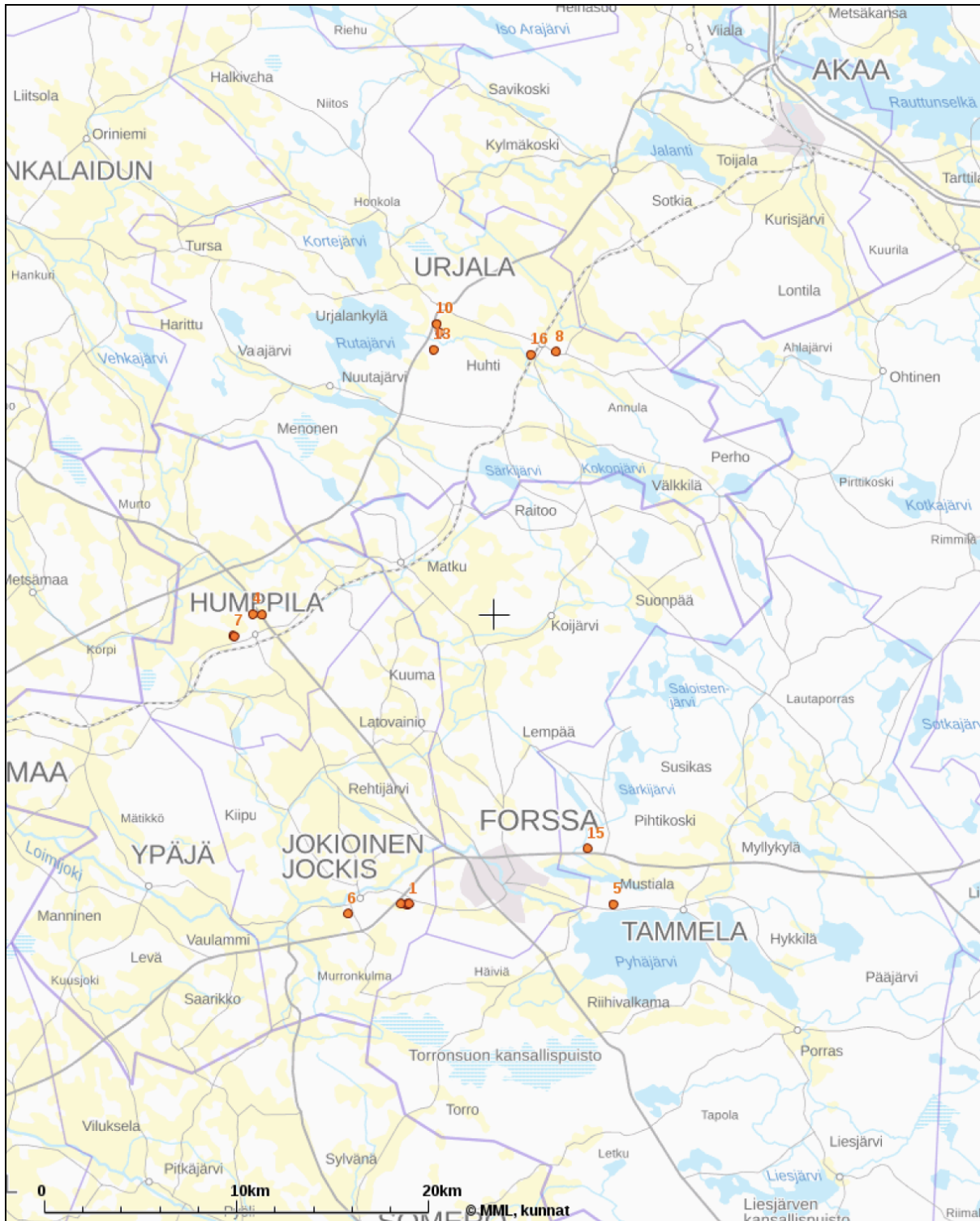
Graafissa esitetään maaneliöhinnan vaihtelu kaupan päivämäärän mukaan.



Muutama kauppa poikkeaa hinnan suhteen muusta aineistosta. Julkisista aineistoista ei kuitenkaan löytynyt perustetta kauppojen poistamiseksi aineistosta. Muutoin hinnat vaihtelevat pääosin välillä 0,5 – 2,5 €/maam<sup>2</sup>.

Kartalla esitetään kaupan kohteiden sijainti ja taulukossa yksityiskohtaiset tiedot.

Naapurikunnat, rakentamattomien T-vertailukohteiden sijainti



## Naapurikunnat, rakentamattomien T-vertailukohteiden yksityiskohtaisen tiedot

Avain:	Luovutustunnus:	Luovutuspäivä:	Maapinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	Kauppahinta:	Yksikköhinta:	Kerrosneliö hinta:	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> ):	Tehokkuus (e):	Käyttötarkoitus:	Rantaan rajoittuvuus:	Kunta:	Huomautukset:	Muut ehdot:	Luovuttajat:	Saajat:	Avain:	Kiinteistötunnus:	Lähiosoite:	Yksikkölaji:
1	L2020-178970	22.12.2020	4 887,00	7 330,00	1,50	4,29	1 710,00	0,35	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			JOKIOISTEN KUNTA	Yksityinen	1	169-408-4-1-M603		Määräala
2	L2019-157089	02.10.2019	20 260,00	40 520,00	2,00	4,00	10 130,00	0,50	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			JOKIOISTEN KUNTA	Arkihuoma Oy	2	169-408-1-1359		Tila
3	L2019-154980	24.09.2019	4 566,00	9 132,00	2,00			0,50	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			JOKIOISTEN KUNTA	Yksityinen	3	169-408-4-1-M602		Määräala
4	L2019-127777	28.05.2019	1 960,00	3 920,00	2,00			0,40	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Humppila		Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Kiinteistö Oy Humppilan Yritystie 4	Murskaus Rämö & Karén Oy	4	103-402-6-694-M601		Määräala
5	L2018-151206	19.09.2018	6 290,00	45 000,00	7,15	23,85	1 887,00	0,30	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Tammela		Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Yksityinen	TAMMELAN KUNTA	5	834-441-1-155	Matintuomiontie 12	Tila
6	L2018-119293	26.04.2018	2 293,00	5 732,00	2,50			0,30	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			JOKIOISTEN KUNTA	Yksityinen (2)	6	169-408-1-1538		Tila
7	L2018-100022	05.01.2018	9 075,00	2 000,00	0,22			0,40	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Humppila			Yksityinen	Perustettavan yhtiön lukuun	7	103-402-45-1		Tila
8	L2017-125515	15.05.2017	6 250,00	4 700,00	0,75	3,01	1 562,00	0,25	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Urjala			Aliko Oy	Urjala Works Oy	8	887-409-15-35-M603		Määräala
9	L2016-147439	08.09.2016	4 858,00	9 716,00	2,00			0,50	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			JOKIOISTEN KUNTA	Yksityinen	9	169-408-4-1-M601		Määräala
10	L2016-112632	23.03.2016	23 900,00	23 900,00	1,00			0,25	Muu rakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Urjala			Urjalan kunta	Vällärin Puusepänilä Oy	10	887-421-5-173-M601	Harjutie	Määräala
11	L2015-169028	22.12.2015	39 000,00	33 000,00	0,85				Maa- ja metsätalous alue	Ei rajoitu rantaan	Urjala	Kokonaisrakennus- ja käytilmi kaavamääräyksistä.	Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen. Purkava ehto.	Yksityinen (2), Kuolinpesä	Urjalan kunta	11	887-421-5-68		Tila
12	L2015-166019	08.12.2015	18 100,00	12 750,00	0,70				Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Humppila	Kokonaisrakennus- ja käytilmi kaavamääräyksistä.		Nordea Pankki Suomi Oyj	Yksityinen	12	103-402-45-1		Tila
13	L2014-149193	09.09.2014	28 240,00	40 000,00	1,42			0,30	Muu käyttötarkoitus	Ei rajoitu rantaan	Urjala			Romu- Wesin Oy	Vammalan Romu Oy	13	887-421-5-318	Metallitie 11	Tila
14	L2013-163894	12.11.2013	20 000,00	18 000,00	0,90	2,25	8 000,00	0,40	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Humppila	Kokonaisrakennus- ja käytilmi kaavamääräyksistä.	Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Humppilan kunta	Humppilan Teräshallit Oy	14	103-403-2-247-M601		Määräala
15	L2012-101370	30.12.2011	10 430,00	52 205,00	5,01			0,40	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Tammela	Kokonaisrakennus- ja käytilmi kaavamääräyksistä.		Palin Antti	Leveland Oy	14	103-403-5-118-M602		Määräala
16	L2010-120502	14.04.2010	15 820,00	15 820,00	1,00				Muu rakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Urjala			URJALAN KUNTA	Urjalan Levityö Oy	16	887-409-27-0		Tila

## 5.3 Kanta-Hämeen T-tonttien kaupat

Maanmittauslaitoksen kiinteistökauppojen tilastopalvelusta haettiin Kanta-Hämeen alueelta seuraavat T-tonttien kauppooja koskevat tiedot:

vuosi	Kauppojen lukumäärä (n)	Pinta-alojen keskiarvo (maam <sup>2</sup> )	Rakennus- ja käytilmi keskiarvo (kem <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinnan mediaani (€/kem <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinnan keskiarvo (€/kem <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinnan keskihajonta (€/kem <sup>2</sup> )
2010	17	7 443,00	3 087,00	10,00	10,00	6,00
2011	27	7 289,00	3 803,00	13,00	18,00	14,00
2012	21	8 586,00	4 220,00	8,00	16,00	20,00
2013	20	37 808,00	19 589,00	14,00	22,00	29,00
2014	13	23 707,00	12 144,00	8,00	14,00	13,00
2015	19	7 607,00	3 992,00	9,00	23,00	59,00
2016	13	8 358,00	5 637,00	18,00	20,00	17,00
2017	16	4 955,00	3 060,00	13,00	24,00	27,00
2018	20	26 356,00	13 855,00	9,00	14,00	14,00
2019	16	15 802,00	7 655,00	6,00	15,00	16,00
2020	11	8 926,00	3 546,00	28,00	38,00	56,00
2021	4	18 150,00	9 046,00	15,00	14,00	7,00

## 6 Liiketonttien vertailuaineisto

### 6.1 Forssan alueen liiketonttien kaupat

Vertailuaineistoksi haettiin edustavia ja vertailukelpoisia kiinteistökauppoja Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteristä Forssan kaupungin alueelta seuraavin rajauksin:

- vuoden 2010 alusta arviointihetkeen (aikarajaus on pitkä, koska kauppoja on vähän ja indeksi-korjaus ei ole tehty, koska inflaatio on ollut myös vähäistä)
- luovutuksen muotona kiinteistökauppa
- ensisijainen kaavan mukainen käyttötarkoitus
  - o AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
  - o P palvelurakennusten korttelialue
  - o Y yleisten rakennusten korttelialue
  - o C keskustatoimintojen korttelialue
  - o K liike- ja toimistorakennusten korttelialue
 (kaavan mukainen käyttötarkoitusrajaus vastaa aiemman selvityksen rajausta)
- rakentamattomat kaupan kohteet
- rakennetut kohteet,
  - o joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia
  - o joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen
- ei sukulaiskauppa
- kohteen pinta-ala on ollut yli 500 m<sup>2</sup>

Näillä rajauksilla löytyi 16 rakentamattoman liikekohteen kauppaa ja rakennettujen liikekohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, löytyi 4 kauppaa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Forssan liikeaineiston keskeiset tilastolliset tunnusluvut koko aineiston osalta sekä kaupungin ja yksityisten tahojen myymien kohteiden osalta. Rivit kuvaavat koko aineistoa, eivät yksittäistä kauppaa.

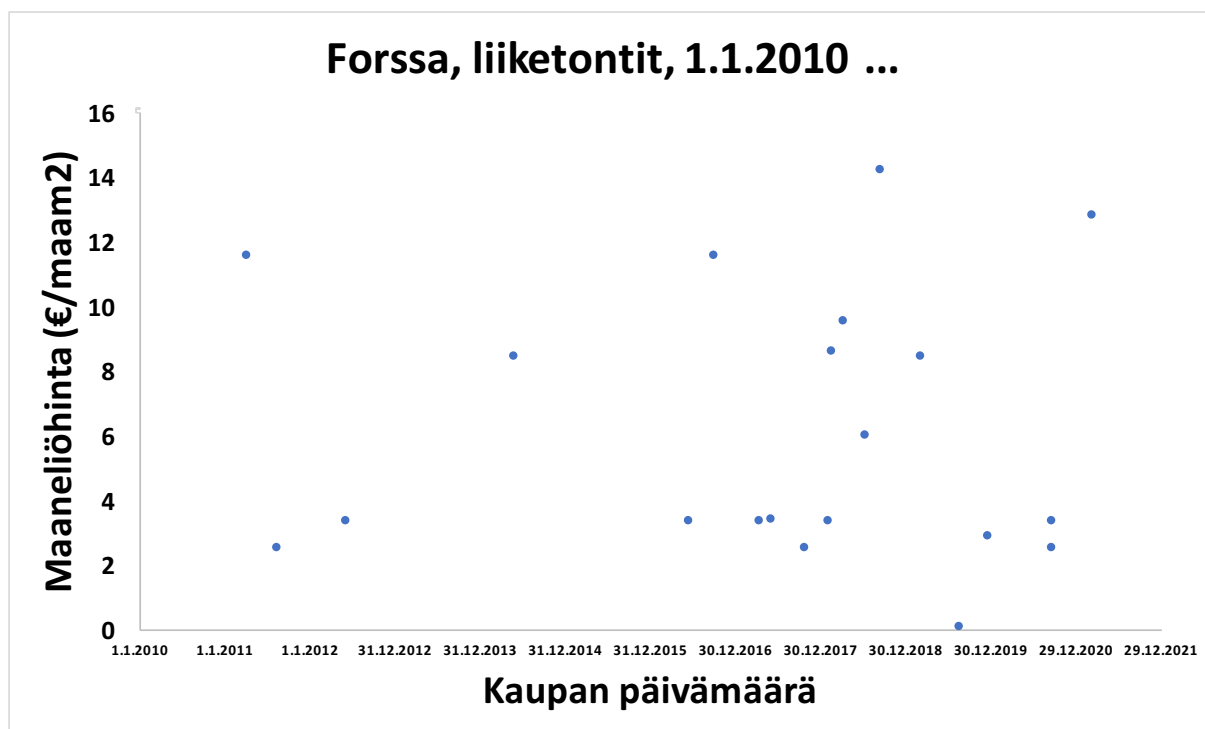
Tunnusluku, K, Forssa, kaikki	Maapinta-ala (m <sup>2</sup> )	Kokonaishinta (€)	Yksikköhinta (€/maam <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinta (€/kem <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )	Tehokkuusluku (e):
Lukumäärä	20	20	20,00	18,00	18	16,00
Suurin arvo	260 467	3 000 000	14,18	56,69	130 234	0,50
Yläkvartiili	8 105	30 373	8,80	22,53	3 494	0,40
Mediaani	4 471	24 400	3,38	8,44	1 950	0,40
Keskiarvo	18 251	172 092	6,07	17,43	9 356	0,38
Keskihajonta	55 726	648 982	4,05	14,88	29 366	0,08
Alakvartiili	2 581	10 892	3,23	8,34	768	0,38
Pienin arvo	619	200	0,05	0,11	310	0,25



Tunnusluku, K, Forssa myyjänä	Maapinta-ala (m <sup>2</sup> )	Kokonaishinta (€)	Yksikköhinta (€/maam <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinta (€/kem <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )	Tehokkuusluku (e):
Lukumäärä	12	12	12,00	11,00	11	10,00
Suurin arvo	17 331	80 000	11,52	40,00	6 754	0,50
Yläkvartiili	9 067	31 354	4,65	12,64	3 634	0,40
Mediaani	6 973	24 948	3,35	8,37	2 800	0,40
Keskiarvo	7 036	26 544	4,67	12,67	2 861	0,41
Keskihajonta	4 711	19 633	2,87	9,74	1 855	0,05
Alakvartiili	2 941	10 892	3,14	8,35	1 553	0,40
Pienin arvo	619	5 200	2,50	5,00	310	0,30

Tunnusluku, K, yritys/yksityinen myyjänä, Forssa	Maapinta-ala (m <sup>2</sup> )	Kokonaishinta (€)	Yksikköhinta (€/maam <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinta (€/kem <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )	Tehokkuusluku (e):
Lukumäärä	8	8	8,00	7,00	7	6,00
Suurin arvo	260 467	3 000 000	14,18	56,69	130 234	0,50
Yläkvartiili	4 412	25 625	11,84	36,17	1 868	0,40
Mediaani	2 869	23 000	9,04	23,04	1 246	0,33
Keskiarvo	35 074	390 415	8,18	24,90	19 561	0,34
Keskihajonta	85 197	986 369	4,60	18,14	45 185	0,10
Alakvartiili	2 282	14 012	5,21	11,06	635	0,25
Pienin arvo	1 229	200	0,05	0,11	441	0,25

Graafeissa esitetään maaneliöhinnan ja kerrosneliöhinnan vaihtelu kaupan päivämäärän mukaan.

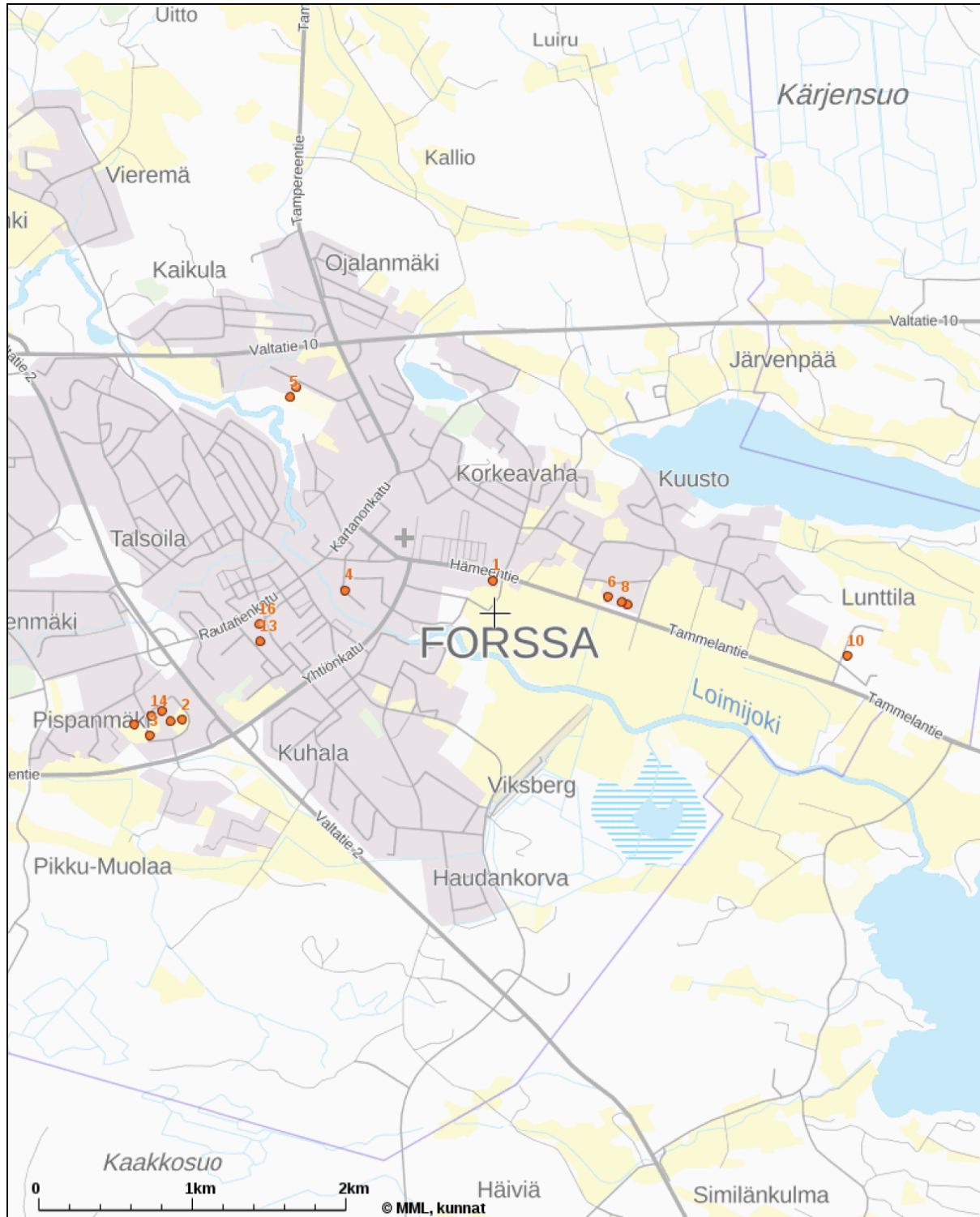


Valtaosa hinnoista on toteutunut välillä 2 – 4 €/maam<sup>2</sup>, mutta kohteiden ominaisuuksista riippuen vaihtelua on erityisesti korkeampien hintojen suhteen.

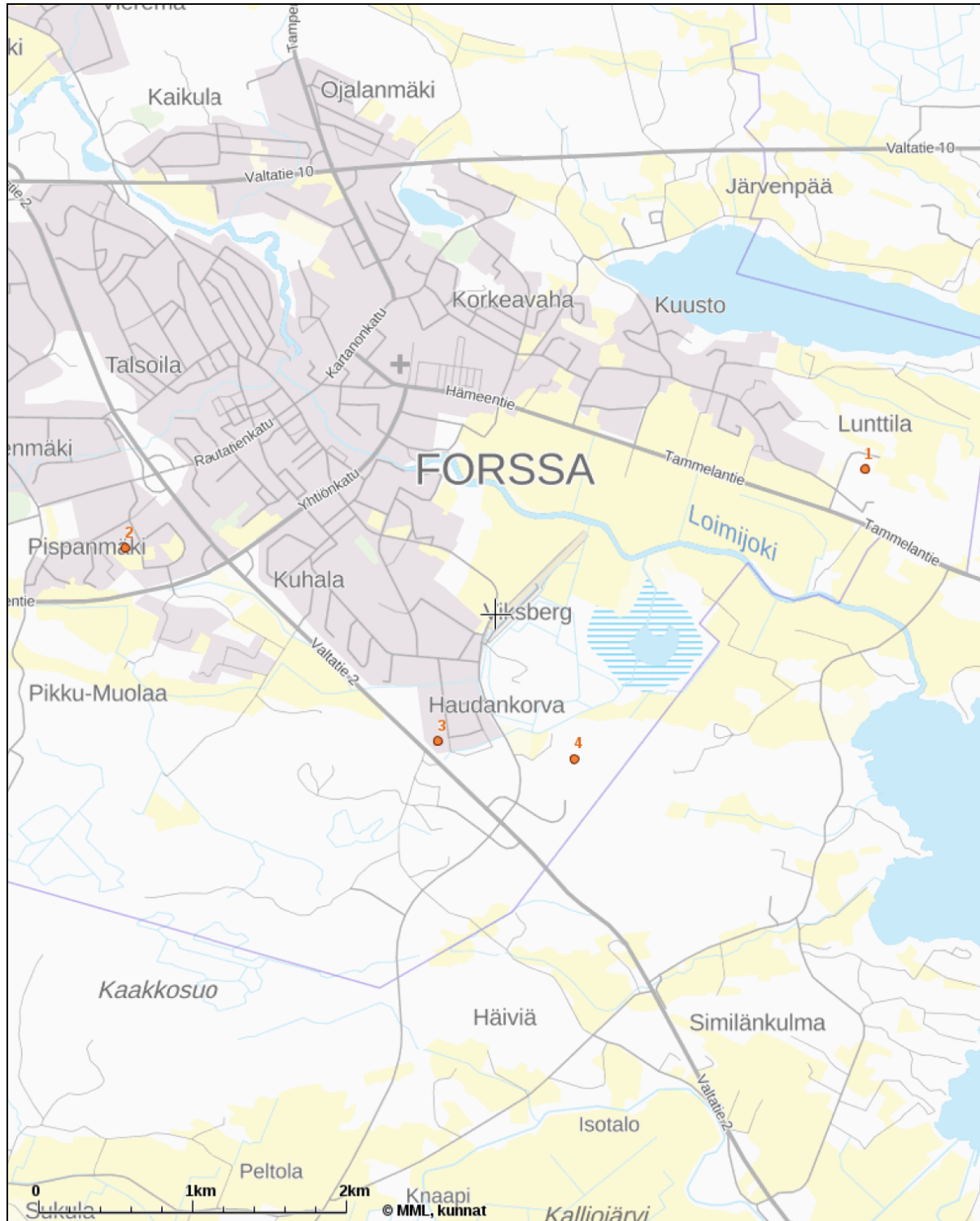


Kun tarkastellaan kerrosneliöhinnan vaihtelua, se on rajatumpaa kuin maaneliöhinnan osalta.

## Forssa, rakentamattomien liikevertailukohteiden sijainti



Forssa, rakennettujen liikevertailukohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, sijainti



Forssa, rakentamattomien liikevertailukohteiden yksityiskohtaisen tiedot

Avain:	Luovutustunnus:	Luovutuspäivä:	Maapinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	Kauppahinta:	Yksikköhinta:	Kerrosneliö hinta:	Rakennusoi- keus (k-m <sup>2</sup> ):	Tehokkuus- uku (e):	Käyttötarkoi- tus kaavassa:	Käyttötarkoi- tus:	Rantaan- rajoittuvuus :	Huomautuk- set:	Muut ehdot:	Luovuttajat: Saajat:	Avain:	Kiinteistö- tunnus:	Lähiosoite:	Yksikkölaji:	
1	L2021-114102	15.03.2021	1 229,00	15 716,00	12,79				Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kuolinpesä Forssan kaupunki		1 61-408-159-M503	Määräala		
2	L2020-155785	23.09.2020	9 119,00	30 548,00	3,35	8,37	3 648,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Forssan kaupunki	Yksityinen (2)	2 61-14-530-11	Yrittäjänkatu 12	Tontti	
3	L2019-175101	19.12.2019	3 115,00	8 900,00	2,86	7,14	1 246,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kokonaisrakennus- ja kaavama- arus- ja yhtiön oikeus.	Kiinteistö Oy Yrittäjänkatu 6	Rakennus- ja törkkel- Oy	3 61-14-530-7	Yrittäjänkatu 6	Tontti
4	L2019-147208	23.08.2019	4 352,00	200,00	0,05	0,11	1 900,00		Palvelurakennusten korttelialue	Teollisuus- ja varastorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Pidätetty erityinen oikeus.	Rakennusliike Laaksokunnas Oy	Perustettavan yhtiön lukuun	4 61-1-75-9	Loimikatu 6	Tontti
5	L2019-112532	07.03.2019	1 330,00	11 172,00	8,40	21,00	532,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Forssan kaupunki	Hemiva Installation Oy	5 61-1-9903-0-M513		Määräala	
6	L2018-150069	14.09.2018	1 763,00	25 000,00	14,18	56,69	441,00	0,25	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kuljetus- ja Veijekset Korppisaari Oy	Pantex- Vuokraus Oy	6 61-12-863-22	Riihikallionkatu 12	Tontti	
7	L2018-139319	11.07.2018	4 590,00	27 500,00	5,99	14,98	1 836,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			PEKOLAN LIIKENNE OY	Hemiva Installation Oy	7 61-1-361-2	Lepistökatu	Tontti	
8	L2018-118420	11.04.2018	2 623,00	25 000,00	9,53	38,12	655,75	0,25	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kokonaisrakennus- ja kaavama- arus- ja yhtiön oikeus.	J. O-Bike Oy	Kiinteistö Hakau Oy	8 61-12-863-25	Riihikallionkatu 6	Tontti
9	L2018-107835	20.02.2018	2 455,00	21 000,00	8,55	34,22	613,75	0,25	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kokonaisrakennus- ja kaavama- arus- ja yhtiön oikeus.	J. O-Bike Oy	Kembek Invest Oy	9 61-12-863-26		Tontti
10	L2017-162428	24.10.2017	17 331,00	43 327,00	2,50	8,33	5 199,00	0,30	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kokonaisrakennus- ja kaavama- arus- ja yhtiön oikeus.	Forssan kaupunki	Forssan Lumi- ja Lämpöpä Oy	10 61-409-1-329-M500	Sipilänkatu 5	Määräala
11	L2017-119333	12.04.2017	7 790,00	26 096,00	3,35	8,37	3 116,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Forssan kaupunki	Forssan Yrityskeski- ty Oy	11 61-14-525-7	Koskivuorenkatu 7	Tontti	
12	L2016-129821	14.06.2016	9 049,00	30 314,00	3,35	8,37	3 620,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Forssan kaupunki	Forssan Puucenter Oy	12 61-14-530-10	Yrittäjänkatu 10	Tontti	
13	L2014-128446	26.05.2014	619,00	5 200,00	8,40	16,77	310,00	0,50	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			FORSSAN KAUPUNKI	Yksityinen	13 61-405-2-167-M501		Määräala	
14	L2012-130759	04.06.2012	2 762,00	9 250,00	3,35	8,37	1 105,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			FORSSAN KAUPUNKI	Yksityinen (2)	14 61-14-530-9	Yrittäjänkatu 18	Tontti	
15	L2011-150619	16.08.2011	5 972,00	15 000,00	2,51	6,28	2 389,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			FORSSAN KAUPUNKI	Perustettavan yhtiön lukuun (2)	15 61-14-530-2	Yrittäjänkatu 16	Tontti	
16	L2011-119316	07.04.2011	6 946,00	80 000,00	11,52	40,00	2 000,00		Palvelurakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			FORSSAN KAUPUNKI	Hämeenma- an Kiinteistöt Oy	16 61-7-430-1	Eteläinen Puistokatu 1a	Tontti	

Forssa, rakennettujen liikevertailukohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, yksityiskohtaiset tiedot

Avain:	Luovutustunnus:	Luovutuspäivä:	Maapinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	Kauppahinta:	Yksikköhinta:	Kerrosneliö hinta:	Rakennusoi- keus (k-m <sup>2</sup> ):	Tehokkuus- uku (e):	Käyttötarkoi- tus kaavassa:	Käyttötarkoi- tus:	Rantaan- rajoittuvuus :	Huomautuk- set:	Muut ehdot:	Rakennuslaji	Luovuttajat: Saajat:	Avain:	Kiinteistö- tunnus:	Lähiosoite:	Yksikkölaji:			
1	L2020-153850	16.09.2020	13 508,00	33 770,00	2,50	5,00	6 754,00	0,50	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kauppa			Kiinteistöillä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan	Forssan kaupunki	Coolcenter Forssa Oy	1 61-12-904-4	Sipilänkatu 11	Tontti
2	L2018-105654	01.02.2018	3 000,00	10 050,00	3,35				Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kauppa	Kokonaisrakennus- ja kaavama- arus- ja yhtiön oikeus.		Kiinteistöillä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan	Forssan kaupunki	Forssan Yrityskeski- ty Oy	2 61-14-525-2	Salmisenkatu 4	Tontti
3	L2017-130736	06.06.2017	7 000,00	23 800,00	3,40	8,50	2 800,00	0,40	Yleisten rakennusten korttelialue	Yleisten rakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kauppa			Kiinteistöillä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan	Forssan kaupunki	Vorssan Varasto Oy	3 61-6-171-2	Perkiöntie 11	Tontti
4	L2016-151759	29.09.2016	260 467,00	3 000 000,00	11,52	23,04	130 234,00	0,50	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan			Kauppa	Purkava ehto.		Kiinteistöillä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan	Hämeen- Paino Oy	Kiinteistö Oy Forssan Kassinkatu	4 61-6-176-1	Kassinmäenkatu 2	Tontti

## 6.2 Naapurikuntien liiketonttien kaupat

Tausta-aineistoksi haettiin edustavia ja vertailukelpoisia kiinteistökauppoja Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteristä Forssan kaupungin naapurikuntien Humppila, Jokioinen, Tamela ja Urjala alueilta seuraavin rajauksin:

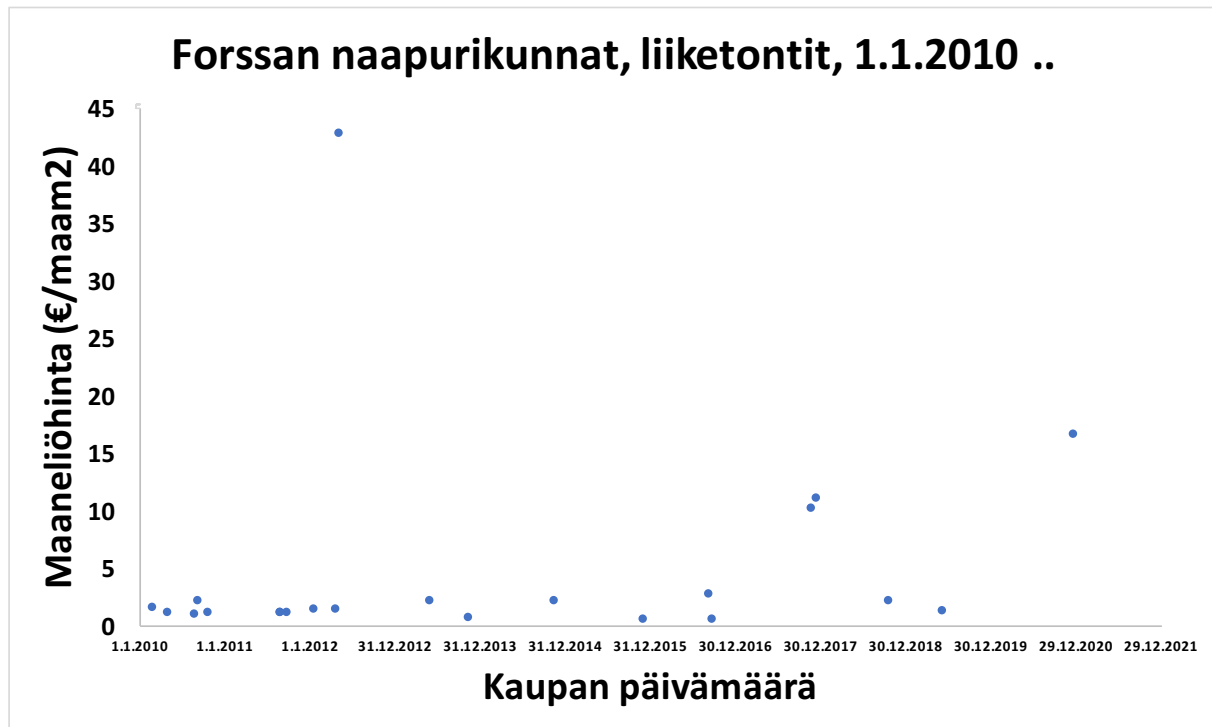
- vuoden 2010 alusta arviointihetkeen (aikarajaus on pitkä, koska kauppoja on vähän ja indeksikorjaus ei ole tehty, koska inflaatio on ollut myös vähäistä)
- luovutuksen muotona kiinteistökauppa
- ensisijainen kaavan mukainen käyttötarkoitus
  - o AL asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
  - o P palvelurakennusten korttelialue
  - o Y yleisten rakennusten korttelialue
  - o C keskustatoimintojen korttelialue
  - o K liike- ja toimistorakennusten korttelialue
 (kaavan mukainen käyttötarkoitusrajaus vastaa aiemman selvityksen rajausta)
- rakentamattomat kaupan kohteet
- rakennetut kohteet,
  - o joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia
  - o joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen
- ei sukulaiskauppa
- kohteen pinta-ala on ollut yli 500 m<sup>2</sup>

Näillä rajauksilla löytyi 18 rakentamattoman liikekohteen kauppaa ja rakennettujen liikekohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, 4 kauppaa.

Seuraavassa taulukossa esitetään naapurikuntien liikeaineiston keskeiset tilastolliset tunnusluvut. Rivit kuvaavat koko aineistoa, eivät yksittäistä kauppaa.

Tunnusluku, K, Forssan naapurit	Maapinta-ala (m <sup>2</sup> )	Kokonaishinta (€)	Yksikköhinta (€/maam <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinta (€/kem <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (kem <sup>2</sup> )	Tehokkuusluku (e):
Lukumäärä	22	22	22	12	12	16
Suurin arvo	10 000	100 000	42,59	27,45	4 000	0,60
Yläkvartiili	6 592	20 000	2,00	4,40	3 235	0,40
Mediaani	3 730	4 400	1,35	3,36	1 666	0,40
Keskiarvo	4 589	17 117	4,70	5,37	2 222	0,41
Keskihajonta	3 093	24 675	9,19	6,73	1 166	0,08
Alakvartiili	2 465	3 125	1,00	2,50	1 373	0,35
Pienin arvo	500	300	0,37	2,12	985	0,30

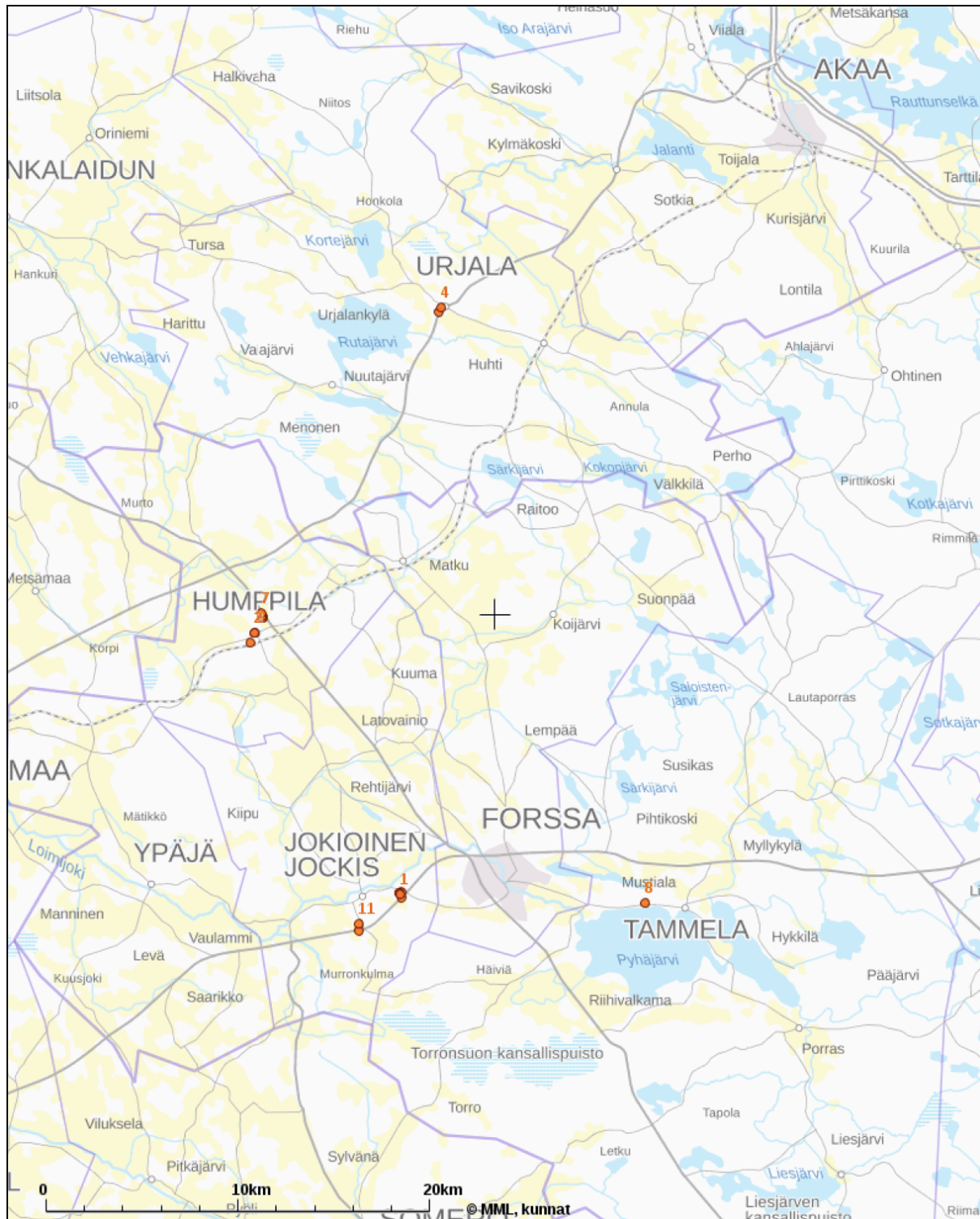
Graafissa esitetään maaneliöhinnan vaihtelu kaupan päivämäärän mukaan.



Erityisesti yksi kauppa poikkeaa hinnan suhteen muusta aineistosta. Julkisista aineistoista ei kuitenkaan löytynyt perustetta tämä kaupan poistamiseksi aineistosta. Muutoin hinnat vaihtelevat pääosin välillä 1 – 3 €/maam<sup>2</sup>.

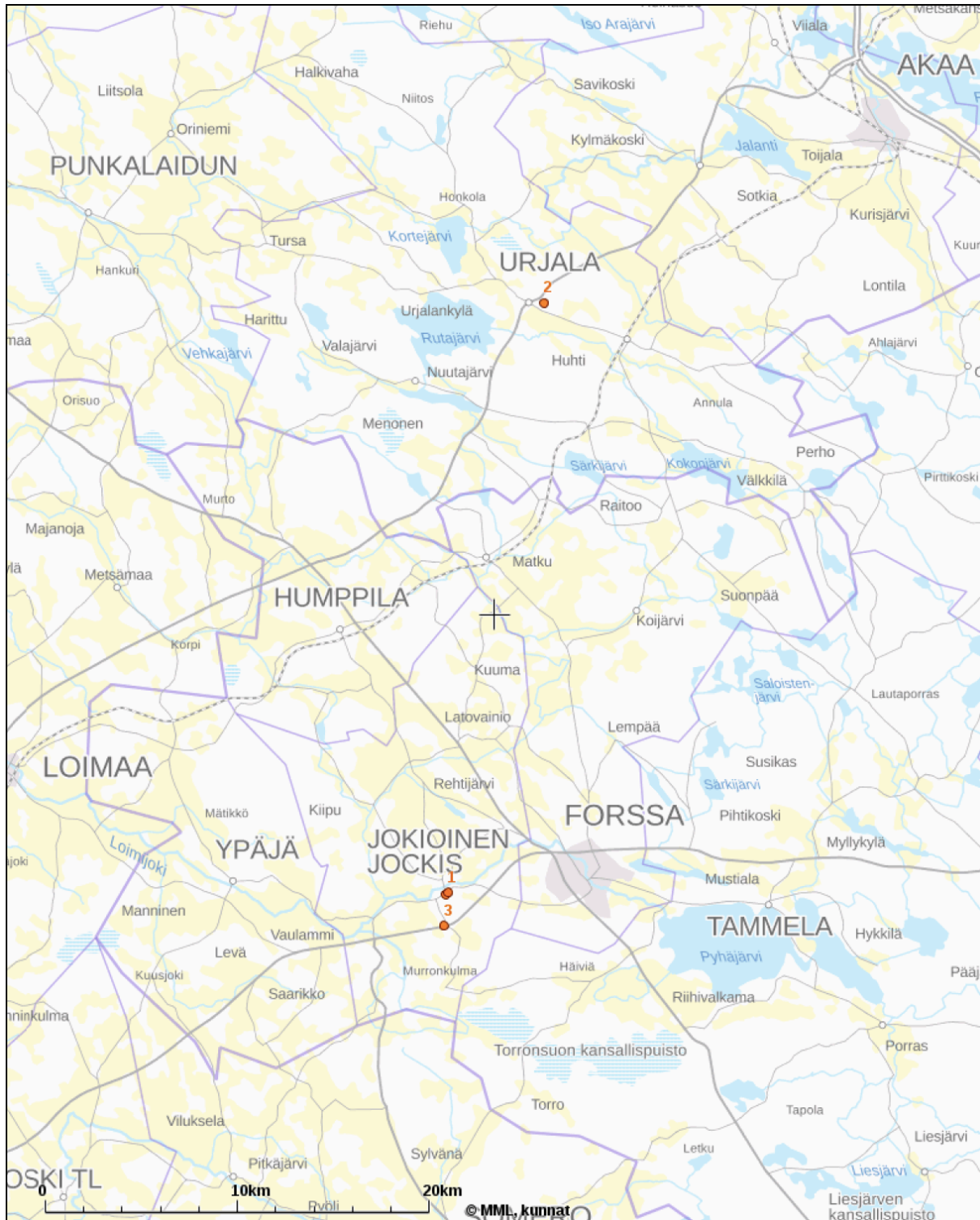
Kartalla esitetään kaupan kohteiden sijainti ja taulukossa yksityiskohtaiset tiedot.

## Naapurikunnat, rakentamattomien liikevertailukohteiden sijainti





Naapurikunnat, rakennettujen liikevertailukohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, sijainti



## Naapurikunnat, rakentamattomien liikevertailukohteiden yksityiskohtaisen tiedot

Avain:	Luvovutustunnus:	Luvovutuspäivä:	Maapinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	Kauppahinta:	Yksikköhinta:	Kerrosnelo hinta:	Rakennusoi-keus (k-m <sup>2</sup> ):	Tehokkuus-uku (e):	Käyttötarkoi-tus:	Käyttötarkoi-tus:	Rantaan-rajoittuvuus:	Kunta:	Irtaimen arvo:	Huomautuk-set:	Muut ehdot:	Luvovuttajat:	Saajat:	Avain:	Kiinteistö-tunnus:	Lähiosoite:	Yksikkölaj:	
	1 L2018-159224	23.10.2018	5 471,00	10 942,00	2,00			0,35	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen				JOKIOISTEN KUNTA	FM-Haus Oy	1	169-408-1-1465		Tila	
																			1	169-408-1-1472		Tila
	2 L2017-171835	13.12.2017	5 499,00	60 000,00	10,91				Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Muu rakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Hummppila			Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen. Puhkava ehto.	Hummppilan kunta	Kiinteistö Oy Humppilan Hoivakoti	2	103-403-22-5	Kisakuja 3	Tila	
	3 L2017-168173	23.11.2017	5 969,00	60 000,00	10,05				Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Hummppila				HUMPPILAN OSUUSPANKKI	Hummppilan kunta	3	103-403-22-5	Kisakuja 3	Tila	
	4 L2016-151525	28.09.2016	900,00	400,00	0,44				Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Muu rakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Urjala		Kokonaisrakennusoikeus käy ilmi kaavamääräyksistä.		Urjalan kunta	Yksityinen	4	887-421-5-186-M601		Määräala	
	5 L2016-148414	12.09.2016	830,00	2 200,00	2,65				Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Hummppila			Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Hummppilan kunta	Kiinteistö Oy Hukole Oy	5	103-402-6-747-M602		Määräala	
	6 L2015-165532	04.12.2015	8 140,00	3 000,00	0,37			0,30	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Muu rakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Urjala				URJALAN OSUUSPANKKI	Urjalan Makeistukku Oy	6	887-421-5-184	Peltorinteen tie	Tila	
	7 L2013-163892	12.11.2013	500,00	300,00	0,60			0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Hummppila			Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Hummppilan kunta	Hummppilan Teräshallit Oy	7	103-403-2-230-M607		Määräala	
	8 L2012-123944	07.05.2012	2 348,00	100 000,00	42,59				Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Tammela		Kokonaisrakennusoikeus käy ilmi kaavamääräyksistä.		TAMMELAN KUNTA	Tammelan Tasorakennus Oy	8	834-441-1-184-M601	Kuusitie, Tammela	Määräala	
	9 L2012-119882	23.04.2012	2 814,00	3 800,00	1,35	3,86	985,00	0,35	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Muu rakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen				Yksityinen (2)	Salpateknikka Oy	9	169-408-1-1470		Tila	
	10 L2012-104520	25.01.2012	2 814,00	3 800,00	1,35	3,86	985,00	0,35	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen				JOKIOISTEN KUNTA	Yksityinen (2)	10	169-408-1-1470		Tila	
	11 L2011-163355	30.09.2011	3 000,00	3 000,00	1,00				Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen		Kokonaisrakennusoikeus käy ilmi kaavamääräyksistä.	Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	JOKIOISTEN KUNTA	Yksityinen	11	169-408-1-1350-M603		Määräala	
	12 L2011-154210	29.08.2011	3 730,00	3 730,00	1,00	2,50	1 492,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Hummppila			Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Hummppilan kunta	Yksityinen	12	103-403-2-230-M606		Määräala	
	13 L2011-154205	29.08.2011	3 730,00	3 730,00	1,00	2,50	1 492,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Hummppila			Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Hummppilan kunta	Yksityinen	13	103-403-2-230-M605		Määräala	
	14 L2010-167006	22.10.2010	8 521,00	8 521,00	1,00	2,86	2 982,00	0,35	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	JOKIOISTEN KUNTA	Penustettavan yhtiön lukuun	14	169-408-1-1485-M608		Määräala	
	15 L2010-157089	13.09.2010	10 000,00	20 000,00	2,00	5,00	4 000,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen		Kokonaisrakennusoikeus käy ilmi kaavamääräyksistä.		JOKIOISTEN KUNTA	Yksityinen	15	169-408-1-1443-M601		Määräala	
	16 L2010-154210	30.08.2010	10 000,00	25 400,00	0,85	2,12	4 000,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Hummppila	16900	Kokonaisrakennusoikeus käy ilmi kaavamääräyksistä.	Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Hummppilan kunta	Hummppilan Teräshallit Oy	16	103-403-2-230-M604		Määräala	
	17 L2010-125928	06.05.2010	4 600,00	5 000,00	1,09	2,72	1 840,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Hummppila			Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	Hummppilan kunta	Pyhäjoen MT-Tukku Ky	17	103-403-2-230-M603		Määräala	
	18 L2010-111906	26.02.2010	6 800,00	10 000,00	1,47	4,20	2 380,00	0,35	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen.	JOKIOISTEN KUNTA	FM-Haus Oy	18	169-408-1-1485-M607		Määräala	

## Naapurikunnat, rakennettujen liikevertailukohteiden, joissa kaupan kohteella on ollut vain arvottomia rakennuksia tai, joissa rakennukset eivät kuuluneet kaupan kohteeseen, yksityiskohtaiset tiedot

Avain:	Luvutustunnus:	Luvutuspäivä:	Maapinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	Kauppahinta:	Yksikköhinta:	Kerrosneliö hinta:	Rakennusoi-keus (k-m <sup>2</sup> ):	Tehokkuus uku (e):	Käyttötarkoitus:	Käyttötarkoitus:	Rantaan rajoittuvuus:	Kunta:	Huomautukset:	Muut ehdot:	Rakennuslaji:	Luvuttajat:	Saajat:	Avain:	Kiinteistönnus:	Lähiosoite:	Yksikkölaji:	Määräosan suuruus:
1	L2020-178967	21.12.2020	1 700,00	28 000,00	16,47	27,45	1 020,00	0,60	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			Kiinteistöllä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan	KIINTEISTÖ OY JOKIOISTEN YKKÖNEN	Asunto oy Jockis	1	169-408-1-158-M601		Määräala	
																		1	169-408-1-1363-M601		Määräala	
2	L2019-131391	12.06.2019	2 982,00	3 500,00	1,17	2,35	1 491,00	0,50	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Ujala			Kiinteistöllä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan	URIJALAN OSUUSPANKKI	Kiinteistö Oy Urjalan Raharinki	2	887-421-4-161	Kisatie 2	Tila	
3	L2014-163872	14.11.2014	9 985,00	20 000,00	2,00	5,01	3 994,00	0,40	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Liike- ja toimistorakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			Kiinteistöllä olevat rakennukset eivät kuulu kauppaan	Yksityinen	matti vilhonen oy	3	169-408-1-1645	räsäsantie 18 jokioinen	Tila	
4	L2013-128232	31.05.2013	630,00	1 250,00	1,98			0,60	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	Asuinrakennuspaikka	Ei rajoitu rantaan	Jokioinen			Kokonaisrakennusoikeus käy ilmi kaavamääräyksistä.	Yksityinen	Yksityinen	4	169-408-1-255		Tila	1/2

### 6.3 Kanta-Hämeen liiketonttien kaupat

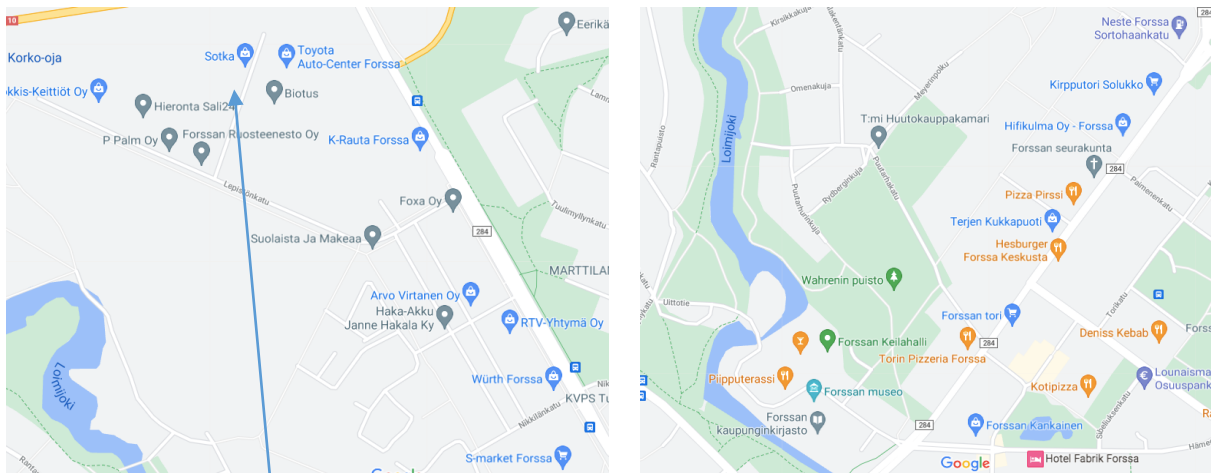
Maanmittauslaitoksen kiinteistökauppojen tilastopalvelusta haettiin Kanta-Hämeen alueelta seuraavat liiketonttien kauppooja koskevat tiedot:

vuosi	Kauppojen lukumäärä (n)	Pinta-alojen keskiarvo (maam <sup>2</sup> )	Rakennusoikeuden keskiarvo (kem <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinnan mediaani (€/kem <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinnan keskiarvo (€/kem <sup>2</sup> )	Kerrosneliöhinnan keskihajonta (€/kem <sup>2</sup> )
2010	6	6 780,00	2 584,00	4,00	7,00	9,00
2011	7	6 858,00	2 743,00	8,00	15,00	21,00
2012	3	2 490,00	949,00	5,00	6,00	2,00
2013	4	9 050,00	2 814,00	12,00	13,00	13,00
2014	5	36 280,00	25 584,00	20,00	32,00	27,00
2015	4	10 489,00	6 704,00	24,00	27,00	15,00
2016	5	72 148,00	35 501,00	23,00	57,00	65,00
2017	8	6 494,00	2 345,00	9,00	20,00	33,00
2018	9	3 622,00	2 003,00	38,00	41,00	19,00
2019	5	3 497,00	1 411,00	21,00	35,00	36,00
2020	4	6 574,00	2 908,00	21,00	25,00	22,00

## 7 Forssan yritysalueiden hinnoittelu

### 7.1 Keskusta

Keskustan yritysalueita rajaavat pohjoisessa VT 10, idässä ja etelässä Tampereentie sekä Kartanonkatu ja lännessä Loimijoki. Sekä yksityiset että julkiset palvelut ja muut yritykset keskittyvät Forssassa keskustan alueella Tampereentien ja Kartanonkadun varsille:



Kartat: Google maps

Myynnissä oleva KTY-tontti 61-1-360-24



Arvioidut hintavaihteluvälit:

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Keskusta	K	25 - 50	-
Keskusta	KTY	-	6 - 10
Keskusta	T	-	2 - 4

## 7.2 Kuhala

Kuhalan yritysalue rajautuu pohjoisessa Kuhalanojaan ja Loimijokeen sekä etelässä Yhtiönkatuun ja VT 2:teen. Palvelut ja yritykset sijaitsevat pääosin Rautienkadun ja Yhtiönkadun välisellä alueella:



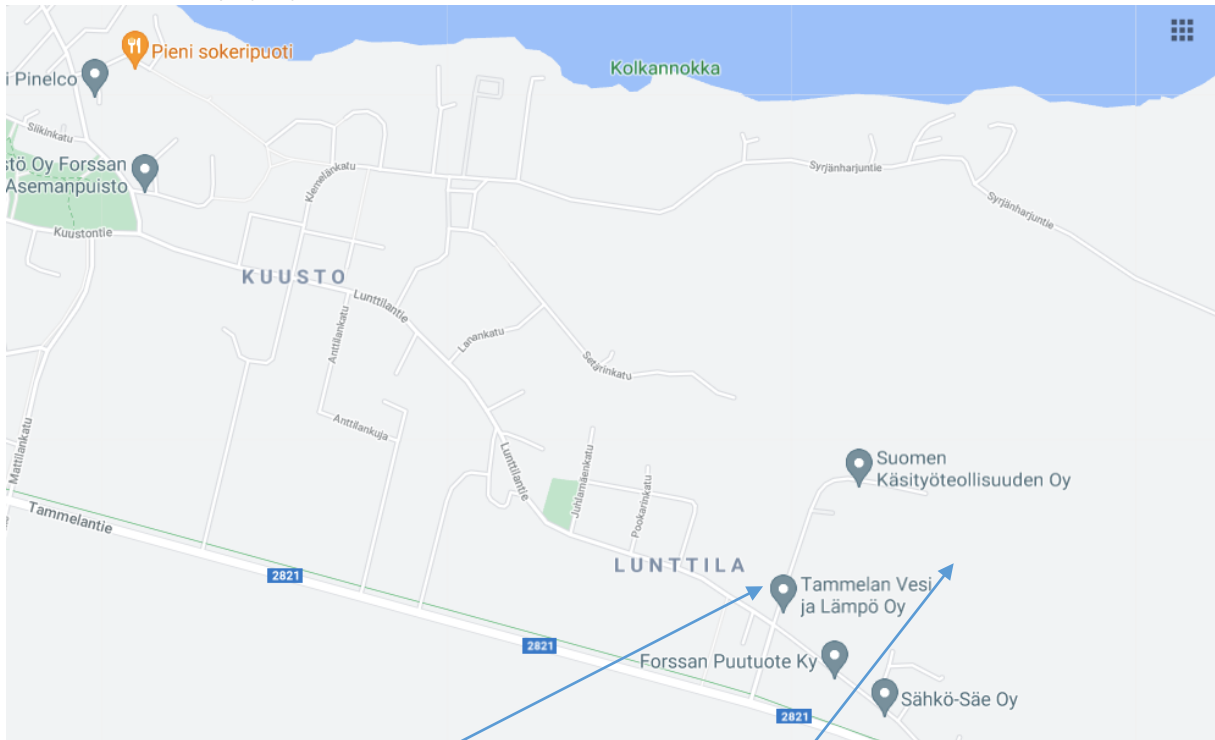
Kartta: Google maps

Arvioitu hintavaihteluväli:

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Kuhala	PL	35 - 45	-

## 7.3 Kuusto

Kuusto sijaitsee Forssan itäisessä osassa noin 3,5 km:n päässä keskustasta. Pohjoisessa Kuuston yritysalue rajoittuu Kaukjärveen, idässä kaupungin rajaan, etelässä Loimijokeen ja lännessä Järvenpääntiehen. Palveluita ja yrityksiä on niukasti:



Kartta: Google maps

Myyntissä oleva KTY-6 tontti 61-12-903-3

ja KTY tontti 61-12-904-2



Arvioidut hintavaihteluvälit:

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Kuusto	K	4 - 8	-
Kuusto	KTY	-	2 - 3
Kuusto	T	-	1,5 - 2

## 7.4 Kiimassuo ja Ratasmäki

Kiimassuon ja Ratasmäen yritysalue rajoittuu pohjoisessa Jokioistentiehen ja VT 2:teen sekä etelässä kaupungin rajaan. Alueen yritykset keskittyvät Forssan voimalaitoksen ja jäteaseman ympärille. Alue on kansallisesti merkittävä kierrätyksen ja jätteenkäsittelyn keskittymä, jota Forssan kaupunki on kehittänyt tavoitteellisesti, ”Envitech Area - Environmental Industrial Ecosystem”.



Ilmakuva: Google maps

Myyntissä oleva T-6 tontti 61-13-582-2

ja T-6 tontti 61-13-582-1

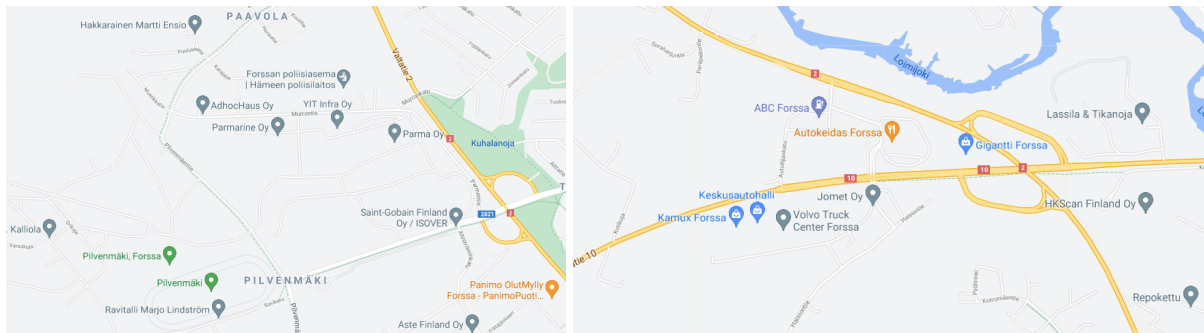


Arvioidut hintavaihteluvälit:

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Kiimassuo ja Ratasmäki	K	5 - 8	-
Kiimassuo ja Ratasmäki	KTY	-	3 - 4
Kiimassuo ja Ratasmäki	T	-	1,5 - 2
Kiimassuo ja Ratasmäki	EJT-1, EJT-2, EN-2, ET-4, EJ-1	-	1 - 2
Kiimassuo ja Ratasmäki	Yleiskaava, TP	-	1,5 - 2

## 7.5 Pispänmäki, Paavola ja Haisio

Aluetta rajaa idässä VT 2, etelässä Jokioistentie ja lännessä kaupungin raja. Alueen palvelut sijaitsevat Pilvenmäen ja toisaalta Autokeitaan/ABC:n läheisyydessä, jotka ovat HKScan Forssa Oy:n kanssa alueen näkyvimmillä paikoilla sijaitsevat yritykset.



Kartat: Google maps

Myyntissä oleva KTY-8 tontti 61-14-510-4



ja KTY-8 tontti 61-14-510-3



Arvioidut hintavaihteluvälit:

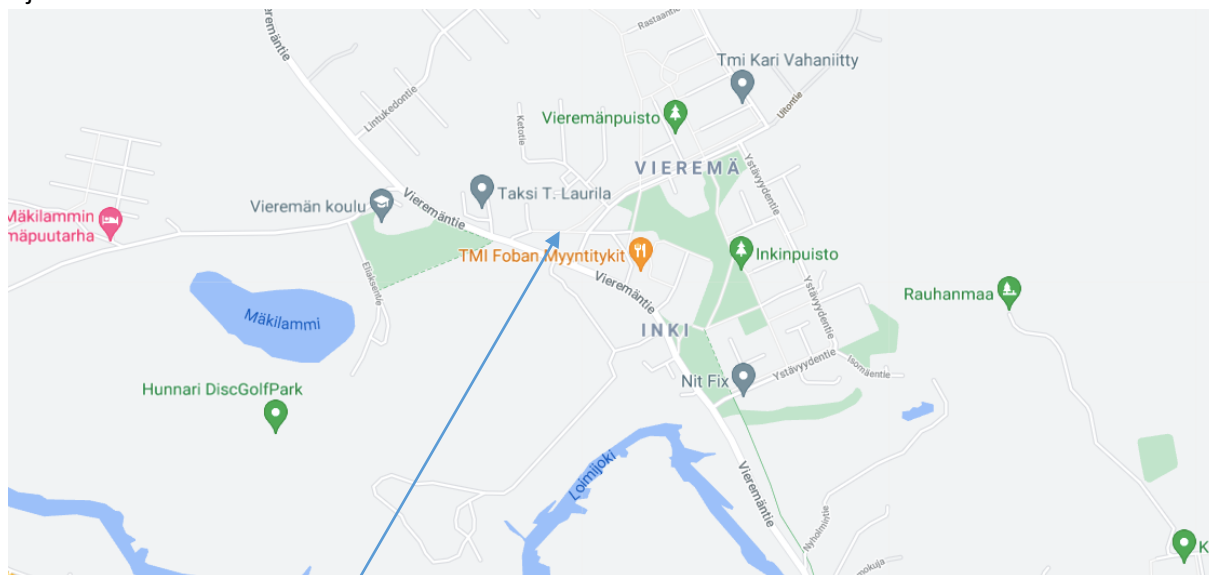
Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Pispänmäki, Paavola ja Haisio	K	4 - 8	-
Pispänmäki, Paavola ja Haisio	KTY	-	2 - 4
Pispänmäki, Paavola ja Haisio	T	-	1,5 - 3



## 7.6 Muut alueet

### 7.6.1 Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki

Kyseessä on Forssan pohjoinen alue VT 10:n pohjoispuolella. Pääosa alueen yrityksistä ja palveluista sijaitsee Vieremän alueella:



Kartta: Google maps

Myynnissä oleva AL 9 tontti 61-16-639-1

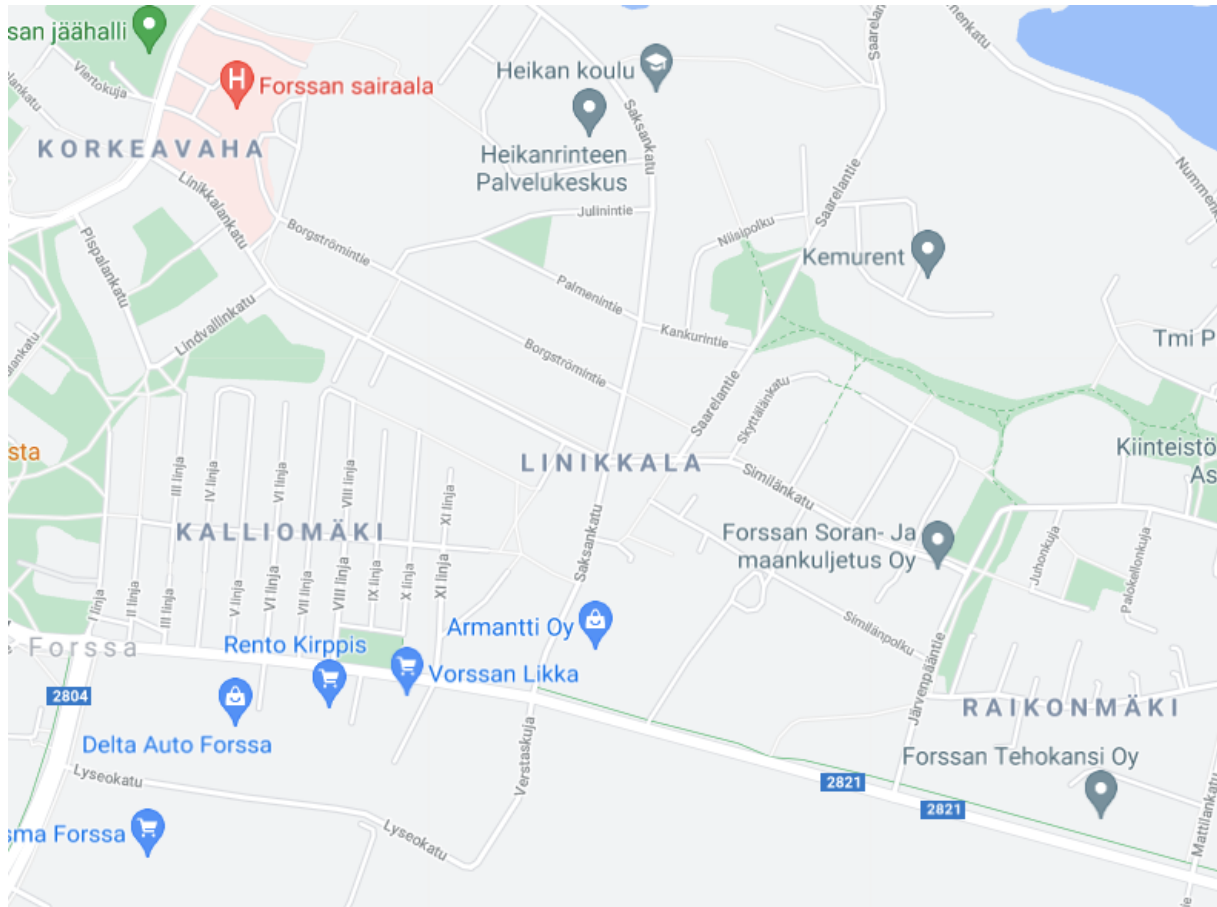


Arvioidut hintavaihteluvälit:

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki	Vieremä AL	15 - 25	-
Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki	K	4 - 8	-
Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki	KTY	-	2 - 3
Vieremä, Kaikula, Ojalanmäki ja Kivimäki	T	-	1 - 2,5

## 7.6.2 Linikkala

Linikkalan yritysalue sikaitsen keskustan itäpuolella ja se rajoittuu pohjoisessa Linikkalankatuun, idässä Järvenpääntiehen, etelässä Loimijokeen ja lännessä Yhtiönkatuun. Pääosa palveluista sijaitsee Tammelantien varrella:



Kartta: Google maps

Arvioidut hintavaihteluvälit:

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Linikkala	K	10 - 30	-
Linikkala	KTY	-	3 - 8
Linikkala	T	-	2 - 4

## 7.6.3 Haudankorva

Haudankorvan alue sijaitsee VT 2:n ja Loimijoen välisellä alueella. Palveluita on alueen kaikissa osissa.



Kartta: Google maps

Arvioidut hintavaihteluvälit:

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Haudankorva	K	5 - 20	-
Haudankorva	KTY	-	3 - 8
Haudankorva	T	-	2 - 4

## 7.6.4 Talsoila

Talsoilan alue sijaitsee keskustan länsipuolella ja sitä rajoittavat pohjoisessa VT 10, idässä Loimijoki, etelässä Kuhalanoja ja lännessä VT 2. Yrityksiä ja palveluja koko alueella.



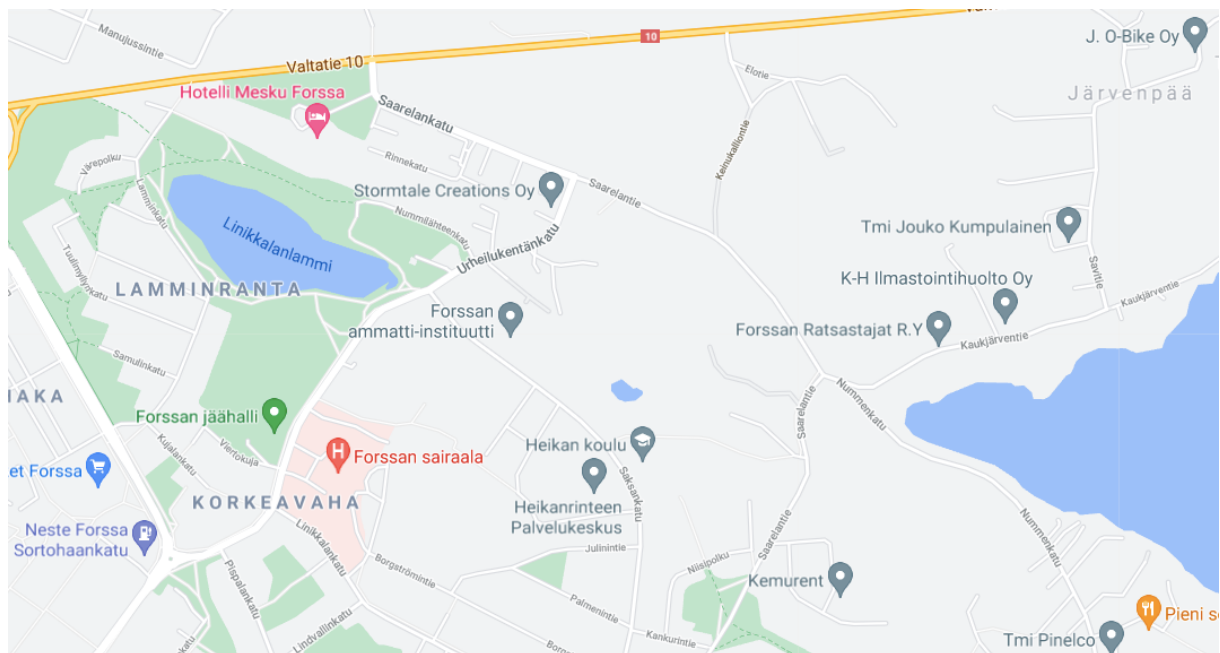
Kartta: Google maps

Arvioidut hintavaihteluvälit:

Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Talsoila	K	5 - 20	-
Talsoila	KTY	-	2 - 8
Talsoila	T	-	1,5 - 4

## 7.6.5 Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää

Alue sijaitsee keskustan koillispuolella rajoittuen pohjoisessa VT 10:neen, idässä kaupungin rajaan, etelässä Kaukjärveen, Saarelantien sekä Linikkalankatuun ja lännessä Tampereentiehen. Alueella on muutamia yrityksiä ja palveluita.



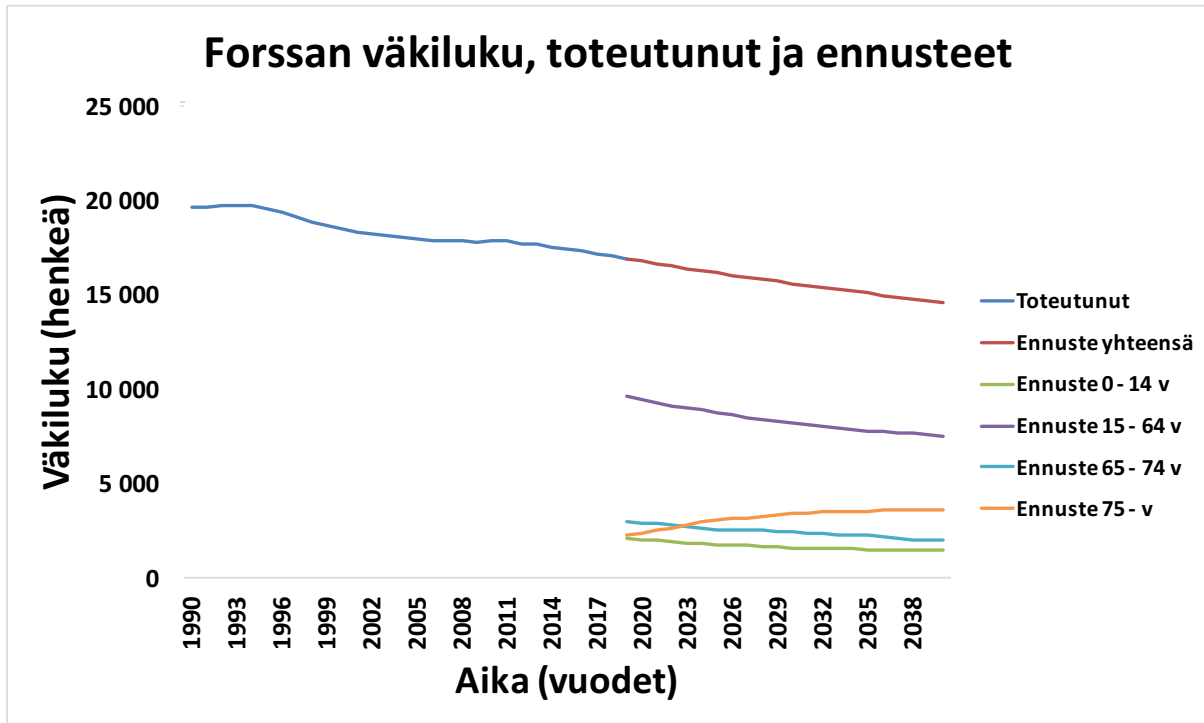
Kartta: Google maps

Arvioidut hintavaihteluvälit:

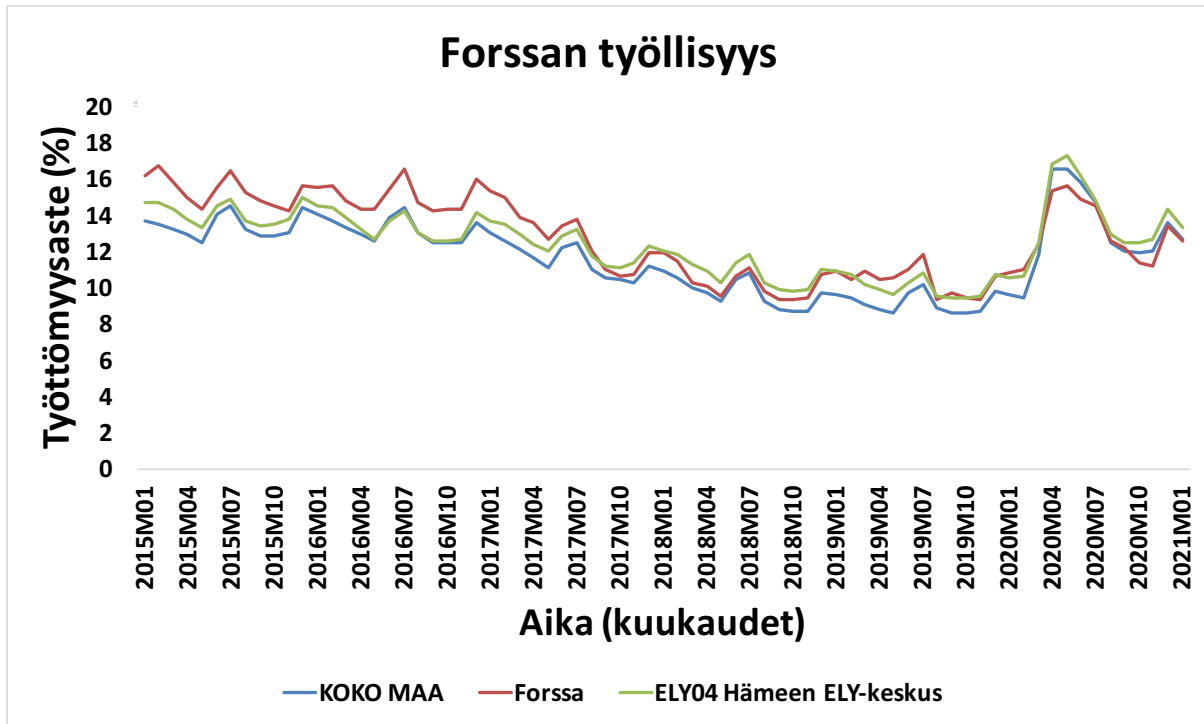
Yritysalue	Kaavamerkintä	Kerrosneliöhinnan vaihtelu (€/kem2)	Maaneliöhinnan vaihtelu (€/maam2)
Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää	K	5 - 15	-
Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää	KTY	-	3 - 8
Lamminranta, Korkeavaha ja Järvenpää	T	-	1,5 - 4

## 8 Forssa ja yleinen markkinatilanne

Forssan väkiluku laskee Tilastokeskuksen 30.9.2019 julkaiseman väestöennusteen mukaan. Väkiluku on kääntynyt laskuun vuonna 1994. Suhteellisesti eniten laskee työikäisten osuus. Huhtikuussa 2021 Forssan väkiluku oli 16.746 henkeä.

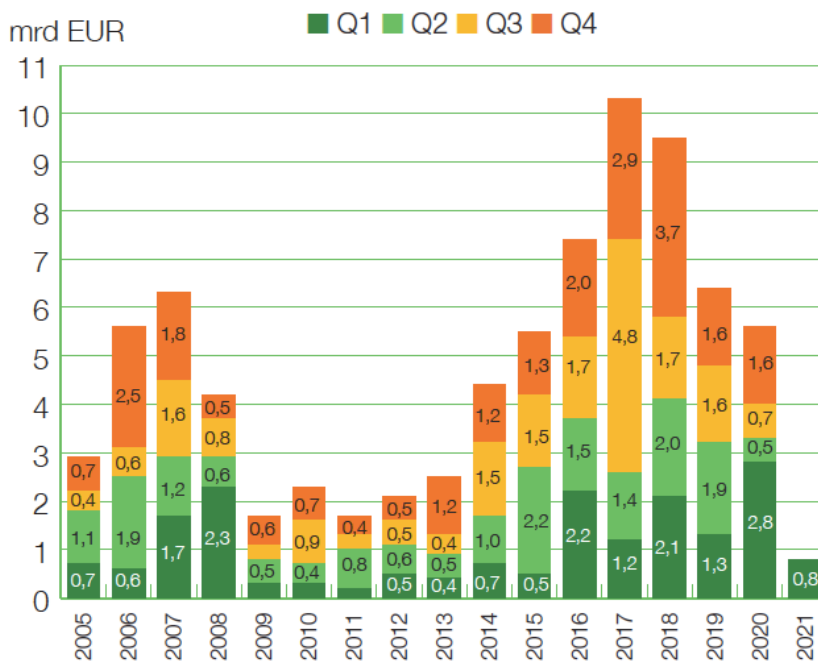


Työ- ja elinkeinoministeriön Työnvälitystilaston mukaan Forssan työttömyysaste kehittyy samalla tavalla kuin Hämeen alueen ja Suomen työttömyysaste. Koronaviruksen aiheuttaman taudin torjumiseksi Suomen hallituksen päättämät rajoitukset heikensivät merkittävästi työllisyystilannetta. Vuoden 2020 loppupuolella tilanne kuitenkin koheni ja joulutammikuussa on palattu osin kausivaihtelun mukaiseen tilanteeseen. Huhtikuussa 2021 Forssan työttömyysaste oli 12,2 %.



## 8.1 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden toipuminen alkoi vuonna 2014, kun käänne pienempään volyymiin oli tapahtunut vuonna 2008. Vuosina 2016, 2017 ja 2018 ylitettiin aiempi vuoden 2007 korkein taso ja volyymien tähän astiseen ennätykseen, noin 10 miljardia euroa, päästiin vuonna 2017. Vuoden 2020 ensimmäinen neljännes oli erittäin vilkas, kun kauppvoja tehtiin noin 3 miljardin euron tasolla. Koronaepidemia hiljensi markkinoita, mutta viimeisellä neljänneksellä vauhti kiihtyi ja kaupan määrä oli vuonna 2020 noin 5,7 miljardia eli lähes yhtä paljon kuin vuonna 2019. Vuoden 2021 ensimmäisen neljänneksen volyymi jäi vain 0,8 miljardiin euroon.



Lähde: KTI

## 8.2 Suomen taloudellinen tilanne

**Tätä arviota tehtäessä Koronavirustartuntoihin liittyvä epävarmuus on merkittävää ja taudin vaikutus markkinoihin jää nähtäväksi. Kun arvion tulosta sovelletaan myöhemmin, on arvio päivitettävä vastaamaan mahdollisesti muuttunutta markkinatilannetta.**

Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12.5.2021:

*”Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,6 % v. 2021, 2,5 % v. 2022 ja 1,5 % v. 2023. Vuoden 2021 loppua kohden kiihtyvä kasvu nostaa myös vuoden 2022 talouskasvua.*

*Talouden selvä toipuminen covid-19-pandemiasta siirtyy vuoden 2021 loppupuolelle, sillä tautitapausten määrän voimakas nousu vuoden 2021 keväällä luo edelleen epävarmuutta taloudenpitäjien toiminnalle. Kotimaassa palveluiden kysyntä pysyy edelleen heikkona ja vienti kärsii pandemian jatkumisesta. Talous voi normalisoitua vasta, kun epidemiatilanteen voidaan arvioida olevan hallinnassa.*

*Ennuste perustuu oletukselle, että covid-19-epidemiaan liittyvien tautitapausten ilmaantuvuus painuu matalalle tasolle kesään 2021 mennessä rajoitusten, rokotusohjelman edistymisen sekä taudin kulkuun liittyvän kausivaihtelun seurauksena. Vakaata epidemiatilannetta mahdollistaa rajoitusten lieventämisen ja purkamisen.*

*Julkisen talouden alijäämä pienenee v. 2022 voimakkaasti, kun covid-19-epidemian vuoksi päätetyt tukitoimet päättyvät ja talous elpyy. Julkinen talous jää kuitenkin edelleen alijäämäiseksi. Julkinen velka suhteessa bruttokansantuotteeseen kasvaa nykyisestä vajaasta 70 prosentista yli 75 prosenttiin vuoteen 2025 mennessä.”*

Keskeiset ennusteluvut



	2020	2018	2019	2020	2021**	2022**	2023**
	mrd. euroa	määrän muutos, prosenttia					
Bruttokansantuote markkinahintaan	237	1,3	1,3	-2,8	2,6	2,5	1,5
Tavaroiden ja palvelujen tuonti	84	5,6	2,2	-6,6	4,1	3,8	3,1
Kokonaistarjonta	322	2,5	1,5	-3,8	3,0	2,8	1,9
Tavaroiden ja palvelujen vienti	85	1,4	6,7	-6,6	4,6	4,7	3,7
Kulutus	178	1,8	1,1	-2,7	3,1	2,0	0,6
yksityinen	120	1,8	0,7	-4,9	3,5	2,9	1,6
julkinen	58	1,8	2,0	2,3	2,3	0,0	-1,5
Investoinnit	56	3,5	-0,9	-3,1	-0,2	3,5	2,8
yksityiset	45	3,0	-1,6	-4,6	-1,0	4,8	4,2
julkiset	11	6,0	2,3	3,4	3,3	-2,0	-3,4
Kokonaiskysyntä	321	2,4	1,7	-3,8	3,4	3,2	2,3
kotimainen kysyntä	235	2,7	-0,2	-2,7	3,0	2,6	1,8

	2018	2019	2020	2021**	2022**	2023**
Bruttokansantuote, mrd. euroa	234	240	237	248	258	267
Palvelut, määrän muutos, %	2,1	1,5	-3,0	2,6	3,0	1,4
Koko teollisuus, määrän muutos, %	-2,8	2,6	-2,2	3,2	3,0	1,8
Työn tuottavuus, muutos, %	-1,3	0,2	-0,8	2,0	1,6	1,0
Työlliset, muutos, %	2,7	1,0	-1,5	0,1	1,2	0,6
Työllisyysaste, %	71,7	72,5	71,6	71,7	72,6	73,2
Työttömyysaste, %	7,4	6,7	7,8	7,8	7,2	6,9
Kuluttajahintaindeksi, muutos, %	1,1	1,0	0,3	1,4	1,5	1,7
Ansiotasoindeksi, muutos, %	1,7	2,1	1,8	2,7	2,5	2,5
Vaihtotase, mrd. euroa	-4,3	-0,8	0,7	0,3	0,9	1,3
Vaihtotase, suhteessa BKT:hen, %	-1,8	-0,3	0,3	0,1	0,4	0,5
Lyhyet korot (euribor 3 kk), %	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,4
Pitkät korot (valtion obligaatiot, 10 v), %	0,7	0,1	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1
Julkisyhteisöjen menot, suhteessa BKT:hen, %	53,4	53,2	56,7	56,3	54,0	53,1
Veroaste, suhteessa BKT:hen, %	42,4	42,2	41,7	42,3	41,6	41,2
Julkisyhteisöjen rahoitusjäämä, suhteessa BKT:hen, %	-0,9	-1,0	-5,4	-4,7	-2,9	-2,2
Valtion rahoitusjäämä, suhteessa BKT:hen, %	-1,3	-1,1	-5,6	-5,0	-2,9	-2,3
Julkisyhteisöjen bruttovelka, suhteessa BKT:hen, %	59,7	59,5	69,2	71,6	72,4	73,9
Valtionvelka, suhteessa BKT:hen, %	44,9	44,3	52,6	55,3	56,1	57,6

Lähteenä VM:n taloudellisen katsaus 12.5.2021.