

Maan arvo, maankäyttösopi- mukset sekä asuntojen hinnat Mikkelissä

Studia Generalia, Hannu Peltomaa
1.6.2023

1. Maan arvosta Mikkelissä
2. Maankäyttösopimuksista Mikkelissä
3. Asuntojen hinnoista Mikkelissä

Maan arvosta Mikkelissä

- On monenlaista maan arvoa: maa- ja metsätalousmaan arvoa, raakamaan arvoa, rakennusmaan arvoa (joka jakautuu useaan eri osa-alueeseen) sekä yleisten alueiden maan arvo
- Rakennusmaata voi olla haja-asutusalueella, yleiskaavan rakennuskortteleissa (sekä taajamissa että haja-asutusalueilla) ja taajamien asemakaavojen rakennuskortteleissa
- Olennaista rakennusmaan hinnan kannalta on, paljonko saa rakentaa, saako rakentaa heti ja missä rakennusmaa sijaitsee

Maan arvosta Mikkelissä

- Raakamaan arvo muodostuu siitä, että sen tiedetään olevan suurella todennäköisyydellä tulevaisuudessa rakentamiskäyttöön otettavaa maata -> esim. rakentamiseen osoitetut yleiskaava-alueet taajamissa, mutta myös muut alueet, jotka tiedetään voitavan kaavoittaa
- Yleisten alueiden arvo on vähintään raakamaan arvo, mutta esim. rakennettujen puistojen arvo on usein moninkertainen tuohon nähden

Maan arvosta Mikkelissä

- Taajama-alueella Mikkelin kaupunki dominoi tonttimarkkinoita ja asettaa hintatason määrittäessään valtuuston hyväksymät tontinluovutusperiaatteet
- Muualla yksityiset määrittävät hintatason: esim. maa- ja metsätalousmaa ja yleiskaavalliset rakennuspaikat rannoilla ja kuivalla maalla

Maan arvosta Mikkelissä

- Käytännössä suurin mahdollinen maan hinta Mikkelissä on ollut noin 300 euroa/k-m², toriin rajoittuvissa kiinteistöissä
- Tyypillisen ”uuden” omakotitontin hinta Mikkelissä on noin 20 tuhatta euroa
- Tyypillisen yritystontin hinta on noin 11 euroa / m²
- Monet tontit hinnoitellaan erikseen kiinteistöarvioiden mukaisesti: näin toimitaan aina CBD-alueella
- Raakamaan hinta keskeisen taajaman ympärillä/alueella on noin 2 euroa/m²

Maankäyttö- sopimuksista Mikkelissä

- Maankäyttösopimuksia tehdään tyypillisesti ruutukaavakeskustan alueella Mikkelissä
- Maankäyttösopimuksissa on aina kysymys kaavamuuoksista: oleva asemakaava muutetaan tehokkaammaksi
- Maankäyttösopimuksien kohteina olevien kiinteistöjen rakennusoikeuden arvosta pyydetään aina kiinteistöarviot

Maankäyttö- sopimuksista Mikkelissä

- Maankäyttösopimuskorvauksen laskentakaava on yksinkertainen: lasketaan nyt olevan rakennusoikeuden arvo ja tulevan rakennusoikeuden arvo ja näiden arvojen erotuksesta $\frac{1}{3}$ on oleva maankäyttösopimusmaksu, jonka kaupunki perii

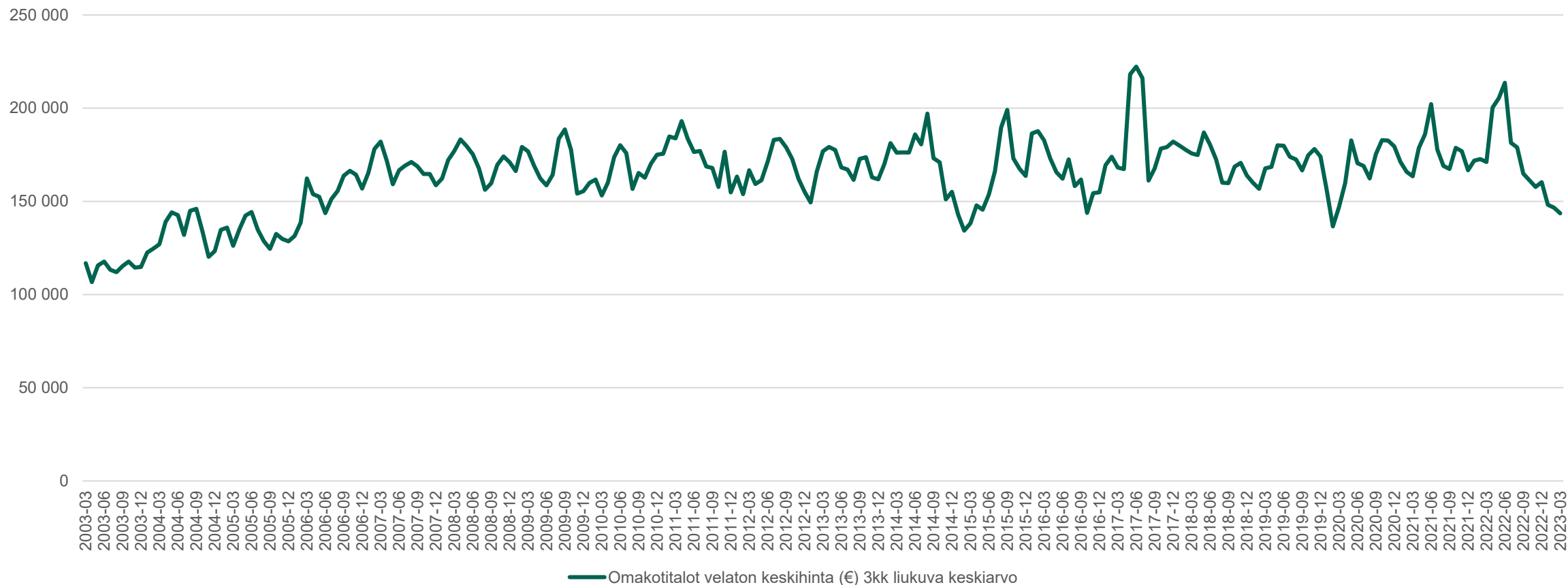
Maankäyttö- sopimuksista Mikkelissä

- Käytännössä maankäyttö-
sopimuskorvausten taso on ollut, jyvitettyä uudisrakennusoikeuden kaikille kerrosneliömetreille, maksimissaan hiukan yli 50 euroa/k-m²

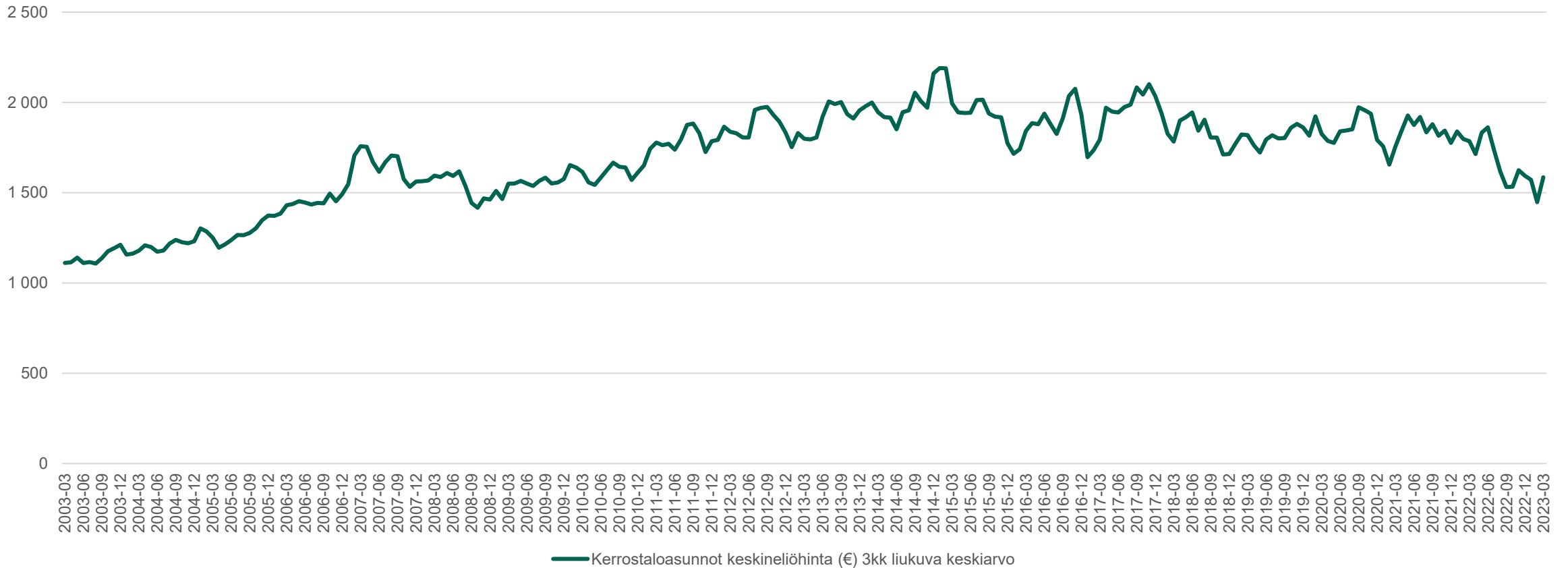
Asuntojen hinnoista Mikkelissä (lähde: Kiinteistömaailma)

- Mikkelin asuntomarkkinat ovat selvinneet yllättävän hyvin viime vuosien turbulensseista, vaikka laskua hintatasoissa on ollut
- Käytettyjen asuinhuoneistojen ja uusien asuinhuoneistojen markkinat ovat täysin eriytyneet, kun uusien hinnat ovat nyt selvästi yli kaksinkertaiset käytettyihin nähden

Mikkeli käytetyt omakotitalot velaton keskihinta 2003-2023



Mikkeli käytetyt kerrostaloasunnot keskineliöhinta 2003-2023



Mikkeli käytetyt rivitaloasunnot keskineliöhinta 2003-2023

