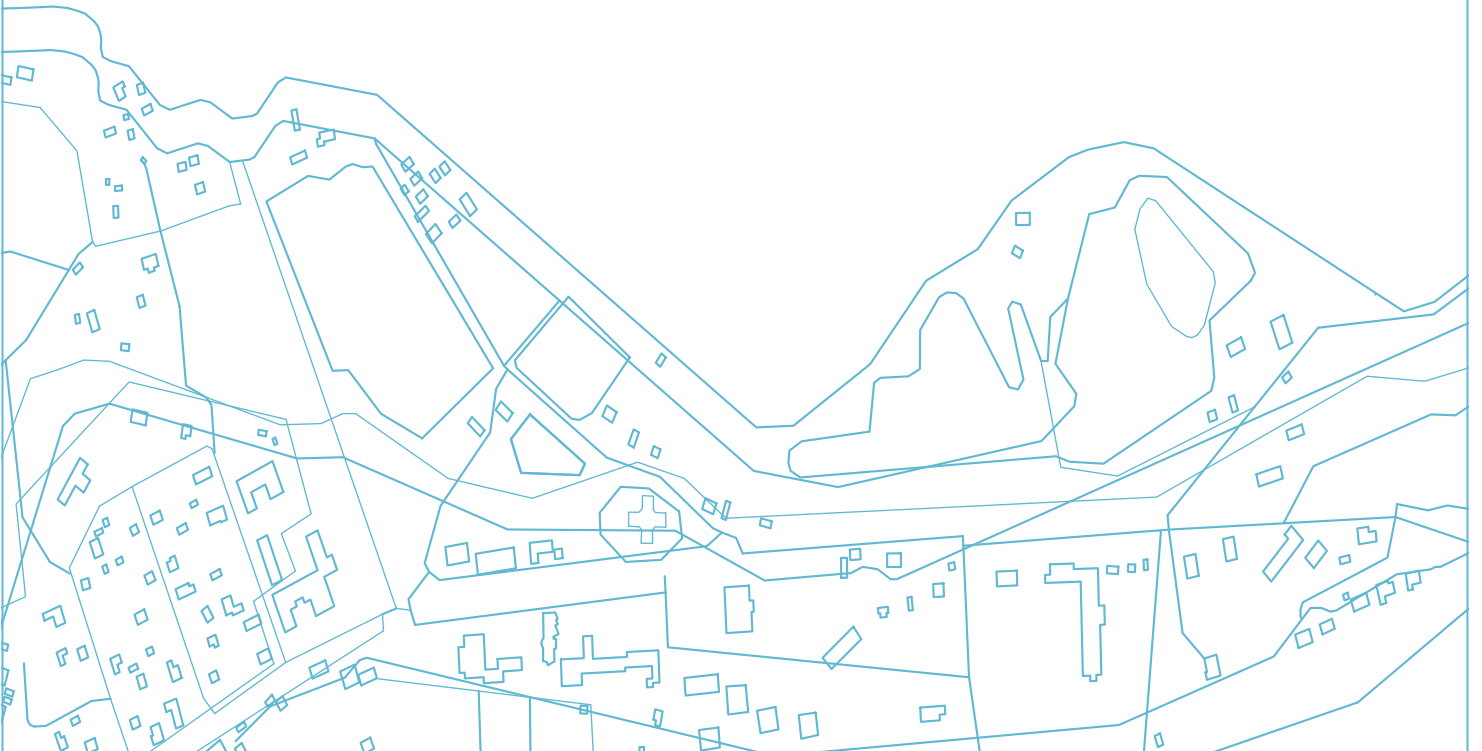


# *Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa*

## *Tontin pinta-ala, kaavoitus ja mikrosijainti*

Maanmittauslaitoksen selvityksiä 2/2010



Julkaisija

Maanmittauslaitos  
Kehittämiskeskus

## Kuvailulehti

Julkaisun päivämäärä  
3.8.2010

Tekijät

Risto Peltola, Jani Hokkanen, Päivi Mattila ja  
Juhani Väänänen.

Toimeksiantaja ja toimeksiannon  
päivämäärä

Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa

Julkaisun laji

Maanmittauslaitoksen selvityksiä 2010/2  
ISSN 1799-1269, ISSN-L 1799-1269

Asuntotontin arviointi perustuu yleensä hintavertailuun. Vertailukaupat eivät kuitenkaan koskaan täysin vastaa ominaisuuksiltaan arvioitavaa kohdetta, vaan ominaisuuserojen perusteella joudutaan korjaamaan vertailuhintaa.

Tässä julkaisussa esitetään tontin pinta-alan, kaavoituksen ja mikrosijainnin korjauskertoimet, kun arvioidaan asunto- tai loma-asuntotontteja. Mikrosijainnilla tarkoitetaan vesistön, tiestön ja taajaman läheisyyttä.

Hintatekijöiden vaikutus esitetään kuvina ja taulukkoina. Kertoimien käytöstä esitetään runsaasti esimerkkejä.

Ohje tarjoaa keskitetysti yhdestä paikasta helppokäyttöisen tavan korjata vertailukauppojen hintoja vastaamaan arviointikohteen ominaisuuksia.

Avainsanat: asuntotontti, tontin hinta, hintavertailumenetelmä

1	Johdanto .....	2
1.1	Laatuvakioidin tarve .....	2
1.2	Ohjeen tarkoitus .....	2
1.3	Menetelmäseloste .....	3
2	Tontin pinta-ala, kaavoitus, tonttitehokkuus ja lohkominen .....	4
2.1	Asemakaavan asuntotontit .....	4
2.2	Asemakaavan ulkopuoliset asuntotontit .....	6
2.3	Loma-asuntotontit .....	7
3	Vesistöjen läheisyys .....	9
3.1	Järvi .....	9
3.2	Meri .....	10
3.3	Suurten vesistöjen läheisyys .....	10
4	Pääteiden läheisyys .....	11
4.1	Isoimmat päätiet .....	11
4.2	Pienemmät päätiet .....	12
5	Pääsytien läheisyys .....	13
5.1	Asuntotontti .....	13
5.2	Lomatontti .....	14
6	Taajamien läheisyys .....	15
7	Arviointiesimerkkejä .....	17
7.1	AK -tontti .....	17
7.2	AK -tontti .....	17
7.3	AK -tontti .....	18
7.4	Asemakaavan ulkopuolinen asuntotontti .....	18
7.5	Valtatien varsi .....	19
7.6	Rantatontti .....	19
7.7	Rantatontti .....	20
	Taulukot .....	21

# 1 Johdanto

## 1.1 Laatuvarioinnin tarve

Tonttien arviointi perustuu lähes aina edustaviin vertailukaappoihin. Vertailukaupat ovat yleensä samasta kunnasta kuin arvioitava kohde. Ne ovat siis paikallisen hintatason suhteen identtisiä arvioitavan kohteen kanssa.

Useimmissa muissa suhteissa vertailukaupat poikkeavat ainakin jonkin verran arvioitavasta kohteesta. Pinta-alan suhteen eroja on lähes aina, ja pinta-alan kasvun laskeva vaikutus tontin yksikköhintaan on aina tarpeen korjata, jos tonttikoko ylittää optimaalisen tonttikoon.

Myös hinnan ajallinen kehitys joudutaan lähes aina korjaamaan, koska tuoreetkin vertailukaupat ovat yleensä noin vuoden ikäisiä.

Hyvin tyypillisen kohteen arvioinnissa tarve korjata vertailukauppahintoja kertoimilla saattaa olla vähäinen. Tällainen kohde voisi olla rantatontti sellaisen vesistön rannalla, jossa on myyty muita rantatontteja. Valitettavasti ”tyypillisuus” on kiinteistönarvioinnissa harvinaista. Käytännössä kaikki kohteet ovat omalla tavallaan uniikkeja. Osa eroista voidaan analysoida tilastollisesti, ja osa eroista jää harkinnanvaraisesti arvioitavaksi.

Vesistön läheisyyden vaikutus tulee ottaa huomioon varsinkin lähellä isoa vesistöä olevien sisämaatonttien arvioinnissa. Pääteiden läheisyys joudutaan ottamaan huomioon varsinkin silloin, kun arvioitava kohde on päätien melualueella, mutta useimmat vertailukaupat kauempana päätiestä.

Kaavoitukseen liittyvät muuttajat ovat myös luonteeltaan sellaisia, että niiden vaikutukselle voidaan laskea melko tarkkoja korjauskertoimia. Kaavan tyyppi, kaavan osoittama käyttötarkoitus ja rakennusoikeus vaikuttavat hintaan, ja tuon vaikutuksen suuruus voidaan mitata.

## 1.2 Ohjeen tarkoitus

Tämä ohje tarjoaa keskitetysti yhdestä paikasta helppokäyttöisen tavan korjata vertailukauppojen hintoja vastaamaan arviointikohteen ominaisuuksia.

Ohjetta laajennetaan jatkossa tarpeen mukaan. Akuutein tarve on kiinteistöjen hintaindeksien julkaiseminen. Tarvittaessa esimerkiksi asuntojen koon ja iän korjauskertoimet sopivat palveluun. Palvelu olisi luontevaa siirtää internetiin.

### 1.3 Menetelmäseloste

Kertoimet on laskettu vuosina 1995-2009 tehtyjen tonttikauppojen perusteella. (Jos mikrosijaintitiedot oli käytössä vuosilta 1985-1994, myös tuolloin tehtyjä kauppooja käytettiin laskennassa.) Vaikka laskenta on tehty kokonaan uudelleen, eivät tulokset poikkea olennaisesti Maanmittauslaitoksen aikaisemmista julkaisuissa raportoiduista tuloksista.

Kuntien myymiä tontteja ei käytetty laskennassa. Tähän oli useita syitä: Tärkein syy on se, että kuntien myynneissä havaittiin tasahinnoittelua: kunta myy usein tietyn alueen tontit samalla neliöhinnalla tontin pinta-alasta tai mikrosijainnin vähäisistä eroista riippumatta. Lisäksi yksityisten myymät tontit sijoittuivat tasaisemmin, kun taas kuntien myynnit keskittyivät tiettyihin kunnan osiin. Edelleen, yksityisten myynneistä laskettuja kertoimia on luontevaa verrata lomatonttien ja omakotitalojen kaupoista laskettuihin kertoimiin, joissa lähes aina myyjänä on yksityishenkilö. Kuntien kauppojen karsimisella ei ole suurta merkitystä: tulokset olisivat muuttuneet vain vähän, jos kuntien kaupat olisivat mukana.

Hintamallin on muodoltaan:

$$\log(\text{tontin neliöhinta}) = \sum \alpha_{\text{kunta}} * (z_{\text{kunta}}) + \sum \alpha_m * (z_m) + \sum \beta_k (z_k) + \sum \beta_k * (\log x_k) + \sum \beta_{jk} * (\log x_j) (\log x_k) + 3$$

Kaavassa käytetyt lyhenteet merkitsevät seuraavaa:

$z_{\text{kunta}}$	= luokkamuuttujan "kunta" arvo (1 tai 0), kunta=1...340
$z_m$	= luokkamuuttujan m arvo (1 tai 0), m = 1...5
$\alpha_{\text{kunta}}$	= jokaiselle kunnalle erikseen laskettu kerroin
$\alpha_m$	= muiden luokkamuuttujien kertoimia
$x_k$	= jatkuva muuttuja k, k=1...12
$\beta_k$	= jatkuvan muuttujan k kerroin
$\beta_{kj}$	= kahden jatkuvan muuttujan (k,j) interaktion kerroin
3	= virhetermi

Muuttaja on mallissa joko tutkimuksen kohteena tai kontrollimuuttujana. Tutkimuksena kohteena ollessaan se on 2-4 jatkuvan muuttujan muodostama spline -funktio. Kontrollimuuttujana se on yksinkertaisemmassa muodossa (jatkuva muuttuja yleensä yhtenä logaritmoituna muuttujana).

Kaikissa hintamalleissa käytetään kontrollimuuttujina seuraavia jatkuvia muuttujia ( $z_k$ ): etäisyydet Helsinkiin ja muihin keskuksiin (5 muuttujaa), aika, asuntojen hintaindeksi (kaupantekohetkellä ja vuosi viivästettynä), tontin pinta-ala (2-3 muuttujan spline-funktio), tonttitehokkuus, teiden läheisyys (5 muuttujaa), vesistöjen läheisyys (2 muuttujaa).

Hintamallissa käytetään kontrollimuuttujina seuraavia luokkamuuttujia ( $z_{\text{kunta}}$ ,  $z_m$ ): kuntajaotus, rantaan rajoittuminen ja rannan tyyppi (5 muuttujaa),

Hintamallissa käytetään tontin pinta-alan ja detaljikaavan interaktiota. Kontrollimuuttujina käytetään asuntojen hintaindeksin ja ajan interaktiota asuntojen hintatason kanssa (3 interaktiotermiä).

Kun teiden ja vesistöjen läheisyys oli tutkimuksen kohteena eikä kontrollimuuttujana, ne olivat mallissa kolmen muuttujan spline -funktiona, ja rantaan rajoittuminen oli lisäksi luokkamuuttujana (4 luokkaa).

Hintamallit on laskettu erikseen vakinaisten ja loma-asuntojen tonteille. Asemakaava-alueen

asuntotonteille on lisäksi laskettu oma hintamalli. Kuhunkin osajoukkoon on sovitettu seuraavat mallit:

- tontin pinta-alan, kaavoituksen ja tonttitehokkuuden vaikutuksen malli
- vesistön läheisyyden vaikutuksen malli
- tiestön läheisyyden vaikutuksen malli

Vaikka kaikissa malleissa on otettu samanaikaisesti huomioon kaikkien muuttujien vaikutus, mallit ovat stabiilimpia, kun kerrallaan vain yksi muuttuja on tutkimuskohteena ja muut pidetään taustamuuttujina.

## 2 Tontin pinta-ala, kaavoitus, tonttitehokkuus ja lohkominen

### 2.1 Asemakaavan asuntotontit

Yli 800 m<sup>2</sup> suuruisilla tonteilla pinta-alan kasvu laskee yksikköhintaa. Varsinkin AP -tontin yksikköhinta riippuu suuresti pinta-alasta.

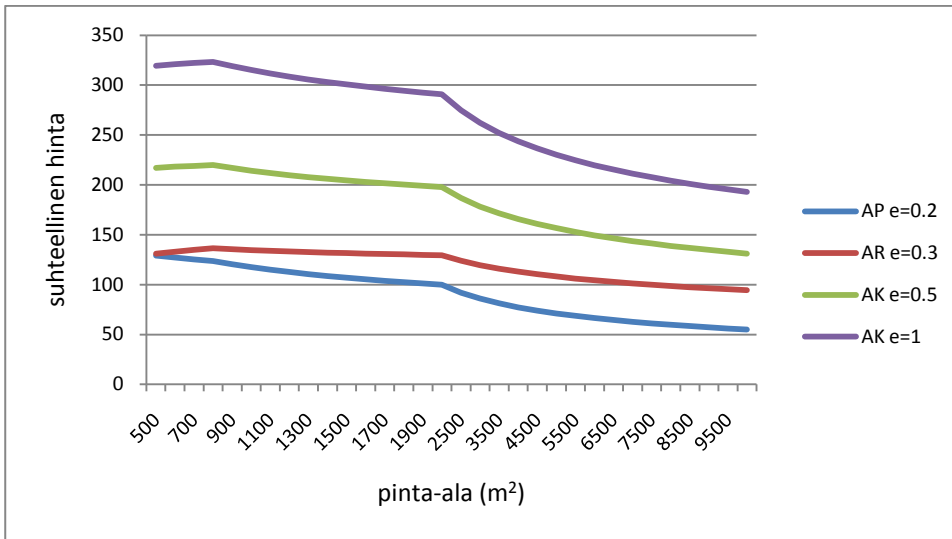
Pinta-alan vaikutus tontin hintaan ei riipu paikkakunnan kalleudesta. Sen sijaan tonttitehokkuuden vaikutus riippuu suuresti paikkakunnan kalleudesta. Tonttitehokkuuden kasvu nostaa tontin hintaa vain vähän alueilla, joilla asunnot ovat halpoja.

Taulukoissa 1-4 on esitetty asemakaavan asuntotontin suhteellinen neliöhinta tonttitehokkuuden, tontin pinta-alan ja asemakaavamerkinnän mukaan.

Taulukoissa 5-8 on esitetty asemakaavan asuntotontin rakennusoikeuden (ke-m<sup>2</sup>) suhteellinen hinta.

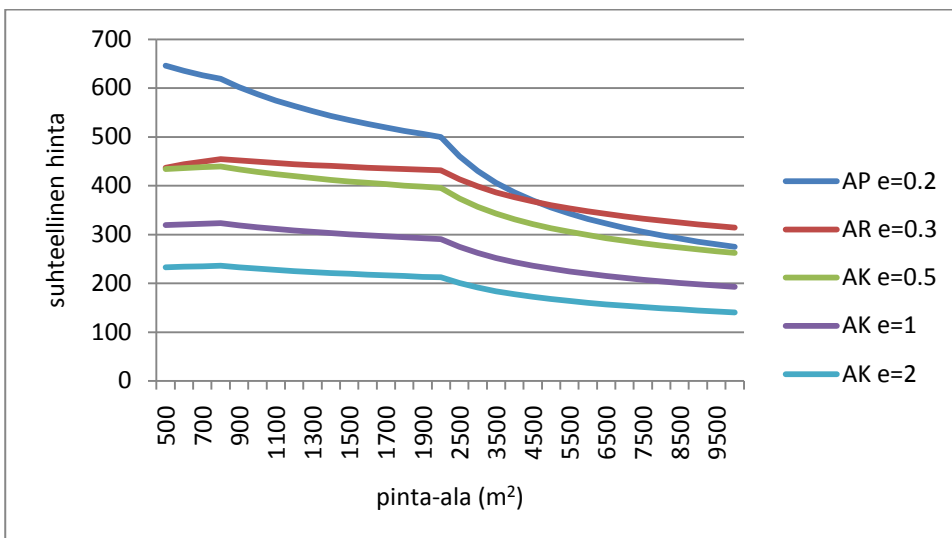
Taulukot on laskettu neljälle paikkakunnan kalleusvyövykkeelle. Kalleutta mitataan asuntojen hintatason mukaan. Eri vyöhykkeille kuuluvat kunnat on lueteltu liitteessä 9. Esimerkkinä tontin hinnan muodostumisesta keskihintaisissa kunnissa on kuvassa 1 ja 2.

Tonttitehokkuuden vaikutus tontin yksikköhintaan voidaan tarvittaessa ottaa huomioon myös taulukoiden 9-10 avulla. Tällöin pinta-alan vaikutus tulee ottaa huomioon erikseen.



**Kuva 1.**

Tonttitehokkuuden, tontin pinta-alan ja asemakaavamerkinnän vaikutus tontin neliöhintaan alueilla, joissa asunnot ovat keskihintaisia (alue käsittää kunnat, jotka on lueteltu taulukossa 18).  
Vaaka-akseli taittuu 2000 m<sup>2</sup> kohdalla.



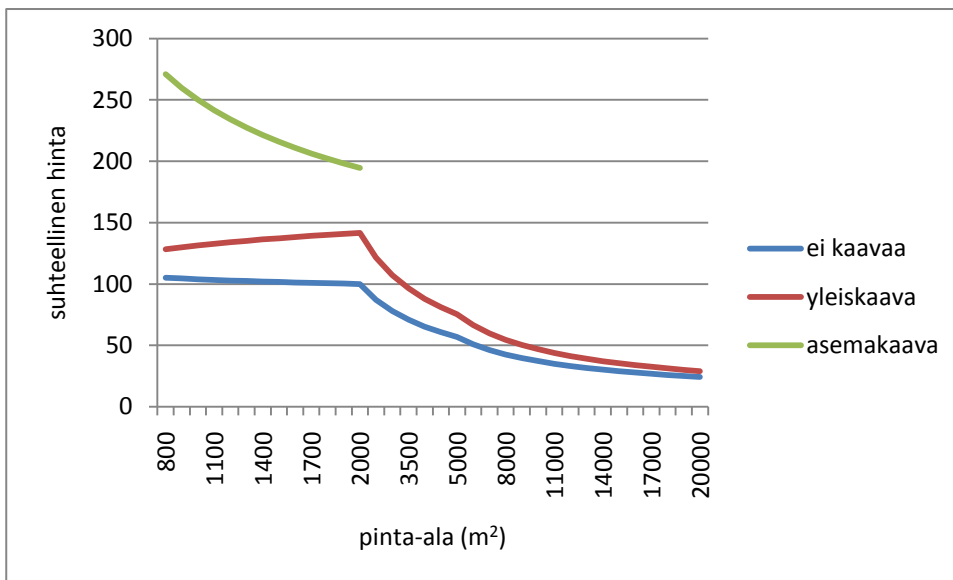
**Kuva 2.**

Tonttitehokkuuden, tontin pinta-alan ja asemakaavamerkinnän vaikutus rakennusoikeuden neliöhintaan alueilla, joissa asunnot ovat keskihintaisia.  
Vaaka-akseli taittuu 2000 m<sup>2</sup> kohdalla.

## 2.2 Asemakaavan ulkopuoliset asuntotontit

Asemakaava-alueen ulkopuolella tontin yksikköhinta laskee voimakkaasti tontin pinta-alan kasvaessa. Vaikutus alkaa kuitenkin vasta 2000 m<sup>2</sup> kohdalla: tätä pienemmät tontit ovat yksikköhinnaltaan vakioita. Käyrän taittuminen 2000 m<sup>2</sup> kohdalla jyrkkään laskuun johtuu kahdesta syystä: lain mukaan vain poikkeustapauksissa voidaan rakentaa alle 2000 m<sup>2</sup> tonteille ilman asemakaavaa. Toinen syy on se, että maaseutumaisissa oloissa tilastandardi vaatii suurempaa väljyyttä kuin taajamaoloissa.

Kalliiden asuntojen alueilla tontin yksikköhinta laskee erityisen voimakkaasti pinta-alan kasvaessa. Tämä johtuu siitä, että kaikissa oloissa tontin ylimääräisistä neliöistä (rakennusoikeuden kannalta tarpeettomat neliöt) maksetaan vain vähän maatalousmaan hinnan ylittävä hinta.



**Kuva 3.**

**Pinta-alan vaikutus asemakaava-alueen ulkopuolisen tontin yksikköhintaan alueilla, joissa asunnot ovat keskihintaisia. Vaaka-akseli taittuu 2000 m<sup>2</sup> ja 5000 m<sup>2</sup> kohdalla.**



## 2.3 Loma-asuntotontit

Loma-asuntotonttien hintatekijät poikkeavat varsinaisten asuntotonttien hintatekijöistä. Tontin rakennusoikeuden suuruus vaikuttaa vain poikkeustapauksessa lomatontin hintaan. (Rakennusoikeuden olemassa olo tai puuttuminen vaikuttavat kylläkin hyvin paljon.)

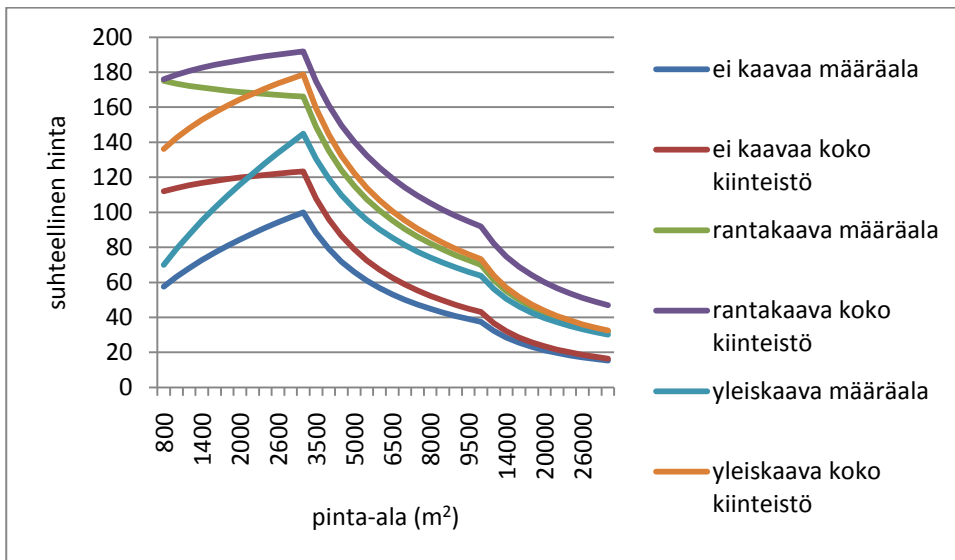
Toisaalta se, onko myyty tontti määräala vai lohottu kiinteistö, vaikuttaa lomatontin hintaan varsin paljon. Pinta-alan, lohkomisen ja kaavoituksen vaikutus vaihtelee lisäksi sen mukaan, onko tontti rannalla vai sisämaassa, ja onko se lähellä Helsingiä vai kaukana. Rajana on 250 km etäisyys Helsingistä.

Lohkomisen vaikutus on varsin suuri pienissä kohteissa halvan hintatason alueella. (Sen sijaan asemakaavan asuntotonttien kohdalla kiinteistömuodostuksen vaikutus hintaan on melko vähäinen.)

Näin erotellen tonttityyppejä on 24 erilaista, ja pinta-alan vaikutus on kaikissa erilainen. Yhteistä on se, että yli 3000 m<sup>2</sup> pinta-aloissa pinta-alan kasvu laskee yksikköhintaa.

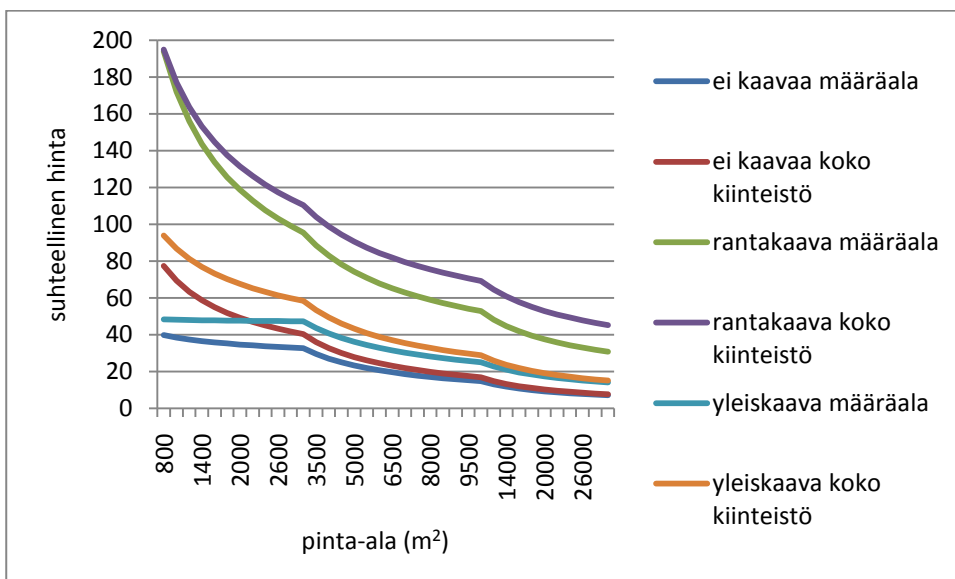
Kuvista 4-5 ja taulukoista 12-13 voidaan laskea pinta-alan korjauskertoimet ja tonttityyppien väliset hintasuhteet. Taulukot 12-13 on skaalattu siten, että rannalla sijaitseva 3000 m<sup>2</sup> määräala ilman asemakaavaa saa arvon 100. Taulukoita voidaan laskea sekä sarakkeiden että rivien suunnassa. Lisäksi ranta- ja sisämaatontit ovat samalla asteikolla.

Kauppahintojen mukaan pinta-alan kasvu nostaa yksikköhintaa 3000 m<sup>2</sup> saakka. Tähän tulokseen tulee arvioinnissa suhtautua varauksella, sillä alle 3000 m<sup>2</sup> kaupoissa on mukana itsenäisten tonttien lisäksi tonttien lisäalueita.



**Kuva 4.**

Tontin pinta-alan, kaavan ja lohkomisen vaikutus rannassa sijaitsevan lomatontin neliöhintaan alle 250 km päässä Helsingistä. Vaaka-akseli taittuu 3000 m<sup>2</sup> ja 10000 m<sup>2</sup> kohdalla.



**Kuva 5.**

Tontin pinta-alan, kaavan ja lohkomisen vaikutus sisämaassa sijaitsevan lomatontin neliöhintaan alle 250 km päässä Helsingistä. Vaaka-akseli taittuu 3000 m<sup>2</sup> ja 10000 m<sup>2</sup> kohdalla. Kuvat 4 ja 5 on skaalattu siten, että rannalla sijaitseva 3000 m<sup>2</sup> määräala ilman asemakaavaa saa arvon 100.

### 3 Vesistöjen läheisyys

#### 3.1 Järvi

Vesistön läheisyys vaikuttaa tontin hintaan kahdella tapaa: rajoittuminen rantaan nostaa tontin hintaa, ja rannan läheisyys nostaa myös rantaan rajoittumattoman tontin hintaa.

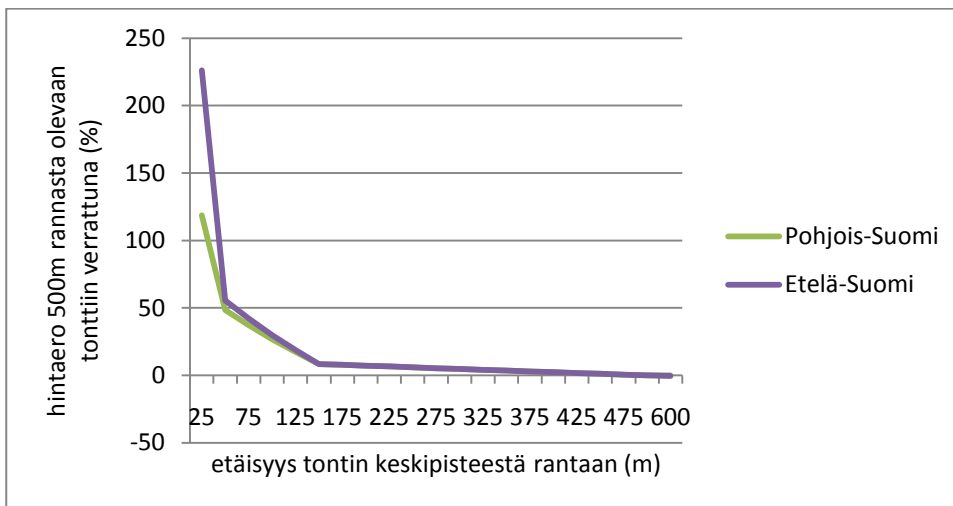
Rajoittuminen järven rantaan nostaa lomatontin hintaa Etelä-Suomessa 110 %. Keski- ja Pohjois-Suomessa vaikutus on +47 %. Lisäksi lähellä rantaa oleva sisämaatontti on kalliimpi kuin puoli kilometriä rannasta oleva tontti. Tämä ero on Etelä-Suomessa 56 % ja Keski- ja Pohjois-Suomessa +48 %.

Kun sekä rantaan rajoittuminen ja rannan läheisyys otetaan huomioon, saadaan rantatontin ja puolen kilometrin päässä rannasta olevan tontin eroksi Etelä-Suomessa 226 % ja Pohjois-Suomessa 119 %.

Järven läheisyyden vaikutus heikkenee voimakkaasti 150 m päässä rannasta, mutta jatkuu heikkona sen jälkeenkin, ja Etelä-Suomen isoilla järvillä useiden kilometrien päähän.

Etelä-Suomella tarkoitetaan tässä enintään 250 km Helsingistä olevaa aluetta.

Järven läheisyys vaikuttaa vakinaiseen asumiseen tarkoitettuun tonttiin (A) jokseenkin samalla tavoin kuin lomatonttiin. Sisämaassa olevat A -tontit ovat kuitenkin 24 % vastaavia lomatontteja halvempia, ja rannalla sijaitsevat A -tontit 6 % vastaavia lomatontteja halvempia.



**Kuva 6.**  
Järven läheisyyden vaikutus asunto- ja loma-asuntotontin hintaan

### 3.2 Meri

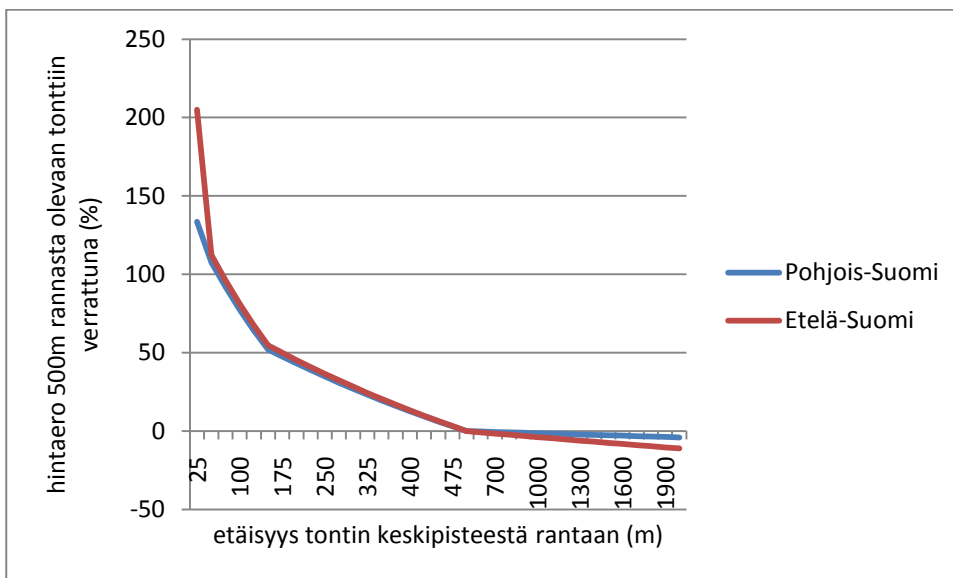
Meren vaikutus on suurempi kuin järven, ja ulottuu pidemmälle.

Lähellä rantaa oleva sisämaatontti on kalliimpi kuin puoli kilometriä rannasta oleva tontti. Tämä ero on Etelä-Suomessa 112 % ja Keski- ja Pohjois-Suomessa +108 %. Rajoittuminen meren rantaan nostaa lomatontin hintaa Etelä-Suomessa 44 %. Keski- ja Pohjois-Suomessa vaikutus on +12%.

Kun sekä rantaan rajoittuminen ja rannan läheisyys otetaan huomioon, saadaan merenrantatontin ja puolen kilometrin päässä rannasta olevan tontin eroksi Etelä-Suomessa 205 % ja Pohjois-Suomessa 133 %.

Etelä-Suomella tarkoitetaan tässä enintään 250 km Helsingistä olevaa aluetta.

Meren läheisyys vaikuttaa vakinaiseen asumiseen tarkoitettuun tonttiin (A) samalla tavoin kuin lomatonttiin. Vakinaiseen asumiseen tarkoitetut tontit (A) ovat 16 % vastaavia meren rannalla tai lähellä merta olevia lomatontteja halvempia.



**Kuva 7.**  
**Merellä läheisyyden vaikutus asunto- ja loma-asuntotontin hintaan**

### 3.3 Suurten vesistöjen läheisyys

Maanmittauslaitoksen julkaisussa "Haja-asuntotontin arvo" on esitetty tulokset eri vesistöjen läheisyyden vaikutuksesta asemakaavan ulkopuolisen tontin hintaan.

## 4 Pääteiden läheisyys

Tiestö on luokiteltu kuvissa 8-9 ja taulukoissa 14-15 seuraavasti:

- Isoimmat päätiet tarkoittavat teitä, jossa ajoradan leveys on yli 8 m.
- Pienemmät päätiet tarkoittavat tietä, jossa ajoradan leveys on alle 8 m, mutta vähintään 6,5 m.

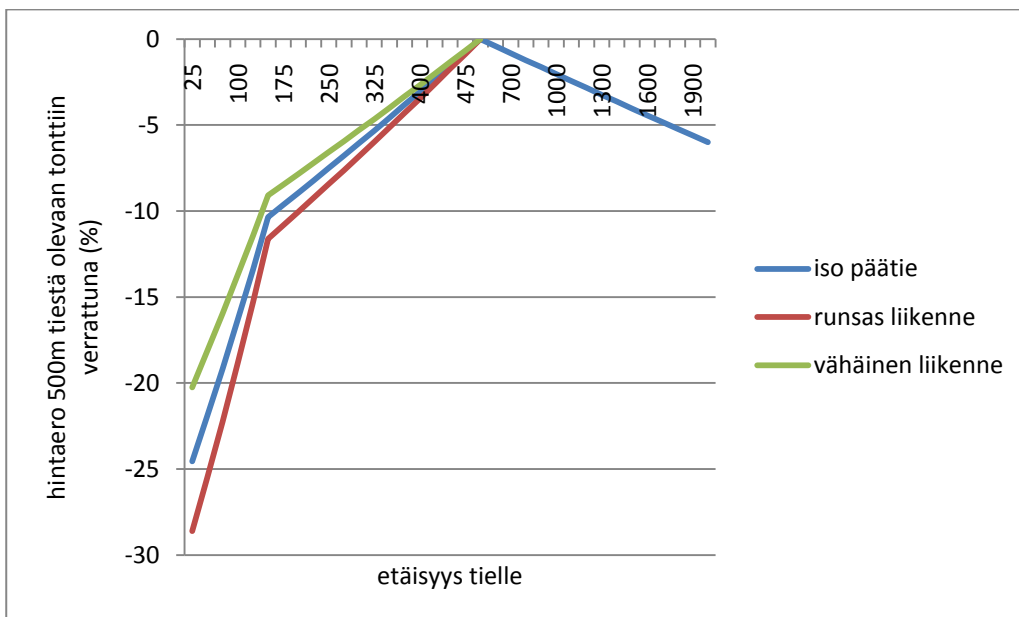
### 4.1 Isoimmat päätiet

Isoja pääteitä ovat käytännössä moottoritiet, Etelä-Suomen suurimmat valtatie ja suurimmat päädet. Pohjois-Suomessa isoja pääteitä on hyvin vähän.

Isoihin pääteihin välittömästi rajoittuvat tontit ovat tien liikennemäärästä riippuen 20-30 % halvempia kuin puolen kilometrin päässä tiestä sijaitsevat tontit. Vielä 150 m päässä tiestä tontit ovat 8-12 % halvempia kuin puolen kilometrin päässä.

0,5-2 km kauempana isosta päätiestä tonttien hinnat alkavat laskea. Laskevan vaikutuksen suuruus vaihtelee hyvin paljon mm. liikenneyhteyksistä riippuen.

Isojen pääteiden häiritsevä ja hintaa alentava vaikutus on yleensä suurempi suurilla kaupunkiseuduilla kuin maaseudulla.



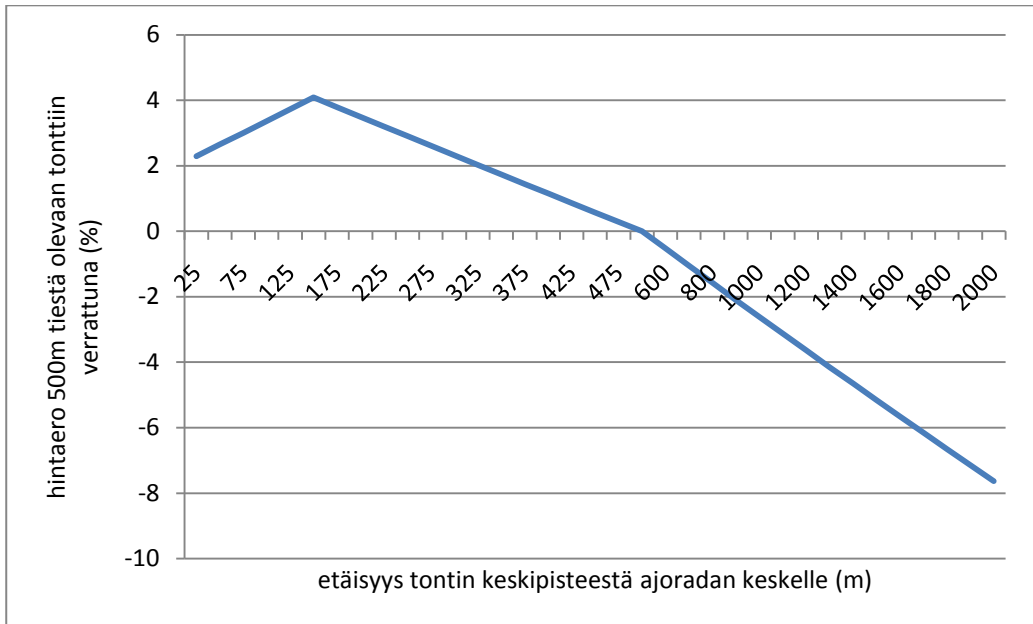
**Kuva 8.**

**Isojen pääteiden ja pääkatujen läheisyyden vaikutus asuntotontin hintaan. Vaaka-akselilla etäisyys on laskettu tontin keskipisteestä ajoradan keskilinjaan. Runsaan ja vähäisen liikenteen käyrät osoittavat, miten tien läheisyyden vaikutus karkeasti riippuu tien liikennemäärästä.**

## 4.2 Pienemmät päätiet

Pieniä pääteitä ovat käytännössä Etelä-Suomen muut valtatie, muut pääkadut ja Pohjois-Suomen valtatie (tien ajoradan leveys 6,5 m)

Tiehen välittömästi rajoittuvat tontit ovat vain vähän halvempia kuin 150 m päässä tiestä olevat tontit. Etäisyyden kasvaessa tontit alkavat halventua jo 150 m kohdalla. Parin kilometrin päässä tiestä tontit ovat 12 % halvempia kuin optimietäisyydellä sijaitsevat tontit.

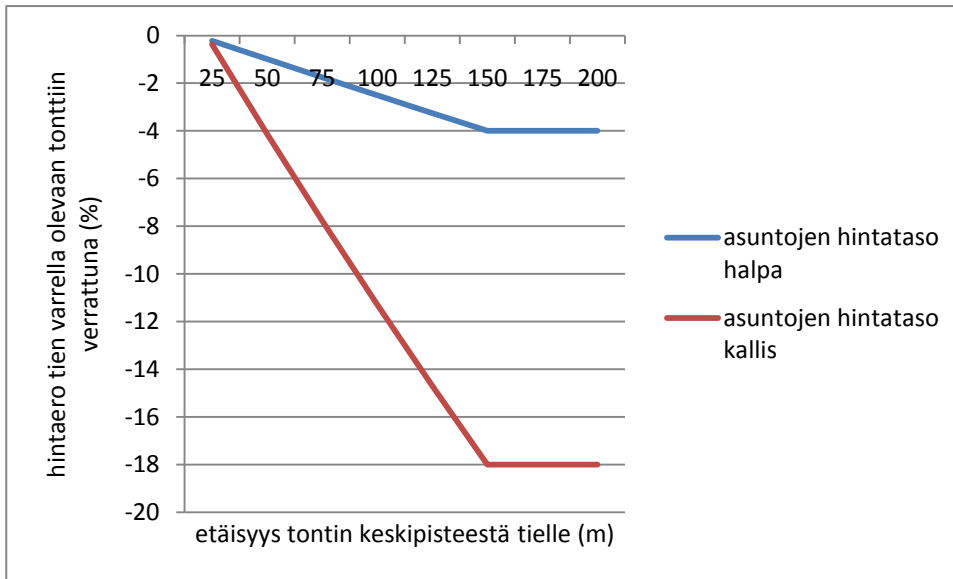


**Kuva 9.**  
Pienempien pääteiden ja pääkatujen läheisyyden vaikutus asuntotontin hintaan

## 5 Pääsytien läheisyys

### 5.1 Asuntotontti

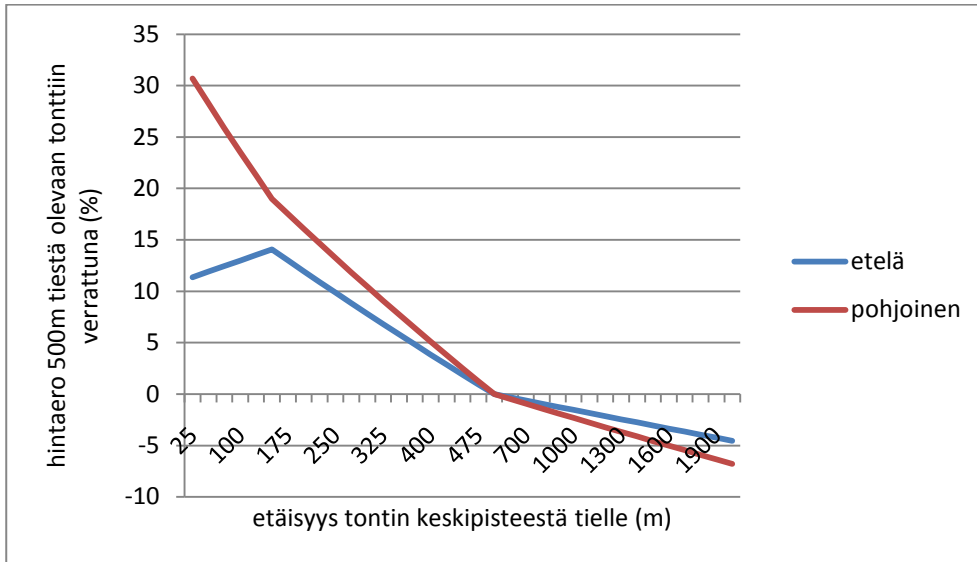
Jos tontille puuttuu kulkuyhteys ja valmis tie on yli 150 m päässä, asuntotontti 4-18 % halvempi kuin normaalioloissa, joissa tie on kunnossa. Kalliin hintatason oloissa alennus on suurempi kuin halvan hintatason oloissa. Tämä viittaa siihen, että tieyhteyden puuttuessa myös muitakin tarpeellisia palveluja puuttuu, ja kiinteistön käyttö tonttina on joskus kyseenalainen.



**Kuva 10.**  
Pääsytien puuttumisen vaikutus asuntotontin hintaan

## 5.2 Lomatontti

Jos lomatontille puuttuu kulkuyhteys ja valmis tie on yli 500 m päässä, lomatontti 10-30 % halvempi kuin normaalioloissa, joissa tie on valmiina. Pohjois-Suomessa alennus on suurempi kuin Etelä-Suomessa. Etelä-Suomessa on jopa eduksi, että (muidenkin käyttämä) tie on yli 100 merin päässä tontilta.



**Kuva 11.**  
Pääsytien läheisyyden vaikutus loma-asuntotontin hintaan



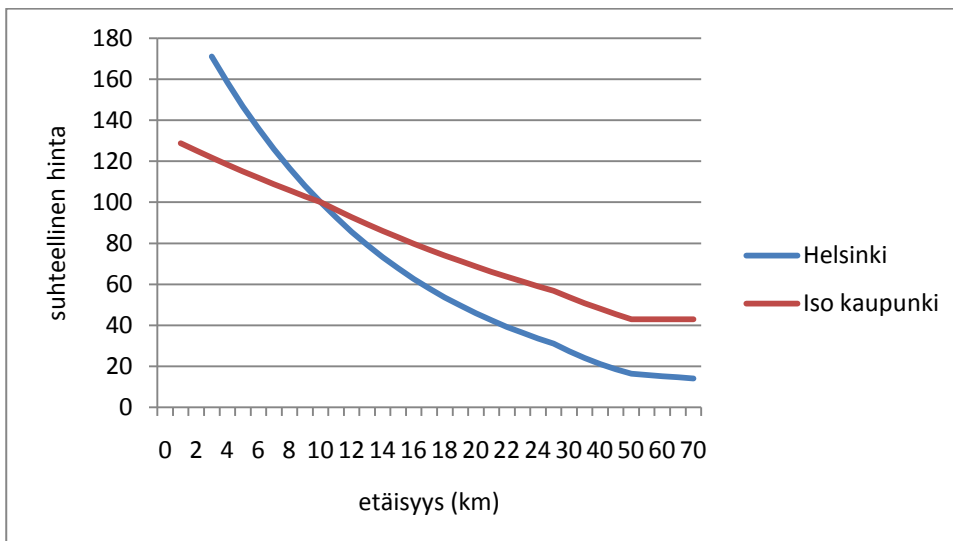
## 6 Taajamien läheisyys

Helsingin ja muiden kaupunkien ja taajamien läheisyys nostaa aina vakinaiseen asumiseen tarkoitetun A -tontin lomatontin hintaa.

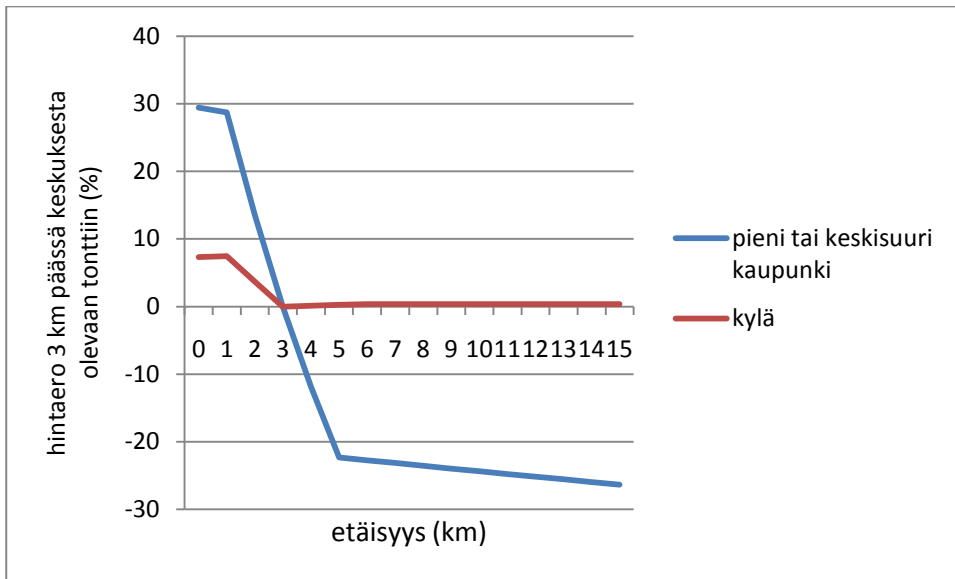
Helsingin ja suurimpien keskusten läheisyys nostaa myös lomatontin hintaa. Vaikutus ilmenee kuntien välisinä eroina, ei niinkään kunnan sisällä näkyvinä eroina. Pienten taajamien läheisyydellä ei ole mitään vaikutusta lomatontin hintaan. Taajamien läheisyyttä ei ole siten tarpeen ottaa huomioon lomatonttien arvioinnissa, kun vertailukaupat on saman kunnan alueelta kuin arvioitava kohde.

Keskukset on luokiteltu kuvissa 11-12 ja taulukoissa 16-17 seuraavasti:

- Iso kaupunki tarkoittaa yli 50.000 asukkaan kaupunkia.
- Pieni tai keskisuuri kaupunki tarkoittaa 2.000- 50.000 asukkaan kaupunkia tai maaseutukeskusta.
- Kylä tarkoittaa alle 2.000 asukkaan taajamaa.



**Kuva 12.**  
Helsingin ja muiden 10 suurimman kaupungin läheisyyden vaikutus A -tontin hintaan.



**Kuva 13.**  
Pienempien keskusten läheisyyden vaikutus A -tontin hintaan.

## 7 Arviointiesimerkkejä

### 7.1 AK -tontti

Arvioitavana on AK -tontti pienessä kaupungissa. Koska tuoreita kerrostalotonttien vertailukauppoja ei ole, joudutaan vertailu perustamaan AP -tonttikauppoihin, joita on tehty useita. Esimerkiksi yhden AP -tontin hintaa joudutaan korjaamaan kertoimella 2,22, joka on laskettu seuraavasti:

	arvioinnin kohde	vertailukauppa	korjauskerroin	taulukko
<b>kaavamerkintä</b>	AK	AP		
<b>pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>	5000	1000		4
<b>tonttitehokkuus</b>	1	0,2	201/117	1,72 4
<b>etäisyys pienen kaupungin keskustaastaan (km)</b>	1	3	129/100	1,29 17
<b>korjaukset yhteisvaikutus</b>			1,72x 1,29=	2,22

### 7.2 AK -tontti

Kuten esimerkki 1, mutta AK -tontin tonttitehokkuus olisi 1,4. Korjauskerroin voidaan laskea kahdella tapaa, karkeasti tai tarkasti.

Karkea menetelmä:

Taulukosta 4 interpoloidaan  $201 + 0,4 \cdot (278-201) = 232$ . Korjauskertoimeksi saadaan 2,56, joka on laskettu seuraavasti:

	arvioinnin kohde	vertailukauppa	korjauskerroin	taulukko
<b>kaavamerkintä</b>	AK	AP		
<b>pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>	5000	1000		4
<b>tonttitehokkuus</b>	1,4	0,2	232/117	1,98 9
<b>etäisyys pienen kaupungin keskustaastaan (km)</b>	1	3	129/100	1,29 17
<b>korjausten yhteisvaikutus</b>				2,56

Tarkka menetelmä:

Tarkempi korjauskerroin etsitään taulukosta 9, ja joka antaa  $180/154 = 1,17$ . Lopullinen AP -tontin hinnan korjaus kerroin on  $2,22 \cdot 1,17 = 2,59$ . Karkean ja tarkan menetelmä ero on siis pienempi kuin 1 %.

### 7.3 AK -tontti

Todellisessa tilanteessa vertailukauppoja on lähes aina useita. Jos vertailukauppoja on kolme, saadaan arviointikohteen neliöhinnaksi 36 euroa/m<sup>2</sup>, joka on laskettu seuraavasti:

	arvioinnin kohde	vertailukauppa	vertailukauppa	vertailukauppa
<b>neliöhinta (euroa/m<sup>2</sup>)</b>		15	22	25
<b>kaavamerkintä</b>	AK	AP	AR	AK
<b>pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>	5000	1000	2000	3000
<b>tonttitehokkuus</b>	1	0,2	0,3	0,5
<b>korjaus</b>		201/117	201/126	201/165
		1,72	1,60	1,22
<b>etäisyys pienen kaupungin keskusta</b>	1	3	2	2
<b>(km)</b>				
<b>korjaus</b>		129/100	129/113	129/113
		1,29	1,14	1,14
<b>korjausten tulo</b>		2,22	1,82	1,39
<b>korjattu neliöhinta (euroa/m<sup>2</sup>)</b>	36,0	33,2	40,1	34,8

### 7.4 Asemakaavan ulkopuolinen asuntotontti

Arvioitavana on asemakaavan ulkopuolinen asuntotontti pienessä kaupungissa. Jos tuoreita vertailukauppoja ei ole, joudutaan vertailu perustamaan asemakaavan AP -tonttikauppoihin. Esimerkiksi yhden AP -tontin hintaa joudutaan korjaamaan kertoimella 0,22, joka on laskettu seuraavasti:

	arvioinnin kohde	vertailukauppa	korjauskerroin	taulukko
<b>kaavamerkintä</b>	ei kaavaa	AP		
<b>pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>	5000	1000	63/225	0,28 11
<b>etäisyys pienen kaupungin keskusta</b>	7	3	77/100	0,77 17
<b>(km)</b>				
<b>korjausten yhteisvaikutus</b>				0,22

## 7.5 Valtatien varsi

Arvioinnin kohde on lähellä Helsinkiä vilkasliikenteisen tien varressa. Vertailukauppa on 300 m tiestä.

	arvioinnin kohde	vertailukauppa	korjauskertoimen		taulukko
etäisyys valtatiestä	25	300	71/93	0,76	15
neliöhinnan korjaukset				0,76	

## 7.6 Rantatontti

Arvioitavana on asemakaavan ulkopuolinen rantatontti 70 km Helsingistä. Jos tuoreita rantatonttien vertailukauppoja ei ole, joudutaan rantatontti arvioimaan sisämaatonttikaupan avulla. Sisämaatontin hintaa joudutaan korjaamaan kertoimella 3,28, joka on laskettu seuraavasti:

	arvioinnin kohde	vertailukauppa	korjauskertoimen		taulukko
kaava	ei kaavaa	ei kaavaa			
sijainti	järven rannalla	sisämaassa 500 m rannasta			
kiinteistönmuodostus	määräala	määräala			
pinta-ala (m <sup>2</sup> )	5000	3000	65/33	1,97	12
neliöhinnan korjaukset				1,97	
kokonaishinnan korjaukset				3,28	

## 7.7 Rantatontti

Kuten edellä, mutta vertailukauppa on 100 m päässä rannasta. Vertailukauppa on nyt parempi, ja sitä korjataan pienemmällä kertoimella. Ensin verrataan 100m ja 500 m rannasta olevia tontteja toisiinsa, ja jälkimmäinen on taulukon 14 mukaan 23 % halvempi. Lopputuloksena on, että lähellä rantaa olevan sisämaatontin hintaa joudutaan korjaamaan kertoimella 2,53, joka on laskettu seuraavasti:

	arvioinnin kohde	vertailukauppa	korjauskerroin		taulukko
<b>kaava</b>	ei kaavaa	ei kaavaa			
<b>sijainti</b>	järven rannalla	sisämaassa 100 m rannasta	100/130	0,77	14
<b>kiinteistönmuodostus</b>	määräala	määräala			
<b>pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>	5000	3000	65/33	1,97	12
<b>neliöhinnan korjaukset</b>				1,52	
<b>kokonaishinnan korjaukset</b>				2,53	

Korjauskerroin voidaan laskea myös helpommalla tapaa: rannan läheisyyden korjauskerroin (100 m/25 m) otetaan taulukosta 14 olettaen, että rantatontti on 25 m päässä rannasta. Nyt saadaan lopputuloksena hieman korkeampi korjauskerroin eli 2,7. Tämä tapa on hieman epätarkka ja herkkä rantatontin etäisyyttä rannasta koskeville oletuksille.

	arvioinnin kohde	vertailukauppa	korjauskerroin		taulukko
<b>kaava</b>	ei kaavaa	ei kaavaa			
<b>sijainti</b>	järven rannalla	sisämaassa 100 m rannasta	326/130	2,51	14
<b>kiinteistönmuodostus</b>	määräala	määräala			
<b>pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>	5000	3000	65/100	0,65	12
<b>neliöhinnan korjaukset</b>				1,63	
<b>kokonaishinnan korjaukset</b>				2,72	

## Taulukot

- 1.-4. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden vaikutus tontin neliöhintaan
- 5.-8. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden Vaikutus rakennusoikeuden neliöhintaan (kunnat katso taulukko 18) (kunnat katso taulukko 18)
- 9.-10. Tonttitehokkuuden vaikutus tontin yksikköhintaan
11. Pinta-alan vaikutus asemakaava-alueen ulkopuolisen tontin yksikköhintaan.
- 12.-13. Tontin pinta-alan, kaavan ja lohkomisen vaikutus rannassa sijaitsevan lomatontin neliöhintaan alle 250 km päässä Helsingistä.
14. Järven ja meren läheisyyden vaikutus asunto- ja loma-asuntotontin hintaan
15. Valtateiden läheisyyden vaikutus asuntotontin hintaan
16. Pääsytien puuttumisen vaikutus asunto- ja lomatontin hintaan
17. Taajamien läheisyyden vaikutus asuntotontin hintaan
18. Kunnat seutukunnittain asuntojen kalleuden mukaan

**Taulukko 1. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden vaikutus tontin neliöhintaan (suhteellinen hinta /m<sup>2</sup>)**

**Pääkaupunkiseutu**

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	AP e=0.2	AR e=0.3	AK e=0.5	AK e=1	AK e=2	AK e=4
500	129	140	250	399	648	1034
600	127	142	251	401	651	1039
700	125	144	252	403	653	1043
800	124	145	253	404	656	1047
900	120	144	250	399	647	1033
1000	117	143	247	394	639	1020
1100	115	143	244	390	632	1009
1200	113	142	241	386	626	999
1300	111	141	239	382	620	990
1400	109	141	237	379	615	981
1500	107	140	235	376	610	973
1600	105	140	234	373	605	966
1700	104	139	232	370	601	959
1800	102	139	230	368	597	953
1900	101	138	229	366	593	947
2000	100	138	228	364	590	942
2500	92	132	215	343	557	890
3000	86	127	205	328	532	849
3500	81	124	197	315	511	816
4000	77	120	191	305	494	789
4500	74	118	185	296	479	766
5000	71	115	180	288	467	745
5500	69	113	176	281	456	727
6000	66	111	172	275	446	711
6500	64	109	168	269	437	697
7000	63	108	165	264	428	684
7500	61	106	162	260	421	672
8000	60	105	160	255	414	661
8500	58	104	157	251	408	651
9000	57	103	155	248	402	642
9500	56	102	153	244	396	633
10000	55	100	151	241	391	625
12000	51	97	144	230	373	596
14000	48	94	139	221	359	573
16000	46	92	134	214	347	554
18000	44	90	130	208	337	538
20000	42	88	126	202	328	523
22000	41	86	123	197	320	511
24000	40	85	121	193	313	500
30000	37	81	114	182	296	472



**Taulukko 2. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden vaikutus tontin neliöhintaan**  
(suhteellinen hinta /m<sup>2</sup>, kunnat katso taulukko 18)

**Kallis alue**

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	AP e=0.2	AR e=0.3	AK e=0.5	AK e=1	AK e=2	AK e=4
500	129	135	234	359	557	859
600	127	137	235	361	560	863
700	125	139	236	362	562	866
800	124	141	236	364	564	869
900	120	140	233	359	556	858
1000	117	139	230	354	549	847
1100	115	138	228	351	543	838
1200	113	138	226	347	538	830
1300	111	137	224	344	533	822
1400	109	136	222	341	529	815
1500	107	136	220	338	524	808
1600	105	135	218	336	520	802
1700	104	135	217	333	517	797
1800	102	134	215	331	513	792
1900	101	134	214	329	510	787
2000	100	134	213	327	507	782
2500	92	128	201	309	479	739
3000	86	123	192	295	457	705
3500	81	120	184	284	440	678
4000	77	117	178	274	425	655
4500	74	114	173	266	412	636
5000	71	112	168	259	401	619
5500	69	110	164	253	392	604
6000	66	108	161	247	383	591
6500	64	106	157	242	375	579
7000	63	105	155	238	368	568
7500	61	103	152	234	362	558
8000	60	102	149	230	356	549
8500	58	101	147	226	351	541
9000	57	99	145	223	346	533
9500	56	98	143	220	341	526
10000	55	97	141	217	336	519
12000	51	94	135	207	321	495
14000	48	91	129	199	309	476
16000	46	89	125	193	298	460
18000	44	87	121	187	290	446
20000	42	85	118	182	282	435
22000	41	83	115	177	275	424
24000	40	82	113	174	269	415
30000	37	79	107	164	254	392

**Taulukko 3. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden vaikutus tontin neliöhintaan**  
(suhteellinen hinta /m<sup>2</sup>, kunnat katso taulukko 18)

**Keskihintainen alue**

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	AP e=0.2	AR e=0.3	AK e=0.5	AK e=1	AK e=2	AK e=4
500	129	131	217	319	466	683
600	127	133	218	321	469	687
700	125	135	219	322	470	690
800	124	136	220	323	472	692
900	120	135	217	319	466	683
1000	117	135	214	315	460	674
1100	115	134	212	312	455	667
1200	113	133	210	309	450	660
1300	111	133	208	306	446	654
1400	109	132	206	303	443	649
1500	107	132	204	301	439	643
1600	105	131	203	298	436	639
1700	104	131	202	296	433	634
1800	102	130	200	294	430	630
1900	101	130	199	293	427	626
2000	100	129	198	291	425	622
2500	92	124	187	275	401	588
3000	86	120	178	262	383	561
3500	81	116	171	252	368	540
4000	77	113	166	244	356	522
4500	74	110	161	236	345	506
5000	71	108	157	230	336	493
5500	69	106	153	225	328	481
6000	66	104	149	220	321	470
6500	64	103	146	215	314	461
7000	63	101	144	211	308	452
7500	61	100	141	208	303	444
8000	60	99	139	204	298	437
8500	58	97	137	201	294	430
9000	57	96	135	198	289	424
9500	56	95	133	195	285	418
10000	55	94	131	193	282	413
12000	51	91	125	184	269	394
14000	48	88	120	177	258	379
16000	46	86	116	171	250	366
18000	44	84	113	166	242	355
20000	42	82	110	162	236	346
22000	41	81	107	158	230	338
24000	40	79	105	154	225	330
30000	37	76	99	146	213	312

**Taulukko 4. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden vaikutus tontin neliöhintaan**  
(suhteellinen hinta /m<sup>2</sup>, kunnat katso taulukko 18)

**Halpa alue**

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	AP e=0.2	AR e=0.3	AK e=0.5	AK e=1	AK e=2	AK e=4
500	129	127	201	279	386	534
600	127	129	202	281	387	536
700	125	131	203	282	389	538
800	124	132	204	283	390	540
900	120	132	201	279	385	533
1000	117	131	199	276	380	527
1100	115	130	196	273	376	521
1200	113	129	194	270	373	516
1300	111	129	193	267	369	511
1400	109	128	191	265	366	507
1500	107	128	189	263	363	503
1600	105	127	188	261	360	499
1700	104	127	187	259	358	495
1800	102	126	185	258	356	492
1900	101	126	184	256	353	489
2000	100	126	183	254	351	486
2500	92	120	173	240	332	459
3000	86	116	165	229	317	438
3500	81	113	159	221	304	421
4000	77	110	154	213	294	407
4500	74	107	149	207	286	395
5000	71	105	145	201	278	385
5500	69	103	142	197	271	376
6000	66	101	138	192	265	367
6500	64	100	136	188	260	360
7000	63	98	133	185	255	353
7500	61	97	131	182	251	347
8000	60	96	129	179	247	341
8500	58	95	127	176	243	336
9000	57	94	125	173	239	331
9500	56	93	123	171	236	327
10000	55	92	122	169	233	322
12000	51	88	116	161	222	308
14000	48	86	112	155	214	296
16000	46	84	108	150	207	286
18000	44	82	105	145	201	278
20000	42	80	102	141	195	270
22000	41	78	99	138	190	264
24000	40	77	97	135	186	258
30000	37	74	92	128	176	244

**Taulukko 5. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden vaikutus rakennus-  
oikeuden hintaan (suhteellinen hinta /ke-m<sup>2</sup>)**

**Pääkaupunkiseutu**

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	AP e=0.2	AR e=0.3	AK e=0.5	AK e=1	AK e=2	AK e=4
500	646	465	500	399	324	258
600	635	473	502	401	325	260
700	626	479	504	403	327	261
800	619	484	506	404	328	262
900	602	481	499	399	323	258
1000	587	478	493	394	319	255
1100	575	476	488	390	316	252
1200	563	473	483	386	313	250
1300	553	471	478	382	310	247
1400	543	469	474	379	307	245
1500	535	467	471	376	305	243
1600	527	466	467	373	303	242
1700	519	464	464	370	300	240
1800	512	462	461	368	298	238
1900	506	461	458	366	297	237
2000	500	460	455	364	295	235
2500	460	440	430	343	279	222
3000	430	424	410	328	266	212
3500	406	412	395	315	256	204
4000	386	401	381	305	247	197
4500	370	392	370	296	240	191
5000	356	384	360	288	233	186
5500	343	377	352	281	228	182
6000	332	370	344	275	223	178
6500	322	365	337	269	218	174
7000	314	359	331	264	214	171
7500	306	354	325	260	210	168
8000	298	350	320	255	207	165
8500	292	346	315	251	204	163
9000	286	342	310	248	201	160
9500	280	338	306	244	198	158
10000	275	335	302	241	196	156
12000	257	323	288	230	187	149
14000	242	314	277	221	179	143
16000	231	305	268	214	173	138
18000	221	298	260	208	168	134
20000	212	292	253	202	164	131
22000	205	287	247	197	160	128
24000	198	282	241	193	156	125
30000	183	270	228	182	148	118

**Taulukko 6. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden vaikutus rakennusoikeuden hintaan (suhteellinen hinta /ke-m<sup>2</sup>, kunnat katso taulukko 18)**

**Kallis alue**

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	AP e=0.2	AR e=0.3	AK e=0.5	AK e=1	AK e=2	AK e=4
500	646	451	467	359	278	215
600	635	458	469	361	280	216
700	626	464	471	362	281	217
800	619	469	473	364	282	217
900	602	466	466	359	278	214
1000	587	464	461	354	275	212
1100	575	461	456	351	272	209
1200	563	459	451	347	269	207
1300	553	457	447	344	267	205
1400	543	455	443	341	264	204
1500	535	453	440	338	262	202
1600	527	451	436	336	260	201
1700	519	450	433	333	258	199
1800	512	448	431	331	257	198
1900	506	447	428	329	255	197
2000	500	446	425	327	254	196
2500	460	426	402	309	240	185
3000	430	411	384	295	229	176
3500	406	399	369	284	220	169
4000	386	389	356	274	212	164
4500	370	380	346	266	206	159
5000	356	372	337	259	201	155
5500	343	365	329	253	196	151
6000	332	359	321	247	192	148
6500	322	353	315	242	188	145
7000	314	348	309	238	184	142
7500	306	344	304	234	181	140
8000	298	339	299	230	178	137
8500	292	335	294	226	175	135
9000	286	332	290	223	173	133
9500	280	328	286	220	170	131
10000	275	325	282	217	168	130
12000	257	313	269	207	161	124
14000	242	304	259	199	154	119
16000	231	296	250	193	149	115
18000	221	289	243	187	145	112
20000	212	283	236	182	141	109
22000	205	278	231	177	138	106
24000	198	273	226	174	135	104
30000	183	262	213	164	127	98

**Taulukko 7. Pinta-alan ja tonttitehokkuuden vaikutus rakennusoikeuden hintaan (suhteellinen hinta /ke-m<sup>2</sup>, kunnat katso taulukko 18)**

**Keskihintainen alue**

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	AP e=0.2	AR e=0.3	AK e=0.5	AK e=1	AK e=2	AK e=4
500	646	437	434	319	233	171
600	635	444	436	321	234	172
700	626	450	438	322	235	172
800	619	455	440	323	236	173
900	602	452	434	319	233	171
1000	587	449	429	315	230	169
1100	575	447	424	312	228	167
1200	563	444	420	309	225	165
1300	553	442	416	306	223	164
1400	543	440	412	303	221	162
1500	535	439	409	301	219	161
1600	527	437	406	298	218	160
1700	519	436	403	296	216	159
1800	512	434	400	294	215	158
1900	506	433	398	293	214	157
2000	500	432	396	291	212	156
2500	460	413	374	275	201	147
3000	430	398	357	262	191	140
3500	406	387	343	252	184	135
4000	386	377	331	244	178	130
4500	370	368	322	236	173	127
5000	356	360	313	230	168	123
5500	343	354	306	225	164	120
6000	332	348	299	220	160	118
6500	322	342	293	215	157	115
7000	314	337	287	211	154	113
7500	306	333	282	208	152	111
8000	298	329	278	204	149	109
8500	292	325	273	201	147	108
9000	286	321	270	198	145	106
9500	280	318	266	195	143	105
10000	275	315	262	193	141	103
12000	257	303	250	184	134	99
14000	242	294	241	177	129	95
16000	231	287	233	171	125	92
18000	221	280	226	166	121	89
20000	212	274	220	162	118	86
22000	205	269	215	158	115	84
24000	198	265	210	154	113	83
30000	183	253	198	146	106	78

**Taulukko 8. Pinta-alan ja tonntitehokkuuden vaikutus rakennusoikeuden hintaan (suhteellinen hinta /ke-m<sup>2</sup>, kunnat katso taulukko 18)**

**Halpa alue**

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	AP e=0.2	AR e=0.3	AK e=0.5	AK e=1	AK e=2	AK e=4
500	646	424	402	279	193	133
600	635	431	404	281	194	134
700	626	436	406	282	195	135
800	619	441	407	283	195	135
900	602	439	402	279	193	133
1000	587	436	397	276	190	132
1100	575	434	393	273	188	130
1200	563	431	389	270	186	129
1300	553	429	385	267	185	128
1400	543	428	382	265	183	127
1500	535	426	379	263	182	126
1600	527	424	376	261	180	125
1700	519	423	373	259	179	124
1800	512	422	371	258	178	123
1900	506	420	369	256	177	122
2000	500	419	366	254	176	122
2500	460	401	346	240	166	115
3000	430	387	330	229	158	110
3500	406	375	318	221	152	105
4000	386	366	307	213	147	102
4500	370	357	298	207	143	99
5000	356	350	290	201	139	96
5500	343	343	283	197	136	94
6000	332	338	277	192	133	92
6500	322	332	271	188	130	90
7000	314	328	266	185	128	88
7500	306	323	262	182	125	87
8000	298	319	257	179	123	85
8500	292	315	253	176	121	84
9000	286	312	250	173	120	83
9500	280	308	246	171	118	82
10000	275	305	243	169	116	81
12000	257	295	232	161	111	77
14000	242	286	223	155	107	74
16000	231	278	216	150	103	71
18000	221	272	209	145	100	69
20000	212	266	204	141	98	68
22000	205	262	199	138	95	66
24000	198	257	194	135	93	64
30000	183	246	184	128	88	61

**Taulukko 9. Tonttitehokkuuden vaikutus tontin yksikköhintaan**  
(taulukkoa voidaan käyttää laskentaan vain sarakkeiden suunnassa)

<b>Halpa alue</b>				<b>Keskihintainen alue</b>				<b>Kallis alue</b>			
<b>Teho</b>	<b>AP</b>	<b>AR</b>	<b>AK</b>	<b>Teho</b>	<b>AP</b>	<b>AR</b>	<b>AK</b>	<b>Teho</b>	<b>AP</b>	<b>AR</b>	<b>AK</b>
<b>0,05</b>	65			<b>0,05</b>	55			<b>0,05</b>	47		
<b>0,1</b>	75			<b>0,1</b>	67			<b>0,1</b>	60		
<b>0,15</b>	82	84		<b>0,15</b>	76	78		<b>0,15</b>	70	72	
<b>0,2</b>	87	88		<b>0,2</b>	82	84		<b>0,2</b>	78	79	
<b>0,25</b>	91	92		<b>0,25</b>	88	89		<b>0,25</b>	84	85	
<b>0,3</b>	94	95	87	<b>0,3</b>	92	93	85	<b>0,3</b>	90	91	83
<b>0,35</b>	97	98	94	<b>0,35</b>	96	97	93	<b>0,35</b>	95	96	92
<b>0,4</b>	100	100	100	<b>0,4</b>	100	100	100	<b>0,4</b>	100	100	100
<b>0,6</b>		107	121	<b>0,6</b>		111	125	<b>0,6</b>		115	129
<b>0,8</b>		113	138	<b>0,8</b>		120	146	<b>0,8</b>		126	155
<b>1</b>		118	154	<b>1</b>		127	165	<b>1</b>		136	178
<b>1,2</b>			167	<b>1,2</b>			183	<b>1,2</b>			199
<b>1,4</b>			180	<b>1,4</b>			199	<b>1,4</b>			220
<b>1,6</b>			192	<b>1,6</b>			214	<b>1,6</b>			239
<b>1,8</b>			202	<b>1,8</b>			228	<b>1,8</b>			257
<b>2</b>			213	<b>2</b>			242	<b>2</b>			275
<b>3</b>				<b>3</b>			302	<b>3</b>			355
<b>4</b>				<b>4</b>			354	<b>4</b>			425
<b>5</b>				<b>5</b>			400	<b>5</b>			489
<b>6</b>				<b>6</b>				<b>6</b>			548
<b>7</b>				<b>7</b>				<b>7</b>			604
<b>8</b>				<b>8</b>				<b>8</b>			656
<b>9</b>				<b>9</b>				<b>9</b>			707
<b>10</b>				<b>10</b>				<b>10</b>			755



**Taulukko 10. Tonttitehokkuuden vaikutus rakennusoikeuden yksikköhintaan**  
(taulukkoa voidaan käyttää laskentaan vain sarakkeiden suunnassa)

Halpa alue				Keskivertainen alue				Kallis alue			
Teho	AP	AR	AK	Teho	AP	AR	AK	Teho	AP	AR	AK
0,05	523			0,05	443			0,05	376		
0,1	301			0,1	270			0,1	242		
0,15	218	224		0,15	202	207		0,15	187	192	
0,2	174	177		0,2	164	167		0,2	155	158	
0,25	145	147		0,25	140	142		0,25	135	137	
0,3	126	127	117	0,3	123	124	114	0,3	120	121	111
0,35	111	112	107	0,35	110	110	106	0,35	109	109	105
0,4	100	100	100	0,4	100	100	100	0,4	100	100	100
0,6		72	81	0,6		74	83	0,6		76	86
0,8		57	69	0,8		60	73	0,8		63	77
1		47	61	1		51	66	1		54	71
1,2			56	1,2			61	1,2			66
1,4			51	1,4			57	1,4			63
1,6			48	1,6			53	1,6			60
1,8			45	1,8			51	1,8			57
2			43	2			48	2			55
3				3			40	3			47
4				4			35	4			42
5				5			32	5			39
6				6				6			37
7				7				7			34
8				8				8			33
9				9				9			31
10				10				10			30

**Taulukko 11. Pinta-alan vaikutus asemakaava-alueen ulkopuolisen tontin yksikköhintaan. Taulukossa esitetään vertailutietona myös asemakaavan AP -tontin (e=0.20) yksikköhintaan. Taulukkoa voidaan käyttää, kun kaavatontteja verrataan kaavan ulkopuolisiin tontteihin.**

Halpa alue				Keskiahintainen alue				Kallis alue			
pinta-ala (m <sup>2</sup> )	ei kaavaa	yleis- kaava	detalji- kaava	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	ei kaavaa	yleis- kaava	detalji- kaava	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	ei kaavaa	yleis- kaava	detalji- kaava
800	94	115	243	800	105	128	271	800	101	123	260
900	95	118	236	900	104	130	260	900	101	125	250
1000	96	121	230	1000	104	131	250	1000	101	127	242
1100	96	124	225	1100	103	133	242	1100	101	129	235
1200	97	126	220	1200	103	134	234	1200	100	131	229
1300	97	129	216	1300	102	135	227	1300	100	133	223
1400	98	131	212	1400	102	136	221	1400	100	134	218
1500	98	133	209	1500	102	137	216	1500	100	135	213
1600	99	135	205	1600	101	138	211	1600	100	137	209
1700	99	137	202	1700	101	139	206	1700	100	138	205
1800	99	138	200	1800	101	140	202	1800	100	139	201
1900	100	140	197	1900	100	141	198	1900	100	141	198
2000	100	142	195	2000	100	142	195	2000	100	142	195
2500	89	125		2500	87	121		2500	84	116	
3000	82	112		3000	78	107		3000	72	99	
3500	76	103		3500	71	96		3500	64	87	
4000	71	95		4000	65	88		4000	57	77	
4500	67	89		4500	61	81		4500	52	69	
5000	63	84		5000	57	75		5000	48	63	
6000	58	76		6000	51	67		6000	41	54	
7000	54	69		7000	46	60		7000	36	47	
8000	50	64		8000	43	55		8000	33	42	
9000	47	60		9000	40	50		9000	30	38	
10000	45	57		10000	37	47		10000	27	34	
11000	43	54		11000	35	44		11000	25	32	
12000	41	51		12000	33	41		12000	24	29	
13000	39	49		13000	32	39		13000	22	27	
14000	38	47		14000	30	37		14000	21	26	
15000	37	45		15000	29	35		15000	20	24	
16000	36	43		16000	28	34		16000	19	23	
17000	34	42		17000	27	33		17000	18	22	
18000	34	40		18000	26	31		18000	17	21	
19000	33	39		19000	25	30		19000	16	20	
20000	32	38		20000	24	29		20000	16	19	

**Taulukko 12. Tontin pinta-alan, kaavan ja lohkomisen vaikutus rannassa sijaitsevan lomatontin neliöhintaan alle 250 km päässä Helsingistä.**  
(Taulukko 12 jatkuu seuraavalle sivulle.)

pinta-ala (m <sup>2</sup> )	ei kaavaa		rantakaava		yleiskaava	
	määräala	koko kiinteistö	määräala	koko kiinteistö	määräala	koko kiinteistö
<b>800</b>	58	112	175	176	70	136
<b>1000</b>	63	114	173	179	79	142
<b>1200</b>	68	115	172	181	87	148
<b>1400</b>	73	117	171	183	95	153
<b>1600</b>	77	118	170	184	102	157
<b>1800</b>	81	119	169	186	109	161
<b>2000</b>	84	120	169	187	116	164
<b>2200</b>	88	121	168	188	122	168
<b>2400</b>	91	121	168	189	128	171
<b>2600</b>	94	122	167	190	134	174
<b>2800</b>	97	123	166	191	139	176
<b>3000</b>	100	123	166	192	145	179
<b>3500</b>	88	108	149	175	130	159
<b>4000</b>	79	96	135	161	119	144
<b>4500</b>	72	87	124	150	110	132
<b>5000</b>	66	79	115	140	102	122
<b>5500</b>	61	73	107	132	96	114
<b>6000</b>	57	67	101	126	90	107
<b>6500</b>	53	63	95	120	85	101
<b>7000</b>	50	59	90	114	81	95
<b>7500</b>	47	55	86	110	78	91
<b>8000</b>	45	52	82	105	74	86
<b>8500</b>	43	50	79	101	71	83
<b>9000</b>	41	47	75	98	68	79
<b>9500</b>	39	45	73	95	66	76
<b>10000</b>	37	43	70	92	64	73
<b>12000</b>	32	37	61	82	56	64
<b>14000</b>	28	32	55	75	51	57
<b>16000</b>	26	29	50	69	46	52
<b>18000</b>	23	26	46	64	43	47
<b>20000</b>	21	23	43	60	40	44
<b>22000</b>	20	22	40	57	37	41
<b>24000</b>	18	20	37	54	35	38
<b>26000</b>	17	19	35	51	33	36
<b>28000</b>	16	17	33	49	32	34
<b>30000</b>	15	16	32	47	30	32

**Taulukko 12** (jatkuu edelliseltä sivulta).

**Tontin pinta-alan, kaavan ja lohkomisen vaikutus sisämaassa sijaitsevan lomatontin neliöhintaan alle 250 km päässä Helsingistä.**

ei kaavaa			ranta- kaava		yleis- kaava	
pinta-ala (m <sup>2</sup> )	määräala	koko kiinteistö	määräala	koko kiinteistö	määräala	koko kiinteistö
<b>800</b>	40	77	194	195	48	94
<b>1000</b>	38	69	172	177	48	87
<b>1200</b>	37	63	156	164	48	81
<b>1400</b>	37	59	144	153	48	77
<b>1600</b>	36	55	134	145	48	73
<b>1800</b>	35	52	126	137	48	70
<b>2000</b>	35	49	119	131	48	68
<b>2200</b>	34	47	113	126	48	65
<b>2400</b>	34	45	108	121	47	63
<b>2600</b>	33	43	103	117	47	61
<b>2800</b>	33	42	99	114	47	60
<b>3000</b>	33	40	96	110	47	58
<b>3500</b>	29	36	89	104	44	53
<b>4000</b>	27	33	83	99	41	49
<b>4500</b>	25	30	78	94	38	46
<b>5000</b>	23	28	74	91	36	43
<b>5500</b>	22	26	71	87	34	41
<b>6000</b>	21	24	68	84	33	39
<b>6500</b>	20	23	65	82	31	37
<b>7000</b>	19	22	63	80	30	35
<b>7500</b>	18	21	61	77	29	34
<b>8000</b>	17	20	59	75	28	33
<b>8500</b>	16	19	57	74	27	32
<b>9000</b>	16	18	56	72	26	31
<b>9500</b>	15	18	54	71	26	30
<b>10000</b>	15	17	53	69	25	29
<b>12000</b>	13	15	48	65	23	26
<b>14000</b>	12	13	45	61	21	24
<b>16000</b>	11	12	42	58	20	22
<b>18000</b>	10	11	40	55	18	20
<b>20000</b>	9	10	38	53	17	19
<b>22000</b>	9	10	36	51	17	18
<b>24000</b>	8	9	34	49	16	17
<b>26000</b>	8	8	33	48	15	16
<b>28000</b>	7	8	32	46	15	16
<b>30000</b>	7	8	31	45	14	15

**Taulukko 13. Tontin pinta-alan, kaavan ja lohkomisen vaikutus rannassa sijaitsevan lomatontin neliöhintaan yli 250 km päässä Helsingistä.**

(Taulukko 13 jatkuu seuraavalle sivulle.)

pinta-ala (m <sup>2</sup> )	ei kaavaa		rantakaava		yleiskaava	
	määräala	koko kiinteistö	määräala	koko kiinteistö	määräala	koko kiinteistö
<b>800</b>	60	118	183	184	73	143
<b>1000</b>	66	118	180	186	82	148
<b>1200</b>	70	119	178	187	90	153
<b>1400</b>	75	120	176	188	98	157
<b>1600</b>	79	121	174	188	105	161
<b>1800</b>	82	121	173	189	111	164
<b>2000</b>	86	122	171	190	118	167
<b>2200</b>	89	122	170	190	123	170
<b>2400</b>	92	122	169	191	129	172
<b>2600</b>	95	123	168	191	135	174
<b>2800</b>	97	123	167	191	140	177
<b>3000</b>	100	123	166	192	145	179
<b>3500</b>	88	107	148	174	130	159
<b>4000</b>	78	95	134	159	118	143
<b>4500</b>	71	85	122	148	108	130
<b>5000</b>	65	77	113	138	100	120
<b>5500</b>	60	71	105	130	94	112
<b>6000</b>	55	66	99	122	88	104
<b>6500</b>	52	61	93	116	83	98
<b>7000</b>	49	57	88	111	79	93
<b>7500</b>	46	54	83	106	75	88
<b>8000</b>	43	50	79	102	72	83
<b>8500</b>	41	48	76	98	69	80
<b>9000</b>	39	45	73	94	66	76
<b>9500</b>	37	43	70	91	63	73
<b>10000</b>	36	41	67	88	61	70
<b>12000</b>	31	35	58	78	54	61
<b>14000</b>	27	30	52	71	48	54
<b>16000</b>	24	27	47	65	44	49
<b>18000</b>	22	24	43	60	40	44
<b>20000</b>	20	22	40	56	37	41
<b>22000</b>	18	20	37	53	35	38
<b>24000</b>	17	19	35	50	33	36
<b>26000</b>	16	17	33	47	31	33
<b>28000</b>	15	16	31	45	29	32
<b>30000</b>	14	15	29	43	28	30

**Taulukko 13** (jatkuu edelliseltä sivulta).

**Tontin pinta-alan, kaavan ja lohkomisen vaikutus sisämaassa sijaitsevan lomatontin neliöhintaan yli 250 km päässä Helsingistä.**

pinta-ala (m <sup>2</sup> )	ei kaavaa		rantakaava		yleiskaava	
	määräala	koko kiinteistö	määräala	koko kiinteistö	määräala	koko kiinteistö
<b>800</b>	58	112	281	282	70	136
<b>1000</b>	56	101	250	257	70	126
<b>1200</b>	54	92	227	238	70	118
<b>1400</b>	53	86	209	223	70	112
<b>1600</b>	52	80	195	211	70	107
<b>1800</b>	52	76	184	201	70	103
<b>2000</b>	51	72	174	192	70	99
<b>2200</b>	50	69	165	185	70	96
<b>2400</b>	50	66	158	178	70	93
<b>2600</b>	49	64	151	172	70	90
<b>2800</b>	49	61	146	167	70	88
<b>3000</b>	48	59	141	162	70	86
<b>3500</b>	43	53	131	153	64	79
<b>4000</b>	40	48	122	146	60	73
<b>4500</b>	37	44	116	140	56	68
<b>5000</b>	34	41	110	134	54	64
<b>5500</b>	32	39	105	129	51	61
<b>6000</b>	31	36	101	125	49	58
<b>6500</b>	29	34	97	122	47	55
<b>7000</b>	28	33	94	118	45	53
<b>7500</b>	27	31	91	115	43	51
<b>8000</b>	25	30	88	112	42	49
<b>8500</b>	24	28	85	110	41	47
<b>9000</b>	24	27	83	108	40	46
<b>9500</b>	23	26	81	105	38	44
<b>10000</b>	22	25	79	103	37	43
<b>12000</b>	20	22	72	97	34	39
<b>14000</b>	18	20	67	91	31	35
<b>16000</b>	16	18	63	87	29	33
<b>18000</b>	15	17	59	83	28	31
<b>20000</b>	14	15	57	80	26	29
<b>22000</b>	13	14	54	77	25	27
<b>24000</b>	12	14	52	75	24	26
<b>26000</b>	12	13	50	72	23	25
<b>28000</b>	11	12	48	70	22	24
<b>30000</b>	11	12	47	69	21	23

**Taulukko 14. Järven ja meren läheisyyden vaikutus asunto- ja loma-asuntotontin hintaan**

tontin keskipisteen etäisyys rannasta (m)	järvi		meri	
	Pohjois- Suomi	Etelä- Suomi	Pohjois-Suomi	Etelä- Suomi
25	219	326	233	305
50	148	156	208	212
75	137	142	192	196
100	127	130	178	181
125	117	119	164	167
150	108	108	152	155
175	108	108	148	150
200	107	107	143	145
225	107	107	139	141
250	106	106	135	137
275	105	105	131	132
300	105	105	127	128
325	104	104	123	124
350	104	104	120	121
375	103	103	116	117
400	102	102	113	113
425	102	102	109	110
450	101	101	106	106
475	101	101	103	103
500	100	100	100	100
600	100	99	100	99
700	100	99	99	98
800	100	98	99	98
900	100	98	99	97
1000	100	97	99	96
1100	100	97	98	95
1200	100	96	98	95
1300	100	96	98	94
1400	100	95	98	93
1500	100	95	97	93
1600	100	94	97	92
1700	100	94	97	91
1800	100	93	97	90
1900	100	93	96	90
2000	100	92	96	89

**Taulukko 15. Valtateiden läheisyyden vaikutus asuntontin hintaan**

tontin keskipisteen etäisyys ajoradan keskilinjasta (m)	yli 8m leveä ajorata			alle 8m leveä ajorata
	normaali liikenne	runsas liikenne	vähäinen liikenne	
25	75	71	80	102
50	78	74	82	103
75	81	78	84	103
100	84	81	86	103
125	87	85	89	104
150	90	88	91	104
175	90	89	92	104
200	91	90	92	103
225	92	91	93	103
250	92	92	93	103
275	93	92	94	103
300	94	93	95	102
325	95	94	95	102
350	95	95	96	102
375	96	96	97	101
400	97	97	97	101
425	98	97	98	101
450	98	98	99	101
475	99	99	99	100
500	100	100	100	100
600	100			99
700	99			99
800	99			98
900	98			98
1000	98			97
1100	98			97
1200	97			96
1300	97			96
1400	96			95
1500	96			95
1600	96			94
1700	95			94
1800	95			93
1900	94			93
2000	94			92



**Taulukko 16. Pääsytien puuttumisen vaikutus asunto- ja lomatontin hintaan**

tontin keskipisteen etäisyys ajoradan keskilinjasta (m)	Lomatontti		Asuntotontti	
	Etelä- Suomi	Pohjois- Suomi	asuntojen hintataso	
			halpa	kallis
25	100	100	100	100
50	100	97	99	96
75	100	95	98	92
100	101	93	97	89
125	101	90	97	85
150	102	88	96	82
175	101	87	96	82
200	101	85	96	82
225	101	84		
250	100	82		
275	100	81		
300	100	79		
325	99	78		
350	99	77		
375	99	75		
400	99	74		
425	98	73		
450	98	72		
475	98	70		
500	97	69		
600	97	69		
700	96	68		
800	96	68		
900	95	67		
1000	95	67		
1100	94	66		
1200	94	66		
1300	93	65		
1400	92	65		
1500	92	64		
1600	91	64		
1700	91	64		
1800	90	63		
1900	90	63		
2000	89	62		

**Taulukko 17. Taajamien läheisyyden vaikutus asuntotontin hintaan**

(km)	Helsinki	Iso kaupunki	pieni tai keskisuuri kaupunki	kylä
0			129	107
1		129	129	107
2		125	113	104
3	171	122	100	100
4	158	118	88	100
5	147	115	78	100
6	136	112	77	100
7	126	109	77	100
8	117	106	76	100
9	108	103	76	100
10	100	100	76	100
11	93	96	75	100
12	86	93	75	100
13	79	89	74	100
14	73	86	74	100
15	68	83	74	100
16	63	80		
17	58	77		
18	54	74		
19	50	71		
20	46	69		
21	42	66		
22	39	64		
23	36	61		
24	34	59		
25	31	57		
30	27	54		
35	24	51		
40	21	48		
45	19	45		
50	16	43		
55	16	43		
60	15	43		
65	15	43		
70	14	43		

**Taulukko 18.**  
**Kunnat seutukunnittain**  
**asuntojen kalleuden mukaan**  
**(asuntojen hinta euroa/m<sup>2</sup> v.**  
**2006)**

**Helsingin**

Espoo	kallis	2321
Helsinki	kallis	2801
Kauniainen	kallis	2833
Vantaa	kallis	1895
Järvenpää	kallis	1842
Kerava	kallis	1708
Kirkkonummi	kallis	1701
Nurmijärvi	kallis	1766
Sipoo	kallis	1853
Tuusula	kallis	1728
Hyvinkää	keskihint	1540
Mäntsälä	keskihint	1567
Pornainen	keskihint	1457
Siuntio	keskihint	1526
Vihti	keskihint	1667

**Lohjan**

Karjalohja	keskihint	1151
Karkkila	keskihint	1277
Lohja	keskihint	1545
Nummi-Pusula	keskihint	1285
Sammatti	halpa	

**Tammisaaren**

Tammisaari	kallis	1634
Hanko	keskihint	1238
Inkoo	keskihint	1167
Karjaa	keskihint	1185
Pohja	keskihint	1156

**Åboland-Turunmaan**

Iniö	keskihint	
Nauvo	keskihint	957
Parainen	keskihint	1112
Dragsfjärd	halpa	783
Houtskari	halpa	
Kemiö	halpa	942
Korppoo	halpa	
Västanfjärd	halpa	

**Salon**

Halikko	keskihint	1099
Muurla	keskihint	878
Perniö	keskihint	1023

Salo	keskihint	1200
Kiikala	halpa	629
Kisko	halpa	719
Kuusjoki	halpa	659
Pertteli	halpa	793
Somero	halpa	873
Suomusjärvi	halpa	711
Särkisalo	halpa	

**Turun**

Kaarina	keskihint	1446
Lemu	keskihint	1069
Lieto	keskihint	1338
Masku	keskihint	1303
Merimasku	keskihint	1387
Naantali	keskihint	1446
Paimio	keskihint	1018
Piikkiö	keskihint	1234
Raisio	keskihint	1238
Rusko	keskihint	1451
Rymättylä	keskihint	950
Sauvo	keskihint	986
Turku	keskihint	1547
Askainen	halpa	
Mynämäki	halpa	1011
Nousiainen	halpa	1024
Vahto	halpa	1057
Velkua	halpa	

**Vakka-Suomen**

Kustavi	halpa	
Laitila	halpa	800
Mietoinen	halpa	952
Pyhäranta	halpa	890
Taivassalo	halpa	857
Uusikaupunki	halpa	769
Vehmaa	halpa	652

**Loimaan**

Alastaro	halpa	665
Aura	halpa	1081
Karinainen	halpa	
Koski Tl	halpa	696
Loimaa	halpa	898
Loimaan kunta	halpa	
Marttila	halpa	807
Mellilä	halpa	
Oripää	halpa	899
Pöytyä	halpa	855
Tarvasjoki	halpa	790
Yläne	halpa	788

**Rauman**

Rauma	keskihint	1217
Säkylä	keskihint	999
Eura	halpa	1012
Eurajoki	halpa	975
Kiukainen	halpa	606
Kodisjoki	halpa	
Köyliö	halpa	606
Lappi	halpa	905

**Porin**

Huittinen	keskihint	1020
Pori	keskihint	1167
Harjavalta	halpa	743
Kokemäki	halpa	744
Kullaa	halpa	
Luvia	halpa	
Merikarvia	halpa	
Nakkila	halpa	854
Noormarkku	halpa	906
Pomarkku	halpa	
Ulvila	halpa	1014
Vampula	halpa	728

**Pohjois-Satakunnan**

Kankaanpää	keskihint	924
Honkajoki	halpa	
Jämijärvi	halpa	
Karvia	halpa	
Kiikoinen	halpa	689
Lavia	halpa	733
Siikainen	halpa	

**Hämeenlinnan**

Hattula	keskihint	1346
Hämeenlinna	keskihint	1511
Janakkala	keskihint	1041
Kalvola	keskihint	935
Renko	keskihint	925
Hauho	halpa	996
Lammi	halpa	851
Tuulos	halpa	951

**Riihimäen**

Riihimäki	keskihint	1242
Hausjärvi	halpa	1017
Loppi	halpa	1093

**Riihimäen**

Tammela	keskihint	1070
Forssa	halpa	1007
	halpa	657

**Humpvila**

Jokioinen	halpa	926
Ypäjä	halpa	843

**Luoteis-Pirkanmaan**

Ikaalinen	keskihint	1063
Hämeenkyrö	halpa	1065
Kihniö	halpa	608
Parkano	halpa	741
Viljakkala	halpa	1071

**Kaakkois-Pirkanmaan**

Pälkäne	keskihint	1091
Kuhmalahti	halpa	
Luopioinen	halpa	926

**Etelä-Pirkanmaan**

Valkeakoski	keskihint	1086
Kylmäkoski	halpa	873
Toijala	halpa	1041
Urpjala	halpa	799
Viiala	halpa	987

**Tampereen**

Tampere	kallis	1760
Kangasala	keskihint	1382
Lempäälä	keskihint	1342
Nokia	keskihint	1250
Pirkkala	keskihint	1547
Ylöjärvi	keskihint	1471
Sahalahti	halpa	
Vesilahti	halpa	1057

**Lounais-Pirkanmaan**

Vammala	keskihint	1041
Mouhijärvi	halpa	911
Punkalaidun	halpa	618
Suodenniemi	halpa	639
Äetsä	halpa	691

**Ylä-Pirkanmaa**

Orivesi	keskihint	979
Juupajoki	halpa	702
Kuru	halpa	797
Längelmäki	halpa	844
Mänttä	halpa	573
Ruovesi	halpa	752
Vilppula	halpa	562
Virrat	halpa	806

**Lahden**

Asikkala	keskihint	1074
Hollola	keskihint	1241
Lahti	keskihint	1314
Artjärvi	halpa	714
Hämeenkoski	halpa	945
Kärkölä	halpa	952
Nastola	halpa	977
Orimattila	halpa	1018
Padasjoki	halpa	878

**Heinolan**

Heinola	keskihint	1059
Hartola	halpa	753
Sysmä	halpa	828

**Kouvolan**

Kouvola	keskihint	1052
Anjalankoski	halpa	811
Elimäki	halpa	903
Iitti	halpa	837
Jaala	halpa	
Kuusankoski	halpa	959
Valkeala	halpa	1143

**Kotka-Haminan**

Pyhtää	keskihint	1075
Hamina	halpa	1019
Kotka	halpa	1054
Miehikkälä	halpa	
Virolahti	halpa	805

**Lappeenrannan**

Joutseno	keskihint	1058
Lappeenranta	keskihint	1423

**Länsi-Saimaan**

Taipalsaari	keskihint	1279
Lemi	halpa	1118
Luumäki	halpa	923
Savitaipale	halpa	848
Suomenniemi	halpa	
Ylämaa	halpa	

**Imatran**

Imatra	keskihint	1018
Ruokolahti	keskihint	1107
Parikkala	halpa	850
Rautjärvi	halpa	638
Saari	halpa	
Uukuniemi	halpa	

**Mikkelin**

Kangasniemi	keskihint	845
Mikkeli	keskihint	1308
Haukivuori	halpa	
Hirvensalmi	halpa	884
Mäntyharju	halpa	817
Pertunmaa	halpa	620
Ristiina	halpa	1017

**Juvan**

Joroinen	halpa	697
Juva	halpa	803
Puumala	halpa	738
Rantasalmi	halpa	741

**Savonlinnan**

Punkaharju	keskihint	921
Savonlinna	keskihint	1059
Enonkoski	halpa	
Heinävesi	halpa	717
Kerimäki	halpa	845
Savonranta	halpa	629
Sulkava	halpa	595

**Pieksämäen**

Pieksämäki	halpa	648
------------	-------	-----

**Ylä-Savon**

Iisalmi	keskihint	1115
Keitele	keskihint	857
Kiuruvesi	halpa	804
Lapinlahti	halpa	858
Pielavesi	halpa	783
Sonkajärvi	halpa	635
Varpaisjärvi	halpa	549
Vieremä	halpa	737

**Kuopion**

Kuopio	keskihint	1587
Siilinjärvi	keskihint	1295
Karttula	halpa	730
Maaninka	halpa	839
Vehmersalmi	halpa	

**Koillis-Savon**

Nilsjä	keskihint	998
Juankoski	halpa	643
Kaavi	halpa	694
Rautavaara	halpa	
Tuusniemi	halpa	581

**Varkauden**

Kangaslampi	halpa	
Leppävirta	halpa	834
Varkaus	halpa	886

**Sisä-Savon**

Rautalampi	halpa	587
Suonenjoki	halpa	688
Tervo	halpa	
Vesanto	halpa	602

**Joensuun**

Joensuu	keskihint	1479
Kontiolahti	keskihint	1276
Eno	halpa	606
Ilomantsi	halpa	661
Kiihtelysvaara	halpa	
Liperi	halpa	1027
Outokumpu	halpa	617
Polvijärvi	halpa	718
Pyhäselkä	halpa	1058
Tuupovaara	halpa	

**Keski-Karjalan**

Kesälahti	halpa	710
Kitee	halpa	926
Rääkkylä	halpa	
Tohmajärvi	halpa	623
Värtsilä	halpa	

**Pielisen Karjalan**

Juuka	halpa	707
Lieksa	halpa	639
Nurmes	halpa	625
Valtimo	halpa	487

**Jyväskylän**

Jyväskylä	keskihint	1543
Jyväskylän mlk	keskihint	1286
Korpilahti	keskihint	917
Laukaa	keskihint	1106
Muurame	keskihint	1276
Urainen	keskihint	1027
Hankasalmi	halpa	765
Petäjävesi	halpa	996
Toivakka	halpa	853

**Joutsan**

Joutsa	halpa	832
Leivonmäki	halpa	543

Luhanka halpa

**Keuruun**

Keuruu	halpa	921
Multia	halpa	

**Jämsän**

Jämsä	keskihint	1049
Jämsänkoski	halpa	800
Kuhmoinen	halpa	802

**Äänekosken**

Konnevesi	keskihint	
Sumiainen	halpa	
Suolahti	halpa	716
Äänekoski	halpa	955

**Saarijärvi-Viitasaaren**

Kannonkoski	halpa	
Karstula	halpa	861
Kinnula	halpa	
Kivijärvi	halpa	545
Kyyjärvi	halpa	
Pihtipudas	halpa	827
Pylkönmäki	halpa	
Saarijärvi	halpa	831
Viitasaari	halpa	794

**Suupohjan**

Isojoki	halpa	519
Jurva	halpa	
Karijoki	halpa	
Kauhajoki	halpa	896
Teuva	halpa	732

**Seinäjoen**

Ilmajoki	keskihint	921
Nurmo	keskihint	1173
Seinäjoki	keskihint	1197
Peräseinäjoki	halpa	
Ylistaro	halpa	727

**Eteläisten seinänaapurien**

Jalasjärvi	halpa	648
Kurikka	halpa	875

**Kuusiokuntien**

Alavus	halpa	899
Kuortane	halpa	810
Lehtimäki	halpa	
Soini	halpa	485

Töysä	halpa	809
Ähtäri	halpa	896

### Härmänmaan

Alahärmä	halpa	816
Kauhava	halpa	821
Lapua	halpa	904
Ylihärmä	halpa	786

### Järviseudun

Alajärvi	halpa	864
Evijärvi	halpa	
Kortesjärvi	halpa	
Lappajärvi	halpa	
Vimpeli	halpa	609

### Kyrönmaan

Isokyrö	halpa	581
Laihia	halpa	961
Vähäkyrö	halpa	775

### Vaasan

Mustasaari	keskihint	1061
Vaasa	keskihint	1335
Korsnäs	halpa	
Maalahti	halpa	821
Maksamaa	halpa	
Oravainen	halpa	
Vöyri	halpa	

### Sydösterbottens kustregion

Kaskinen	halpa	573
Kristiinankaupunki	halpa	647
Närpiö	halpa	775

### Jakobstadsregionen

Pietarsaari	keskihint	1048
Kruunupyy	halpa	814
Luoto	halpa	1117
Pedersöre	halpa	
Uusikaarlepyy	halpa	889

### Kaustisen

Halsua	halpa	
Kaustinen	halpa	808
Lestijärvi	halpa	
Perho	halpa	628
Toholampi	halpa	607
Ullava	halpa	
Veteli	halpa	

### Kokkolan

Kokkola	keskihint	1070
Himanka	halpa	705
Kannus	halpa	782
Kälviä	halpa	743
Lohtaja	halpa	

### Oulun

Haukipudas	keskihint	1186
Kempele	keskihint	1333
Kiiminki	keskihint	1217
Oulu	keskihint	1539
Oulunsalo	keskihint	1377
Hailuoto	halpa	
Liminka	halpa	1047
Lumijoki	halpa	
Muhos	halpa	1026
Tyrnävä	halpa	1071

### Oulunkaaren

Utajärvi	keskihint	687
Ii	halpa	891
Kuivaniemi	halpa	
Pudasjärvi	halpa	703
Yli-Ii	halpa	
Ylikkiiminki	halpa	

### Raahen

Raahе	keskihint	946
Pyhäjoki	halpa	
Ruukki	halpa	
Siikajoki	halpa	
Vihanti	halpa	725

### Siikalatvan

Haapavesi	halpa	909
Kestilä	halpa	
Piippola	halpa	
Pulkkila	halpa	
Pyhäntä	halpa	585
Rantsila	halpa	633

### Nivala-Haapajärven

Nivala	keskihint	946
Haapajärvi	halpa	774
Kärsämäki	halpa	556
Pyhäjärvi	halpa	704
Reisjärvi	halpa	564

### Ylivieskan

Ylivieska	keskihint	1040
-----------	-----------	------

Alavieska	halpa	571
Kalajoki	halpa	1048
Merijärvi	halpa	
Oulainen	halpa	844
Sievi	halpa	665

### Koillismaan

Kuusamo	keskihint	1124
Taivalkoski	halpa	552

### Kehys-Kainuun

Hyrnsalmi	halpa	
Kuhmo	halpa	866
Puolanka	halpa	476
Suomussalmi	halpa	706

### Kajaanin

Kajaani	keskihint	1143
Sotkamo	keskihint	1140
Paltamo	halpa	518
Ristijärvi	halpa	
Vaala	halpa	927
Vuolijoki	halpa	517

### Rovaniemen

Rovaniemen mlk	keskihint	1184
Rovaniemi	keskihint	1204
Ranua	halpa	624

### Kemi-Tornion

Kemi	halpa	871
Keminmaa	halpa	846
Simo	halpa	
Tervola	halpa	
Tornio	halpa	1016

### Torniolaakson

Pello	halpa	
Ylitornio	halpa	686

### Itä-Lapin

Pelkosenniemi	keskihint	1253
Posio	keskihint	601
Kemijärvi	halpa	719
Salla	halpa	644
Savukoski	halpa	

### Tunturi-Lapin

Kittilä	kallis	1208
Kolari	keskihint	1328
Muonio	keskihint	

Enontekiö	halpa	
-----------	-------	--

### Pohjois-Lapin

Inari	keskihint	943
Sodankylä	halpa	642
Utsjoki	halpa	

### Porvoon

Porvoo	kallis	1842
Askola	keskihint	1399
Pukkila	keskihint	1190
Myrskylä	halpa	

### Loviisan

Loviisa	keskihint	905
Pernaja	keskihint	1107
Lapinjärvi	halpa	
Liljendal	halpa	
Ruotsinpyhtää	halpa	