

Tonttien vuokrausvaihtoehtojen selvittäminen ja vertailu naapurikuntiin

Kunnanvaltuusto 20.10.2025 § 96 ponsi:

Selvitetään erityisesti eri tontin vuokrausvaihtoehtoja ja niiden vaikutusta tonttikysynnän lisäämiseksi. Lisäksi tehdään vertailua naapurikuntiin.

Tonttien vuokrausvaihtoehdot ja niiden vaikutus tonttikysyntään

Nykytilanne

- Vuokra-aika pääsääntöisesti 40 vuotta, vuokrausprosentti 5 %
- Yritykset haluavat toisinaan 50 vuotisen maanvuokrasopimuksen ja tähän on viime vuosina kunnanhallituksen päättämissä sopimuksissa myönnytty.
- Yksityishenkilöiden kanssa ei ole tullut esille tarvetta vuokra-ajan pidentämiseen.

Aiempiä käytäntöjä

- Vuokra-aika on vaihdellut 30 – 50 vuotta.
- Vuokrausprosentti on ollut 2000 luvulla vuoteen 2019 saakka 7 % ja sen jälkeen 5 % maapohjan / rakennusoikeuden arvosta.

Mahdollisia keinoja tonttikysynnän lisäämiseksi vuokraehtoja muuttamalla

1. vuokrausprosentin laskeminen

- Esimerkkilaskelma asuintonttien vuokrausprosentin lasku 5 % -> 4 %: *maapohjan arvo 40 000 €, 5 % = 2000 €, 4 % = 1600 €. Ero 400 €/vuosi.*
- Lisäisi vuokrien eroa vanhoilla ja uusilla sopimuksilla: elinkustannusindeksin nousu on korottanut vanhojen sopimusten vuokria merkittävästi, samaan aikaan kun uusien sopimusten vuokrahinnat ovat pysyneet paikoillaan.
- vuokranalennuksilla on hyvin pitkäaikainen vaikutus kunnan tulokertymään, ellei kysynnän lisääntyminen kompensoi alempaa vuokraa

2. määräaikainen alennus vuokran määrään

- Esimerkiksi asuintonteilla ensimmäiset 5- vuotta -50 % tai ensimmäiset 1-2 vuotta varausmaksun hinnalla
- Voisi lisätä erityisesti rakentamisen aloitusta empivien kiinnostusta
- Määräaikainen alennus saattaisi siirtää kysyntää tontin ostamisesta vuokraamiseen, toisaalta alennuskauden lopussa kannustin tontin ostamiseen omaksi

3. vuokrasopimukseen kirjattava määräaikainen oikeus (5 - 10 vuotta) tontin ostamiseen vuokraushetken myyntihinnalla

- Vuokratontti voi vaikuttaa asunnon myyntiin ja se vaihtelee markkinatilanteesta riippuen. Tämän hetken markkinatilanteessa vuokratontti voi olla myyntiä hankaloittava tekijä.
- Voisi yksittäisissä tapauksissa hieman lisätä kiinnostusta, edellyttäen markkinointia
- Voidaan yhdistää määräaikaiseen vuokranalennukseen

Vertailu naapurikuntiin

Tuusula Kellokoski

- Rakennusoikeuteen perustuva hinnoittelu 225 €/k-m². Ero Mäntsälän hinnastoon 150 km² tontilla noin 10 % ja 300 k-m² tontilla noin 27 %.
- Joenrannan alueen tonttien, noin 80 kpl haku aika 5.1.-8.2.2026. Suurella tonttitarjonnalla kuntarajan läheisyydessä vaikutuksia Hyökännummen tonttikysyntään.
- Vuokra 5 % myyntihinnasta
- Muita maksuja: Varausmaksu 1000 €. Kiinteistönmuodostamiskulu 1100 €.
- Muita ehtoja: Tontin 1. vuokraerä peritään allekirjoituksen yhteydessä seuraavan vuoden loppuun saakka. Jos vuokrasopimus peruuntuu vuokralaisesta johtuvista syistä, suoritettua vuokraa ei makseta takaisin. Tontin vuokralaisella on oikeus lunastaa rakennuspaikka kauppahinnalla kolmen (3) vuoden kuluessa.

Järvenpää Haarakoski

- Kiinteät hinnat: 55.000 € /160k-m² ja 65.000 € /250k-m², vastaa 343,75 / 260 €/k-m². Mäntsälän hinnastolla vastaisi 31 710 € / 44 400 € (ero 32 / 42 %). Vapaana 12 tonttia.
- Vuokra 5 % myyntihinnasta.
- Muita maksuja: varausmaksu 1500 € ja kiinteistönmuodostamiskulu 1240 €.
- Lähempänä keskustaa sijaitsevilla alueilla omakotitontit myydään pääasiassa huutokaupoilla, toteutuneet kauppahinnat huomattavasti korkeampia.

Hyvinkää

- Kravunlaakso: yli 30 tonttia myynnissä. 48-51 €/m², myyntihinnat noin 47- 54 000 €. Mäntsälässä vastaavalla pinta-alalla noin 42 000 – 47 000 € – ero noin 10 - 13 %
- Vuokra 6 % myyntihinnasta
- Muita maksuja: varausmaksu 2000 €, kulukorvaus 1350 €.

Sipoo Söderkullan Taasjärvi: 93 €/m², vuokra 6 %. Muilla alueilla ei myynnissä.

Orimattila

- Hennassa, kirkonkylällä ja Pennalassa 18, 20 tai 22 €/m², yksittäisiä 10 €/m². Artjärvellä 4 €/m²
- vuokra on 6 % tontin hinnasta, Hennan alueella 5 %
- lohkomiskulu 810 €
- Kampanja 1.7.–30.9.2025: Pennalan porkkakallion tontit 500 euroa. 18 tonttia myytiin.

Pornainen

- keskustaajama 25 - 30 €/m²
- vuokra 6 %
- Kampanja 1.6.–31.12.2025: yli 20 000 € tontin ostajalle kohdennetaan 5 000 euroa, jolla ostaja voi hankkia tuotteita ja palveluita Pornaisten hankintarenkaassa mukana olevilta yrityksiltä. Kunta myi kampanja-aikana 5 tonttia.

Pukkila: 2,5 €/m²

Askola

- Noin 19 €/m² (tarkat hinnoitteluperiaatteet epäselvät).
- Vuosivuokra normaalisti 7 %, ensimmäiset 10 vuotta 2 %.
- Lohkomiskulut 500 €, vesi- ja viemärlaitoksen tonttiliittymän rakentaminen 1631,5 €. Varausmaksu 500 €.
- Suuret tonttikoot, yksikköhinnat noin 22500 - 56000 €.

Hausjärvi vaihtelee alueittain 7 - 20 €/m², yksittäisiä 3-6 €/m²

Kärkölä: pääosin noin 3-4 €/m²

Muita lähialueen kuntia:

- Vihti: vuokra Nummelassa pääosin 6,25 %, ja Kirkonkylässä 8,33 %. Kirkonkylän Stenkullan alueella 40 % alennus ja Nummelan Maaniitynlahdessa 20 % alennus 31.5.2026 saakka sekä vuokra 5 % normaalista myyntihinnasta, ensimmäiseltä vuodelta ei peritä vuokraa.
- Lohja: vuokra 5 %
- Riihimäki: vuokra 5 %
- Porvoo: vuokra 5 %

Väkiluvun kehitys Mäntsälässä ja naapurikunnissa 2014-2024

Muutos	henkilöä	%
Askola	-413	-8,2
Hausjärvi	-914	-10,4
Hyvinkää	665	1,4
Järvenpää	6481	16,0
Kärkölä	-554	-11,9
Mäntsälä	313	1,5
Orimattila	-637	-3,9
Pornainen	-187	-3,6
Pukkila	-270	-13,4
Tuusula	4027	10,5

Yhteenvetoa vertailusta naapurikuntiin

- Tonttien vuokrausprosentti on naapurikunnissa ja lähialueella enimmäkseen 5-6 %.
- Tonttihintojen vaihtelu on erittäin suurta. Neliöhinnaltaan tai kerrosneliöhinnaltaan edulliset tontit ovat tyypillisesti kooltaan suurempia, mikä tasaa jonkin verran eroja tonttikustannuksissa.
- Useissa naapurikunnissa on ollut 2025 tai edelleen alennuskampanjoita tonttikaupan vauhdittamiseksi. Orimattilan ja Pornaisten kampanjat lisäsivät selvästi tonttikauppaa.
- Naapurikunnista Järvenpää ja Sipoo myyvät osan tonteista huutokaupoilla ja Tuusula tarjouskilpailuilla. Tarjousten perusteella myydään pieniä määriä kerrallaan kohteista, joissa on erityisen paljon kysyntää.

Tonttikysyntään vaikuttavia muuttuvia tekijöitä

- myynnissä olevien asuntojen määrä, laatu ja hintatason kehitys Mäntsälässä ja lähialueilla
- naapurikuntien ja muiden myyjien tonttitarjonnan määrä, laatu ja hinnoittelu
- rakennuskustannukset ja niiden suhde valmiiden talojen hintatasoon
- korkotaso ja pankkien rahoitusehdot
- alueen viihtyisyys, palvelut, liikenneyhteydet, rakennuskustannukset ja maine suhteessa vertailukohteisiin
- kunnallisveron ja kiinteistöveron taso suhteessa lähikuntiin
- väestönkehitys, muuttoliike, ikäjakauma, työpaikkatarjonta ja työttömyys Mäntsälässä ja lähikunnissa
- Tontin hinta: Tyypillisen omakotitalon rakentaminen maksaa 350 000 - 500 000 € ja tontti Mäntsälässä noin 40 000 - 50 000 €. Tontin osuus on siten noin 7-10 % kokonaiskustannuksista.

Johtopäätöksiä

- Merkittävämpiä tonttikampanjoita / vuokra-alennuksia on tehty väkiluvultaan selkeästi negatiivisesti kehittyneissä kunnissa. Mäntsälän 10 vuoden väkiluvun kehitys on ollut positiivinen.
- Tonttikysynnän lisäämiseen on tärkeää kunnan vetovoiman lisäksi kunnan pitovoima, kuinka lisätään kunnassa jo asuvien hyvinvointia. Tämä osaltaan luo positiivisen kierteen, jolla kuntaan muuttaa myös uusia asukkaita.
- Vuokraehtojen muuttamista määräaikaaisesti ja kampanjanomaisesti on mahdollista kokeilla nykyisessä rakentamisen markkinatilanteessa.