



# Forssan kaupunki

Arviokirja

Yritystonttien vyöhykehinnat Forssa

Juha Kirvesmies

23.9.2026

# Sisällysluettelo

- 1) Tehtävän määrittely
  - Kaupungin tarve
  - Työn tarkoitus
  - Työn kuvaus
  - Tekijät
- 2) Forssan yleiskuvaus
  - Perustietoja Forssasta
- 3) Yritystonttien arvotekijät
- 4) Vyöhykehintojen määrittämisestä
- 5) Forssan tonttimarkkina
  - 5.1 Liike- ja toimistotonttien (K) markkina
  - 5.2 Toimitilatonttien (KTY) markkina
  - 5.3 Teollisuus- ja varastotonttien (T) markkina
  - 5.4 Yhdyskuntatonttien ( E ) markkina
  - 5.5 Asuin- ja liiketonttien (AL) markkina
- 6) Hintavyöhykkeet
- 7) Vyöhykehinnat



# 1) Tehtävän määrittely

## Kaupungin tarve

- Forssan kaupunki luovuttaa (myy ja vuokraa) vuosittain useita yritystontteja. Teollisuustontteja luovutetaan enemmän kuin muita yritystontteja.
- Forssan kaupunki on myös vuokrannut lukuisan määrän yritystontteja.

## Työn tarkoitus

- Forssan kaupunki käyttää yritystonttien hinnoittelussa vyöhykehintoja.
- Vyöhykehinnat ovat voimassa viisi vuotta, jonka jälkeen vyöhykehinnat arvioidaan uudelleen.
- Tämän työn tarkoitus on määrittää liike- ja toimitustonttien (K), toimitilaintonttien (KTY) sekä teollisuus- ja varastotonttien (T) vyöhykehinnat kaikille hintavyöhykkeille. Sekä yhdyskuntatonttien ( E ) ja asuin- ja liiketonttien (AL) vyöhykehinnat yhdelle hintavyöhykkeelle.
- Uudet vyöhykehinnat on tarkoitus ottaa käyttöön heti.

## Työn kuvaus

- Tämän selvityksen on tilannut kaupungingeodeetti Aki Härmä Forssan kaupungin puolesta.
- Tässä työssä selvitetään millaisia erilaisia hintavyöhykkeitä yritystontteilla Forssassa on sekä määritetään niille keskimääräiset vyöhykehinnat.
- Määritettävällä markkinaehtoisella vyöhykehinnalla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla tontin arvioidaan vaihtavan omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (markkina-arvon määritelmän mukaan).
- Tämän työn perusteella Forssan kaupunki määrittää hintavyöhykkeet ja niille vyöhykehinnat.

## Tekijät

- Tämän selvityksen vastuullinen tekijä on vanhempi arviointiasiantuntija Juha Kirvesmies ([juha.kirvesmies@inna.fi](mailto:juha.kirvesmies@inna.fi), puh. 0400 553 339). Kirvesmies antaa lisätietoja työstä.
- Selvityksen tekoon on lisäksi osallistunut arviointipäällikkö Tero Virtanen.
- Kirvesmies ja Virtanen ovat auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA) ja Keskuskauppakamarin hyväksymiä Kiinteistön arvioijia (KHK), mutta tämä työ ei ole arviokirja, eikä siten vastaa rakenteeltaan ja sisällöltään AKA-arviokirjaa.

Lahdessa 23.9.2026

Inna Finland Oy | Arviointi ja konsultointi



Juha Kirvesmies

Vanhempi arviointiasiantuntija, DI, KHK  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA) yleisauktorisoitu



Tero Virtanen

Arviointipäällikkö, KTM, KHK  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA) yleisauktorisoitu

## 2) Forssan yleiskuvaus

- Perustietoja Forssasta
  - Forssa sijaitsee Lounais-Hämeessä kuuluen Kanta-Hämeen maakuntaan. Etäisyys Helsinkiin on noin 110 km, Tampereelle noin 90 km ja Turkuun noin 90 km. Liikenneyhteydet valtateitä nrot 2 (Helsinki – Pori) ja 10 (Turku – Hämeenlinna) ovat erinomaiset.
  - Forssan asukasluku Tilastokeskuksen mukaan 31.12.2025 oli noin 16.300. Ennusteiden mukaan asukasluku olisi seuraavien vuosikymmenten aikana hieman laskeva.
  - Suurimmat työllistäjät ovat Forssan kaupunki, HK Foods Oy ja Atria Oyj.
  - Forssa muodostaa yhdessä Tammelan, Jokioisten, Humppilan ja Ypäjän kanssa noin 30.000 asukkaan Lounais-Hämeen työssäkäyntialueen.
  - Kaupunki tunnetaan vahvasta teollisesta historiastaan, ja elinkeinorakenne perustuu edelleen merkittävältä osin teollisuuteen, elintarvikealaan sekä logistiikkaan.



Lähde: Forssa.fi

### 3) Yritystonttien arvotekijät

- Yritystonttien hinnoittelu voidaan tehdä joko maapohjan pinta-alan perusteella (€/maa-m<sup>2</sup>) tai rakennusoikeuden määrän perusteella (€/k-m<sup>2</sup>). Liiketontit hinnoitellaan yleensä pääasiassa €/k-m<sup>2</sup> sekä toimitila- ja teollisuustontit €/maa-m<sup>2</sup>. Näin menetelty myös tässä työssä.
- Tonttien hintaan vaikuttavat pääasiassa:
  - yleissijainti, mikrosijainti, tonttitehokkuus ja rakennusoikeuden absoluuttinen määrä,
  - paikoituksen järjestämisen mahdollisuudet sekä
  - tontin rakentamisolosuhteet (pinnanmuoto, perustamisolosuhteet ym.)
- Tontin hinnoittelussa on huomioitava rakennusoikeuden määrä suhteessa tontin pinta-alaan eli tonttitehokkuus. Koska nykyisin tontin sisäisen liikennöitävyyden ja paikoituksen vaatimukset ovat kasvaneet, rakennettavien tilojen määrä ja toteutus ei saa heikentää kokonaisuuden toimivuutta. Tämän johdosta maksuhalukkuus kohdistuu yleensä toteuttamiskelpoisen rakennusoikeuden määrään.

#### Tonttitehokkuus

- Yleensä alhainen tonttitehokkuus nostaa rakennusoikeuden yksikköhintaa ja korkea tehokkuus laskee sitä. Vaikutus näkyy eritoten silloin kun rakennusoikeuden määrä poikkeaa suuntaan tai toiseen tavanomaisesta.

#### Liikenneyhteydet ja sijainti

- Hyviä liikenneyhteyksiä ja kaupallista sijaintia arvostetaan ja se näkyy arvossa nostavasti.
- Teollisuustonttien on syytä sijaita logistisesti hyvillä paikoilla valtaväylien, raideyhteyksien ja lentokenttien läheisyydessä.

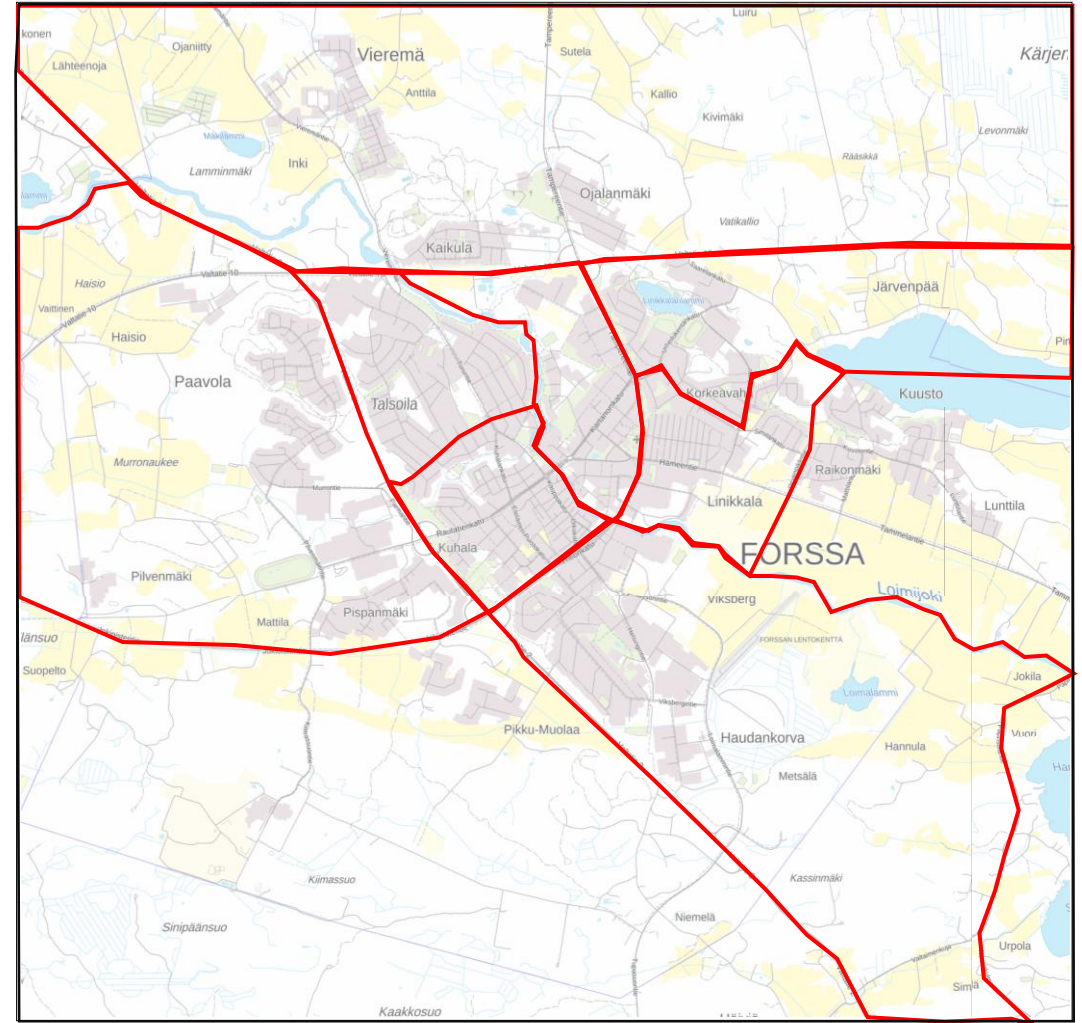
- Kaupunkien ydinkeskustoissa liikerakennusoikeus on lähtökohtaisesti kysyntää ja täten myös arvokkaampaa kuin toimistorakennusoikeus. Kaupunkien reuna-alueita lähestyttäessä ero kapenee ja voi osin kääntyä myös toisin päin.
- Oman kokonaisuutensa liikerakentamisessa muodostavat tyypillisesti pääliikenneväylien varteen syntyvät tilaa vievän kaupan liikekeskittymät. Näille tonteille on tärkeintä suuri tilantarve ja hyvä saavutettavuus yleisiltä teiltä. Tyypillisiä käyttäjiä näissä kohteissa ovat mm. automarketit, kodinsisustusliikkeet, huonekalukaupat ja autokaupat.
- Sekä liike- että toimistorakennuspaikkojen kaupoissa on usein taustalla maankäyttöön tai alueen laajempaan järjestelyyn liittyviä sopimuksia. Myyjänä on hyvin usein kunta tai kaupunki. Tonttikauppoja tehdään myös usein vaihtokaupoin.
- Nämä kaikki vaikeuttavat vertailukelpoisen aineiston hankkimista.

#### **Keskeisimmät arvotekijät**

- **Kaikista tärkein arvotekijä on kysyntä.** Jos ei ole tarvetta ja kysyntää, ei ole arvoakaan
- Makro- ja mikrosijainti
- Pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä
- Tontin rakennettavuus

## 4) Vyöhykehintojen määrittämisestä

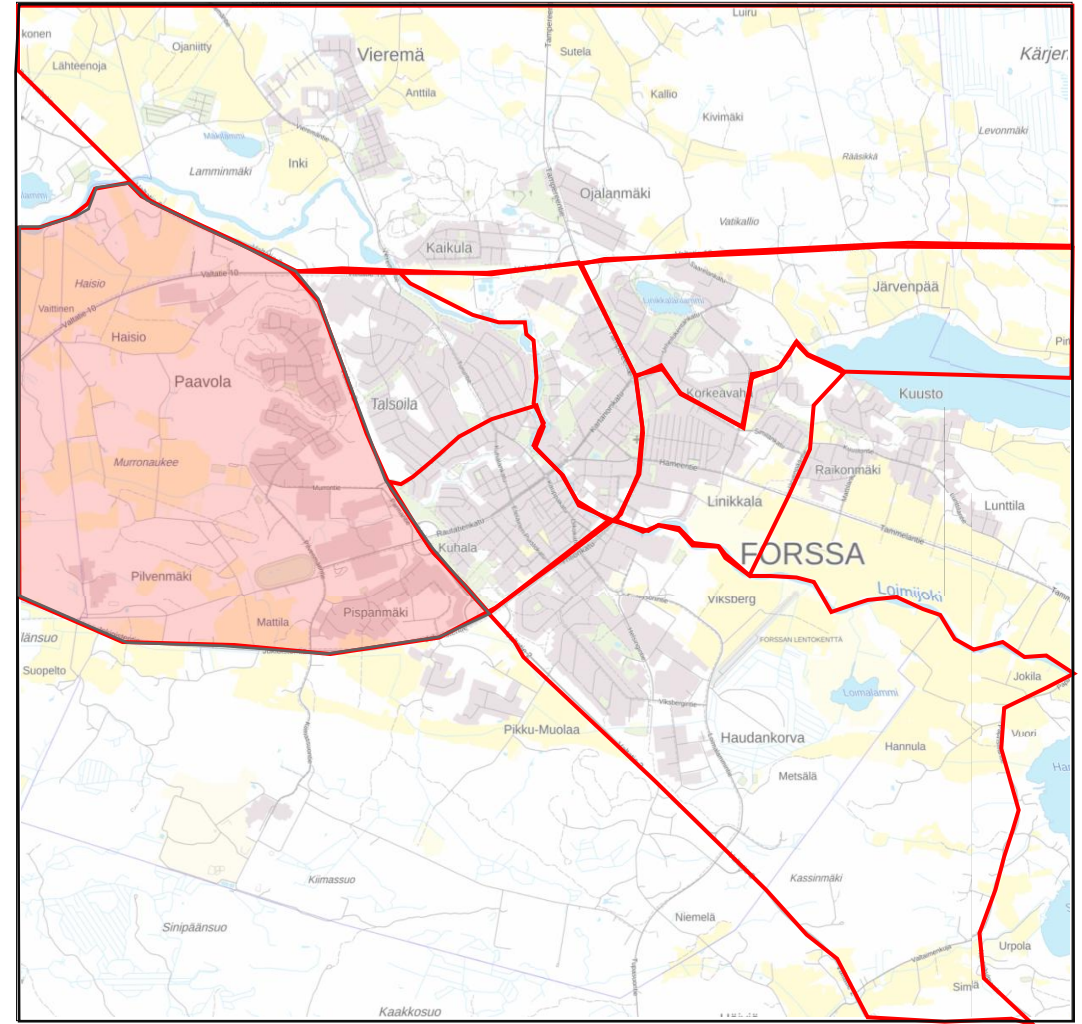
- Tässä työssä on käytetty tilaajan ilmoittamia vyöhykerajoja, jotka ovat mielestämme tarkoituksenmukainen tapa jakaa Forssan tonttimarkkina eri alueisiin.
- Rakentamattoman maan arvioimisessa markkinalähestymistavan mukainen vertailukelpoisten transaktioiden menetelmä on soveliaa menetelmä. Siinä selvitetään eri puolilla kaupunkia tehdyt tonttikaupat ja niissä maksetut kauppahinnat.
- Tonttikauppoja, varsinkin yritystonteista, Forssassa tehdään kuitenkin hyvin vähän. Näin ollen vertailuhinta-aineisto on niukka. Tästä johtuen olemme selvittäneet tehdyt tonttikaupat koko tämän vuosikymmenen ajalta.
- Tämän hetkisiä ja tästä eteenpäin voimassa olevia vyöhykehintoja arvioitaessa määritetään kunkin alueen tämän hetkinen paras todennäköinen hinta (= markkina-arvo). Se ei ole mikään aiemmin tehtyjen kauppojen tilastollinen tarkastelu, vanhojen kauppojen perusteella määritetty keskiarvo, mediaani tai ala-/yläkvartiili. Vaan markkinatilanteen perusteella arvioitu markkinahintataso.
- Vertailukauppoja on haettu Maanmittauslaitoksen tietokannasta ja myynnissä olevia Forssan kaupungin sivuilta sekä etuovi.fi.



## 5) Forssan tonttimarkkina

## 5.1 Liike- ja toimistotonttien (K) markkina

- Liike- ja toimistotonttien (K) kysyntä Forssassa on niukkaa. Tästä johtuen kauppoja niistä tehdään vain hyvin vähän. Kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan Forssassa ei ole tehty 1.1.2021 jälkeen yhtään 'puhtaan' KL-liiketontin kauppaa. Kauppahintarekisteristä löytyy kyllä kymmenkunta kauppaa, mutta ne kaikki ovat olleet toimitilatonttien KTY kauppoja, joista seuraavalla sivulla.
- Forssan kaupungilla on myytävänä neljä liiketonttia, joista kolme sijaitsee Pispänmäessä. Näiden tonttien myyntihinnat ovat 13,39 – 14,00 €/k-m<sup>2</sup>. Vieremällä sijaitsevalle liiketontille ei ole myyntihintaa.

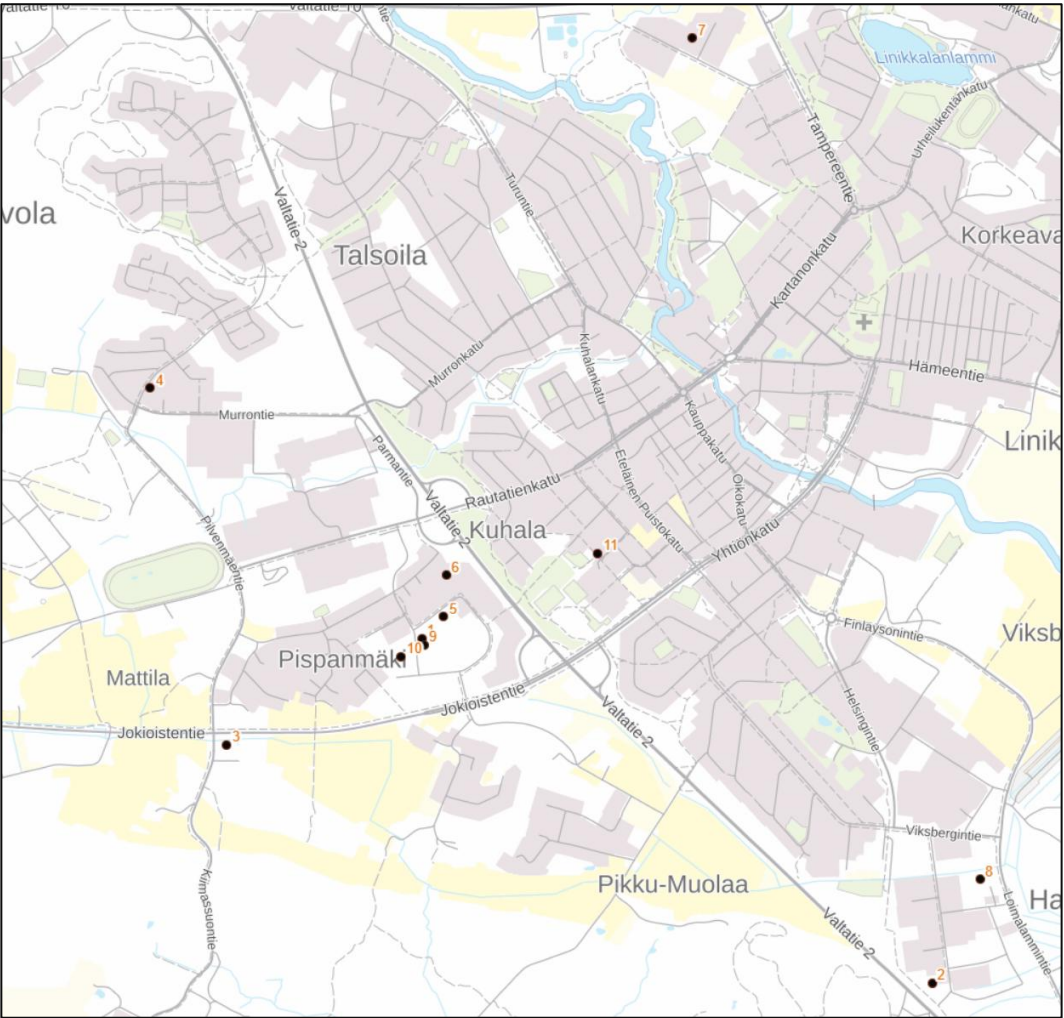


# 5) Forssan tonttimarkkina

## 5.2 Toimitilatontit (KTY)

- KTY toimitilatontit mahdollistavat puolikaupallisen teollisuusrakennuksen rakentamisen. KTY -tonteista on Forssassa tehty 2021 jälkeen kymmenen kauppaa. Valtaosa kaupoista on tehty Pispänmäessä, jossa myydyt tontit ovat lähinnä puolikaupallisia.
- Liikerakennusoikeudesta on maksettu tasoon 8,00 – 8,75 €/k-m<sup>2</sup>, yhdessä kaupassa 10,30 €/k-m<sup>2</sup> ja yhdessä kaupassa 22,39 €/k-m<sup>2</sup>. Kalleimman hinnan tontilla on teollisuusrakennus.
- KTY -tontit on suunniteltu (kaavoitettu) puolikaupalliseen käyttöön. Ne sijaitsevat yleensä tavallista teollisuustonttia vilkkaammalla paikalla. Ja niistä maksetaan hieman teollisuustonttia korkeampia hintoja, mutta 'puhtaita' liiketontteja alhaisempia hintoja.

| nro | kauppa     | pinta-ala m <sup>2</sup> | kauppahinta €/maam <sup>2</sup> | suuruusjärjestys | myyjä | ostaja                                            |
|-----|------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|-------|---------------------------------------------------|
| 1   | 10.6.2025  | 320                      | 1 120                           | 3,50             | 7,97  | Sisu Coolers Oy<br>Yksityinen (2)                 |
| 2   | 8.4.2024   | 7 877                    | 26 781                          | 3,40             | 7,99  | Forssan kaupunki<br>Vorssan Varasto Oy            |
| 3   | 12.1.2024  | 5 003                    | 10 000                          | 2,00             | 8,37  | Forssan kaupunki<br>Forssan Talotaito Oy          |
| 4   | 11.5.2023  | 2 679                    | 15 000                          | 5,60             | 8,37  | Yksityinen<br>Janvas Oy                           |
| 5   | 10.5.2023  | 5 972                    | 20 000                          | 3,35             | 8,38  | Apomik Oy, Yksityinen<br>Sisu Coolers Oy          |
| 6   | 8.3.2023   | 773                      | 2 589                           | 3,35             | 8,38  | Forssan kaupunki<br>LO Kiinteistöt Oy             |
| 7   | 8.3.2023   | 5 480                    | 13 809                          | 2,52             | 8,40  | Forssan kaupunki<br>EA-Tilapalvelut Oy            |
| 8   | 24.2.2023  | 15 680                   | 50 000                          | 3,19             | 8,75  | Hämeen Kuljetus Oy<br>Kuljetusliike Y. Auramaa Oy |
| 9   | 14.9.2022  | 7 172                    | 24 026                          | 3,35             | 10,30 | Forssan kaupunki<br>Sisu Coolers Oy               |
| 10  | 16.12.2021 | 8 958                    | 30 009                          | 3,35             | 22,39 | Forssan kaupunki<br>Forssan Yrityskehitys Oy      |

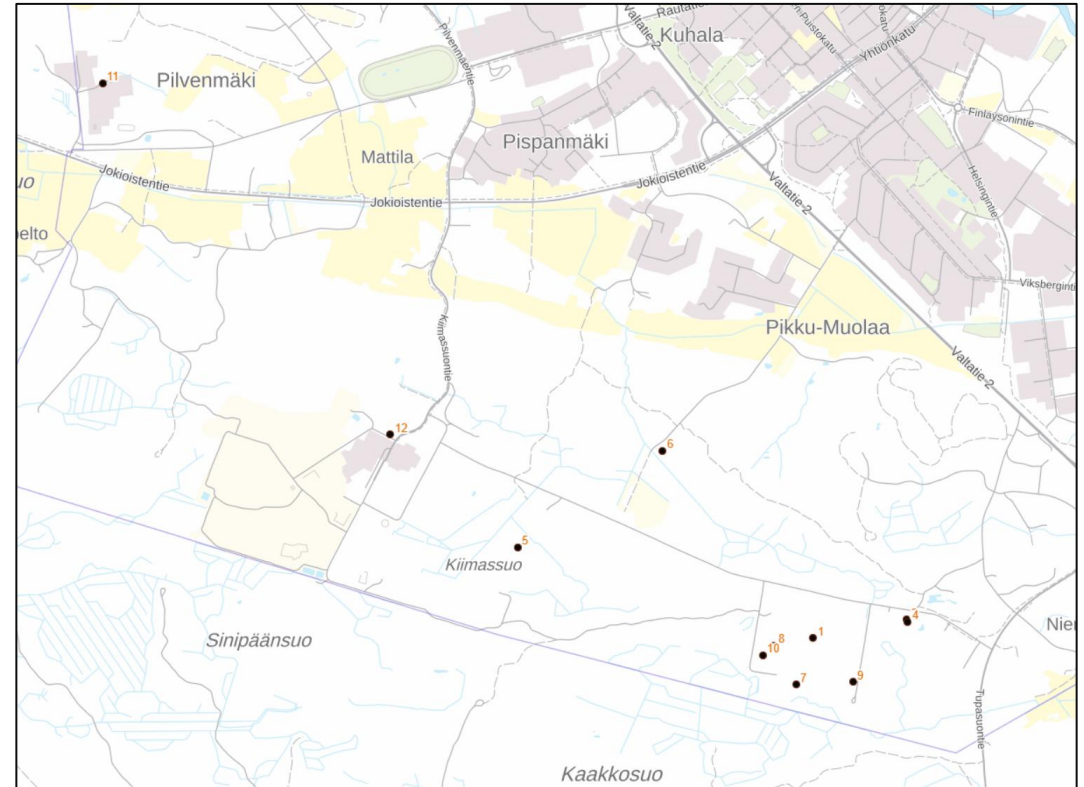


## 5) Forssan tonttimarkkina

### 5.3 Teollisuustonttien (T) markkinasta

- Teollisuustonttien tarjonta Forssassa on niukkaa.
- Myös ostokysyntää teollisuustonteista on vähän. Forssassa on tehty 1.1.2021 jälkeen reilut kymmenkunta teollisuustontin kauppaa. Valtaosa myydyistä tonteista on sijainnut uudella Ratasmäen alueella. Teollisuustonteista maksetut hinnat ovat olleet välillä 1,75 – 4,41 €/maam<sup>2</sup>, valtaosin tasossa 2,00 – 4,00 €/maam<sup>2</sup>. Yhdessä kaupassa hinta on ollut 0,75 €/maam<sup>2</sup> ja yhdessä kaupassa 14,80 €/maam<sup>2</sup>.
- Ylivoimaisesti kallein hinta on maksettu Ratasmäessä sijaitsevasta suuresta teollisuustontista, jolle on tulossa datakeskus. Tämä tontti on ollut esirakennettu, eikä siinä maksettu hinta ole vertailukelpoinen. Teollisuustonttien markkina toimii heikosti, koska sekä tarjontaa että kysyntää on vähän.

| nro | kauppa     | pinta-ala m <sup>2</sup> | kauppahinta | €/maam <sup>2</sup> | myyjä              | ostaja                        |
|-----|------------|--------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1   | 6.5.2026   | 219 650                  | 3 250 000   | 14,80               | Baggerla Oy        | Green 3 (Finland) Oy          |
| 2   | 30.4.2026  | 19 063                   | 75 000      | 3,93                | INTF Holding 34 Oy | Green 3 (Finland) Oy          |
| 3   | 27.4.2026  | 2 475                    | 8 662       | 3,50                | Forssan kaupunki   | Forssan Romu Oy               |
| 4   | 15.10.2025 | 19 063                   | 75 000      | 3,93                | Kuljetus Nukari Ay | INTF Holding 34 Oy            |
| 5   | 21.3.2023  | 21 183                   | 42 000      | 1,98                | Yksityinen         | Forssan kaupunki              |
| 6   | 21.11.2022 | 41 362                   | 93 150      | 2,25                | Yksityinen (3)     | Forssan kaupunki              |
| 7   | 14.9.2022  | 53 145                   | 40 000      | 0,75                | Forssan kaupunki   | Baggerla Oy                   |
| 8   | 13.5.2022  | 451                      | 1 989       | 4,41                | Baggerla Oy        | Jarkir Oy                     |
| 9   | 10.5.2022  | 991                      | 1 735       | 1,75                | Forssan kaupunki   | Baggerla Oy                   |
| 10  | 26.11.2021 | 12 469                   | 55 000      | 4,41                | Baggerla Oy        | Jarkir Oy                     |
| 11  | 8.9.2021   | 105                      | 210         | 2,00                | Multi-Monitoimi Oy | Forssan kaupunki              |
| 12  | 15.3.2021  | 2 357                    | 4 714       | 2,00                | Forssan kaupunki   | Forssan Ympäristöurakointi Oy |

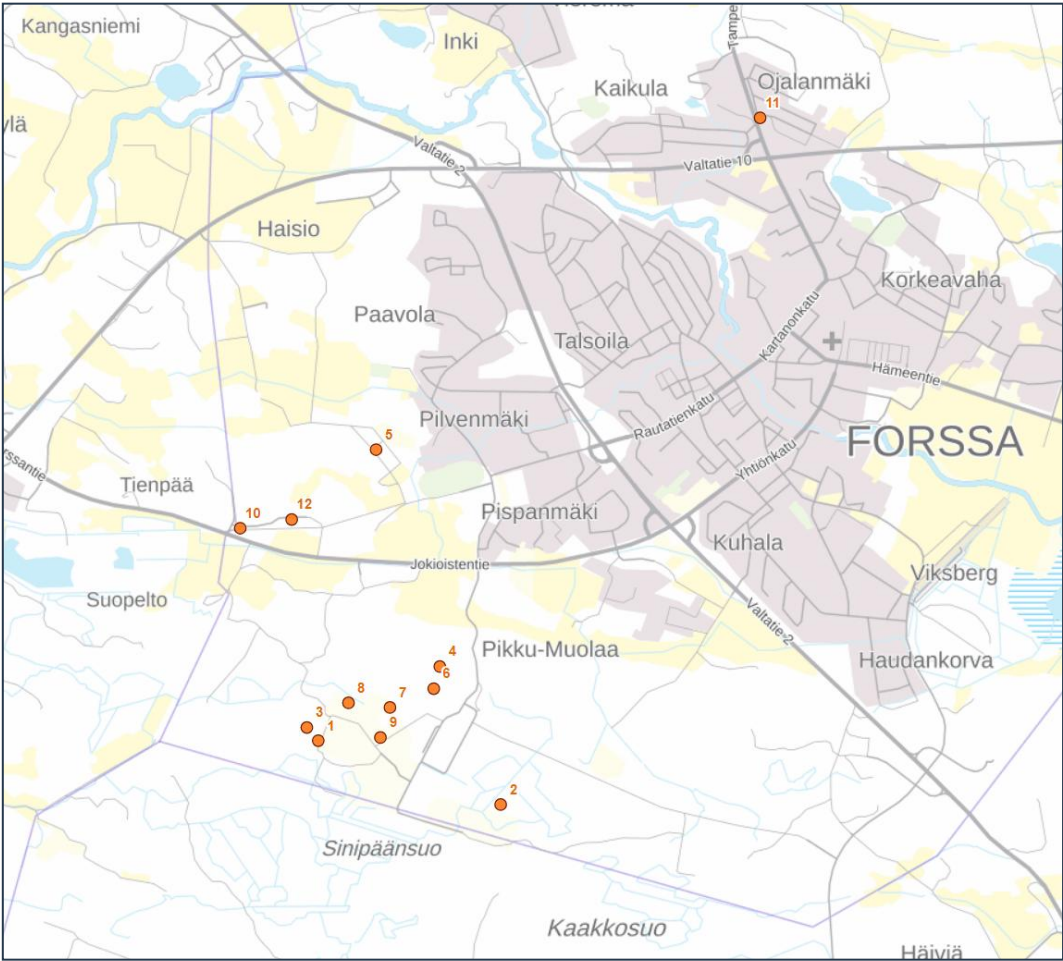


# 5) Forssan tonttimarkkina

## 5.4 Yhdyskuntatontit ( E )

- Forssassa on tehty vuoden 2010 alun jälkeen kymmenkunta erityisalue-tontin (E) kauppaa. Valtaosa näistä on sijainnut Kiimassuon jätekeskuksen alueella.
- Tehdyissä kaupoissa nämä E-tontit ovat olleet kooltaan etupäässä 10.000 – 60.000 m<sup>2</sup>, maksettu kauppahinta on ollut pääasiassa tasossa 20.000 – 120.000 euroa sekä yksikköhinta valtaosin välillä 1,50 – 2,40 €/maam<sup>2</sup>.
- Yhdyskuntatonttien hinnat ovat olleet hyvin samansuuruisia kuin teollisuustonteilla.

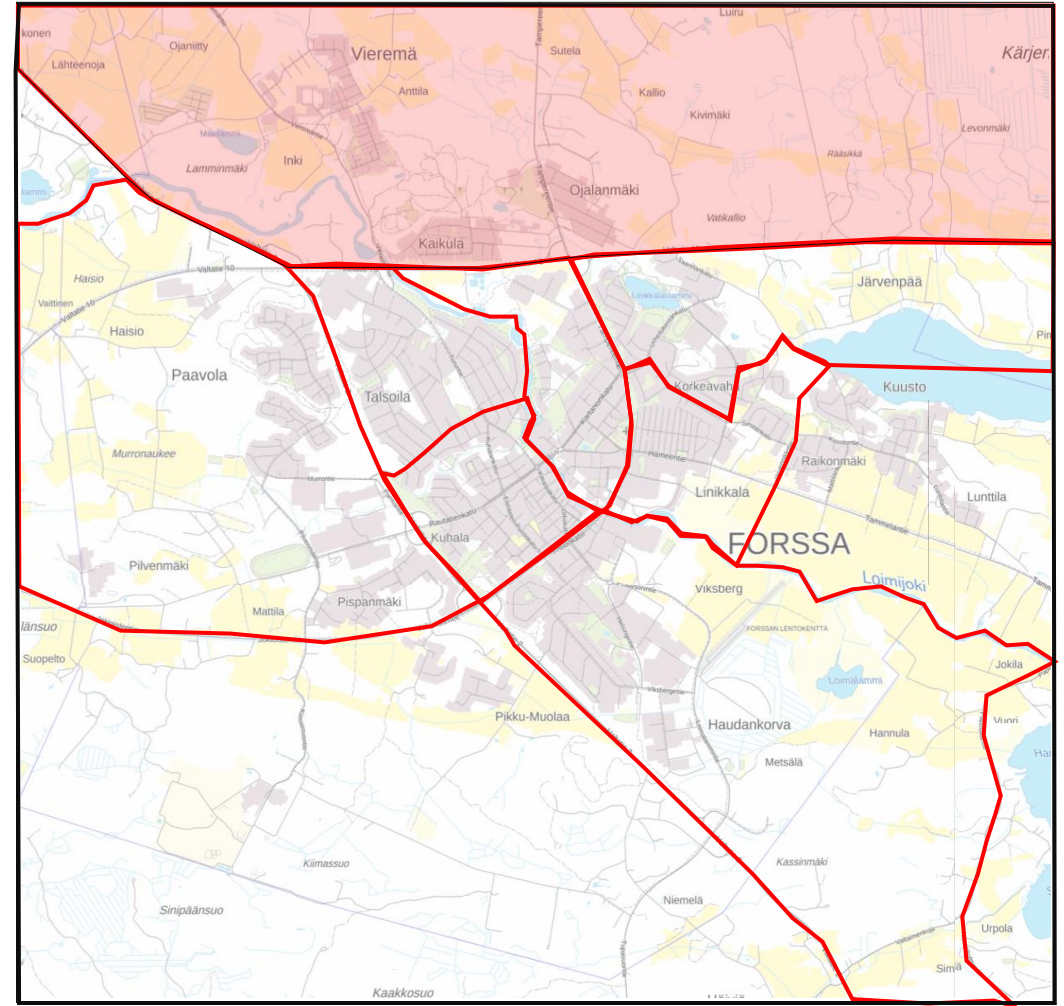
| nro | pinta-ala m <sup>2</sup> | kauppahinta €/maam <sup>2</sup> | suuruus- myyjä järjestys | ostaja                                          |
|-----|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| 2   | 57 812                   | 115 624                         | 2,00 1,00                | Forssan kaupunki Forssan Ympäristöurakointi Oy  |
| 3   | 8 978                    | 40 000                          | 4,46 1,39                | UPM-Kymmene Oyj Pispamäki Oy                    |
| 5   | 9 559                    | 50 000                          | 5,23 1,49                | Pieksämäen Kiinteistökonttori Oy Yksityinen (2) |
| 6   | 71 339                   | 433 830                         | 6,08 1,93                | Yksityinen Forssan Ympäristöurakointi Oy        |
| 7   | 53 577                   | 80 000                          | 1,49 2,00                | Forssan kaupunki Yksityinen (3)                 |
| 8   | 31 259                   | 62 518                          | 2,00 2,00                | Forssan kaupunki Yksityinen (3)                 |
| 9   | 3 800                    | 3 800                           | 1,00 2,37                | Yksityinen (2) Yksityinen (3)                   |
| 10  | 1 814                    | 4 302                           | 2,37 4,46                | Multi-Monitoimi Oy Forssan kaupunki             |
| 11  | 12 108                   | 16 870                          | 1,39 5,23                | Renor Oy Forssan kaupunki                       |
| 12  | 48 790                   | 94 000                          | 1,93 6,08                | Forssan kaupunki Fingrid Oyj                    |



## 5) Forssan tonttimarkkina

### 5.5 Asuin- ja liiketontit (AL)

- Asuinkerrostalojen rakentaminen Forssassa on ollut viime vuosina vähäistä. Tällöin tarvetta ja kysyntää tonteistakaan ei ole.
- Kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan Forssassa ei ole tehty viiteen vuoteen yhtään vertailukelpoista AL -tontin kauppaa. Linikkalan alueella on tehty kauppa AL -tontista, jolla oli vanha asuinrakennus, hintaan 25.000 € (= 42 €/k-m<sup>2</sup>).
- Myös asuinkerrostalotonteista AK kauppaja tehdään hyvin vähän. Vuonna 2023 Forssan Asunnot Oy myi Forssan kaupungille, sisäinen kauppa, AK -tontin Siurilankadulta hintaan 20.682 € (= 4,46 €/k-m<sup>2</sup>). Hinta on alhainen.
- AK- ja AL- (ALK) tonttien välinen ero on pieni. AL -tontille saa rakentaa liiketiloja, mutta usein ne ovat rakentajalle ei-toivottuja. Tämä johtuu siitä, että niiden myyminen ja/tai vuokraaminen rakennuskustannusta edellyttävällä hinnalla ei useinkaan onnistu.
- Tällöin niiden rakentamista vältetään. Toki ydinkeskustassa katutasoon ei voi rakentaa asumista, jolloin sinne voi tulla liiketiloja tai sitten ne usein hyödynnetään taloyhtiön tiloina.

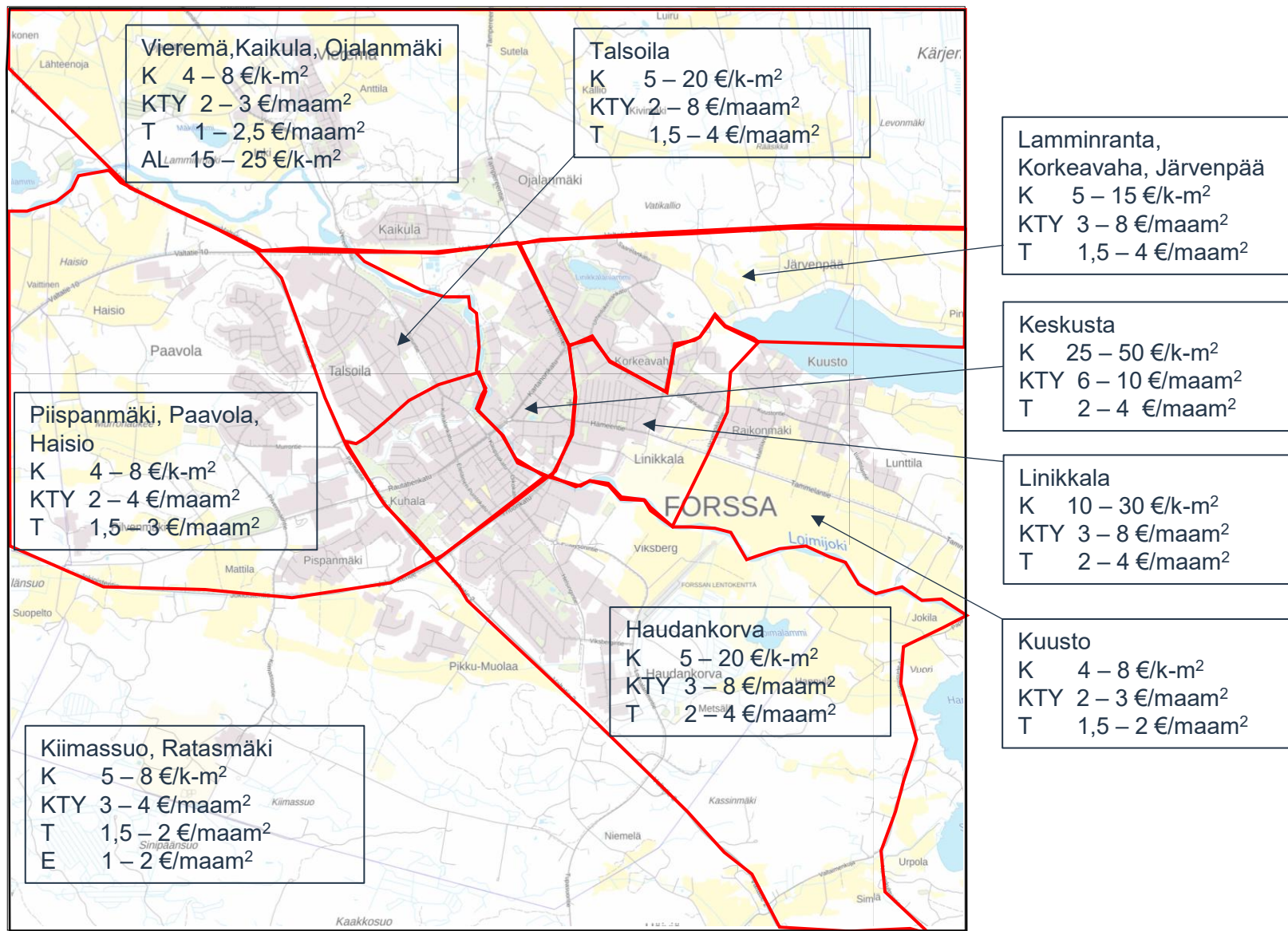


## 6) Hintavyöhykkeet

### Hintavyöhykkeiden määrittäminen

- Tässä työssä on käytetty voimassa olevia hintavyöhykkeitä, koska ne ovat edelleen tarkoituksenmukaisin tapa jakaa Forssa eri alueisiin.
- Matemaattisen mallin tai lähestymistavan käyttäminen ei mielestämme ole mahdollista tai ainakaan järkevää. Tämä johtuu siitä, että Forssassa tonttimarkkina ei toimi riittävän hyvin ja vapaasti, jotta sieltä saataisiin riittävän paljon riittävän luotettavaa hinta-aineistoa eri vyöhykkeiden ja niiden hintojen määrittämiseksi.
- Varsinkin teollisuustonttien kohdalla kaupunki hallitsee tarjontaa. Kaupunki on omalla hinnoittelullaan määritellyt tonttien hintatason. Yksityisen omistaman tontin myymistä ajatellen tällä on voimakkaasti hintatasoa ohjaava vaikutus; jos yksityisen tontti on samanlainen kuin kaupungilla myytävänä oleva tontti, ei sen arvo/hinta voi olla juuri muuta.
- Tässä työssä jokaisessa tonttityypissä, kaikilla alueilla lähtökohtana on arvioitu hintataso, joka tontista vapailla markkinoilla myytäessä olisi saatavissa. Tässä työssä ei haeta mitään tontin huippuhintaa, vaan markkina-arvon määritelmän mukainen hyvä korkea hintataso.
- Kaikissa yritystonteissa, kaikilla hintavyöhykkeillä on joitain tontteja, joiden arvo poikkeaa muun vyöhykkeen hinnoista. Tällaisia ovat teollisuustonttien osalta esim. parhailla paikoilla logistisesti sijaitsevilla ja vaivattomasti rakennettavissa olevat ja laajennusmahdollisuudet sisältävät tontit. Liiketonttien parhaaseen hintaan yltävät hyvien asiakasvirtojen varrella ja mahdollisen ankkuriyrityksen naapurissa olevat tontit kaupungin keskustassa tai paljon palveluja ja useita toimialoja käsittäviä alueita, jossa eri toimijat saavat synergiaetuja asiakasvirroista.
- Tällaisessa vyöhykehinnoittelussa ei voida mennä yksittäisen tontin tasolle. Tämä tulisi mielestämme ottaa huomioon siten, että mainitun kaltaisten muista 'oman vyöhykkeen' tonteista selvästi poikkeavien tonttien hinnoittelussa tulisi käyttää harkintaa. Se voisi olla vaikka niin, että jonkun verran ylös tai alas poikkeavat tontit olisivat vaikka +/- 25 % vyöhykehinnasta.

# 7) Vyöhykehinnat



- Työssämme olemme päätyneet siihen, että Forssan yritystonteilla on yhdeksän hintavyöhykettä.
- Ydinkeskustassa eli Kuhalassa tontit hinnoitellaan tapauskohtaisesti, eikä niitä ole esitetty tässä työssä.
- Liiketonttien (K) hinnat ovat korkeimmat keskustassa ja sen lähellä Linikkalassa.
- Toimitilatonttien (KTY) vyöhykehinnat ovat liike- ja teollisuustonttien väliltä, lähempänä teollisuustontteja.
- Teollisuustonttien (T) vyöhykehinnoissa ei ole suurta eroa eri vyöhykkeiden välillä.
- Asuin- ja liiketonteille (AL) on arvioitu vyöhykehinta vain Vieremälle sekä yhdyskuntateknisille tonteille ( E ) vain Kiimassuolle ja Ratasmäkeen.
- Kunkin vyöhykkeen sisällä voi olla yksittäisiä tontteja, joiden hinnat poikkeavat arvioiduista vyöhykehinnoista.
- Tässä työssä arvioitujen vyöhykehintojen tarkkuus on +/- 20 %.