

8.12.2008

## EHDOTUS VUONNA 2009 YTV-ALUEELLA SOVELLETTAVISTA TONTTIEN ENIMMÄISHINNOISTA VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA

### 1 Toimikunnan kokoonpano ja tehtävä

Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valmistellaan vuosittain esitys Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle YTV:n yhteistyöjohtajan asettamassa tonttikustannustoimikunnassa. Ehdotusta vuodelle 2009 hyväksyttävistä tonttien enimmäishinnoista ovat olleet valmistelemissa toimistopäällikkö Esko Patrikainen Helsingistä, maankäyttöinsinööri Anu Tiitinen Espoosta, asuntotuotannon kehittämispäällikkö Tuula Hurme Vantaalta, yli-insinööri Timo Hieta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta, kiinteistöinsinööri Tarja Pirinen Kauniaisista sekä maankäyttöinsinööri Matti Holopainen Suomen Kuntaliitosta. YTV:n valmistelijoina toimivat seutukehitysryhmän päällikkö Arja Salmi, asuntoasiantuntija Jukka Saikkonen puheenjohtajana ja suunnittelija Anna-Maria Parviainen sihteerinä. Toimikunta kokoontui kaksi kertaa.

YTV:n tonttikustannustoimikunnan tehtävänä on määritellä alueittain yhtenäisen ja johdonmukaisen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelussa. Toimikunnan esitys kootaan kartalle, jossa enimmäishinnat näkyvät yleispiirteisinä vyöhykkeinä. Kullekin vyöhykkeelle määritellään enimmäishintojen rajat erikseen kerrostalo- ja pientalotonteille. Karttaan liittyvässä selostuksessa annetaan lisäksi ohjeita mm. tontin sijainti- ja laatutekijöiden tarkempaa arviointia varten. Esityksensä taustaksi toimikunta seuraa ja analysoi hintojen muuttumista pääkaupunkiseudun asunto- ja tonttimarkkinoilla. Keskeisenä indikaattorina hintojen tarkistuksessa käytetään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä.

### 2 Tonttien hintakehityksestä laaditut selvitykset

Toimikunnan työn pohjaksi koottiin hintatilasto kuluvan vuoden tammi-syyskuun aikana toteutuneista pientalotonttien kaupoista sekä vertailutiedot aiemmilta vuosilta (liite 1). Tilastossa ovat mukana aikaisempien vuosien tapaan vain hinnaltaan vertailukelpoiset nk. normaalit kaupat eli niistä on poistettu sukulaisten väliset yms. normaalihinnoista selvästi poikkeavat kaupat. Jonkin verran oli myös käytettävissä kerrostalotonttien kauppahintatietoja. Vähäisestä määrästä johtuen näistä ei kuitenkaan ole voitu muodostaa tilastollisesti edustavaa vertailuaineistoa.

Pientalotonttien kauppa on ollut vilkasta YTV-alueella 2000-luvulla. Vuosittain on tilastoitu 500 - 600 hinnaltaan edustavaa kauppaa. Kauppojen määrä on laskenut Vantaalla ja Espoossa tänä vuonna. Helsingissä kauppojen määrä on tänä vuonna samalla tasolla kuin viime vuonna. Kuluvan vuoden syyskuun

8.12.2008

loppuun mennessä on koko seudulla toteutunut 257 kauppaa. Kauniaisissa kauppoja on tehty tänä vuonna vain neljä kappaletta.

Pientalotonttien hinnat ovat YTV-kunnissa hieman laskeneet tai pysyneet ennallaan. Keskimäärin hinnat ovat YTV-alueella laskeneet vuoden takaisesta 3 prosenttia. Espoossa pientalotonttien hinnat ovat nousseet keskimäärin kaksi prosenttia. Helsingissä hinnat ovat laskeneet keskimäärin kolme prosenttia ja Vantaalla laskua on keskimäärin kahdeksan prosentin verran. Vertailussa on otettava huomioon, että hintakeskiarvot ja muutosprosentit vaihtelevat kaupunginosittain huomattavasti sen mukaan, kuinka paljon ja millaisia tontteja kulloinkin on kaupan kohteena. Varsinkaan yksittäisten kauppojen perusteella ei voida tehdä luotettavia johtopäätöksiä kaupunginosan hintatasosta (liite 1).

Vuonna 2008 on Helsingissä pientalotontista maksettu keskimäärin 988 euroa, Espoossa 856 euroa ja Vantaalla 550 euroa kerrosneliöltä. Kauniaisissa kerrosneliön hinta on lähes 1 300 euroa. Vuodesta 2002 on keskimääräinen kerrosneliömetrihinta noussut Helsingissä 420 euroa, Espoossa 437 euroa Vantaalla 252 euroa (liite 1).

Reaalisesti hinnat ovat nousseet 1990-luvun puolenvälin laman pohjalukemista yli kolminkertaisiksi. Hintatasossa liikutaan nyt kaikissa YTV-kunnissa selvästi korkeammalla kuin 1980-luvun lopun voimakkaassa hintojen noususuhdanteessa (liite 2).

### 3 Periaatteet kohtuullisen hinnan määrittelemiseksi

Toimikunnan tulkinnan mukaan kohtuullinen hinta seuraa jossain määrin markkinoilla maksettuja hintoja, mutta jää selvästi niiden alapuolelle.

Viime vuosina on periaatteeksi vakiintunut, että hinnanero suhteessa vapaiden markkinoiden hintoihin on vähintään 20 prosenttia. Arvostetuimmilla alueilla samoin kuin hintojen noususuhdanteessa ero kasvaa selvästi suuremmaksi. Hintasuhdetta seurataan vuosittain karttatarkasteluin. Erityisesti pidetään huolta siitä, että keskeisillä ARA-tuotannon alueilla tonttien hintata säilyy kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin.

Tonttien hinnoitteluun vaikuttavana sijaintitekijänä toimikunta korostaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien merkitystä erityisesti ratojen varsilla. Hinnoittelulla pyritään parantamaan hyvin saavutettavissa olevien alueiden saatavuutta ARA-tuotantoon ja näin osaltaan tukea seudullisessa suunnittelussa pyrki- myksenä olevaa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Koska kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana kattavia hintatilastoja, las- ketaan näiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotonteille määritel- lystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

8.12.2008

#### 4 Toimikunnan ehdotus vuodelle 2009 sovellettavista enimmäishinnoista

Yli kymmenen vuotta jatkunut tonttien hintojen nousu on jättänyt ARA:n hyväksymät tonttien enimmäishinnat yhä kauemmas markkinahinnoista. Vuodelle 2008 hyväksytyt hinnat ovat YTV-alueella keskimäärin vain puolet käyville markkinoilla maksetuista hinnoista.

Toimikunta esittää, että vuoden 2008 hinnat säilyvät ennallaan. Samoin esitetään, että käyrien linjaukset säilyvät ennallaan. Käyriä ei vielä tällä kierroksella jatketa Sipoosta Helsinkiin liitettävälle alueelle, koska liitosalueelle ei ole tulossa tontinluovutuksia vuonna 2009.

Esityksen mukaan hintaero pientalotonttien käypiin hintoihin säilyy edelleen suurena. Suuri ero selittyy toisaalta sillä, että ARA-hinnat ovat runsaasti jäljessä yleisestä hintatasosta ja toisaalta sillä, että vertailutietona käytetty hintatieto sisältää pääosin yksityisten myymiä omakotitontteja, joista on kova kysyntä.

Toimikunta ehdottaa, että valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovelletaan vuonna 2009 tonttikustannusten osalta liitekartalla osoitettuja hintavyöhykkeitä ja karttaan tarkemmin liittyviä seuraavia soveltamisohjeita:

- 1 Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen, asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan seuraavia enimmäishintoja, jotka on osoitettu vyöhykkeittäin hintakartalla euroina kerrosneliometriä kohti erikseen pientalo- ja kerrostalotonteille:

Hintavyöhykkeiden rajat (hintakäyrät)	Pientalotontin enimmäishinta €/kem <sup>2</sup>	Kerrostaloenimmäishinta €/kem <sup>2</sup>
I	240	190
II	320	255
III	385	310
IV	440	350
V	505	410

Vyöhykkeen mukaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset. Sen sijaan kaavoituskustannukset sisältyvät tontin hintaan.

Asuntokerrosalan määrittämisessä ei oteta huomioon tontilla olevaa liikekerrosalaa, joka hinnoitellaan erikseen.

- 2 Pientalotontin hinta voidaan periä silloin, kun talotyyppi on määritelty asema-kaavassa merkinnöillä AR, AP ja AO tai niiden yhdistelmillä. Tiivis- ja matalahenkisessä kohteessa voidaan tapauskohtaisesti hyväksyä myös talotyyppi AKR pientaloksi. Jos talotyyppiä ei ole määritelty, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua (et ≤ 0,50) ja kerrosluvun rajoitusta alle kolme.

8.12.2008

- 3 Hintavyöhykkeiden rajakäyrien välisellä alueella käytetään suoraviivaista interpolointia.
- 4 Jos tontti sijaitsee nykyisessä tai tulevassa keskuksessa hyvällä paikalla, esimerkiksi hyvien julkisten tai kaupallisten palvelujen tai esimerkiksi rautatie- tai metroaseman läheisyydessä (maksimietäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa 0-15 prosentilla.
- 5 Rannalla sijaitsevien tonttien hintoja voidaan korottaa enintään 20 prosenttia.
- 6 Vuokratonteille toteutettavassa asuntotuotannossa tontin vuosivuokra on enintään 4 prosenttia em. tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
- 7 Kalleimmilla alueilla V-vyöhykkeen sisäpuolella sovitaan tonttien enimmäishintojen kohtuullisesta tasosta erikseen.
- 8 Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaasti rakennetuksi ja rakennetun kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoiseksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus on alitettu enintään 5 prosenttia. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 prosenttia, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.
- 9 Mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat rakennusten perustamiskustannukset, on tämä otettava huomioon tontinhintaa alentavana tekijänä.

Päätöstä sovelletaan vuonna 2009 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempänä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

## LIITTEET

Liite 1: Asemakaavoitettujen pientalotonttien kerrosneliömetrihintojen keskiarvot ja niiden muutokset kaupunginosittain ja kunnittain v.2002 - 2008

Liite 2: YTV-alueen asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen pitkän aikavälin kehitys

Liite 3: Toimikunnan ehdotus hintakartaksi vuodelle 2009

Liite 1: Asemakaavoitettujen pientalotonttien hintakehitys kaupunginosittain ja kunnittain YTV-alueella 2002-2008<sup>1</sup>

	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2007		2008		Vuosi muutokset % 2)						09.2007-
	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	2003	2004	2005	2006	2007	09.2008	
kaupunginosa	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	2003	2004	2005	2006	2007	09.2008	
Oulunkylä	547	7	465	1	601	4	606	3	637	4	1118	2	1100	1	1162	1	-15%	29%	1%	5%	76%	6%	
Haaga	0	0	0	0	0	0	749	1	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..	
Munkkiniemi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1831	2	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..	
Konala	513	1	509	2	0	0	508	1	1019	1	587	2	587	2	0	0	-1%	..	..	101%	-42%	..	
Kaarela	536	8	643	7	660	15	668	6	748	9	839	4	858	2	873	5	20%	3%	1%	12%	12%	2%	
Pakila	648	10	711	6	823	9	943	6	1247	5	1015	3	1000	1	1351	4	10%	16%	15%	32%	-19%	35%	
Tuomarinkylä	654	7	710	5	733	5	939	12	1026	6	1236	2	1196	1	959	2	9%	3%	28%	9%	20%	-20%	
Pukinmäki	0	0	590	5	0	0	690	1	840	1	0	0	0	0	0	0	..	..	..	22%	..	..	
Malmi	491	4	472	1	572	4	776	6	988	5	847	1	847	1	626	3	-4%	21%	36%	27%	-14%	-26%	
Tapaninkylä	522	13	596	12	729	15	811	8	863	7	838	9	1006	6	935	7	14%	22%	11%	6%	-3%	-7%	
Suutarila	504	7	439	4	532	11	742	10	746	15	865	8	902	5	728	4	-13%	21%	39%	1%	16%	-19%	
Suurmetsä	470	21	537	16	673	10	666	14	709	10	902	9	760	4	967	3	14%	25%	-1%	6%	27%	27%	
Kulosaari	0	0	1425	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1833	1	..	..	..	..	..	..	
Herttoniemi	0	0	458	1	0	0	852	1	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..	
Tammisalo	0	0	1617	1	0	0	1545	1	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..	
Vartiokylä	679	12	651	15	773	9	968	17	1105	12	1070	11	1076	6	1024	8	-4%	19%	25%	14%	-3%	-5%	
Pitäjänmäki	598	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	861	2	..	..	..	..	..	..	..	
Mellunkylä	478	6	666	1	651	4	600	7	652	5	875	7	847	4	783	2	39%	-2%	-8%	9%	34%	-8%	
Laajasalo	803	7	742	6	878	14	1515	5	1423	10	1599	4	1313	3	1146	7	-8%	18%	73%	-6%	12%	-13%	
Vuosaari	505	1	436	2	705	3	541	1	656	3	0	0	0	0	0	0	-14%	62%	-23%	21%	..	..	
<b>Helsinki</b>	<b>568</b>	<b>106</b>	<b>614</b>	<b>84</b>	<b>710</b>	<b>103</b>	<b>838</b>	<b>100</b>	<b>919</b>	<b>93</b>	<b>995</b>	<b>64</b>	<b>956</b>	<b>36</b>	<b>988</b>	<b>49</b>	<b>6%</b>	<b>18%</b>	<b>20%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>	<b>-3%</b>	
Tapiola	0	0	0	0	0	0	0	0	1212	2	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..	
Westend	0	0	1377	3	1200	1	909	3	0	0	0	0	0	0	2010	1	..	-13%	-24%	..	..	..	
Haukilahti	0	0	830	2	977	1	829	1	0	0	1205	1	0	0	0	0	..	18%	-15%	..	..	..	
Niittykumpu	522	1	0	0	0	0	0	0	0	1050	1	1050	1	1244	1	..	..	..	..	..	18%	..	
Pohjois-Tapiola	575	6	655	5	819	4	902	4	1120	3	1291	5	1330	3	977	3	14%	25%	10%	24%	15%	-27%	
Laajalahti	564	4	567	4	779	3	788	2	1044	2	1194	1	0	0	749	2	1%	37%	1%	32%	14%	..	
Kuurniinty	390	20	388	32	433	3	683	8	567	5	632	26	637	24	917	3	-1%	12%	58%	-17%	11%	44%	
Olari	427	5	620	9	751	7	804	6	935	6	1045	1	0	0	1005	4	45%	21%	7%	16%	12%	..	
Matinkylä	772	5	635	3	835	4	1246	2	1464	1	0	0	0	0	0	0	-18%	31%	49%	17%	..	..	
Mankkaa	537	5	580	3	780	11	982	9	1012	9	1253	7	1271	6	1160	2	8%	34%	26%	3%	24%	-9%	
Nöytkiö	463	23	489	20	651	25	685	15	823	7	996	15	1002	11	1135	7	6%	33%	5%	20%	21%	13%	
Kaitaa	480	6	570	6	705	3	845	7	958	5	993	5	1031	4	970	4	19%	24%	20%	13%	4%	-6%	
Soukka	515	7	755	7	1016	7	958	3	1201	5	1300	6	1300	6	1277	3	47%	35%	-6%	25%	8%	-2%	
Espoonlahti	452	1	691	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53%	..	..	..	..	..	
Espoon keskus	326	16	387	6	506	3	819	4	697	10	753	5	753	5	649	4	19%	31%	62%	-15%	8%	-14%	
Kaupunginkallio	263	6	405	2	492	7	542	4	805	3	826	4	823	3	751	3	54%	21%	10%	49%	3%	-9%	
Saunalahti	478	28	530	9	603	10	759	8	704	31	808	14	900	6	807	16	11%	14%	26%	-7%	15%	-10%	
Vantila	356	9	336	6	431	10	534	8	661	7	783	2	783	2	400	1	-6%	28%	24%	24%	18%	-49%	
Kauklahti	420	4	342	4	475	4	583	3	490	8	637	3	637	3	0	0	-19%	39%	23%	-16%	30%	..	

Liite 1: Asemakaavoitettujen pientalotonttien hintakehitys kaupunginosittain ja kunnittain YTV-alueella 2002-2008<sup>1</sup>

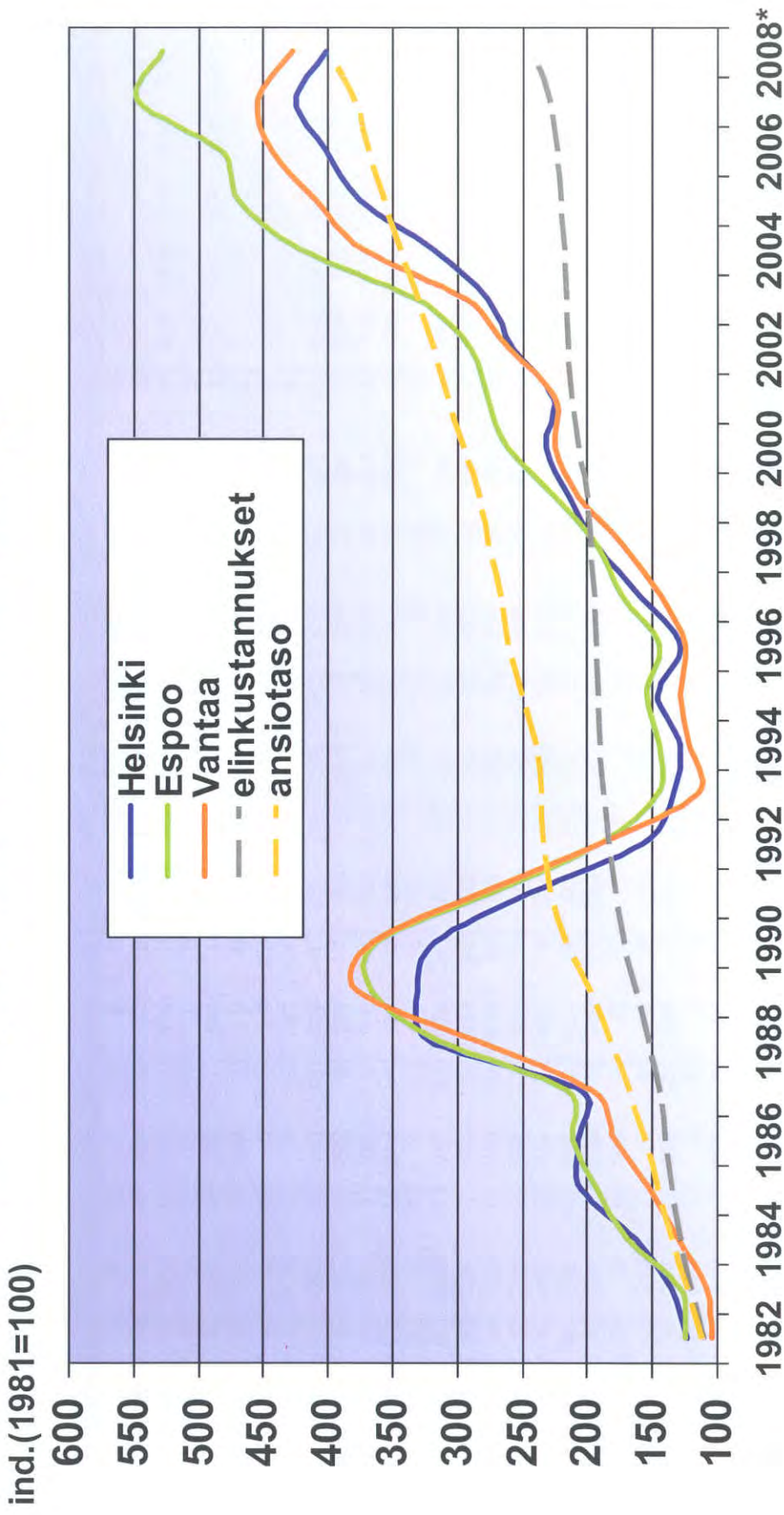
kaupunginosa	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2007 (syysk. loppuun <sup>3</sup> )		2008 (syysk. loppuun)		Vuosi muutokset % 2)					09.2007-	09.2008
	€/km <sup>2</sup>	l/km	€/km <sup>2</sup>	l/km	€/km <sup>2</sup>	l/km	€/km <sup>2</sup>	l/km	€/km <sup>2</sup>	l/km	€/km <sup>2</sup>	l/km	€/km <sup>2</sup>	l/km	€/km <sup>2</sup>	l/km	2003	2004	2005	2006	2007	2007	09.2008
Kurttila	327	3	506	3	521	3	614	2	543	4	549	3	549	3	413	1	55%	3%	18%	-12%	1%	1%	-25%
Latokaski	345	9	416	9	505	4	615	4	585	4	588	3	588	3	663	1	21%	21%	22%	-5%	1%	1%	13%
Muurala	422	7	507	4	450	2	0	0	529	6	729	2	729	2	624	1	20%	-11%	..	..	38%	..	-14%
Lintuvaara	518	14	628	11	685	20	705	9	748	10	1021	10	992	6	1092	7	21%	9%	3%	6%	36%	..	10%
Leppävaara	424	6	460	5	570	7	632	5	669	11	752	7	728	5	537	1	8%	24%	11%	6%	12%	..	-26%
Kilo	419	13	430	5	570	6	565	8	668	15	961	4	914	3	742	5	3%	33%	-1%	18%	44%	..	-19%
Sepänkylä	341	3	425	7	460	2	833	1	674	1	941	1	941	1	1411	1	25%	8%	81%	-19%	40%	..	50%
Karakallio	0	0	460	1	0	0	0	0	811	1	728	3	728	3	0	0	..	..	..	..	-10%	..	..
Laaksolahti	414	48	475	26	599	24	655	22	724	38	876	19	823	15	914	10	15%	26%	9%	11%	21%	..	11%
Viiherlaakso	510	5	536	3	558	2	578	1	0	0	794	4	1048	1	719	4	5%	4%	4%	..	..	..	-31%
Lippajärvi	358	3	483	3	584	4	628	5	674	4	1198	1	1198	1	600	2	35%	21%	8%	7%	78%	..	-50%
Järvenperä	356	8	433	5	598	4	641	2	0	0	698	2	580	1	0	0	22%	38%	7%	..	..	..	..
Karvasmäki	0	0	0	0	0	0	0	0	444	1	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..	..
Kumpuyöli	302	4	280	8	368	4	496	6	310	1	296	1	296	1	296	0	-7%	31%	35%	-38%	-5%	..	..
Karhuo	312	7	364	6	302	6	593	6	375	4	617	3	569	2	674	4	17%	-17%	96%	-37%	65%	..	18%
Nupuri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	371	1	371	1	0	0	..	..	..	..	..	..	..
Kolmperä	370	2	0	0	0	0	0	0	910	1	543	2	543	2	0	0	..	..	..	..	..	..	..
Vanhakartano	0	0	188	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..	..
Niipperi	390	3	388	4	543	7	606	11	623	11	736	7	735	3	661	8	-1%	40%	12%	3%	18%	..	-10%
Perusmäki	375	7	0	0	623	3	315	1	794	1	607	4	788	1	669	5	..	..	-49%	152%	-24%	..	-15%
Kalajärvi	418	5	247	3	557	6	472	7	467	4	500	1	500	1	617	3	-41%	126%	-15%	-1%	7%	..	23%
Lahnus	264	15	381	4	553	4	0	0	0	0	555	3	555	3	495	1	44%	45%	..	..	..	..	-11%
<b>Espoo</b>	<b>419</b>	<b>308</b>	<b>485</b>	<b>230</b>	<b>617</b>	<b>211</b>	<b>688</b>	<b>177</b>	<b>725</b>	<b>221</b>	<b>841</b>	<b>177</b>	<b>830</b>	<b>132</b>	<b>856</b>	<b>108</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>	<b>16%</b>	<b>6%</b>	<b>19%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>
Kauniainen	753	5	767	6	794	7	921	1	1054	11	1170	6	1271	3	1296	4	2%	4%	16%	14%	11%	..	2%
<b>Kauniainen</b>	<b>753</b>	<b>5</b>	<b>767</b>	<b>6</b>	<b>794</b>	<b>7</b>	<b>921</b>	<b>1</b>	<b>1054</b>	<b>11</b>	<b>1170</b>	<b>6</b>	<b>1271</b>	<b>3</b>	<b>1296</b>	<b>4</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>	<b>11%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>
Linnainen	0	0	506	6	500	4	679	8	0	0	823	1	823	1	655	1	..	-1%	36%	..	..	..	-20%
Hämevaara	468	3	424	1	565	2	631	9	548	4	738	1	738	1	641	1	-9%	33%	12%	-13%	35%	..	-13%
Vapaala	465	6	526	8	563	14	672	5	622	5	815	2	815	2	718	2	13%	7%	19%	-7%	31%	..	-12%
Varisto	0	0	205	1	536	1	593	1	0	0	511	1	511	1	559	3	..	161%	11%	..	..	..	9%
Kaivoksela	424	1	0	0	420	2	0	0	0	0	695	1	695	1	0	0	..	..	..	..	..	..	..
Martinlaakso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	482	1	482	1	282	1	..	..	..	..	..	..	-41%
Vantaanlaakso	311	6	328	2	713	1	0	0	602	5	740	2	740	2	0	0	5%	117%	..	..	..	..	..
Askisto	0	0	413	1	406	2	578	4	588	1	0	0	0	0	0	0	..	-2%	42%	2%	..	..	..
Kivistö	276	20	341	20	394	16	465	14	533	23	723	15	800	11	656	7	24%	16%	18%	15%	36%	..	-18%
Lapinkylä	0	0	330	1	382	5	477	8	550	2	434	3	471	2	388	2	..	16%	25%	15%	-21%	..	-18%
Ylästö	334	14	370	18	537	13	562	16	782	17	593	5	647	4	826	2	11%	45%	5%	39%	-24%	..	28%
Viinikkala	593	2	640	1	0	0	0	0	0	0	1107	1	1107	1	400	1	8%	..	..	..	..	..	-64%
Tammisto	346	2	356	1	0	0	0	0	622	1	514	1	514	1	601	1	3%	..	..	..	..	..	17%
Pakkala	314	1	0	0	0	0	436	1	0	0	873	1	873	1	705	1	..	..	..	..	..	..	-19%
Veromies	0	0	0	0	0	0	246	1	0	0	228	1	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..	..

Liite 1: Asemakaavoitettujen pientalotonttien hintakehitys kaupunginosittain ja kunnittain YTV-alueella 2002-2008<sup>1</sup>

kaupunginosa	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2007		2007		2008		Vuosi muutokset % 2)					09.2007-	09.2008
	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	€/km <sup>2</sup>	lkm	2003	2004	2005	2006	2007	09.2007-	09.2008
Lentokenttä	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	558	1	558	1	506	2	2	-28 %	68 %	24 %	-13 %	30 %	-9 %	-4 %
Hiekkaharju	469	4	338	10	569	7	705	1	615	6	798	2	798	2	798	2	767	1	-28 %	68 %	24 %	-13 %	30 %	-9 %	-4 %
Jokiniemi	0	0	0	0	0	0	385	1	607	1	0	0	0	0	0	488	1	1	46 %	46 %	-1 %	58 %	9 %	-8 %	-8 %
Kuninkaala	327	3	330	6	481	4	478	3	616	4	670	10	675	7	620	1	620	1	1 %	46 %	-1 %	29 %	9 %	-8 %	-8 %
Simonkylä	382	2	418	7	529	2	751	2	613	4	779	2	779	2	589	6	589	6	9 %	27 %	42 %	-18 %	27 %	-24 %	-24 %
Hakkila	0	0	263	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27 %	27 %	42 %	-18 %	27 %	-24 %	-24 %
Ruskeasanta	315	9	361	8	455	10	582	8	486	6	547	4	563	3	598	4	598	4	15 %	26 %	28 %	-16 %	13 %	6 %	6 %
Koivuhaka	336	1	349	1	0	0	0	0	538	2	615	4	615	4	520	4	520	4	4 %	26 %	28 %	-16 %	13 %	6 %	6 %
Heisingin pitäjän	292	3	0	0	295	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 %	26 %	28 %	-16 %	13 %	6 %	6 %
Koivukylä	292	3	317	3	532	2	506	4	545	6	477	6	515	5	504	1	504	1	9 %	68 %	-5 %	8 %	-12 %	-2 %	-2 %
Ilola	255	26	328	11	362	7	421	15	416	5	524	7	611	4	443	3	443	3	29 %	10 %	16 %	-1 %	26 %	-27 %	-27 %
Asola	347	4	427	2	512	5	493	3	567	2	665	3	698	2	0	0	0	0	23 %	20 %	-4 %	15 %	17 %	17 %	17 %
Rekola	310	8	374	5	434	10	497	9	480	13	507	10	841	9	570	8	570	8	21 %	16 %	15 %	-3 %	6 %	-32 %	-32 %
Päiväkumpu	264	8	286	9	379	10	414	10	493	9	540	6	531	5	553	6	553	6	8 %	33 %	9 %	19 %	10 %	4 %	4 %
Matari	288	5	262	7	491	2	483	12	616	5	501	5	501	5	482	1	482	1	-9 %	87 %	-2 %	28 %	-19 %	-4 %	-4 %
Korso	229	12	315	10	429	10	434	10	431	9	541	7	520	5	494	4	494	4	38 %	36 %	1 %	-1 %	26 %	-5 %	-5 %
Mikkola	178	1	0	0	0	0	0	0	376	1	0	0	0	0	0	0	0	0	36 %	36 %	1 %	-1 %	26 %	-5 %	-5 %
Metsola	255	13	288	7	374	14	436	6	469	15	534	8	565	6	490	5	490	5	13 %	30 %	17 %	8 %	14 %	-13 %	-13 %
Leppäkorpi	220	5	217	2	337	4	406	4	450	2	401	6	436	5	471	1	471	1	-1 %	55 %	20 %	11 %	-11 %	8 %	8 %
Jokivarsi	212	2	302	7	285	9	436	5	480	9	514	3	523	2	394	3	394	3	42 %	-6 %	53 %	10 %	7 %	-25 %	-25 %
Nikinmäki	113	1	203	3	303	18	364	40	397	25	426	45	431	31	451	10	451	10	80 %	49 %	20 %	9 %	7 %	5 %	5 %
Vierumäki	213	1	0	0	0	0	332	1	316	1	0	0	0	0	459	2	459	2	80 %	49 %	20 %	9 %	7 %	5 %	5 %
Vallinoja	118	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	381	2	400	1	0	0	0	0	0	0	0	
Vaarala	0	0	372	1	396	2	0	0	0	0	482	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hakunila	0	0	239	1	356	1	303	1	581	1	286	1	286	1	275	1	275	1	0	6 %	0	0	0	0	0
Rajakylä	0	0	0	0	0	0	0	0	370	3	0	0	0	0	0	0	0	0	49 %	-15 %	92 %	-51 %	-4 %	-4 %	
Itä-Hakkila	319	4	412	6	517	6	496	3	706	4	724	5	702	3	720	2	720	2	29 %	25 %	-4 %	42 %	3 %	3 %	3 %
Kuninkaanmäki	0	0	0	0	461	7	492	8	527	17	712	10	709	9	670	7	670	7	29 %	25 %	-4 %	42 %	3 %	3 %	3 %
Sotunki	0	0	0	0	0	0	0	0	556	1	556	1	556	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Vantaa</b>	<b>298</b>	<b>171</b>	<b>352</b>	<b>166</b>	<b>432</b>	<b>192</b>	<b>477</b>	<b>213</b>	<b>528</b>	<b>208</b>	<b>555</b>	<b>185</b>	<b>598</b>	<b>143</b>	<b>550</b>	<b>96</b>	<b>550</b>	<b>96</b>	<b>16 %</b>	<b>31 %</b>	<b>16 %</b>	<b>10 %</b>	<b>12 %</b>	<b>-8 %</b>	<b>-8 %</b>

1) Aineisto koostuu rakentamattomista, asemakaava-alueella sijaitsevista pientalotontteista, joiden kaupat luokiteltu edustaviksi. Perusaineisto koostuu kunnista. Hinnot kunkin vuoden hintatason mukaan.  
2) Kunnittaiset muutokset on laskettu kaupunginosien vuosimuutosprosentteista painottaen niitä kauppojen lukumäärällä. Muutos merkitty kahdella pisteellä kauppareitojen puuttuessa.  
3) Heisingistä mukana ovat kesäkuun loppuun mennessä tehdyt kaupat

## Liite 2: YTV-alueen asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen pitkän aikavälin kehitys



Tietolähteenä kunnista kerätyt kauppahintatiedot. Vuoden 2008 tiedot laskettu syyskuun loppuun mennessä toteutuneista kaupoista. Hinnat on deflatoitu v. 2008 lokakuun hintatasoon.