



## § 77

### Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 sovellettavat enimmäistonttihinnat

HEL 2019-000487 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että asia käsitellään seuraavassa kokouksessa.

#### Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä päätti ennen asian avaamista siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 19.12.2018 tekemän päätöksen valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 (pitkä korkotuki) ja lähettää sen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle otettavaksi huomioon asuntotonttien vuokrausesitysten valmistelussa.

#### Tiivistelmä

Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 19.12.2018 päättänyt valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 (pitkä korkotuki).

ARA:n päätöksen mukaisesti pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 sovellettavia enimmäishintoja ei muuteta vuonna 2018 käytetyistä, ja tonttihintakarttaan ei tehdä muutoksia.



Hintakäyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyvät soveltamisohjeet säilyvät myös ennallaan.

## Esittelijän perustelut

### Tonttikustannustoimikunta

Vuosi 2019 on jo 43. vuosi, jolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY, ennen YTV) asettama tonttikustannustoimikunta on laatinut valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettavan tonttikustannusehdotuksen. Toimikunnan tehtävänä on määritellä vuosittain alueittainen yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelussa. Päätös hinnoista on kuitenkin aina tehty valtion taholla; nykyisin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA) ja aikaisemmin asuntorahastossa sekä asuntohallituksessa.

Järjestelmä on osoittautunut onnistuneeksi ja sillä on helpotettu valtion tukeman asuntotuotannon toteutumista Helsingissä ja muissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Tonttikustannukset eivät ole muodostuneet yksittäistapauksissa erimielisyyksiä ja viivytyksiä aiheuttavaksi tekijäksi.

ARA on teettänyt vuoden 2018 kuluessa konsultilla selvityksen ARA-tonttien hinnanmäärityksestä. Newsec Valuation Oy:n toteuttama selvitys kattoi 32 kasvukeskuskuntaa sekä kahdeksan maakuntien keskuskuntaa. Selvityksessä ei esitetä muutoksia tonttikustannustoimikunnan työskentelyyn.

### Tonttien hintakehitys

ARA:n päätöksen pohjaksi tonttikustannustoimikunta on seurannut ja analysoinut tonttihintojen muuttumista pääkaupunkiseudun asunto- ja tonttimarkkinoilla sekä tarkastellut niiden kehitystä perustuen käytettävissä oleviin tonttihintatilastoihin. Keskeisenä indikaattorina on käytetty asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä erityisesti siksi, että kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana kattavia hintatilastoja.

Vuoden 2018 syyskuun loppuun mennessä seudulla on toteutunut 464 edustavaa pientalotonttikauppaa, mikä on 8 % vähemmän kuin vuosi sitten vastaavana ajankohtana.

Pääkaupunkiseudun pientalotonttien hintakehitys on syyskuun 2018 tilanteen perusteella hieman kasvusuuntainen. Kaupunginosien keskimääräinen hintojen nousu vuodesta 2017 on 3,3 %. Tammi-syyskuussa 2018 rakentamattomasta pientalotontista on Helsingissä maksettu



keskimäärin 1 134 euroa, Espoossa 980 euroa, Kauniaisissa 1 339 euroa ja Vantaalla 669 euroa rakennusoikeuskerrosneliömetriltä. Vuodelle 2018 hyväksytyt ARA-enimmäishinnat ovat useimmissa kaupunginosissa olleet 50-80 % toteutuneista markkinahinnoista.

Koska kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana riittävästi tilastollisesti edustavia ja kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotonteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

#### Periaatteet kohtuullisen hinnan määrittelemiseksi

1990- ja 2000-lukujen selkeän hintanousun jälkeen reaali hinnat ovat olleet 2000-luvun lopulla koetun finanssikriisin aiheuttaman notkahduksen jälkeen vailla selkeää suuntaa. Hintakehitys on pääkaupunkiseudulla 2010-luvulla ollut keskimäärin laskeva, joten nyt maltillisesta nimellishintojen noususta huolimatta reaali hinnat ovat vielä vuoden 2012 tasoa matalammat. Tonttimaan ARA-enimmäishintoja on 2010-luvun kuluessa tarkistettu niillä alueilla, joissa ARA-hinnan ja markkinahinnan välinen ero on ollut suurin.

Paikallisia tarkistuksia on kuluneina vuosina tehty hintakäyrien sijaintiin alueilla, jotka sijaitsevat merkittävien uusien raideliikenteen yhteyksien läheisyydessä, joilla kaavoitus ja asuntotuotanto ovat olleet vilkkaita ja joilla käypä maan hinta on noussut keskimääräistä enemmän. Kahden eteläisemmän hintavyöhykkeen ARA-hintatasoon vaikuttanut korotus toteutettiin vuodelle 2018, jolloin hintakäyrien III ja IV enimmäishintaa nostettiin. Lisäksi vuodelle 2018 III-hintakäyrää siirrettiin Kivistön suunnassa pohjoisemmaksi ARA-hinnan ja markkinahinnan välisen eron kaaventamiseksi kyseisellä suunnalla.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavan kohtuullisen hinnan tulee jäädä markkinoilla maksettujen hintojen alapuolelle, kuitenkin seuraten markkinahintojen kehitystä. Hinnanmäärittelyn tarkoitus on, että keskeisillä ARA-tuotannon alueilla tonttien hintataso säilyy kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin, taaten siltä osin ARA-tuotannon edellytykset hyvin saavutettavissa olevilla alueilla.

#### Enimmäishintojen tarkistaminen

ARA:n päätöksen mukaisesti pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 sovellettavia enimmäishintoja ei muuteta vuonna 2018 käytetyistä, ja tonttihintakarttaan ei siten tehdä muutoksia.

#### Soveltamisohjeet

Hintavyöhykkeiden soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.



05.02.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 ARA:n kirje 19.12.2018
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 (hintakartta)
- 3 HSY:n ehdotus 14.12.2018
- 4 HSY:n muistio 13.11.2018

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Kymp/Make/Myyntipäätös

Kymp/Aska

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3