

29.11.2019

## Ehdotus vuonna 2020 sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) pääkaupunkiseudulla

HSY:n hallituksen asettama tonttikustannustoimikunta on valmistellut ehdotuksensa valtion tukemaan asuntotuotantoon vuonna 2020 osoitettavien tonttien enimmäishinnoiksi. Ehdotus valmistellaan vuosittain ja se annetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n päätettäväksi. Ehdotuksen taustaksi tarkastellaan tonttihintojen kehitystä käytettävissä olevien tonttihintatilastojen valossa ja arvioidaan ajankohtainen markkinatilanne.

Toimikunta esittää, että vuonna 2020 sovellettavia enimmäishintoja korotetaan vuoden 2019 enimmäishinnoista niillä alueilla, joilla valtion tukemassa asuntotuotannossa sovelletun enimmäishinnan ja markkinahintojen ero on kasvanut toimikunnan näkemyksen mukaan eniten ja joilla eroa tulee kaventaa. Korotukset toteutettaisiin nostamalla tonttihintakartan käyrien III ja IV enimmäishintoja.

Hintakäyrien sijainnit esitetään säilytettäväksi ennallaan, kuin myös käyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyvät soveltamisohjeet.

### 1 Toimikunnan tehtävä ja kokoonpano

HSY:n tonttikustannustoimikunnan tehtävä on määritellä pääkaupunkiseudulla yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelussa.

Toimikunnan esitys kootaan kartalle, jossa hintakäyrät osoittavat enimmäishinnat yleispiirteisinä vyöhykkeinä. Karttaan liittyvässä soveltamisohjeessa annetaan ohjeita mm. tontin sijainti- ja laatutekijöiden tarkempaa arviointia varten.

Esityksensä taustaksi toimikunta seuraa ja analysoi hintojen muuttumista pääkaupunkiseudun tonttimarkkinoilla. Keskeisenä indikaattorina hintojen tarkistuksessa käytetään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä.

Toimikunnan kokoonpano vuoden 2020 ehdotuksen valmistelussa on ollut seuraava:

Espoo  
Helsinki  
Helsinki  
Kauniainen  
Vantaa  
ARA  
ARA  
Suomen Kuntaliitto

Maankäyttöinsinööri Joonas Vikman  
Yksikön päällikkö Esko Patrikainen  
Tiimipäällikkö Miia Pasuri  
Kiinteistöinsinööri Johanna Määttä  
Asuntoinsinööri Marja Hannikainen  
Rakennuttamispäällikkö Vesa Ijäs  
Yli-insinööri Tuomas Seppälä  
Maankäyttöinsinööri Matti Holopainen

HSY  
HSY

Erityisasiantuntija Heikki Levola, siht.  
Seututietoasiantuntija Anna-Maria Kotala, pj.

## 2

### Tonttien hintakehityksestä laaditut selvitykset

Toimikunnan työn pohjaksi koottiin kuntien hintatilasto kuluvan vuoden tammi-syyskuun aikana toteutuneista rakentamattomien pientalotonttien kaupoista sekä vertailutiedot aiemmilta vuosilta. Pientalotonttien kauppahintatiedot ovat keskeinen indikaattori erityisesti siksi, että kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana kattavia hintatilastoja. Pientalotonttien hintatilastossa ovat mukana vain hinnaltaan vertailukelpoiset edustavat kaupungit. Hintatilasto sisältää pääosin yksityisten myymiä tontteja. Pientalotonttien kauppahintatilastoon on huomioitu kuluvalta vuodelta syyskuun loppuun mennessä 319 edustavaa tonttikauppaa.

Pääkaupunkiseudun pientalotonttien viimeaikainen hintakehitys on ollut nousujohteista. Kaupunginosien keskimääräinen hintojen nousu vuodesta 2018 syyskuuhun 2019 on 4,2 %. Tammi-syyskuussa 2019 rakentamattomasta pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 199 euroa, Espoossa 1 203 euroa, Kauniaisissa 1 114 euroa ja Vantaalla 701 euroa rakennusoikeuskerrosneliometriä kohden. Kaupunginosittaisten keskiarvohintojen mediaani oli 790 euroa. Erot markkinahinnoissa pääkaupunkiseudun eri osien kesken ovat merkittäviä.

Vuonna 2019 valtion tukemassa tuotannossa hyväksyttävät tonttihinnat ovat olleet pääkaupunkiseudulla selvästi alemmat kuin toteutuneet markkinahinnat. ARA-hinnat eroavat markkinahinnoista useilla alueilla hieman yli tai alle 50 %, kun taas vain joillakin yksittäisillä alueilla hintaero jää alle 20 prosentin. Vantaan pohjoisosissa erot ovat pienemmät kuin pääkaupunkiseudun eteläosissa, ja vuoden 2019 ARA-hintojen ja markkinahintatason välinen erotus pääsääntöisesti kasvaa Helsingin kantakaupunkia tai Espoon eteläosia kohti siirryttäessä. Siten III- ja IV-käyrän käyrähintojen korotus kokonaisuudessaan on katsottu perustelluksi ARA-hintojen ja markkinahintojen välisen eron kaventamiseksi.

Kunnittaiset ja pääkaupunkiseudun muutoskeskiarvot on esitetty liitteessä 2. Ne on laskettu kaupunginosien muutosprosentista kauppojen lukumäärällä painottaen. Kaupunginosittaiset hintakeskiarvot ja muutosprosentit vaihtelevat kaupunginosien välillä huomattavasti sen mukaan, kuinka paljon ja millaisia tontteja kulloinkin on kaupan kohteena. Kaupunginosakohtaiset vuosittaiset muutosprosentit voivat olla suuriakin, mutta kaupunginosan hintatason kehitystä koskevissa johtopäätöksissä on syytä olla maltillinen, erityisesti silloin kun kauppojen lukumäärä on vähäinen.

1990- ja 2000-lukujen selkeän hintanousun jälkeen reaali hinnat (liite 3) ovat olleet 2000-luvun lopulla koetun finanssikriisin aiheuttaman notkahduksen jälkeen vailla selkeää suuntaa. Vuodesta 2016 lähtien reaali hinnat ovat olleet Espoossa ja Helsingissä pääsääntöisesti nousussa, ja Espoossa vuonna 2019 jyrkässä nousussa. Espoossa pientalotonttien hintatilastoon huomioitujen kauppojen lukumäärä on tilastointikäytännön muutoksesta johtuen selvästi alhaisempi 2019 tammi-syyskuussa kuin edellisellä vuonna vastaavana ajankohtana,

mikä voi osaltaan vaikuttaa hintakeskiarvon poikkeuksellisen isoon muutokseen Espoossa.

### 3 Periaatteet kohtuullisen hinnan määrittelemiseksi

Toimikunnan tulkin mukaan kohtuullisen hinnan tulee jäädä markkinoilla maksettujen hintojen alapuolelle, kuitenkin seuraten markkinahintojen kehitystä. Hinnanmäärittelyn tavoitteena on taata ARA-tuotannon edellytykset pitämällä valtion tukemaan tuotantoon osoitettujen tonttien hintataso kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin.

Toimikunta toteaa, että nykyisin pääkaupunkiseudulla käytössä oleva hintakäyriin perustuva enimmäistonttihintojen määrittely on kankeaa sellaisessa tapauksessa, jossa markkinahinta kohoaa tietyllä yksittäisellä alueella sitä ympäröiviä alueita nopeammin. Markkinahinnat eivät välttämättä kehity suoraviivaisesti etelästä pohjoiseen, mikä edelleen haastaa etelästä pohjoiseen johdonmukaisesti kallistuvan hintakäyrästä toimivuutta ARA-hintojen asemoimisessa suhteessa markkinahintoihin.

ARA järjesti 10.10.2019 työpajan ARA-enimmäistonttihintojen määrittelytyön kehittämiseksi pääkaupunkiseudulla. Kyseisen työpajan linjausten pohjalta toimikunta pyrkii vuoden 2020 kuluessa tarkastelemaan valmistelussa käytettävien hinta-aineistojen laajentamista sekä löytämään menetelmän, joka mahdollistaa hintakartan esitystavan kehittämisen/uudistamisen. Kehitystyö koskee toimikunnan valmistelutyötä, erityisesti siinä käytettävien aineistojen kehittämistä sekä valmistelutyön lopputuloksena syntyvää tapaa esittää ARA-enimmäistonttihintoja pääkaupunkiseudulla.

### 4 Toimikunnan ehdotus vuonna 2020 sovellettaviksi enimmäishinnoiksi

Toimikunta esittää, että vuonna 2020 sovellettavia enimmäishintoja korotetaan maltillisesti vuonna 2019 sovelletuista hinnoista käyrien III ja IV osalta. Pientalotonttien enimmäishintaa korotettaisiin III-käyrällä 20 eurolla 510 euroon ja IV-käyrällä 30 eurolla 590 euroon rakennusoikeuskerrosneliometriä kohden. Kerrostalotonttien hintaa korotettaisiin III-käyrällä 15 eurolla 410 euroon ja IV-käyrällä 25 eurolla 475 euroon rakennusoikeuskerrosneliometriä kohden. Korotusten seurauksena ARA-enimmäishinnat nousevat pääkaupunkiseudulla kokonaisuutena noin 2,9 %. Vuoden 2019 enimmäishinnat ja vuodelle 2020 esitetyt enimmäishinnat esitetään hintamuutostietokartalla liitteessä 4.

Käyrien III ja IV enimmäishintojen korotukset nostavat hyväksyttävää ARA-enimmäishintaa käyrien II ja III välisellä alueella sekä käyrien III ja IV välisellä alueella. Käyrän IV hinnankorotus vaikuttanee nostavasti myös IV-käyrän eteläpuoliselle alueelle, vaikka kyseisellä alueella hinnat sovitaan ARA:n kanssa tapauskohtaisesti.

Käyrien muotoihin tai hintakäyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyviin soveltamisohjeisiin ei esitetä muutoksia vuodelle 2020.

Näin ollen valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettaisiin vuonna 2020 tonttikustannusten osalta liitteenä 5 olevan kartan mukaisia hintavyöhykkeitä ja niihin liittyen seuraavia soveltamisohjeita:

- 1 Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen, asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan seuraavia enimmäishintoja, jotka on osoitettu vyöhykkeittäin hintakartalla euroina asemakaavan mukaista sallittua, asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta (kem<sup>2</sup>) kohti erikseen pientalo- ja kerrostalotonteille:

Hintavyöhykkeiden rajat (hintakäyrät)	Pientalotontin enimmäishinta €/kem <sup>2</sup>	Kerrostalotontin enimmäishinta €/kem <sup>2</sup>
I	275	220
II	385	310
III	510	410
IV	590	475

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

Tontin asuntokerrosalan hintaa määritettäessä ei oteta huomioon tontilla olevaa muuhun kuin asumiseen käytettävää kerrosalaa (kuten liike-, palvelu- tai muu vastaava), joka hinnoitellaan erikseen.

- 2 Pientalotontin hinta voidaan periä silloin, kun talotyyppi on määritelty asemakaavassa 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 ( $et \leq 0,50$ ) ja kerrosluvun rajoitusta alle kolme.
- 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 enintään 15 prosenttia.
- 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 IV-vyöhykkeen sisäpuolella sovitaan tonttien enimmäishintojen kohtuullisesta tasosta erikseen.
- 8 Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaasti rakennetuksi ja rakennettavan kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää

suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoisiksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus on alitettu enintään 5 prosenttia. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 prosenttia, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.

- 9 Niissä tapauksissa, joissa tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään kaavoitusviranomaisen tekemän poikkeamispäätöksen perusteella, tontin hinnan määrittelyssä voidaan ottaa huomioon päätöksessä sallittu rakennusoikeuden ylitys.
- 10 Mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat rakennusten perustamiskustannukset tai tontinsaajan kustannusvastuulle siirretään huomattavia purku-, puhdistus- tai johtojen siirtokustannuksia, on nämä otettava huomioon tontinhintaa alentavana tekijänä.

Päätöstä sovelletaan vuonna 2020 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempänä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

#### Liitteet

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Tonttihintamuistio (tämä dokumentti)   |
| 2 | Asemakaavoitettujen rakentamattomien pientalotonttien hintakehitys kaupunginosittain ja kunnittain pääkaupunkiseudulla 2013–2019 |
| 3 | Pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehitys vuosina 1981–2019                 |
| 4 | Enimmäistonttihintojen muutosesitys -kartta  |
| 5 | Toimikunnan ehdotus tonttihintakartaksi vuodelle 2020  |

Asemakaavoitettujen pientalotonttien hintakehitys kaupunginosittain ja kunnittain pääkaupunkiseudulla 2013-2019<sup>1</sup>

kaupunginosa	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019 tammi-syyskuu		Vuosi muutokset % <sup>2</sup>				tammi- syyskuu 2019
	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	2015	2016	2017	2018	
Oulunkylä	975	5	830	1	1120	2	1080	2	1051	3	1389	2	1162	3	34,9 %	-3,6 %	-2,7 %	32,2 %	-16,3 %
Haaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1490	1	0	0	..	..	..	..	..
Munkkiniemi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1576	1	0	0	..	..	..	..	..
Konala	967	1	0	0	961	1	909	1	1006	1	1128	3	0	0	..	-5,4 %	10,7 %	12,1 %	..
Kaarela	957	1	930	4	935	6	1005	11	1125	4	1168	6	987	7	0,5 %	7,5 %	11,9 %	3,8 %	-15,5 %
Pakila	1516	7	1362	9	1376	3	1107	15	1216	7	1201	3	1371	8	1,0 %	-19,5 %	9,8 %	-1,2 %	14,2 %
Tuomarinkylä	1327	12	1195	6	1357	4	1365	4	1279	5	1230	4	1321	7	13,6 %	0,6 %	-6,3 %	-3,8 %	7,4 %
Pukinmäki	1167	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1208	1	0	0	..	..	..	..	..
Malmi	950	6	0	0	908	3	865	3	834	2	907	1	911	2	..	-4,7 %	-3,6 %	8,8 %	0,4 %
Tapaninkylä	1187	15	1055	13	1060	10	1054	6	993	16	1097	12	1238	9	0,5 %	-0,6 %	-5,8 %	10,5 %	12,9 %
Suutarila	965	8	969	4	1043	8	891	5	1063	13	997	3	956	7	7,6 %	-14,6 %	19,3 %	-6,2 %	-4,1 %
Suurmetsä	908	6	918	6	888	4	857	11	1013	11	916	7	1011	8	-3,3 %	-3,5 %	18,2 %	-9,6 %	10,4 %
Kulosaari	0	0	0	0	2447	2	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Tammisalo	2468	1	1496	1	1032	1	1750	1	0	0	1282	2	0	0	-31,0 %	69,6 %	..	..	..
Vartiokylä	1135	11	1156	11	1400	10	1000	20	1074	16	1156	12	1307	17	21,1 %	-28,6 %	7,4 %	7,6 %	13,1 %
Pitäjänmäki	0	0	0	0	0	0	1148	2	0	0	1041	2	0	0	..	..	..	..	..
Mellunkylä	837	5	908	1	715	2	782	8	854	7	838	3	726	1	-21,3 %	9,4 %	9,2 %	-1,9 %	-13,4 %
Laajasalo	1642	5	1348	7	1689	5	1239	10	1346	13	1214	11	1539	5	25,3 %	-26,6 %	8,6 %	-9,8 %	26,8 %
Vuosaari	1095	2	1086	2	761	3	873	3	899	1	993	3	1083	2	-29,9 %	14,7 %	3,0 %	10,5 %	9,1 %
Karhusaari	692	1	0	0	619	1	0	0	845	5	1053	1	0	0	..	..	..	24,6 %	..
Ultuna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	407	1	0	0	..	..	..	..	..
Ruskeasuo	1570	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Viikki	0	0	0	0	904	1	1149	2	1269	1	0	0	0	0	..	27,1 %	10,4 %	..	..
Lauttasaari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2341	1	0	0	..	..	..	..	..
<b>Helsinki</b>	<b>1170</b>	<b>88</b>	<b>1135</b>	<b>65</b>	<b>1170</b>	<b>66</b>	<b>1025</b>	<b>104</b>	<b>1077</b>	<b>105</b>	<b>1133</b>	<b>80</b>	<b>1199</b>	<b>76</b>	<b>6,5 %</b>	<b>-8,4 %</b>	<b>7,9 %</b>	<b>2,3 %</b>	<b>8,0 %</b>
Tapiola	0	0	0	0	0	0	2305	1	0	0	2165	2	0	0	..	..	..	..	..
Westend	3135	2	2255	3	3145	2	2420	1	2457	4	3066	5	2447	6	39,5 %	-23,1 %	1,5 %	24,8 %	-20,2 %
Haukilahti	0	0	3800	2	0	0	1328	3	1741	8	0	0	2862	2	..	..	31,1 %	..	..
Niittykumpu	1837	1	1837	3	1464	7	1175	1	1333	3	1354	3	1498	3	-20,3 %	-19,7 %	13,4 %	1,6 %	10,6 %
Pohjois-Tapiola	1659	3	1289	6	1598	8	1541	3	1439	9	1712	4	1626	4	24,0 %	-3,6 %	-6,6 %	19,0 %	-5,0 %
Laajalahti	1479	2	963	2	1038	2	974	2	912	1	1146	7	0	0	7,8 %	-6,2 %	-6,4 %	25,7 %	..
Kuurinniitty	988	4	1046	7	805	6	912	3	856	4	782	7	0	0	-23,0 %	13,3 %	-6,1 %	-8,6 %	..
Henttaa	931	12	770	1	951	6	882	9	1256	18	950	7	972	2	23,5 %	-7,3 %	42,4 %	-24,4 %	2,3 %
Olari	1301	10	1046	5	1303	10	972	3	1115	15	1159	19	1217	3	24,6 %	-25,4 %	14,7 %	3,9 %	5,0 %
Matinkylä	1995	2	1249	3	1550	3	1466	10	1726	8	1338	6	1944	2	24,1 %	-5,4 %	17,7 %	-22,5 %	45,3 %
Mankkaa	1366	19	1323	3	1101	10	1382	8	1188	12	1452	9	0	0	-16,8 %	25,5 %	-14,0 %	22,2 %	..
Nöykkiö	1036	9	965	17	998	13	993	26	997	22	1150	20	1156	2	3,4 %	-0,5 %	0,4 %	15,3 %	0,5 %
Kaitaa	961	2	961	3	1243	13	1023	7	1110	13	837	2	1255	4	29,3 %	-17,7 %	8,5 %	-24,6 %	49,9 %
Soukka	1497	2	1308	4	1047	4	851	2	1742	1	904	3	0	0	-20,0 %	-18,7 %	104,7 %	-48,1 %	..
Espoonlahti	547	1	0	0	0	0	0	0	1391	1	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Espoon keskus	736	3	753	2	684	4	704	5	592	2	711	4	800	1	-9,2 %	2,9 %	-15,9 %	20,1 %	12,5 %
Kaupunginkallio	0	0	965	4	806	3	642	4	929	2	777	8	892	2	-16,5 %	-20,3 %	44,7 %	-16,4 %	14,8 %
Saunalahti	971	36	1081	26	1004	22	929	30	917	26	936	14	933	11	-7,1 %	-7,5 %	-1,3 %	2,1 %	-0,3 %
Vanttila	0	0	1006	1	966	3	792	4	761	9	976	3	0	0	-4,0 %	-18,0 %	-3,9 %	28,3 %	..

kaupunginosa	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		Vuosimuutokset % <sup>2</sup>				tammi- syyskuu
													tammi-syyskuu		Koko vuosi				
	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	2015	2016	2017	2018	
Kauklahti	717	7	613	3	618	7	960	7	759	10	932	5	640	2	0,8 %	55,3 %	-20,9 %	22,8 %	-31,3 %
Kurttila	800	26	846	6	758	22	792	37	810	50	884	59	897	12	-10,4 %	4,5 %	2,3 %	9,1 %	1,5 %
Latokaski	955	5	705	4	808	9	892	10	797	11	868	7	831	1	14,6 %	10,4 %	-10,7 %	8,9 %	-4,3 %
Muurala	0	0	0	0	828	3	854	3	745	10	712	5	0	0	..	3,1 %	-12,8 %	-4,4 %	..
Lintuvaara	1058	48	918	21	1091	18	1089	10	1015	26	1125	11	1125	7	18,8 %	-0,2 %	-6,8 %	10,8 %	0,0 %
Leppävaara	925	3	815	1	1116	5	730	6	1007	1	1081	6	0	0	36,9 %	-34,6 %	37,9 %	7,3 %	..
Kilo	1117	4	873	6	1036	5	931	10	989	13	958	6	1203	2	18,7 %	-10,1 %	6,2 %	-3,1 %	25,6 %
Sepänkylä	0	0	0	0	0	0	0	0	748	7	734	2	0	0	..	..	..	-1,9 %	..
Karakallio	0	0	790	1	912	1	0	0	0	0	967	1	0	0	15,4 %	..	..	..	..
Laaksolahti	935	21	992	17	874	28	990	18	911	23	968	29	1001	3	-11,9 %	13,3 %	-8,0 %	6,3 %	3,4 %
Viherlaakso	1091	3	1022	3	1227	2	1143	1	910	2	1054	2	868	1	20,1 %	-6,8 %	-20,4 %	15,8 %	-17,6 %
Lippajärvi	901	5	1132	2	0	0	702	3	964	4	934	10	0	0	..	..	37,3 %	-3,1 %	..
Järvenperä	823	3	794	3	753	2	698	5	771	7	695	3	820	1	-5,2 %	-7,3 %	10,5 %	-9,9 %	18,0 %
Kumpyöli	0	0	750	1	0	0	674	4	613	1	643	2	0	0	..	..	-9,1 %	4,9 %	..
Karhusuo	718	2	991	2	994	1	795	6	695	8	745	4	0	0	0,3 %	-20,0 %	-12,6 %	7,2 %	..
Nupuri	593	4	590	2	472	1	717	6	376	3	694	3	669	1	-20,0 %	51,9 %	-47,6 %	84,6 %	-3,6 %
Kolmperä	0	0	353	1	0	0	655	1	399	1	0	0	0	0	..	..	-39,1 %	..	..
Niipperi	926	5	625	2	623	3	0	0	527	2	650	7	730	3	-0,3 %	..	..	23,3 %	12,3 %
Perusmäki	705	4	685	10	712	10	655	30	521	16	620	19	695	3	3,9 %	-8,0 %	-20,5 %	19,0 %	12,1 %
Kalajärvi	662	3	0	0	566	2	448	3	471	2	567	4	0	0	..	-20,8 %	5,1 %	20,4 %	..
Lahnus	550	2	0	0	572	2	778	2	391	2	743	2	0	0	..	36,0 %	-49,7 %	..	..
<b>Espoo</b>	<b>1023</b>	<b>253</b>	<b>1030</b>	<b>177</b>	<b>1001</b>	<b>237</b>	<b>913</b>	<b>284</b>	<b>970</b>	<b>357</b>	<b>993</b>	<b>310</b>	<b>1203</b>	<b>78</b>	<b>2,4 %</b>	<b>-0,3 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>4,3 %</b>
Kauniainen	1231	7	1168	6	1093	9	865	18	1059	17	1200	9	1114	4	-6,4 %	-20,9 %	22,4 %	13,3 %	-7,2 %
<b>Kauniainen</b>	<b>1231</b>	<b>7</b>	<b>1168</b>	<b>6</b>	<b>1093</b>	<b>9</b>	<b>865</b>	<b>18</b>	<b>1059</b>	<b>17</b>	<b>1200</b>	<b>9</b>	<b>1114</b>	<b>4</b>	<b>-6,4 %</b>	<b>-20,9 %</b>	<b>22,4 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>-7,2 %</b>
Linnainen	0	0	0	0	0	0	0	0	935	1	775	1	616	1	..	..	..	-17,1 %	-20,5 %
Hämevaara	0	0	851	4	719	1	899	1	833	3	672	6	803	6	-15,5 %	25,0 %	-7,3 %	-19,3 %	19,5 %
Vapaala	770	4	868	3	814	5	765	5	847	7	788	2	821	8	-6,2 %	-6,0 %	10,7 %	-7,0 %	4,2 %
Varisto	671	2	0	0	593	1	0	0	0	0	674	2	735	4	..	..	..	..	9,1 %
Kaivoksela	0	0	891	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Martinlaakso	0	0	0	0	515	2	656	1	635	1	914	2	762	2	..	27,4 %	-3,2 %	43,9 %	-16,6 %
Vantaanlaakso	715	5	641	5	652	5	615	2	575	4	609	4	587	3	1,7 %	-5,7 %	-6,5 %	5,9 %	-3,6 %
Askisto	532	2	732	2	640	4	569	2	699	3	459	3	552	8	-12,6 %	-11,1 %	22,8 %	-34,3 %	20,3 %
Kivistö	707	20	675	23	858	15	844	13	1052	8	809	20	1085	13	27,1 %	-1,6 %	24,6 %	-23,1 %	34,1 %
Lapinkylä	682	2	838	1	739	4	583	8	727	8	707	7	625	4	-11,8 %	-21,1 %	24,7 %	-2,8 %	-11,6 %
Kiila	0	0	588	1	0	0	0	0	658	1	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Ylästö	991	23	925	8	1045	12	852	8	864	14	952	26	1014	7	13,0 %	-18,5 %	1,4 %	10,2 %	6,5 %
Tammisto	1082	1	0	0	964	1	0	0	0	0	1031	1	0	0	..	..	..	..	..
Pakkala	1092	1	876	3	637	1	0	0	650	1	729	4	790	7	-27,3 %	..	..	12,2 %	8,4 %
Hiekkaharju	786	5	739	3	682	6	679	2	687	5	884	2	804	5	-7,7 %	-0,4 %	1,2 %	28,7 %	-9,0 %
Jokiniemi	1214	1	797	1	670	1	667	1	460	2	835	2	787	4	-15,9 %	-0,4 %	-31,0 %	81,5 %	-5,7 %
Viertola	0	0	678	2	821	5	818	6	1109	1	849	3	767	6	21,1 %	-0,4 %	35,6 %	-23,4 %	-9,7 %
Kuninkaala	595	4	582	3	980	1	763	4	685	5	671	1	737	4	68,4 %	-22,1 %	-10,2 %	-2,0 %	9,8 %
Simonkylä	830	3	755	1	714	4	650	5	685	1	908	4	719	4	-5,4 %	-9,0 %	5,4 %	32,6 %	-20,8 %
Ruskeasanta	713	9	431	1	618	4	559	6	650	3	668	6	632	5	43,4 %	-9,5 %	16,3 %	2,8 %	-5,4 %
Koivuhaka	504	5	561	6	563	6	597	3	561	7	624	7	630	3	0,4 %	6,0 %	-6,0 %	11,2 %	1,0 %
Koivukylä	0	0	719	1	632	2	704	5	664	2	0	0	613	3	-12,1 %	11,4 %	-5,7 %	..	..

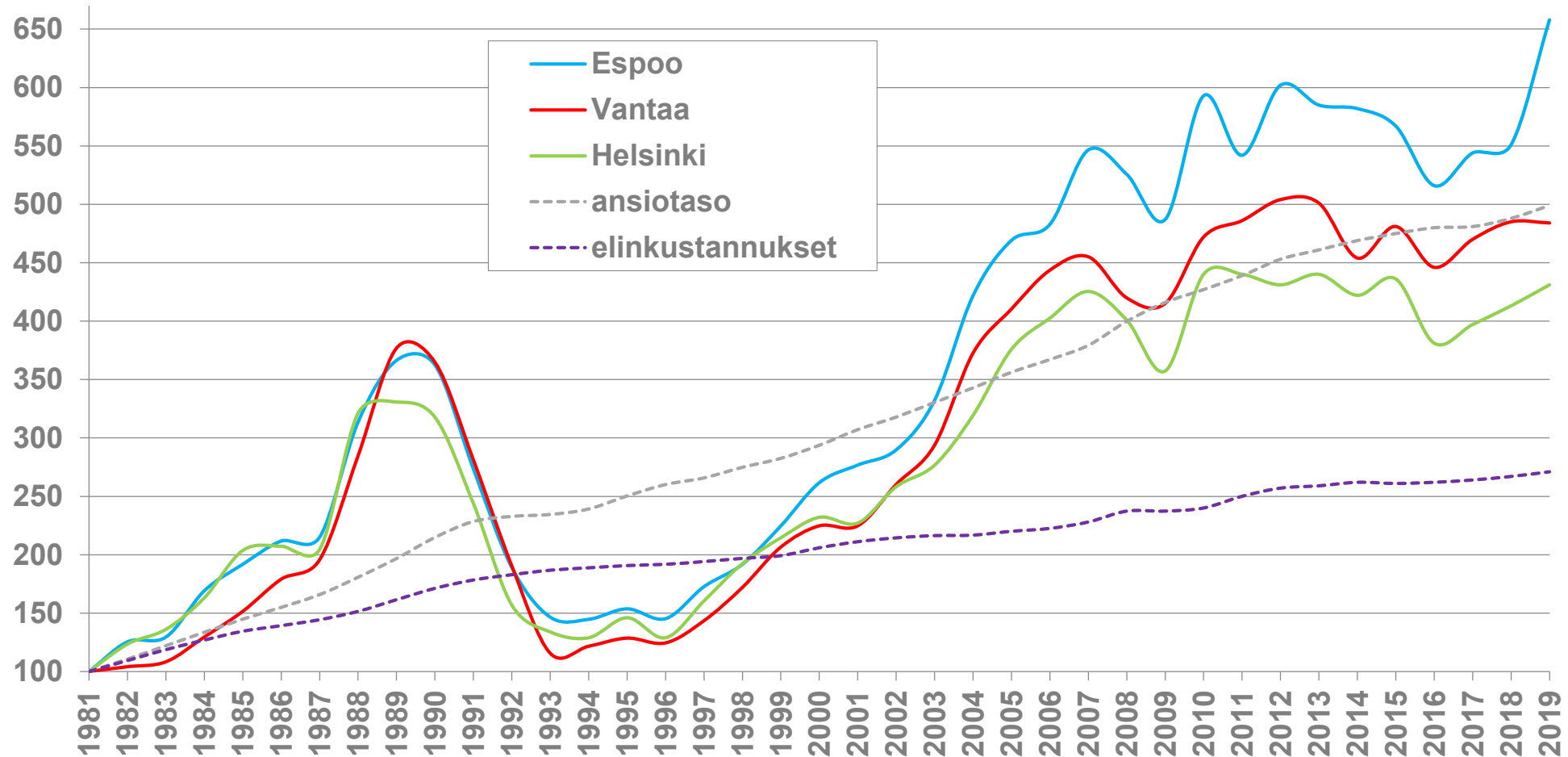
kaupunginosa	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019 tammi-syyskuu		Vuosimuutokset % <sup>2</sup>				tammi- syyskuu 2019
	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	€/kem <sup>2</sup>	lkm	Koko vuosi				
															2015	2016	2017	2018	
Ilola	616	8	582	2	613	9	450	1	535	5	450	2	696	5	5,3 %	-26,6 %	18,9 %	-15,9 %	54,7 %
Asola	784	6	653	1	848	3	0	0	755	2	596	3	0	0	29,9 %	..	..	-21,1 %	..
Rekola	703	6	654	11	615	10	646	9	651	5	699	6	737	8	-6,0 %	5,0 %	0,8 %	7,4 %	5,4 %
Havukoski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Päiväkumpu	564	11	506	8	507	6	536	6	637	6	573	9	560	4	0,2 %	5,7 %	18,8 %	-10,0 %	-2,3 %
Matari	664	3	507	5	0	0	480	2	534	3	703	3	567	7	..	..	11,3 %	31,6 %	-19,3 %
Korso	615	6	540	3	642	7	547	8	631	8	643	14	498	3	18,9 %	-14,8 %	15,4 %	1,9 %	-22,6 %
Mikkola	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	491	2	0	0	..	..	..	..	..
Metsola	571	6	546	7	417	3	493	2	534	6	648	3	459	1	-23,6 %	18,2 %	8,3 %	21,3 %	-29,2 %
Leppäkorpi	489	2	495	4	518	2	461	1	492	2	498	8	487	2	4,6 %	-11,0 %	6,7 %	1,2 %	-2,2 %
Jokivarsi	481	7	532	3	526	6	481	5	559	5	547	6	452	2	-1,1 %	-8,6 %	16,2 %	-2,1 %	-17,4 %
Nikinmäki	474	7	490	8	509	11	434	17	492	20	486	16	532	14	3,9 %	-14,7 %	13,4 %	-1,2 %	9,5 %
Vierumäki	425	4	391	2	445	4	529	5	449	3	426	5	450	2	13,8 %	18,9 %	-15,1 %	-5,1 %	5,6 %
Vallinoja	435	1	359	1	348	2	0	0	0	0	456	2	562	3	-3,1 %	..	..	..	23,2 %
Vaarala	495	1	525	3	545	4	471	5	591	4	627	6	621	2	3,8 %	-13,6 %	25,5 %	6,1 %	-1,0 %
Hakunila	0	0	462	1	0	0	664	2	0	0	610	1	0	0	..	..	..	..	..
Rajakylä	0	0	839	1	428	1	636	4	642	5	0	0	611	2	-49,0 %	48,6 %	0,9 %	..	..
Itä-Hakkila	784	1	739	4	767	1	659	7	627	4	711	3	500	2	3,8 %	-14,1 %	-4,9 %	13,4 %	-29,7 %
Kuninkaanmäki	634	3	598	5	613	6	528	7	569	5	771	4	564	4	2,5 %	-13,9 %	7,8 %	35,5 %	-26,8 %
Sotunki	0	0	0	0	692	3	715	3	726	2	0	0	0	0	..	3,3 %	1,5 %	..	..
Hämeenkylä	530	1	571	5	578	1	886	1	0	0	0	0	565	1	1,2 %	53,3 %	..	..	..
Tikkurila	0	0	321	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Petikko	0	0	0	0	0	0	520	1	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Keimola	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	515	1	..	..	..	..	..
Helsingin pit.Kirkonkylä	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	327	1	..	..	..	..	..
Ojanko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	840	1	0	0	..	..	..	..	..
<b>Vantaa</b>	<b>695</b>	<b>160</b>	<b>636</b>	<b>144</b>	<b>673</b>	<b>159</b>	<b>626</b>	<b>158</b>	<b>664</b>	<b>162</b>	<b>693</b>	<b>197</b>	<b>701</b>	<b>161</b>	<b>5,5 %</b>	<b>-5,0 %</b>	<b>9,1 %</b>	<b>2,2 %</b>	<b>3,0 %</b>
PKS YHT/keskim.		508		392		471		564		641		596		319	3,9 %	-3,6 %	4,4 %	5,2 %	4,2 %

1) Aineisto koostuu rakentamattomista, asemakaava-alueella sijaitsevista pientalotonteista, joiden kaupat luokiteltu edustaviksi. Perusaineisto koottu kunnista. Hinnat kunkin vuoden hintatason mukaan

2) Kunnittaiset muutoskeskiarvot on laskettu kaupunginosien vuosimuutosprosenttien keskiarvona niissä kaupunginosissa, joissa on ollut kauppvoja kumpanakin vuonna ja painottaen näiden kauppjojen lukumäärällä.



# Pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehitys vuosina 1981-2019



Tietolähteenä kunnista kerätyt kauppahintatiedot. Vuoden 2019 tiedot laskettu tammi-  
syyskuussa tehdyistä kaupoista. Hinnat on deflatoitu 2019 lokakuun hintatasoon.

**Muutosehdotus: Valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki)  
sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2020**

**I**  
Hintavyöhykkeiden rajakäyrät (I-IV)  
ja niiden hinnat kerros-/pientalofontille  
220/275 euroa/ kerrosneliömetri 2020

Käyrähinnat vuodelle 2020  
muutosehdotuksen mukaan ja vuoden  
2019 hinnat sulkeissa uudeksi  
hinnaksi ehdotetun käyrähinnan  
alapuolella

**Aluekeskus**

Hintavyöhykkeiden rajakäyrien välisellä  
alueella hinnat arvioidaan interpoloimalla

**I**  
220/275  
(220/275)

**I**  
220/275  
(220/275)

**I**  
220/275  
(220/275)

**I**  
220/275  
(220/275)

**II**  
310/385  
(310/385)

**III**  
410/510  
(395/490)

**IV**  
475/590  
(450/560)

**II**  
310/385  
(310/385)

**III**  
410/510  
(395/490)

**IV**  
475/590  
(450/560)

**Huom!**  
Kalleimmilla alueilla IV-käyrän sisäpuolella sovitaan  
hinnat ARA:n kanssa tapauskohtaisesti

**Valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2020**

**I**  
Hintavyöhykkeiden rajakäyrät (I-IV)  
ja niiden hinnat kerros-/pientalofontille  
220/275 euroa/ kerrosneliometri 2020

**●** Aluekeskus

Hintavyöhykkeiden rajakäyrien välisellä  
alueella hinnat arvioidaan interpoloimalla

**I**  
220/275

**I**  
220/275

**I**  
220/275

**I**  
220/275

**II**  
310/385

**III**  
410/510

**IV**  
475/590

**II**  
310/385

**III**  
410/510

**IV**  
475/590

**Huom!**  
Kalleimmilla alueilla IV-käyrän sisäpuolella sovitaan  
hinnat ARA:n kanssa tapauskohtaisesti