



5

Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 sovellettavat enimmäistonttihinnat

HEL 2015-000279 T 10 00 00

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 19.12.2014 tekemän päätöksen valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 ja lähettää sen tonttiosastolle otettavaksi huomioon asuntotonttien vuokraesitysten valmistelussa.

Esittelijän perustelut

Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 19.12.2014 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista. ARA:n päätöksen mukaan pääkaupunkiseudun vuoden 2015 enimmäistonttihinnat säilyvät ennallaan vuoden 2014 hintatasossa. Hintakäyrien I-III sijainteihin on kuitenkin tehty pääradan, kehäradan ja metron asemaseuduilla eräitä paikallisia tarkistuksia, jotka nostavat vähäisesti noin 1,5 %:lla koko seudun keskimääräistä hintatasoa.

Vuosi 2015 on jo 39. vuosi, jolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY, ennen YTV) asettama tonttitoimikunta on laatinut valtion aravatuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettavan tonttikustannussuosituksen. Tonttitoimikunnan 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 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:n päätöksen perustaksi on tarkasteltu tonttihintojen kehitystä käytettävissä olevien hintatilastojen valossa ja arvioitu ajankohtainen markkinatilanne. Keskeisenä indikaattorina on käytetty



asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä.

Vuoden 2014 syyskuun loppuun mennessä seudulla oli toteutunut 305 pientalotonttien kauppaa, mikä on noin 16 % vähemmän kuin vuoden 2013 syyskuussa. Toimikunnan yhteinen käsitys tonttimarkkinoiden tilanteesta yleisesti on, että jo vuonna 2013 alkanut tonttien kysynnän hiljentyminen on jatkunut myös vuoden 2014 aikana.

Vuoden 2013 hintoihin verrattuna pientalotonttien hinnat ovat laskeneet hieman, ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2008 taantumana. Kaupunginosittainen hintojen keskimääräinen muutos oli koko pääkaupunkiseudulla vuoden 2014 tammi-syyskuussa -5% verrattuna vuoteen 2013.

Tammi-syyskuussa 2014 pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 136 euroa, Kauniaisissa 1 203 euroa, Espoossa 991 euroa ja Vantaalla 627 euroa rakennusoikeuden kerrosneliömetriltä.

Tonttien hinnat ovat pääkaupunkiseudulla viimeisen kymmenen vuoden aikana nousseet. Tonttimaan ARA-hintoja on vastaavana aikana tarkistettu maltillisesti, joten ero markkinahintoihin on kasvanut. Vuodelle 2014 hyväksytyt pientalotonttien ARA-hinnat ovat noin 40 - 50 % vastaavista markkinahinnoista. Vertailutietona käytetty hintataso sisältää kuitenkin pääosin yksityisten myymiä omakotitontteja, joista on kova kysyntä ja niukka tarjonta.

Erityisenä tavoitteena on ollut pitää huolta keskeisten ARA-tuotannon alueiden tonttien hintatason säilymisestä kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin. Tonttien hinnoitteluun vaikuttavana sijaintitekijänä on korostettu hyvien joukkoliikenneyhteyksien merkitystä erityisesti ratojen varsilla. Hinnoittelulla pyritään parantamaan ARA-tuotannon edellytyksiä hyvin saavutettavissa olevilla alueilla.

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

Vuonna 2015 vuoden 2014 käyrien enimmäistonttihinnat säilyvät ennallaan mutta hintakäyrien I-III sijaintia on tarkistettu pohjoiseen.

Vantaalla tarkistuksen vaikutukset kohdistuvat kehäradan vyöhykkeeseen ja mm. tulevien asemien, Kivistön, Aviapolisin ja Leinelän ympäristöihin (II-käyrä lentokentän eteläpuolella). I-käyrä kulkee lentokenttäalueelle ja sen tarkistus noudattelee kuntarajaa



aiempaa enemmän. Itä-Vantaalle syntyy tarkistuksen myötä hintatasoltaan aiempaa yhtenäisempi ja loivempi vyöhyke Mellunmäen metroaseman ympäristöstä Länsimäestä Hakunilaan ja Itä-Hakkilaan (II- ja III-käyrät).

Koillis-Helsingissä III-käyrän tarkistuksella on jonkin verran vaikutusta Alppikylän, Jakomäen ja Malmin lentoaseman ympäristössä.

Koska käyräkohtaiset enimmäishinnat eivät muutu, jää paikallisten hintavaikutusten heijastuminen seudun keskimääräisiin hintoihin vähäiseksi. Koko seudun keskimääräistä tonttintahintatasoa muutosten on laskettu nostavan 1,5 %.

Hintapäätöksen soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 ARA:n kirje 19.12.2014
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 (kartta)
- 3 Hintakäyrämuutokset (kartta)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Otteet

Ote
Kv/to

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Ksv