



13.02.2018

## § 85

### Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2018 sovellettavat enimmäistonttihinnat

HEL 2018-001419 T 10 00 00

#### Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 18.1.2018 tekemän päätöksen valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2018 ja lähettää sen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle otettavaksi huomioon asuntotonttien vuokrausesitysten valmistelussa.

#### Käsittely

Esittelijä muutti esittelijän perustelujen kappaleet 3 ja 17 muotoon: Käyrän III enimmäishintaa on korotettu 370 eurosta 395 euroon ja käyrän IV enimmäishintaa 425 eurosta 450 euroon.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 ARA:n kirje 18.1.2018
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2018 (kartta)
- 3 Hintakäyrämuutokset (kartta)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

#### Tiivistelmä



Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 18.1.2018 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2018 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista.

ARA:n päätöksen mukaisesti pääkaupunkiseudulla vuonna 2018 sovellettavia enimmäishintoja on muutettu vuonna 2017 käytetyistä. Tarkistuksia on tehty hintakäyrien II ja IV väliselle alueelle, jolla markkinahinnan ja valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavan enimmäishinnan ero on kasvanut liian suureksi. Tarkistus heijastunee myös IV-käyrän eteläpuoliselle alueelle, vaikka alueella enimmäishinta sovitaan lähtökohtaisesti aina erikseen neuvotellen.

Käyrän III enimmäishintaa on korotettu 425 eurosta 450 euroon ja käyrän IV enimmäishintaa 370 eurosta 395 euroon.

Muutosten hintavaikutus koko seudun keskimääriseen ARA-enimmäishintatasoon on noin 4 %. Paikallisesti suurin euromääräinen korotus on noin 50 euroa Vantaalla Kivistön eteläpuolella.

Hintakäyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyvät soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.

#### Tonttikustannustoimikunta

Vuosi 2018 on jo 42. vuosi, jolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY, ennen YTV) asettama tonttikustannustoimikunta on laatinut valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettavan tonttikustannussuosituksen. 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 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.

#### Tonttien hintakehitys

ARA:n päätöksen taustaksi on tonttikustannustoimikunnassa tarkasteltu tonttihintojen kehitystä käytettävissä olevien hintatilastojen valossa ja arvioitu ajankohtainen markkinatilanne. Keskeisenä indikaattorina on käytetty asemakaavoitetuilla alueella sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä.



Vuoden 2017 syyskuun loppuun mennessä seudulla on toteutunut 503 kauppaa, mikä on noin 27 % enemmän kuin vuosi sitten syyskuussa.

Pääkaupunkiseudun pientalotonttien keskihinta on syyskuun 2017 tilanteen perusteella hieman noususuuntainen. Aluekohtaisten muutosprosenttien keskiarvo on 3,3 % vuoden 2016 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Reaalihintojen kehitys on Helsingin seudulla 2010-luvulla ollut keskimäärin laskeva, joten nyt ajankohtaisesta noususta huolimatta hinnat ovat vielä vuoden 2012 tasoa matalammat.

Tammi-syyskuussa 2017 rakentamattomista pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 079 euroa, Espoossa 962 euroa, Kauniaisissa 1 093 euroa ja Vantaalla 645 euroa rakennusoikeuden kerrosneliömetriltä.

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

#### Periaatteet kohtuullisen hinnan määrittelemiseksi

Tonttimaan hinta pääkaupunkiseudulla nousi 2000-luvulla vuoteen 2012 saakka, paikoin melko paljonkin. Tonttimaan ARA-enimmäishintoja on vastaavana aikana tarkistettu maltillisesti, joten ero markkinahintoihin on kasvanut. Vuodelle 2017 hyväksytyt, pientalotonttien hintatietojen pohjalta lasketut ARA-enimmäishinnat ovat pääosin olleet noin 50 - 60 %, mutta paikoin vain noin 40 % vastaavista markkinahinnoista.

Keskeisenä hinnanmäärittelyn tarkoituksena on ollut, että keskeisillä ARA-tuotannon alueilla tonttien hintataso säilyy kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin, taaten siltä osin ARA-tuotannon edellytykset hyvin saavutettavissa olevilla alueilla.

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. Tarkistusten hintavaikutukset ovat olleet paikallisia ja kohdistuneet vuoden 2016 ehdotuksessa Länsimetron varteen Matinkylään saakka ulottuvalle osuudelle ja vuoden 2015 ehdotuksessa Kehäradan varteen painottuen sen itäiseen osuuteen pääradan läheisyydessä.

#### Enimmäishintojen tarkistaminen

Vuodelle 2018 on tehty tarkistuksia hintakäyrien II ja IV väliselle alueelle, jolla markkinahinnan ja valtion tukemassa asuntotuotannossa sovel-



13.02.2018

lettavan enimmäishinnan ero on kasvanut liian suureksi. Tarkistus heijastunee myös IV-käyrän eteläpuoliselle alueelle, vaikka alueella enimmäishinta sovitaan lähtökohtaisesti aina erikseen neuvotellen.

Käyrän III enimmäishintaa on korotettu 425 eurosta 450 euroon ja käyrän IV enimmäishintaa 370 eurosta 395 euroon.

Muutosten hintavaikutus koko seudun keskimääriseen ARA-enimmäishintatasoon on noin 4 %. Paikallisesti suurin euromääräinen korotus on noin 50 euroa Vantaalla Kivistön eteläpuolella.

## Soveltamisohjeet

Hintavyöhykkeiden soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 ARA:n kirje 18.1.2018
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttienennimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2018 (kartta)
- 3 Hintakäyrämuutokset (kartta)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kymp/Make  
Kymp/Aska