

13.11.2018

Ehdotus vuonna 2019 sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) pääkaupunkiseudulla

HSY:n hallituksen asettama tonttikustannustoimikunta on valmistellut ehdotuksensa valtion tukemaan asuntotuotantoon vuonna 2019 osoitettavien tonttien enimmäishinnoiksi. Ehdotus valmistellaan vuosittain ja se annetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn päätettäväksi. Ehdotuksen taustaksi tarkastellaan tonttihintojen kehitystä käytettävissä olevien tonttihintatilastojen valossa ja arvioidaan ajankohtainen markkinatilanne.

Toimikunta esittää, että vuonna 2019 sovellettavat enimmäishinnat vastaisivat vuoden 2018 hintoja, eikä tonttihintakarttaan näin ollen tehtäisi muutoksia. Hintakäyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyvät soveltamisohjeet esitetään myös säilytettävän ennallaan.

1 Toimikunnan tehtävä ja kokoonpano

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

Toimikunnan esitys kootaan kartalle (liite 2), 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 asunto- ja tonttimarkkinoilla. Keskeisenä indikaattorina hintojen tarkistuksessa käytetään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä.

Toimikunnan kokoonpano vuoden 2019 ehdotuksen valmistelussa on ollut seuraava:

Espoo	Maankäyttöinsinööri Joonas Vikman
Helsinki	Yksikön päällikkö Esko Patrikainen
Kauniainen	Kiinteistöinsinööri Johanna Määttä
Vantaa	Asuntoinsinööri Marja Hannikainen
ARA	Kehittämiskoordinaattori Vesa Ijäs
ARA	Yli-insinööri Tuomas Seppälä
Suomen Kuntaliitto	Maankäyttöinsinööri Matti Holopainen
HSY	Erityisasiantuntija Heikki Levola, siht.
HSY	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 kaupat. Hintatilasto sisältää pääosin yksityisten myymiä tontteja. Kuluvan vuoden 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 rakennusoikeuskerrosneliometriä kohden. Vuodelle 2018 hyväksytyt ARA-enimmäishinnat ovat useimmissa kaupunginosissa olleet 50-80 % toteutuneista markkinahinnoista.

Kunnittaiset ja pääkaupunkiseudun muutoskeskiarvot on esitetty liitteessä 3. Ne on laskettu kaupunginosien muutosprosentteista kauppajen 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 kauppajen lukumäärä on vähäinen.

ARA on teettänyt keväällä 2018 selvityksen Newsec Valuation Oy:llä ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnanmäärittämisestä ARA-tonttien hinnoitteluprosessien kehittämisen tueksi (liite 5). Selvitys kattoi 32 kasvukeskuskuntaa sekä kahdeksan maakuntien keskuskuntaa. Pääkaupunkiseudulla ylläpidettyä ARA-hinnoittelun mallia pidettiin selvityksen tulosten mukaan toimivana tapana seudullisen hinnoittelun yhteneväisyyden kannalta, mutta toisaalta vyöhykemallin heikkoa kykyä huomioida alueiden välisiä hintaeroja itä-länsi-akselilla pidettiin ongelmallisena. Selvityksessä esitetään ARAn tuotettavaksi ja ylläpidettäväksi karttapohjainen työkalu, josta kävisi ilmi ARA-kohteet ja ARA-tonttihintapäätösten tiedot. Pääkaupunkiseudun tonttikustannustoimikunnan työskentelyyn selvityksessä ei esitetä muutoksia.

3 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 (liitteet 3 ja 4). 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 maan käypä hinta on noussut keskimääräistä enemmän. Kahden eteläisimmän 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 kaventamiseksi kyseisellä suunnalla.

Toimikunnan tulkinnan mukaan kohtuullisen hinnan tuleekin 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.

4 Toimikunnan ehdotus vuonna 2019 sovellettaviksi enimmäishinnoiksi

Toimikunta esittää, että vuonna 2019 sovellettavia enimmäishintoja ei muuteta kuluvana vuonna 2018 käytetyistä, ja tonttihintakarttaan ei siten tehtäisi muutoksia. Hintakäyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyvät soveltamisohjeet esitetään myös säilytettävän ennallaan.

Näin ollen valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettaisiin vuonna 2019 tonttikustannusten osalta liitteenä 2 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 ²) kohti erikseen pientalo- ja kerrostalotonteille:		
	Hintavyöhykkeiden rajat (hintakäyrät)	Pientalotontin enimmäishinta €/kem ²	Kerrostalotontin enimmäishinta €/kem ²
	I	275	220
	II	385	310
	III	490	395
	IV	560	450

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 ≤ 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 2019 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempänä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

Liitteet

- 1 Tonttihintamuistio (tämä dokumentti)
- 2 Toimikunnan ehdotus hintakartaksi vuodelle 2019

- 3 Asemakaavoitettujen rakentamattomien pientalotonttien hintakehitys kaupunginosittain ja kunnittain pääkaupunkiseudulla 2012–2018
- 4 Pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehitys vuosina 1981–2018
- 5 Selvitys ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnanmäärityksestä.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2019

Hintavyöhykkeiden rajakäyrät (I-IV) ja niiden hinnat kerros-/pientalotontille
220/275 euroa/ kerrosneliömetri 2019

Aluekeskus

Hintavyöhykkeiden rajakäyrien välisellä alueella hinnat arvioidaan interpoloimalla

I
220/275

I
220/275

I
220/275

I
220/275

II
310/385

III
395/490

IV
450/560

II
310/385

III
395/490

IV
450/560

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

Asemakaavoitettujen pientalotonttien hintakehitys kaupunginosittain ja kunnittain pääkaupunkiseudulla 2012-2018¹

kaupunginosa	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		Vuosimuutokset % ²				tammi- syyskuu 2018
	€/kem ²		€/kem ²		€/kem ²		€/kem ²		€/kem ²		€/kem ²		tammi-syyskuu		Koko vuosi				
	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	2014	2015	2016	2017	
Oulunkylä	1020	1	975	5	830	1	1120	2	1080	2	1051	3	1389	2	-14,9 %	34,9 %	-3,6 %	-2,7 %	32,2 %
Haaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Munkkiniemi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1576	1	..	..	..	..	..
Konala	0	0	967	1	0	0	961	1	909	1	1006	1	1155	2	..	..	-5,4 %	10,7 %	14,8 %
Kaarela	1016	3	957	1	930	4	935	6	1005	11	1125	4	1168	6	-2,8 %	0,5 %	7,5 %	11,9 %	3,8 %
Pakila	1319	9	1516	7	1362	9	1376	3	1107	15	1216	7	1123	2	-10,2 %	1,0 %	-19,5 %	9,8 %	-7,6 %
Tuomarinkylä	1319	9	1327	12	1195	6	1357	4	1365	4	1279	5	1230	4	-9,9 %	13,6 %	0,6 %	-6,3 %	-3,8 %
Pukinmäki	0	0	1167	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1208	1	..	..	..	..	..
Malmi	992	2	950	6	0	0	908	3	865	3	834	2	907	1	..	..	-4,7 %	-3,6 %	8,8 %
Tapaninkylä	1022	11	1187	15	1055	13	1060	10	1054	6	993	16	1154	10	-11,1 %	0,5 %	-0,6 %	-5,8 %	16,2 %
Suutarila	1045	7	965	8	969	4	1043	8	891	5	1063	13	997	3	0,4 %	7,6 %	-14,6 %	19,3 %	-6,2 %
Suurmetsä	888	8	908	6	918	6	888	4	857	11	1013	11	959	6	1,1 %	-3,3 %	-3,5 %	18,2 %	-5,3 %
Kulosaari	0	0	0	0	0	0	2447	2	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Herttoniemi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Tammisalo	0	0	2468	1	1496	1	1032	1	1750	1	0	0	1282	2	-39,4 %	-31,0 %	69,6 %	..	..
Vartiokylä	1032	6	1135	11	1156	11	1400	10	1000	20	1074	16	1065	11	1,9 %	21,1 %	-28,6 %	7,4 %	-0,8 %
Pitäjänmäki	0	0	0	0	0	0	0	0	1148	2	0	0	1041	2	..	..	..	..	..
Mellunkylä	0	0	837	5	908	1	715	2	782	8	854	7	866	2	8,5 %	-21,3 %	9,4 %	9,2 %	1,4 %
Laajasalo	1489	7	1642	5	1348	7	1689	5	1239	10	1346	13	1220	12	-17,9 %	25,3 %	-26,6 %	8,6 %	-9,4 %
Vuosaari	946	2	1095	2	1086	2	761	3	873	3	899	1	993	3	-0,8 %	-29,9 %	14,7 %	3,0 %	10,5 %
Östersundom	667	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Karhusaari	0	0	692	1	0	0	619	1	0	0	845	5	1053	1	..	..	..	..	24,6 %
Ultuna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	407	1	..	..	..	..	..
Ruskeasuo	0	0	1570	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Viikki	0	0	0	0	0	0	904	1	1149	2	1269	1	0	0	..	..	27,1 %	10,4 %	..
Lauttasaari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2341	1	..	..	..	..	..
Helsinki	1131	66	1170	88	1135	65	1170	66	1025	104	1077	105	1134	73	-6,6 %	6,5 %	-8,4 %	7,9 %	2,0 %
Tapiola	0	0	0	0	0	0	0	0	2305	1	0	0	2165	2	..	..	..	..	..
Westend	5199	3	3135	2	2255	3	3145	2	2420	1	2457	4	3066	5	-28,1 %	39,5 %	-23,1 %	1,5 %	24,8 %
Haukilahdi	0	0	0	0	3800	2	0	0	1328	3	1741	8	0	0	..	..	..	31,1 %	..
Niittykumpu	1394	2	1837	1	1837	3	1464	7	1175	1	1333	3	1255	2	0,0 %	-20,3 %	-19,7 %	13,4 %	-5,9 %
Pohjois-Tapiola	1303	6	1659	3	1289	6	1598	8	1541	3	1439	9	1527	2	-22,3 %	24,0 %	-3,6 %	-6,6 %	6,1 %
Laajalahdi	1202	1	1479	2	963	2	1038	2	974	2	912	1	985	2	-34,9 %	7,8 %	-6,2 %	-6,4 %	8,0 %
Kuorinniitty	888	8	988	4	1046	7	805	6	912	3	856	4	782	7	5,9 %	-23,0 %	13,3 %	-6,1 %	-8,6 %
Henttaa	938	4	931	12	770	1	951	6	882	9	1256	18	939	6	-17,3 %	23,5 %	-7,3 %	42,4 %	-25,2 %
Olari	1093	11	1301	10	1046	5	1303	10	972	3	1115	15	1167	17	-19,6 %	24,6 %	-25,4 %	14,7 %	4,7 %
Matinkylä	2020	2	1995	2	1249	3	1550	3	1466	10	1726	8	1397	5	-37,4 %	24,1 %	-5,4 %	17,7 %	-19,1 %
Mankkaa	1388	13	1366	19	1323	3	1101	10	1382	8	1188	12	1327	6	-3,1 %	-16,8 %	25,5 %	-14,0 %	11,7 %
Nöykkiö	1128	22	1036	9	965	17	998	13	993	26	997	22	1125	18	-6,9 %	3,4 %	-0,5 %	0,4 %	12,8 %
Kaitaa	1352	2	961	2	961	3	1243	13	1023	7	1110	13	837	2	0,0 %	29,3 %	-17,7 %	8,5 %	-24,6 %
Soukka	1246	8	1497	2	1308	4	1047	4	851	2	1742	1	904	3	-12,6 %	-20,0 %	-18,7 %	104,7 %	-48,1 %
Espoonlahdi	703	3	547	1	0	0	0	0	0	0	1391	1	0	0	..	..	..	..	..
Espoon keskus	736	2	736	3	753	2	684	4	704	5	592	2	820	2	2,3 %	-9,2 %	2,9 %	-15,9 %	38,5 %
Kaupunginkallio	857	2	0	0	965	4	806	3	642	4	929	2	763	7	..	-16,5 %	-20,3 %	44,7 %	-17,9 %

kaupunginosa	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018 tammi-syyskuu		Vuosimuutokset % ²				tammi- syyskuu 2018
	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	Koko vuosi				
															2014	2015	2016	2017	
Saunalahti	851	30	971	36	1081	26	1004	22	929	30	917	26	866	9	11,3 %	-7,1 %	-7,5 %	-1,3 %	-5,6 %
Vanttila	569	6	0	0	1006	1	966	3	792	4	761	9	962	2	..	-4,0 %	-18,0 %	-3,9 %	26,4 %
Kauklahti	660	6	717	7	613	3	618	7	960	7	759	10	860	4	-14,5 %	0,8 %	55,3 %	-20,9 %	13,3 %
Kurttila	841	17	800	26	846	6	758	22	792	37	810	50	853	47	5,8 %	-10,4 %	4,5 %	2,3 %	5,3 %
Latokaski	984	4	955	5	705	4	808	9	892	10	797	11	849	5	-26,2 %	14,6 %	10,4 %	-10,7 %	6,5 %
Muurala	625	1	0	0	0	0	828	3	854	3	745	10	730	3	..	..	3,1 %	-12,8 %	-2,0 %
Lintuvaara	1037	17	1058	48	918	21	1091	18	1089	10	1015	26	1124	8	-13,2 %	18,8 %	-0,2 %	-6,8 %	10,7 %
Leppävaara	1021	2	925	3	815	1	1116	5	730	6	1007	1	1081	6	-11,9 %	36,9 %	-34,6 %	37,9 %	7,3 %
Kilo	1284	5	1117	4	873	6	1036	5	931	10	989	13	977	3	-21,8 %	18,7 %	-10,1 %	6,2 %	-1,2 %
Sepänkylä	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	748	7	734	2	..	..	..	..	-1,9 %
Karakallio	796	2	0	0	790	1	912	1	0	0	0	0	967	1	..	15,4 %	..	..	..
Laaksolahti	939	11	935	21	992	17	874	28	990	18	911	23	949	24	6,1 %	-11,9 %	13,3 %	-8,0 %	4,2 %
Viherlaakso	1170	2	1091	3	1022	3	1227	2	1143	1	910	2	1054	2	-6,3 %	20,1 %	-6,8 %	-20,4 %	15,8 %
Lippajärvi	994	4	901	5	1132	2	0	0	702	3	964	4	961	10	25,6 %	..	..	37,3 %	-0,3 %
Järvenperä	840	5	823	3	794	3	753	2	698	5	771	7	695	3	-3,5 %	-5,2 %	-7,3 %	10,5 %	-9,9 %
Karvasmäki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Kumpyöli	675	5	0	0	750	1	0	0	674	4	613	1	852	1	..	..	..	-9,1 %	39,0 %
Karhusuo	540	3	718	2	991	2	994	1	795	6	695	8	745	4	38,0 %	0,3 %	-20,0 %	-12,6 %	7,2 %
Nupuri	0	0	593	4	590	2	472	1	717	6	376	3	620	4	-0,5 %	-20,0 %	51,9 %	-47,6 %	64,9 %
Kolmperä	0	0	0	0	353	1	0	0	655	1	399	1	0	0	..	..	..	-39,1 %	..
Niipperi	0	0	926	5	625	2	623	3	0	0	527	2	0	0	-32,5 %	-0,3 %	..	..	..
Perusmäki	706	5	705	4	685	10	712	10	655	30	521	16	600	17	-2,8 %	3,9 %	-8,0 %	-20,5 %	15,2 %
Kalajärvi	0	0	662	3	0	0	566	2	448	3	471	2	550	4	..	..	-20,8 %	5,1 %	16,8 %
Lahnus	521	3	550	2	0	0	572	2	778	2	391	2	710	2	..	..	36,0 %	-49,7 %	81,6 %
Espoo	1039	217	1023	253	1030	177	1001	237	913	284	970	357	980	247	-4,5 %	2,4 %	-0,3 %	0,0 %	4,4 %
Kauniainen	1375	10	1231	7	1168	6	1093	9	865	18	1059	17	1339	5	-5,1 %	-6,4 %	-20,9 %	22,4 %	26,4 %
Kauniainen	1375	10	1231	7	1168	6	1093	9	865	18	1059	17	1339	5	-5,1 %	-6,4 %	-20,9 %	22,4 %	26,4 %
Linnainen	799	1	0	0	0	0	0	0	0	0	935	1	775	1	..	..	..	..	-17,1 %
Hämevaara	803	1	0	0	851	4	719	1	899	1	833	3	631	4	..	-15,5 %	25,0 %	-7,3 %	-24,2 %
Vapaala	800	2	770	4	868	3	814	5	765	5	847	7	723	2	12,7 %	-6,2 %	-6,0 %	10,7 %	-14,6 %
Varisto	670	1	671	2	0	0	593	1	0	0	0	0	727	2	..	..	..	..	..
Kaivoksela	0	0	0	0	891	1	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Martinlaakso	0	0	0	0	0	0	515	2	656	1	635	1	0	0	..	..	27,4 %	-3,2 %	..
Vantaanlaakso	660	5	715	5	641	5	652	5	615	2	575	4	642	3	-10,3 %	1,7 %	-5,7 %	-6,5 %	11,7 %
Askisto	641	1	532	2	732	2	640	4	569	2	699	3	452	2	37,6 %	-12,6 %	-11,1 %	22,8 %	-35,3 %
Kivistö	779	12	707	20	675	23	858	15	844	13	1052	8	809	16	-4,5 %	27,1 %	-1,6 %	24,6 %	-23,1 %
Lapinkylä	745	1	682	2	838	1	739	4	583	8	727	8	714	3	22,9 %	-11,8 %	-21,1 %	24,7 %	-1,8 %
Kiila	0	0	0	0	588	1	0	0	0	0	658	1	0	0	..	..	..	..	..
Ylästö	991	9	991	23	925	8	1045	12	852	8	864	14	935	16	-6,7 %	13,0 %	-18,5 %	1,4 %	8,2 %
Viinikkala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Tammisto	1043	1	1082	1	0	0	964	1	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Pakkala	894	1	1092	1	876	3	637	1	0	0	650	1	670	2	-19,8 %	-27,3 %	..	..	3,1 %
Veromies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Lentokennttä	597	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Hiekkaharju	1000	1	786	5	739	3	682	6	679	2	687	5	900	1	-6,0 %	-7,7 %	-0,4 %	1,2 %	31,0 %

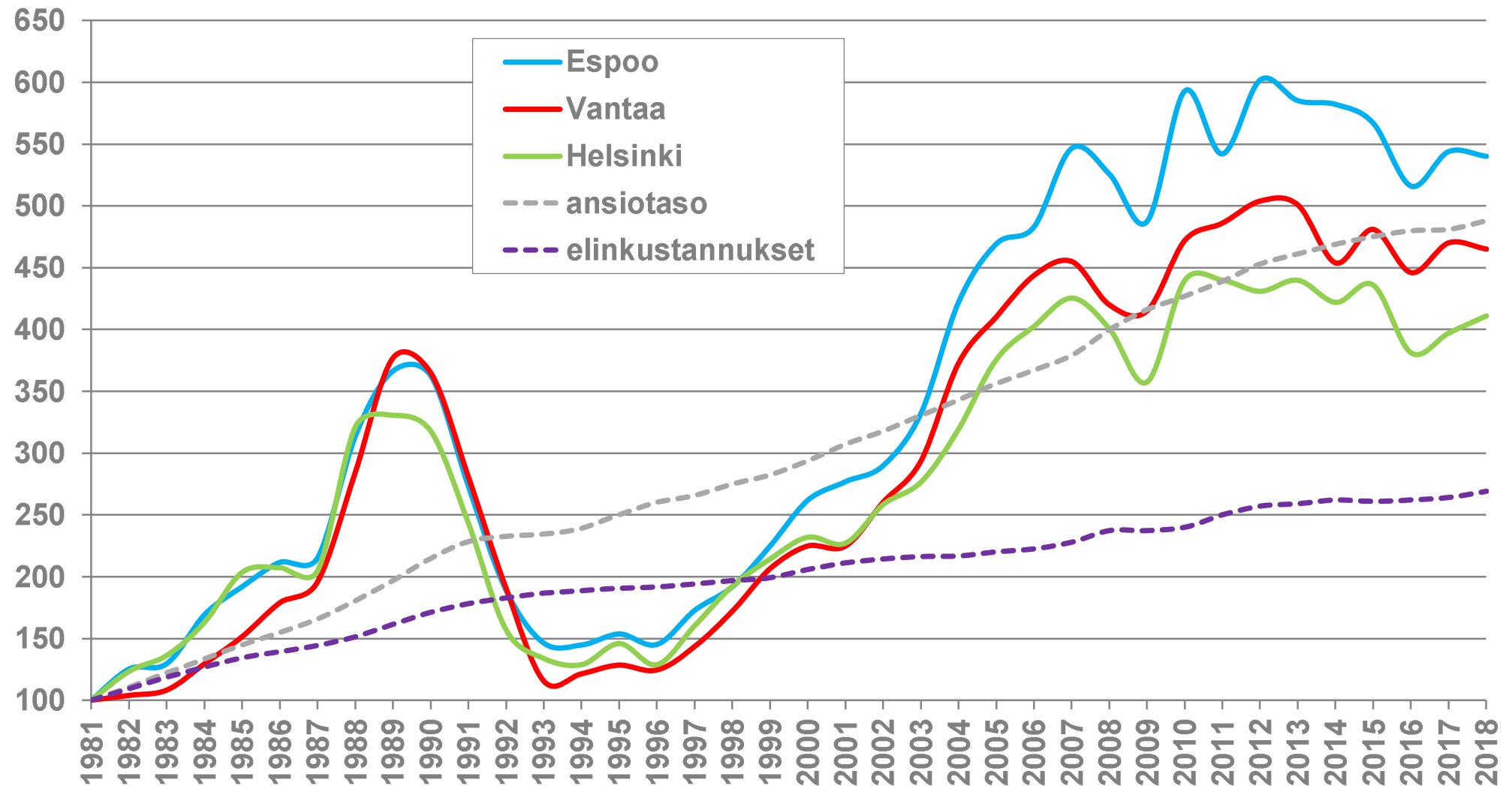
kaupunginosa	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018 tammi-syyskuu		Vuosimuutokset % ²				tammi- syyskuu 2018
	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	€/kem ²	lkm	Koko vuosi				
															2014	2015	2016	2017	
Jokiniemi	0	0	1214	1	797	1	670	1	667	1	460	2	851	1	-34,3 %	-15,9 %	-0,4 %	-31,0 %	85,0 %
Viertola	0	0	0	0	678	2	821	5	818	6	1109	1	977	2	..	21,1 %	-0,4 %	35,6 %	-11,9 %
Kuninkaala	699	4	595	4	582	3	980	1	763	4	685	5	671	1	-2,2 %	68,4 %	-22,1 %	-10,2 %	-2,0 %
Simonkylä	587	1	830	3	755	1	714	4	650	5	685	1	583	1	-9,0 %	-5,4 %	-9,0 %	5,4 %	-14,9 %
Ruskeasanta	667	1	713	9	431	1	618	4	559	6	650	3	646	4	-39,6 %	43,4 %	-9,5 %	16,3 %	-0,6 %
Koivuhaka	668	9	504	5	561	6	563	6	597	3	561	7	611	7	11,3 %	0,4 %	6,0 %	-6,0 %	8,9 %
Koivukylä	768	4	0	0	719	1	632	2	704	5	664	2	0	0	..	-12,1 %	11,4 %	-5,7 %	..
Ilola	523	4	616	8	582	2	613	9	450	1	535	5	450	2	-5,5 %	5,3 %	-26,6 %	18,9 %	-15,9 %
Asola	720	5	784	6	653	1	848	3	0	0	755	2	596	3	-16,7 %	29,9 %	..	..	-21,1 %
Rekola	670	9	703	6	654	11	615	10	646	9	651	5	723	3	-7,0 %	-6,0 %	5,0 %	0,8 %	11,1 %
Havukoski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Päiväkumpu	684	4	564	11	506	8	507	6	536	6	637	6	573	9	-10,3 %	0,2 %	5,7 %	18,8 %	-10,0 %
Matari	541	1	664	3	507	5	0	0	480	2	534	3	703	3	-23,6 %	..	..	11,3 %	31,6 %
Korso	656	11	615	6	540	3	642	7	547	8	631	8	651	12	-12,2 %	18,9 %	-14,8 %	15,4 %	3,2 %
Mikkola	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	580	2	..	..	..	..	..
Metsola	550	10	571	6	546	7	417	3	493	2	534	6	668	2	-4,4 %	-23,6 %	18,2 %	8,3 %	25,1 %
Leppäkorpi	490	2	489	2	495	4	518	2	461	1	492	2	495	7	1,2 %	4,6 %	-11,0 %	6,7 %	0,6 %
Jokivarsi	520	4	481	7	532	3	526	6	481	5	559	5	558	3	10,6 %	-1,1 %	-8,6 %	16,2 %	-0,2 %
Nikinmäki	583	7	474	7	490	8	509	11	434	17	492	20	467	11	3,4 %	3,9 %	-14,7 %	13,4 %	-5,1 %
Vierumäki	0	0	425	4	391	2	445	4	529	5	449	3	406	3	-8,0 %	13,8 %	18,9 %	-15,1 %	-9,6 %
Vallinoja	524	1	435	1	359	1	348	2	0	0	0	0	0	0	-17,5 %	-3,1 %	..	..	..
Vaarala	0	0	495	1	525	3	545	4	471	5	591	4	620	6	6,1 %	3,8 %	-13,6 %	25,5 %	4,9 %
Hakunila	0	0	0	0	462	1	0	0	664	2	0	0	523	3	..	..	..	..	..
Rajakylä	0	0	0	0	839	1	428	1	636	4	642	5	0	0	..	-49,0 %	48,6 %	0,9 %	..
Itä-Hakkila	771	1	784	1	739	4	767	1	659	7	627	4	693	1	-5,7 %	3,8 %	-14,1 %	-4,9 %	10,5 %
Kuninkaanmäki	680	4	634	3	598	5	613	6	528	7	569	5	784	1	-5,7 %	2,5 %	-13,9 %	7,8 %	37,8 %
Sotunki	0	0	0	0	0	0	692	3	715	3	726	2	0	0	..	..	3,3 %	1,5 %	..
Hämeenkylä	0	0	530	1	571	5	578	1	886	1	0	0	0	0	7,7 %	1,2 %	53,3 %	..	..
Tikkurila	0	0	0	0	321	1	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Petikko	0	0	0	0	0	0	0	0	520	1	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Vantaa	689	122	695	160	636	144	673	159	626	158	664	162	669	139	-5,1 %	5,5 %	-5,0 %	9,1 %	0,1 %
PKS YHT/keskim.		415		508		392		471		564		641		464	-5,1 %	3,9 %	-3,6 %	4,4 %	3,3 %

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 kauppooja kumpanakin vuonna ja painottaen näiden kauppojen lukumäärällä.

Pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehitys vuosina 1981-2018

Ind.(1981=100)



Tietolähteenä kunnista kerätyt kauppahintatiedot. Vuoden 2018 tiedot laskettu tammi-syyskuussa tehdyistä kaupoista. Hinnat on deflatoitu 2018 lokakuun hintatasoon.