

EHDOTUS VUONNA 2020 PÄÄKAUPUNKISEUDULLA SOVELLETTAVISTA TONTTIEN ENIMMÄISHINNOISTA VALTION TUKESSA ASUNTOTUOTANNOSSA (PITKÄ KORKOTUKI)

1050/08.082.826.8261/2018

Hallitus § 136

Esittelijä
Valmistelijat

Toimitusjohtaja Raimo Inkinen
Tulosaluejohtaja Irma Karjalainen
Yksikön päällikkö Sirpa Joukainen
Seututietoasiantuntija Anna-Maria Kotala puh. 050 341 1459
Erityisasiantuntija Heikki Levola puh. 050 368 8881

HSY:n tonttikustannustoimikunta on valmistellut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ARA:lle tehtävän ehdotuksen valtion tukemaan asunto- tuotantoon (pitkä korkotuki) vuonna 2020 osoitettavien tonttien enimmäishinnoiksi pääkaupunkiseudulla. Enimmäishinnat esitetään tonttihintakartalla neljänä käyränä ja niiden välisinä vyöhykkeinä. Hintakarttaan liittyen annetaan ohjeita mm. sijainti- ja laatutekijöiden huomioon ottamiseksi tontti- kohtaista enimmäishintaa määriteltäessä.

Tonttikustannustoimikunnan ehdotus perustuu käytettävissä oleviin tontti- hintatilastoihin sekä arvioon markkinatilanteen kehityksestä. Keskeisenä in- dikaattorina ARA-hintojen tarkistuksessa käytetään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien toteutunutta hinta- kehitystä.

Kuluvan vuoden tammi-syyskuussa pääkaupunkiseudulla toteutui 319 edustavaa pientalotonttikauppaa. Tammi-syyskuussa 2019 rakentamatto- masta pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 199 euroa, Espoossa 1 203 euroa, Kauniaisissa 1 114 euroa ja Vantaalla 701 euroa rakennusoikeuskerrosneliometriä kohden. Hinnat nousivat pääkaupunki- seudun eri kaupunginosissa keskimäärin 4,2 % vuodesta 2018.

Rakennusoikeuden markkinahintataso vaihtelee suuresti pääkaupunkiseu- dun eri osien kesken. Markkinahinnat voivat olla moninkertaisia Espoon ja Helsingin kalleimmilla sijainneilla verrattuna Vantaan pohjoisosien halvim- piin sijainteihin. Reaalihintojen kehitys on pääkaupunkiseudulla 2010-luvul- la ollut vailla selkeää suuntaa. Espoossa ja Helsingissä reaalihinnat ovat olleet nousussa vuodesta 2016 lähtien, kun taas Vantaalla kehitys on ollut tasaisempaa.

Toimikunta esittää, että vuonna 2020 sovellettavia enimmäishintoja korote- taan maltillisesti vuonna 2019 sovelletuista enimmäishinnoista. Toimikun- nan näkemyksen mukaan ARA-hintojen ja markkinahintojen eroa tulee ka- ventaa käyrien II ja IV välisellä alueella, minkä vuoksi käyrän III enimmäis- hintaa tulee nostaa pientalotonttien osalta 20 eurolla ja käyrän IV 30 eurolla rakennusoikeuskerrosneliometriä kohden. Kerrostalotonttien osalta käyrän III enimmäishintaa esitetään nostettavaksi 15 eurolla ja käyrän IV 25 eurolla rakennusoikeuskerrosneliometriä kohden. ARA-hintojen nousu vuodesta 2019 vuoteen 2020 olisi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 2,9 %.

Vuoden 2019 ARA-hinnat ja uudeksi ARA-hintatasoksi esitettävät hinnat sisältävä muutosehdotuskartta on liitteenä neljä ja varsinainen vuodelle 2020 esitettävä tonttihintakartta on liitteenä viisi.

Käyrän IV hinnan nosto heijastunee myös käyrän IV eteläpuoliselle alueelle, vaikka kyseisellä alueella hinnat lähtökohtaisesti sovitaan ARA:n kanssa tapauskohtaisesti. Käyrien sijainteihin ei esitetä muutoksia. Hintakäyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyvät soveltamisohjeet esitetään myös säilytettävän ennallaan.

Toimikunta pyrkii vuoden 2020 kuluessa kehittämään työskentelyään. Kehitystyössä tarkastellaan mahdollisuuksia laajentaa nykyisin valmistelun tukena käytettävää tietopohjaa sekä muuttaa tonttihintakartan esitystapaa eri alueiden väliset markkinahintaerot nykyistä käyriin perustuvaa esitystapaa joustavammin huomioivaksi.

Toimikunnan ehdotus vuodelle 2020 perusteluineen on oheisaineistona.

Ehdotus (RI)

Hallitus päättää

a. esittää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlle hyväksyttäväksi valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) vuonna 2020 sovellettavat tonttien enimmäishinnat liitteenä olevan hintakäyräkartan ja siihen liittyvien soveltamisohjeiden mukaisesti,

b. lähettää päätöksensä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle sekä jäsenkunnille: Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunginhallituksille.

Päätös

Hallitus päätti ehdotuksen mukaan.