

14.12.2018

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
kirjaamo@ara.fi

EHDOTUS VUONNA 2019 PÄÄKAUPUNKISEUDULLA SOVELLETTAVISTA TONTTIEN ENIMMÄISHINNOISTA VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA (PITKÄ KORKOTUKI)

HSY:n tonttikustannustoimikunta on valmistellut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ARAlle tehtävän ehdotuksen valtion tukemaan asuntotuotantoon (pitkä korkotuki) vuonna 2019 osoitettavien tonttien enimmäishinnoiksi pääkaupunkiseudulla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän hallitus on kokouksessaan 14.12.2018 käsitellyt asiaa ja päättänyt antaa siitä seuraavan lausunnon.

Enimmäishinnat esitetään tonttihintakartalla neljänä käyränä ja niiden välisinä vyöhykkeinä. Hintakarttaan liittyen annetaan ohjeita mm. sijainti- ja laatutekijöiden huomioon ottamiseksi tonttikohdasta enimmäishintaa määriteltäessä.

Tonttikustannustoimikunnan ehdotus perustuu käytettävissä oleviin tonttihintatilastoihin sekä arvioon markkinatilanteen kehityksestä. Keskeisenä indikaattorina ARA-hintojen tarkistuksessa käytetään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien toteutunutta hintakehitystä.

Kuluvan vuoden tammi-syyskuussa pääkaupunkiseudulla toteutui 464 pientalotonttikauppaa, mikä on 8 % vähemmän kuin viime vuoden vastaavana ajankohtana. 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. Hinnat nousivat eri kaupunginosissa keskimäärin 3,3 % vuodesta 2017. Reaalihintojen muutos on pääkaupunkiseudulla 2010-luvulla ollut vailla selkeää suuntaa, ja vuosien 2017 ja 2018 tammi-syyskuun välillä tapahtuneesta maltillisesta nimellishintojen noususta huolimatta reaalihinnat ovat vielä vuoden 2012 tasoa matalammat.

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. ARA on teettänyt vuoden 2018 kuluessa konsultilla selvityksen ARA-tonttien hinnanmäärityksestä. Newsec Valuation Oy:n toteuttama selvitys kattoi 32 kasvukeskuskuntaa sekä kahdeksan maakuntien keskuskuntaa. Selvityksessä ei esitetä muutoksia tonttikustannustoimikunnan työskentelyyn.

HSY:n hallitus on kokouksessaan päättänyt esittää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle hyväksyttäväiksi valtion tukemassa asuntotuotannossa vuonna 2019 sovellettavat tonttien enimmäishinnat liitteenä olevan hintakäyräkartan ja siihen liittyvien soveltamisohjeiden mukaisesti sekä lähettää päätöksensä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle sekä jäsenkunnille; Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunginhallituksille.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Raimo Inkinen
toimitusjohtaja

Liite:

HSY:n tonttikustannustoimikunnan ehdotus vuonna 2019 pääkaupunki-seudulla sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa.

Tiedoksi:

Helsingin kaupunginhallitus
Espoon kaupunginhallitus
Kauniaisten kaupunginhallitus
Vantaan kaupunginhallitus
Vesa Ijäs, ARA
Tuomas Seppälä, ARA
HSY:n kirjaamo