



25.02.2020

Asia/13

§ 107

Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 sovellettavat enimmäistonttihinnat

HEL 2020-000616 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 7.1.2020 tekemän päätöksen valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 (pitkä korkotuki) ja lähettää sen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle otettavaksi huomioon asuntotonttien vuokrausesitysten valmistelussa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 ARA:n kirje 7.1.2020
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 (hintakartta)
- 3 HSY hallituksen ehdotus 13.12.2019, § 136
- 4 HSY muistio 13.11.2019 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Aska	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kymp/myyntipäätös	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 7.1.2020 päättänyt valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 (pitkä korkotuki).

ARA:n päätöksen mukaisesti pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 sovellettavia enimmäishintoja korotetaan maltillisesti vuonna 2019 käytetyistä. ARA-hintojen ja markkinahintojen eroa kavennetaan käyrien II ja IV välisellä alueella. Pientalotonttien enimmäishintoja nostetaan 20 - 30 euroa ja kerrostalotonttien enimmäishintoja 15 - 25 euroa kerrosneliometriä kohden. ARA-hintojen nousu vuodesta 2019 vuoteen 2020 on pääkaupunkiseudulla keskimäärin 2,9 %.

Käyrien sijainteihin ei esitetä muutoksia. Hintakäyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyvät soveltamisohjeet säilyvät myös ennallaan.

Esittelijän perustelut

Tonttikustannustoimikunta

Vuosi 2020 on jo 44. vuosi, jolle Helsingin seudun ympäristö- ja palvelutkuntayhtymän (HSY, ennen YTV) asettama tonttikustannustoimikunta on laatinut valtion tukemassa asunto-tuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettavan tonttikustannus-ehdotuksen. 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 (ARA) 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 hintakehityksestä

ARA:n päätöksen pohjaksi tonttikustannustoimikunta on seurannut ja analysoinut tonttihintojen muuttumista pääkaupunkiseudun asunto- ja tonttimarkkinoilla sekä tarkastellut niiden kehitystä perustuen käytävissä oleviin tonttihintatilastoihin. Keskeisenä indikaattorina on käytetty asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevien rakentamattomien pientalotont-



tien hintakehitystä erityisesti siksi, että kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana kattavia hintatilastoja. Vuoden 2019 pientalotonttien kauppahintatilastoon on huomioitu syyskuun loppuun mennessä 319 edustavaa tonttikauppaa.

Pääkaupunkiseudun pientalotonttien viimeaikainen hintakehitys on ollut nousujohteista. Kaupunginosien keskimääräinen hintojen nousu vuodesta 2018 syyskuuhun 2019 on 4,2 %. Tammi-syyskuussa 2019 rakentamattomasta pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 199 euroa, Espoossa 1 203 euroa, Kauniaisissa 1 114 euroa ja Vantaalla 701 euroa rakennusoikeus-kerrosneliometriä kohden. Kaupunginosittaisten keskiarvohintojen mediaani oli 790 euroa. Erot markkinahinnoissa pääkaupunkiseudun eri osien kesken ovat merkittäviä.

Vuonna 2019 valtion tukemassa tuotannossa hyväksyttävät tonttihinnat ovat olleet pääkaupunkiseudulla selvästi alemmat kuin toteutuneet markkinahinnat. ARA-hinnat eroavat markkinahinnoista useilla alueilla hieman yli tai alle 50 %, kun taas vain joillakin yksittäisillä alueilla hintaero jää alle 20 prosentin. Vantaan pohjoisosissa erot ovat pienemmät kuin pääkaupunkiseudun eteläosissa ja vuoden 2019 ARA-hintojen ja markkinahintatason välinen erotus pääsääntöisesti kasvaa Helsingin kantakaupunkia tai Espoon eteläosia kohti siirryttäessä. Siten III- ja IV-käyrän käyrähintojen korotus kokonaisuudessaan on katsottu perusteluksi ARA-hintojen ja markkinahintojen välisen eron kaventamiseksi.

1990- ja 2000-lukujen selkeän hintanousun jälkeen reaali hinnat ovat olleet 2000-luvun lopulla koetun finanssikriisin aiheuttaman notkahduksen jälkeen vailla selkeää suuntaa. Vuodesta 2016 lähtien reaali hinnat ovat olleet Espoossa ja Helsingissä pääsääntöisesti nousussa ja Espoossa vuonna 2019 jyrkässä nousussa.

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

Periaatteet kohtuullisen hinnan määrittelemiseksi

Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavan kohtuullisen hinnan tulee jäädä markkinoilla maksettujen hintojen alapuolelle, kuitenkin seuraten markkinahintojen kehitystä. Hinnanmäärittelyn tavoitteena on taata ARA-tuotannon edellytykset pitämällä valtion tukemaan tuotantoon osoitettujen tonttien hintataso kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin.

Nykyisin pääkaupunkiseudulla käytössä oleva hintakäyriin perustuva enimmäistonttihintojen määrittely on kankeaa sellaisessa tapauksessa,



jossa markkinahinta kohoaa tietyllä yksittäisellä alueella sitä ympäröiviä alueita nopeammin. Markkinahinnat eivät välttämättä kehity suoraviivaisesti etelästä pohjoiseen, mikä edelleen haastaa etelästä pohjoiseen johdonmukaisesti kallistuvan hintakäyrästä toimivuutta ARA-hintojen asemoimisessa suhteessa markkinahintoihin.

ARA järjesti 10.10.2019 työpajan ARA-enimmäistonttihintojen määrittelytyön kehittämiseksi pääkaupunkiseudulla. Kyseisen työpajan linjauksen pohjalta tonttikustannustoimikunta pyrkii vuoden 2020 kuluessa tarkastelemaan valmistelussa käytettävien hinta-aineistojen laajentamista sekä löytämään menetelmän, joka mahdollistaa hintakartan esitystavan kehittämisen/uudistamisen. Kehitystyö koskee toimikunnan valmistelutyötä, erityisesti siinä käytettävien aineistojen kehittämistä sekä valmistelutyön lopputuloksena syntyvää tapaa esittää ARA-enimmäistonttihintoja pääkaupunkiseudulla.

Enimmäishintojen tarkistaminen

Helsingissä vuonna 2020 sovellettavia enimmäishintoja korotetaan maltillisesti vuonna 2019 sovelletuista enimmäishinnoista ARA:n päätöksen mukaisesti.

Käyrien sijainteihin ei tehdä muutoksia.

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 7.1.2020
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 (hintakartta)
- 3 HSY hallituksen ehdotus 13.12.2019, § 136
- 4 HSY muistio 13.11.2019 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



25.02.2020

Asia/13

Kymp/Aska

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/myyntipäätös

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4