HSY

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR
Saapunut/Inkommit 20.12.2013
27. 12. 2013
Dnro/Dnr HEL 2013-016372
Tehtäväluokka 10 00 00
Uppgiftsklass

Arvoisa vastaanottaja 199/08.081.811/2010

EHDOTUS VUONNA 2014 PÄÄKAUPUNKISEUDULLA SOVELLETTAVISTA TONTTIEN ENIMMÄISHINNOISTA VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA

HSY:n hallitus päätti kokouksessaan 20.12.2013 esittää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat vuonna 2014 liitteen kohtien 1-9 ja näihin liittyvän kartan mukaisesti.

Samalla HSY:n hallitus päätti lähettää päätöksensä tiedoksi alla mainitun jakelun mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Irma Karjalainen
tulosaluejohtaja

Maria Kuula
tietoyhteistyöyksikön päällikkö

LIITE HSY:n tonttikustannustoimikunnan ehdotus vuonna 2014 pääkaupunkiseudulla sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa

JAKELU
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
Helsingin kaupunginhallitus
Espoon kaupungin hallitus
Kauniaisten kaupunginhallitus
Vantaan kaupunginhallitus

TIEDOKSI HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
PL 100, 00066 HSY
puh. 09 156 11, faksi 09 1561 2011, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
PB 100, 00066 HRM
tfn 09 156 11, fax 09 1561 2011, FO-2274241-9, www.hsy.fi

HSY

Hallitus § 174 20.12.2013

EHDOTUS VUONNA 2014 PÄÄKAUPUNKISEUDULLA SOVELLETTAVISTA TONTTIEN ENIMMÄISHINNOISTA VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA

199/08.081.811/2010

Hallitus § 174

Esittelijä Toimitusjohtaja Raimo Inkinen

Valmistelija Tulosaluejohtaja Irma Karjalainen, yksikön päällikkö Maria Kuula, asumisen asiantuntija Miliza Ryöti, p. 1561 2071, erityisasiantuntija Heikki Levola, puh. 050 3688881

HSY:n tonttikustannustoimikunta on valmistellut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle tehtävän ehdotuksen valtion tukemaan asuntotuotantoon vuonna 2014 osoitettavien tonttien enimmäishinnoiksi. Enimmäishinnat esitetään kartalla neljänä käyränä ja niiden välisinä vyöhykkeinä. Hintakarttaan liittyen annetaan lisäksi ohjeita mm. tontin sijainti- ja laatutekijöiden huomioon ottamiseksi. Toimikunnan ehdotukset perusteluineen ovat oheisaineistona.

Ehdotuksen taustaksi tarkastellaan tonttihintojen kehitystä käytettävissä olevien tonttihintatilastojen valossa ja arvioidaan ajankohtainen markkinatilanne. Keskeisenä indikaattorina hintojen tarkistuksessa käytetään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä.

Vuoden 2012 hintoihin verrattuna pientalotonttien hinnat ovat keskimäärin nousseet lievästi. Kaupunginosittaisten hintojen keskimääräinen muutos oli koko pääkaupunkiseudulla kuluvan vuoden tammi-syyskuussa 2,8 % verrattuna vuoteen 2012. Kerrosneliömetriä kohden ilmoitetut enimmäishintojen rajat vaihtelevat kerrostalotonteilla 220 eurosta 425 euroon ja pientalotonteilla 275 eurosta 530 euroon. Sitä kalliimmilla alueilla, ns. IV-käyrän eteläpuolella hinnat sovitaan tapauskohtaisesti ARAn kanssa.

Toimikunta esittää, että vuonna 2014 sovellettaisiin samoja enimmäishintoja kuin kuluvana vuonna 2013. Samoin esitetään, että niin sanottujen hintakäyrien linjaukset ja niihin liittyvät tarkemmat soveltamisohjeet säilyvät ennallaan. ARA-hintojen ja käypien hintojen välinen ero on keino pitää valtion tukemien ARA-asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina. Samalla tuetaan kuntien maapolitiikan tavoitetta turvata kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset.

Ehdotus (RI) Hallitus päättää

a esittää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle hyväksyttäviksi valtion tukemassa asuntotuotannossa vuonna 2014 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 hyväksyä ehdotuksen.

Liite: HSY:n tonttikustannustoimikunnan ehdotus vuonna 2014 pääkaupunkiseudulla sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä HSY:n kirjaamossa

Todistan pöytäkirjanotteen oikeaksi

Helsingissä 23.12.2013

Taimi Piispanen
johdon sihteeri

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM
HSY

HSY

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen tyytymätön saa tehdä siitä oikaisuvaatimuksen Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän hallitukselle.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Oikaisuvaatimuksen saa tehdä myös Helsingin, Espoon, Kauniaisten tai Vantaan kaupunki (HSY:n jäsenkaupunki) sekä kuntalain (365/1995) 4 §:n mukaisesti näiden kaupunkien jäsenenä oleva henkilö, yhteisö, laitos tai säätiö (jäsen).

Oikaisuvaatimukselle varattu määräaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää mukaan lukematta. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Myöhästynyttä oikaisuvaatimusta ei oteta tutkittavaksi.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistukseen merkittynä päivänä, jos päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi saantitodistuksin, taikka tiedoksiantotodistukseen merkittynä päivänä, jos päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi henkilökohtaisesti taikka, ellei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

HSY:n jäsenkaupungin tai tämän jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on asetettu yleisesti nähtäville HSY:n kirjaamossa.

Oikaisuvaatimuksen muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Siitä on käytävä ilmi, mihin päätökseen se on kohdistettu sekä oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus perusteluineen. Oikaisuvaatimus on sen tekijän tai tämän valtuuttaman asiamiehen allekirjoitettava. Jos ainoastaan asiamies on allekirjoittanut oikaisuvaatimuksen, on siinä mainittava asiamiehen ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijälle on annettu päätös tiedoksi saantitodistuksin tai henkilökohtaisesti, on oikaisuvaatimukseen liitettävä todistus tiedoksisaantipäivästä.

Valituskielto

Päätökseen, josta voidaan tehdä oikaisuvaatimus, ei saa hakea muutosta valittamalla kuntalain (365/1995) nojalla.

Oikaisuvaatimuksen osoittaminen ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on osoitettava HSY:n hallitukselle ja toimitettava virka-aikana henkilökohtaisesti tai lähetin välityksellä HSY:n kirjaamoon, osoite: Opastinsilta 8 D-E, 1 krs, 00520 Helsinki.

Lähettäjän omalla vastuulla voi oikaisuvaatimuksen myös lähettää postitse osoitteella: HSY, kirjaamo, PL 100, 00066 HSY. Asiakirjat on jätettävä postiin niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimuksen tekemiselle varatun määräajan päättymistä.

VALITUSOSOITUS HANKINTAOIKAISUUN ANNETTUUN PÄÄTÖKSEEN

Valitus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katso-taan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän-tenä päivänä niiden lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Hakijan on ennen hakemuksen toimittamista ilmoitettava kirjallisesti HSY:lle, osoite HSY, Opastinsilta 6 A, 00520 Helsinki, aikeistaan panna asia vireille. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä
- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Markkinaoikeuden asiointiosoite on: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki. Omalla vastuulla asiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä siten, että ne ovat perillä ennen vireillepanoajan päättymistä. Muut yhteystiedot ovat sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi, faksinumero: 029 564 3314, puhelinnumero: 029 564 3300.

HSY

1.12.2013

Ehdotus vuonna 2014 sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla

HSY:n hallituksen asettama tonttikustannustoimikunta on valmistellut ehdotuksensa valtion tukemaan asuntotuotantoon vuonna 2014 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 2014 sovellettaisiin samoja enimmäishintoja kuin kuluvana vuonna 2013. Samoin esitetään, että niin sanottujen hintakäyrien linjaukset ja niihin liittyvät tarkemmat soveltamisohjeet säilyvät 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, jossa niin sanotut hintakäyrät osoittavat enimmäishinnat yleispiirteisinä vyöhykkeinä. Karttaan liittyvässä selostuksessa 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 2014 ehdotuksen valmistelussa on ollut seuraava:

Espoo	Maankäyttöinsinööri Anu Tiitinen
Espoo	Tonttipäällikkö Jussi Eerolainen
Helsinki	Toimistopäällikkö Esko Patrikainen
Kauniainen	Kiinteistöinsinööri Johanna Määttälä
Vantaa	Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
ARA	Yli-insinööri Timo Hieta
ARA	Rakennuttamisjohtaja Martti Polvinen
Suomen Kuntaliitto	Maankäyttöinsinööri Matti Holopainen
HSY	Tietoyhteistyöyksikön päällikkö Maria Kuula
HSY	Erityisasiantuntija Heikki Levola, sihteeri
HSY	Asumisen asiantuntija Miliza Ryöti, puheenjohtaja

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
PL 100, 00066 HSY, Opastinsilta 6 A, 00520 Helsinki
Puh. 09 156 11, Fax 09 1561 2011, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
PB 100, 00066 HSY, Semaforbron 6 A, 00520 Helsingfors
Tfn. 09 156 11, Fax 09 1561 2011, FO-2274241-9, www.hsy.fi

2 Tonttien hintakehityksestä laaditut selvitykset

Toimikunnan työn pohjaksi koottiin kuntien hintatilasto kuluvan vuoden tammi-syyskuun aikana toteutuneista rakentamattomien pientalotonttien kaupoista sekä vertailutiedot aiemmilta vuosilta (liite 1). Pientalotonttien kauppahintatiedot ovat keskeinen indikaattori erityisesti siksi, että kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana kattavia hintatilastoja. Kerrostalotonttien hinnat määritetään laskennallisesti vähentämällä 20 prosenttia pientalotonttien hintatason mukaan määräytyvistä enimmäishinnoista.

Pientalotonttien hintatilastossa ovat mukana aikaisempien vuosien tapaan vain hinnaltaan vertailukelpoiset edustavat kaupat. Hintatilastosta on poistettu myös kaupunkien myymät tontit, joten se sisältää pääosin yksityisten myymiä tontteja.

Vuonna 2012 pääkaupunkiseudulla tehtiin 415 edustavaa kauppaa, mikä on 22 % vähemmän kuin vuonna 2011. Eniten kauppoja tehtiin Espoossa (217 kpl) ja vähiten Kauniaisissa (10) ja Helsingissä (66).

Kuluvan vuoden syyskuun loppuun mennessä seudulla on toteutunut 364 kauppaa, mikä on noin 15 % enemmän kun vuosi sitten syyskuussa. Toimikunnan yhteinen, yleisesti tonttimarkkinoita koskeva käsitys kuitenkin on, että tällä hetkellä tonttien kysyntä on hiljentynyt merkittävästi.

Vuoden 2012 hintoihin verrattuna pientalotonttien hinnat ovat keskimäärin nousseet lievästi. Kaupunginosittaisten hintojen keskimääräinen muutos oli koko pääkaupunkiseudulla kuluvan vuoden tammi-syyskuussa 2,8 % verrattuna vuoteen 2012.

Tammi-syyskuussa 2013 pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 207 euroa rakennusoikeuden kerrosneliömetriltä, Kauniaisissa 1 176, Espoossa 1 036 ja Vantaalla 683 euroa/kem^2 rakennusoikeutta.

Kunnittaiset ja pääkaupunkiseudun muutoskeskiarvot löytyvät liitetaulukosta (liite 1). Ne on laskettu kaupunginosien muutosprosenteista kauppojen lukumäärällä painottaen. Kaupunginosittaiset hintakeskiarvot ja muutosprosentit vaihtelevat kaupunginosittain 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 kauppojen lukumäärä on vähäinen.

3 Periaatteet kohtuullisen hinnan määrittelemiseksi

Tonttien hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla viimeisten kymmenen vuoden aikana jatkuvasti. Tonttimaan ARA-hintoja on vastaavana aikana tarkistettu maltillisesti, joten ero markkinahintoihin on kasvanut. Vuodelle 2013 hyväksytyt pientalotonttien ARA-hinnat ovat noin 40-50 % vastaavista markkinahinnoista. Vertailutietona käytetty hintatilasto sisältää kuitenkin pääosin yksityisten myymiä omakotitontteja, joista on kova kysyntä ja niukka tarjonta.

Toimikunnan tulkinnan mukaan kohtuullisen hinnan tuleekin jäädä markkinoilla maksettujen hintojen alapuolelle, kuitenkin markkinahintoja jossain määrin seuraten. Arvostetuimmilla alueilla ja noususuhdanteessa hintaero näkyy selvimmin. Alueiden välisiä hintasuhteita seurataan vuosittain karttatarkasteluin.

Erityisesti pidetään huolta siitä, että keskeisillä ARA-tuotannon alueilla tonttien hintataso säilyy kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin. Tonttien hinnoitteluun vaikuttavana sijaintitekijänä toimikunta korostaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien merkitystä erityisesti ratojen varsilla. Hinnoittelulla pyritään parantamaan ARA-tuotannon edellytyksiä hyvin saavutettavissa olevilla alueilla.

4 Toimikunnan ehdotus vuonna 2014 sovellettaviksi enimmäishinnoiksi

Toimikunta esittää, että vuonna 2014 sovellettaisiin edelleen samoja enimmäishintoja kuin kuluvana vuonna 2013. Samoin esitetään, että hintakäyrien linjaukset ja hintakäyräkarttaan liittyvät tarkemmat soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.

Näin ollen valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettaisiin vuonna 2014 tonttikustannusten osalta liitteenä 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 kerrosneliömetriä kohti erikseen pientalo- ja kerrostalotonteille:

Hintavyöhykkeiden rajat (hintakäyrät)	Pientalotontin enimmäishinta €/kem^2	Kerrostalotontin enimmäishinta €/kem^2
I	275	220
II	385	310
III	460	370
IV	530	425

Vyöhykkeen mukaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset. 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 rakennetun kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoiseksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus on alitettu enintään 5 prosenttia. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 prosenttia, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.

9 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 2014 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempänä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

Liitteet

1 Asemakaavoitettujen pientalotonttien kerrosneliömetrihintojen keskiarvot ja niiden muutokset kaupunginosittain ja kunnittain vuosina 2006–2013

2 Pääkaupunkiseudun asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehitys pitkällä aikavälillä

3 Toimikunnan ehdotus hintakartaksi vuodelle 2014

Liite 1: Asemakaavoitettujen pientalotonttien hintakehitys kaupunginosittain ja kunnittain pääkaupunkiseudulla 2007-2013[1]

	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013 (tammi-syyskuu)		Vuosimuutokset % [2] Koko vuosi				
kaupunginosa	€/kem²	lkm	€/kem²	lkm	€/kem²	lkm	€/kem²	lkm	€/kem²	lkm	€/kem²	lkm	€/kem²	lkm	2009	2010	2011	2012	tammi-syyskuu 2013
Oulunkylä	1118	2	1078	1	0	0	831	4	1123	4	1020	1	946	4	..	..	35,1 %	-9,2 %	-7,3 %
Haaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Munkkiniemi	1831	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Konala	587	2	0	0	0	0	666	1	871	1	0	0	0	0	..	..	30,8 %	..	..
Kaarela	839	4	864	6	736	7	888	11	1048	5	1016	3	957	1	-14,8 %	20,7 %	18,0 %	-3,1 %	-5,8 %
Pakila	1015	3	1288	3	942	4	1242	11	1386	6	1319	9	1441	4	-26,9 %	31,8 %	11,6 %	-4,8 %	9,2 %
Tuomarinkylä	1236	2	1051	4	883	7	1198	9	1448	7	1319	9	1340	6	-16,0 %	35,7 %	20,9 %	-8,9 %	1,6 %
Pukinmäki	0	0	0	0	0	0	0	0	1163	2	0	0	1167	1	..	..	..	..	..
Malmi	847	1	626	3	725	4	1059	3	0	0	992	2	950	6	15,8 %	46,1 %	..	..	-4,2 %
Tapaninkylä	838	9	922	12	942	4	1108	13	1165	12	1022	11	1237	10	2,2 %	17,6 %	5,1 %	-12,3 %	21,0 %
Suutarila	865	8	686	5	813	8	867	5	955	11	1045	7	978	5	18,5 %	6,6 %	10,1 %	9,4 %	-6,4 %
Suurmetsä	902	9	905	4	764	14	991	13	912	13	888	8	984	3	-15,6 %	29,7 %	-8,0 %	-2,6 %	10,8 %
Kulosaari	0	0	1749	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Herttoniemi	0	0	0	0	0	0	1201	1	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Tammisalo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2648	1	..	..	..	..	..
Vartiokylä	1070	11	1019	16	1127	5	1408	13	1257	9	1032	6	1226	7	10,6 %	24,9 %	-10,7 %	-17,9 %	18,8 %
Pitäjänmäki	0	0	861	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Mellunkylä	875	7	783	2	782	8	840	9	954	6	0	0	925	2	-0,1 %	7,4 %	13,6 %	..	..
Laajasalo	1599	4	1122	8	1297	7	1179	9	1283	3	1489	7	1666	3	15,6 %	-9,1 %	8,8 %	16,1 %	11,9 %
Vuosaari	0	0	0	0	890	1	0	0	0	0	946	2	1268	1	..	..	..	..	34,0 %
Östersundom	..	..	..	..	0	0	0	0	0	0	667	1	0	0	..	..	..	..	..
Karhusaari	..	..	..	..	541	1	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Ultuna	..	..	..	..	414	1	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Ruskeasuo	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	0	0	1570	1	..	..	..	..	..
Helsinki	995	64	976	68	870	71	1085	102	1119	79	1131	66	1207	55	0,1 %	20,5 %	7,5 %	0,5 %	6,6 %
Tapiola	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			..	..	..	..	..
Westend	0	0	2010	1	3115	2	5500	2	4046	2	5199	3	3883	1	55,0 %	76,6 %	-26,4 %	28,5 %	-25,3 %
Haukilahti	1205	1	0	0	568	1	1385	1	1443	2	0	0			..	143,8 %	4,2 %	..	..
Niittykumpu	1050	1	1244	1	0	0	1053	2	1179	1	1394	2			..	..	12,0 %	18,2 %	..
Pohjois-Tapiola	1291	5	977	3	1124	1	1301	6	1538	6	1303	6	1659	3	15,0 %	15,7 %	18,2 %	-15,3 %	27,3 %
Laajalahti	1194	1	843	4	0	0	876	6	811	1	1202	1	1479	2	..	..	-7,4 %	48,2 %	23,0 %
Kuurinniitty	632	26	877	4	718	9	901	9	944	9	888	8	1143	1	-18,1 %	25,5 %	4,8 %	-5,9 %	28,7 %
Henttaa	0	0	0	0	700	11	1000	1	933	6	938	4	914	11	..	42,9 %	-6,7 %	0,5 %	-2,6 %
Olari	1045	1	1005	4	915	6	1055	8	1123	5	1093	11	1303	9	-9,0 %	15,3 %	6,4 %	-2,7 %	19,2 %
Matinkylä	0	0	0	0	1549	3	0	0	1598	2	2020	2	2130	1	..	..	..	26,4 %	5,4 %
Mankkaa	1253	7	1160	2	1204	5	1128	19	998	4	1388	13	1372	17	3,8 %	-6,3 %	-11,5 %	39,1 %	-1,2 %
Nöykkiö	996	15	1139	8	951	10	1183	22	1109	24	1128	22	1009	6	-16,5 %	24,4 %	-6,3 %	1,7 %	-10,5 %
Kaitaa	993	5	970	4	988	2	979	9	1243	4	1352	2	1044	1	1,9 %	-0,9 %	27,0 %	8,8 %	-22,8 %
Soukka	1300	6	1277	3	1152	2	1103	3	943	5	1246	8	1497	2	-9,8 %	-4,3 %	-14,5 %	32,1 %	20,1 %
Espoonlahti	0	0	532	1	0	0	0	0	847	1	703	3	547	1	..	..	..	-17,0 %	-22,2 %
Espoon keskus	753	5	649	4	0	0	615	5	702	3	736	2	736	3	..	..	14,1 %	4,8 %	0,0 %
Kaupunginkallio	826	4	786	4	733	6	0	0	838	3	857	2			-6,7 %	..	..	2,3 %	..
Saunalahti	808	14	806	14	672	34	935	33	905	39	851	30	971	36	-16,6 %	39,1 %	-3,2 %	-6,0 %	14,1 %
Vanttila	783	2	498	4	628	6	772	2	817	3	569	6			26,1 %	22,9 %	5,8 %	-30,4 %	..
Kauklahti	637	3	0	0	651	7	868	7	603	21	660	6	717	7	..	33,3 %	-30,5 %	9,5 %	8,6 %
Kurttila	549	3	413	1	492	6	687	8	825	20	841	17	758	17	19,1 %	39,6 %	20,1 %	1,9 %	-9,9 %

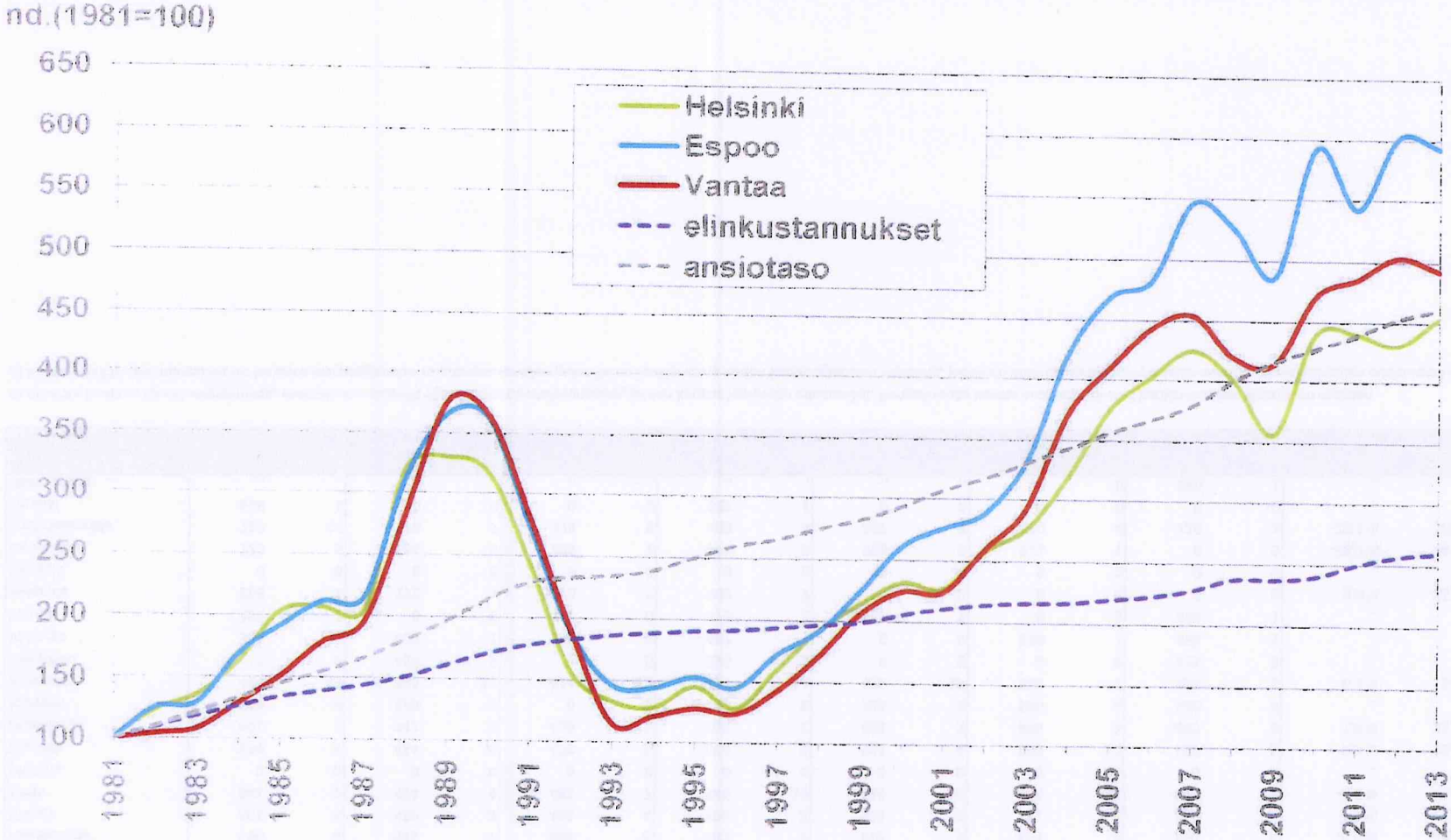
kaupunginosa	2007 €/kem²	2007 lkm	2008 €/kem²	2008 lkm	2009 €/kem²	2009 lkm	2010 €/kem²	2010 lkm	2011 €/kem²	2011 lkm	2012 €/kem²	2012 lkm	2013 (tammi-syyskuu) €/kem²	2013 (tammi-syyskuu) lkm	Vuosimuutokset % [2] Koko vuosi 2009	2010	2011	2012	tammi-syyskuu 2013
Latokaski	588	3	663	1	707	5	829	3	865	3	984	4	1054	3	6,6 %	17,3 %	4,3 %	13,8 %	7,1 %
Muurala	729	2	624	1	634	2	0	0	961	3	625	1			1,6 %	..	..	-35,0 %	..
Lintuvaara	1021	10	1052	10	797	8	1098	14	1074	23	1037	17	1117	35	-24,2 %	37,8 %	-2,2 %	-3,4 %	7,7 %
Leppävaara	752	7	537	1	792	7	915	1	1141	1	1021	2	838	2	47,5 %	15,5 %	24,7 %	-10,5 %	-17,9 %
Kilo	961	4	727	6	743	5	936	11	1033	11	1284	5	1117	4	2,2 %	26,0 %	10,4 %	24,3 %	-13,0 %
Sepänkylä	941	1	1411	1	1136	2	944	3	885	2	0	0	0	0	-19,5 %	-16,9 %	-6,3 %	..	..
Karakallio	728	3	0	0	827	3	0	0	845	3	796	2	0	0	..	..	..	-5,8 %	..
Laaksolahti	876	19	904	12	774	29	858	32	972	14	939	11	942	18	-14,4 %	10,9 %	13,3 %	-3,4 %	0,3 %
Viherlaakso	794	4	719	4	880	4	1093	3	862	5	1170	2	1091	3	22,4 %	24,2 %	-21,1 %	35,7 %	-6,8 %
Lippajärvi	1198	1	600	2	770	6	0	0	934	5	994	4	883	4	28,3 %			6,4 %	-11,2 %
Järvenperä	698	2	604	1	697	5	679	3	896	3	840	5	879	2	15,4 %	-2,6 %	32,0 %	-6,3 %	4,6 %
Karvasmäki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Kumpyöli	296	1	0	0	724	3	777	4	996	1	675	5	0	0	..	7,3 %	28,2 %	-32,2 %	..
Karhusuo	617	3	674	4	581	2	605	7	597	16	540	3	552	1	-13,8 %	4,1 %	-1,3 %	-9,5 %	2,2 %
Nupuri	371	1	0	0	0	0	398	1	767	3	0	0	583	1	..	..	92,7 %	..	..
Kolmperä	543	2	351	1	0	0	622	2	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Niipperi	736	7	689	9	634	7	664	2	682	3	0	0	926	5	-8,0 %	4,7 %	2,7 %	..	..
Perusmäki	607	4	669	5	567	6	617	11	629	24	706	5	705	4	-15,2 %	8,8 %	1,9 %	12,2 %	-0,1 %
Kalajärvi	500	1	617	3	571	4	0	0	716	2	0	0	756	1	-7,5 %	..	..	..	..
Lahnus	555	3	495	2	588	1	563	7	526	7	521	3	550	2	18,8 %	-4,3 %	-6,6 %	-1,0 %	5,6 %
Espoo	841	177	842	125	780	240	961	247	914	290	1059	217	1016	203	-7,6 %	23,1 %	1,6 %	2,4 %	-3,7 %
Kauniainen	1170	6	1229	9	1187	14	1168	13	1345	9	1375	10	1176	5	-3,4 %	-1,6 %	15,2 %	2,2 %	-14,5 %
Kauniaisten	1170	6	1229	8	1187	14	1168	13	1345	9	1375	10	1175	5	3,4 %	-1,6 %	15,2 %	2,2 %	-14,5 %
Linnainen	823	1	655	1	807	1	900	2	1148	1	799	1	0	0	23,2 %	11,5 %	27,6 %	-30,4 %	..
Hämevaara	738	1	641	1	668	3	927	2	602	4	803	1	0	0	4,2 %	38,8 %	-35,1 %	33,4 %	..
Vapaala	815	2	718	2	572	2	907	6	848	6	800	2	924	3	-20,3 %	58,6 %	-6,5 %	-5,7 %	15,5 %
Varisto	511	1	559	3	489	1	688	3	705	2	670	1	706	1	-12,5 %	40,7 %	2,5 %	-5,0 %	5,4 %
Kaivoksela	695	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Martinlaakso	482	1	282	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Vantaanlaakso	740	2	0	0	460	2	612	2	670	4	660	5	715	5	..	33,0 %	9,5 %	-1,5 %	8,3 %
Askisto	0	0	0	0	0	0	541	2	0	0	641	1	532	2	..	..	..	..	-17,0 %
Kivistö	723	15	646	8	696	6	622	14	753	4	779	12	756	14	7,7 %	-10,6 %	21,1 %	3,5 %	-3,0 %
Lapinkylä	434	3	388	2	540	5	644	5	654	7	745	1	682	2	39,2 %	19,3 %	1,6 %	13,9 %	-8,5 %
Kiila	0	0	0	0	0	0	526	6	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Ylästö	593	5	826	2	845	7	713	8	770	3	991	9	864	6	2,3 %	-15,6 %	8,0 %	28,7 %	-12,8 %
Viinikkala	1107	1	400	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Tammisto	514	1	601	1	826	1	898	3	864	4	1043	1	1082	1	37,4 %	8,7 %	-3,8 %	20,7 %	3,7 %
Pakkala	873	1	707	2	0	0	796	3	0	0	894	1	1092	1	..	..	..	..	22,1 %
Veromies	228	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Lentokenttä	558	1	506	2	0	0	554	1	0	0	597	4	0	0	..	..	..	..	..
Hiekkaharju	798	2	767	1	572	2	758	1	0	0	1000	1	838	2	-25,4 %	32,5 %	..	..	-16,2 %
Jokiniemi	0	0	488	1	564	1	500	1	0	0	0	0	1214	1	15,6 %	-11,3 %	..	..	..
Kuninkaala	670	10	536	3	452	4	691	5	459	1	699	4	644	2	-15,7 %	52,9 %	-33,6 %	52,3 %	-7,9 %
Simonkylä	779	2	582	7	579	3	675	3	537	3	587	1	705	2	-0,5 %	16,6 %	-20,4 %	9,3 %	20,1 %
Ruskeasanta	547	4	598	4	439	4	653	11	700	8	667	1	740	7	-26,6 %	48,7 %	7,2 %	-4,7 %	10,9 %
Koivuhaka	615	4	490	5	480	2	572	3	626	5	668	9	520	4	-2,0 %	19,2 %	9,4 %	6,7 %	-22,2 %
Koivukylä	477	6	397	4	481	3	707	1	626	3	768	4	0	0	21,2 %	47,0 %	-11,5 %	22,7 %	..
Ilola	524	7	443	3	409	8	429	5	716	12	523	4	630	7	-7,7 %	4,9 %	66,9 %	-27,0 %	20,5 %

kaupunginosa	2007 €/kem²	2007 lkm	2008 €/kem²	2008 lkm	2009 €/kem²	2009 lkm	2010 €/kem²	2010 lkm	2011 €/kem²	2011 lkm	2012 €/kem²	2012 lkm	2013 (tammi-syyskuu) €/kem²	2013 (tammi-syyskuu) lkm	Vuosimuutokset % [2] Koko vuosi 2009	2010	2011	2012	tammi-syyskuu 2013
Asola	665	3	531	1	613	4	0	0	692	1	720	5	830	5	15,4 %	..	..	4,0 %	15,3 %
Rekola	507	10	570	8	549	8	563	13	690	8	670	9	708	5	-3,7 %	2,6 %	22,6 %	-2,9 %	5,7 %
Havukoski	0	0	0	0	482	2	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Päiväkumpu	540	6	535	7	505	5	702	5	619	5	684	4	510	5	-5,6 %	39,0 %	-11,8 %	10,5 %	-25,4 %
Matari	501	5	450	3	466	4	499	3	564	4	541	1	851	1	3,6 %	7,1 %	13,0 %	-4,1 %	57,3 %
Korso	541	7	494	4	481	7	546	16	638	10	656	11	649	2	-2,6 %	13,5 %	16,8 %	2,8 %	-1,1 %
Mikkola	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Metsola	534	8	454	6	478	5	564	6	505	4	550	10	579	5	5,3 %	18,0 %	-10,5 %	8,9 %	5,3 %
Leppäkorpi	401	6	442	2	450	1	609	1	693	2	490	2	489	2	1,8 %	35,3 %	13,8 %	-29,3 %	-0,2 %
Jokivarsi	514	3	399	5	0	0	499	8	528	5	520	4	528	4	..	..	5,8 %	-1,5 %	1,5 %
Nikinmäki	426	45	433	11	434	15	457	12	508	17	583	7	466	5	0,2 %	5,3 %	11,2 %	14,8 %	-20,1 %
Vierumäki	0	0	459	2	0	0	356	1	0	0	0	0	433	3	..	..	..	..	..
Vallinoja	381	2	400	1	0	0	467	1	0	0	524	1	435	1	..	..	..	..	-17,0 %
Vaarala	482	1	0	0	0	0	479	2	767	1	0	0	495	1	..	..	60,1 %	..	..
Hakunila	286	1	275	1	275	1	509	7	0	0	0	0	0	0	0,0 %	85,1 %	..	..	..
Rajakylä	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Itä-Hakkila	724	5	684	3	385	1	642	5	998	2	771	1	0	0	-43,7 %	66,8 %	55,5 %	-22,7 %	..
Kuninkaanmäki	712	10	670	7	478	6	566	9	567	8	680	4	726	1	-28,7 %	18,4 %	0,2 %	19,9 %	6,8 %
Sotunki	556	1	0	0	0	0	622	1	0	0	0	0	0	0	..	..	..	..	..
Hämeenkylä	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	0	0	530	1	..	..	..	..	..
Vantaa	555	185	533	115	527	114	604	177	649	152	689	122	683	101	2,1 %	15,5 %	10,8 %	5,5 %	0,9 %
PKS Yhteensä		462		317		409		539		330		316		364	2,6 %	19,4 %	5,6 %	2,3 %	2,8 %

1) Aineisto koostuu rakentamattomista, asemakaava-alueella sijaitsevista pientalotonteista, joiden kaupat luokiteltu edustaviksi. Perusaineisto koottu kunnista. Hinnat kunkin vuoden hintatason mukaan

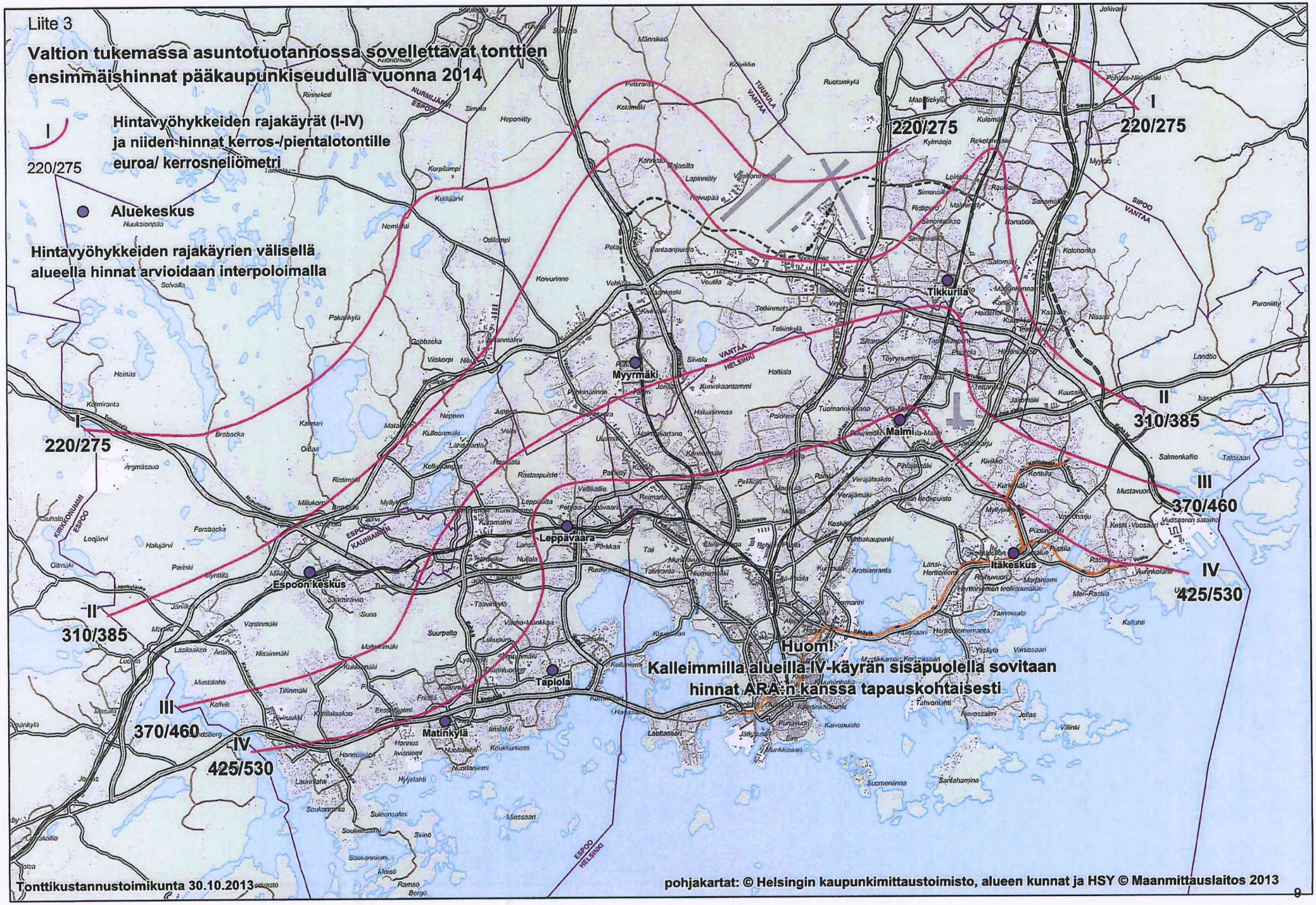
2) Kunta- ja PKS-vuosimuutokset on laskettu kaupunginosien muutosprosenttien painollisina keskiarvoina niiden kaupunginosien tiedoista, joissa on ollut kauppoja kumpanakin vuonna. Vertailutietojen puuttuessa kohta on merkitty kahdella pisteellä.

Liite 2: Pääkaupunkiseudun asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehitys vuosina 1981-2013



HSY

Tietolähteenä kunnista kerätyt kauppahintatiedot. Vuoden 2013 tiedot laskettu tammi-syyskuussa tehdyistä kaupoista. Hinnat on deflatoitu vuoden 2013 lokakuun hintatasoon.

Liite 3

Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien ensimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2014