1
Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 sovellettavat enimmäistonttihinnat

HEL 2013-016372 T 10 00 00

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee merkitä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 31.12.2013 tekemän päätöksen valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 ja lähettää sen tonttiosastolle otettavaksi huomioon asuntotonttien vuokrausesitysten valmistelussa.

Esittelijä

Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 31.12.2013 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2014 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista. ARA:n päätöksen mukaan pääkaupunkiseudun vuoden 2014 enimmäistonttihinnat säilyvät vuoden 2013 hintatasossa.

Vuosi 2014 on jo 38. vuosi, jolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY, ennen YTV) asettama tonttitoimikunta on laatinut valtion aravatuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettavan tonttikustannussuosituksen. Tonttitoimikunnan 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 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.

ARA:n päätöksen perustaksi on tarkasteltu tonttihintojen kehitystä käytettävissä olevien hintatilastojen valossa ja arvioitu ajankohtainen markkinatilanne. Keskeisenä indikaattorina on käytetty asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä.

Vuoden 2013 syyskuun loppuun mennessä seudulla on toteutunut 364 pientalotonttien kauppaa, mikä on noin 15 % enemmän kuin 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. Kaupunginosittainen hintojen keskimääräinen muutos oli koko pääkaupunkiseudulla vuoden 2013 tammi-syyskuussa 2,8 % verrattuna vuoteen 2012.

Tammi-syyskuussa 2013 pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 207 euroa, Espoossa 1 036 euroa ja Vantaalla 683 euroa rakennusoikeuden kerrosneliömetriltä. Kauniaisissa kerrosneliön hinta on ollut 1 176 euroa.

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 hintataso sisältää kuitenkin pääosin yksityisten myymiä omakotitontteja, joista on kova kysyntä ja niukka tarjonta.

Erityisenä tavoitteena on ollut pitää huolta keskeisten ARA-tuotannon alueiden tonttien hintatason säilymisestä kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin. Tonttien hinnoitteluun vaikuttavana sijaintitekijänä on korostettu hyvien joukkoliikenneyhteyksien merkitystä erityisesti ratojen varsilla. Hinnoittelulla pyritään parantamaan ARA-tuotannon edellytyksiä hyvin saavutettavissa olevilla alueilla.

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

Vuoden 2013 hinnat ja käyrien linjaukset säilyvät ennallaan. Käyriä ei vielä tällä kierroksella ole esitetty jatkettavaksi Sipoosta Helsinkiin liitetylle alueelle, koska Östersundomiin ei ole tulossa tontinluovutuksia vuonna 2014.

Myös soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1	ARA:n kirje 31.12.2013
2	Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2014

Otteet

Ote
Kiinteistövirasto/tonttiosasto
Kaupunkisuunnitteluvirasto