

27.11.2023

## Ehdotus vuonna 2024 sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) pääkaupunkiseudulla

HSY:n hallituksen asettama tonttikustannustoimikunta on valmistellut ehdotuksensa valtion tukemaan asuntotuotantoon vuonna 2024 osoitettavien tonttien enimmäishinnoiksi. Ehdotus valmistellaan vuosittain ja se annetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n päätettäväksi. Ehdotuksen taustaksi tarkastellaan tonttihintojen kehitystä käytettävissä olevien markkinahinta-aineistojen avulla ja arvioidaan ajankohtainen markkinatilanne.

Enimmäishinnat on esitetty vuodesta 2021 lähtien kuntien hallinnollisiin aluejakoihin perustuen (Helsingin osa-alueet, Espoon pienalueet, Vantaan kaupunginosat sekä Kauniainen kokonaisena kuntana). Pääkaupunkiseudun kunnista ja ARA:sta saadun palautteen perusteella aluejakoihin perustuva hintojen esitystapa on koettu aikaisempaa käyrämuotoista esitystapaa selkeämmäksi.

Toimikunta esittää, että vuonna 2024 sovellettavia enimmäishintoja ei koroteta vuoden 2023 enimmäishinnoista. Muutokset koskevat sen sijaan hinnanmuodostuksen tapaa. Vantaan Tikkurila ja Myyrmäki palaavat kiinteän hinnoittelun piiriin. Lisäksi Helsingin osa-alueisiin on nyt muodostettu kiinteät hinnat. Aiemmin Helsingissä oli laaja tapauskohtaisen hinnoittelun alue ja ainoastaan Pohjois-Helsinki oli kiinteästi hinnoiteltu. Uudistuksen tavoitteena on lisätä hinnanmuodostuksen selkeyttä, ennakoitavuutta ja läpinäkyvyyttä entisestään. Soveltamisohjeet eivät jatkossa ole voimassa Helsingin alueella eli enimmäishintaan ei enää tule korotuksia eikä vähennyksiä soveltamisohjeista, jotka ovat jatkossa voimassa vain Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla.

Tapauskohtaisesti hinnoiteltavana alueena säilyvät Espoon eteläiset osat. Hinnoittelumalli on ollut käytössä vuodesta 2022, ja se asettaa suuntaviivat ARA-hinnan muodostamiselle. Hinnoittelumallin tavoitteena on ollut lisätä valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavien tonttihintojen selkeyttä tapauskohtaisesti neuvoteltavalla alueella. Espoossa hinnoittelumalli on koettu toimivaksi. Hinnoittelumallin sisältö kuvataan yksityiskohtaisesti tonttihintakarttojen soveltamisohjeiden kohdassa numero yhdeksän.

### 1 Toimikunnan tehtävä ja kokoonpano

HSY:n tonttikustannustoimikunnan tehtävänä on määritellä pääkaupunkiseudulla yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen

hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelussa.

Toimikunnan esitys kootaan hintataulukkoon ja karttasarjaan, joka koostuu kolmesta kartasta (indeksikartta, enimmäishintakartta kerrostalotonteille ja enimmäishintakartta pientalotonteille). ARA-enimmäishinnat määritellään seudullisesti yhtenevällä tavalla (€/kem<sup>2</sup>) kerrostalotontille ja pientalotontille kaupunkien aluejakoihin (Helsingin osa-alueet, Espoon pienalueet, Vantaan kaupunginosat, Kauniainen koko kuntana) perustuen. Karttasarjaan liittyvässä soveltamisohjeessa annetaan ohjeita mm. tontin sijainti- ja laatutekijöiden tarkempaa arviointia varten. Soveltamisohjeet ovat käytössä Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla.

Esityksensä taustaksi toimikunta seuraa ja analysoi hintojen muuttumista pääkaupunkiseudun tonttimarkkinoilla. Keskeisenä indikaattorina hintojen tarkistuksessa käytetään kuntien markkinahinta-arvioita sekä asiantuntemusta ajankohtaisesta markkinatilanteesta.

Toimikunnan kokoonpano vuoden 2024 ehdotuksen valmistelussa on ollut seuraava:

|            |   |
|------------|---|
| Espoo      | Maankäyttöasiantuntija Elisa Leinonen     |
| Helsinki   | Johtava tonttiasiamies Marja Hannikainen  |
| Kauniainen | Kiinteistöinsinööri Johanna Määttä        |
| Vantaa     | Maankäyttöinsinööri Juho Lumme            |
| ARA        | Yliarkkitehti Vesa Ijäs                   |
| ARA        | Yli-insinööri Tuomas Seppälä              |
| HSY        | Erityisasiantuntija Anna-Maria Kotala, pj |
| HSY        | Asumisen asiantuntija Miliza Ryöti, siht. |

## 2 Periaatteet kohtuullisen hinnan määrittelemiseksi

Toimikunnan tulkinnan mukaan 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 markkinahintoihin.

Vuoden 2023 taloustilanne on vaikuttanut pääkaupunkiseudun rakentamisen suhdanteisiin ja asuntomarkkinoihin merkittävästi. Rakenteilla olevien ARA-kohteiden ansiosta valmistuvien ARA-asuntojen määrä säilyy kuluvana vuonna kohtuullisella tasolla. Kohteiden aloituksia ja kiinnostusta uusiin kohteisiin on nyt selvästi aiempaa vähemmän.

Tonttihintoja tarkasteltaessa ARA-hintojen ja markkinahintojen välinen ero vaihtelee pääkaupunkiseudun sisällä. Joillakin alueilla ero on useita kymmeniä prosentteja, mutta joillakin alueilla hinnat ovat varsin lähellä toisiaan.

### 3 Toimikunnan ehdotus vuonna 2024 sovellettaviksi enimmäishinnoiksi

Toimikunta esittää, että vuonna 2024 sovellettavia enimmäishintoja ei koroteta yleisesti vuoden 2023 enimmäishinnoista. Muutokset koskevat sen sijaan hinnanmuodostuksen tapaa. Vantaan Tikkurila ja Myyrmäki palaavat kiinteän hinnoittelun piiriin. Tikkurilassa ja Myyrmäessä on ollut viimeksi kiinteät hinnat voimassa vuonna 2021 ja vuoden 2024 hinta kyseisille alueille haettiin tekemällä vuoden 2021 hintoihin vastaavat korotukset kuin muillekin alueille on tehty vuosina 2022 ja 2023. Tikkurilassa ja Myyrmäessä toteutuu siten noin 4 % laskennallinen hintojen korotus verrattuna vuoden 2021 kiinteään hintaan (eli viimeisimpään kiinteään hintaan). Näin vuoden 2024 kiinteät hinnat Tikkurilassa ja Myyrmäessä ovat verrannollisia muiden Vantaan alueiden kanssa.

Lisäksi Helsingin osa-alueisiin on nyt muodostettu kiinteät hinnat. Aiemmin Helsingissä oli laaja tapauskohtaisen hinnoittelun alue ja ainoastaan Pohjois-Helsinki oli kiinteästi hinnoiteltu. Uudistuksen tavoitteena on lisätä hinnanmuodostuksen selkeyttä, ennakoitavuutta ja läpinäkyvyyttä entisestään. Soveltamisohjeet eivät jatkossa ole voimassa Helsingin alueella eli enimmäishintaan ei enää tule korotuksia eikä vähennyksiä soveltamisohjeista. Helsingin pohjoisosissa olleet kiinteät hinnat muuttuvat uudistuksen myötä jonkin verran. Hintavaikutus on riippuen osa-alueesta joko nouseva tai laskeva. Pohjois-Helsingin osa-alueiden hintamuutosprosenttien laskennalliseksi keskiarvoksi tulee +6,8 %.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettaisiin vuonna 2024 tonttikustannusten osalta liitteiden 1-4 (3 karttaa ja hintataulukko) mukaisia aluekohtaisia enimmäishintoja ja niihin liittyen seuraavia soveltamisohjeita (kohdat 1-8) sekä tapauskohtaisesti hinnoiteltavalla alueella Espoossa kohdan 9 mukaista hinnoittelumallia. Soveltamisohjeen kohdat 1-8 ovat voimassa Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla, ja kohta 9 Espoossa:

- 1 Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen, asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan enimmäishintoja, jotka on osoitettu kaupungin osa-aluekohtaisesti hintakartoilla ja -taulukossa euroina asemakaavan mukaista sallittua, asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta (kem<sup>2</sup>) kohti erikseen pientalo- ja kerrostalotonteille. Aluejakona ovat Helsingin osa-alueet, Espoon pienalueet, Vantaan kaupunginosat sekä Kauniainen koko kuntana. Kartalla esitetyn rajaviivan eteläpuolisella alueella Espoossa sovitaan hinnat ARA:n kanssa tapauskohtaisesti.

Kaupungin osa-aluekohtaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset maksut. 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.

Enimmäishinnat koskevat asemakaavan mukaisia tontteja, joilla on rakentamishetkellä kunnallistekniikan liittyminä vähintään sähkö, vesi ja

viemäri sekä katuliittymä kaavan mukaiseen katuun. Harkinnan mukaan voidaan hyväksyä myös muu kaavatontti, tila tai määräala sekä tieliittymä.

- 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 ( $et \leq 0,50$ ) ja kerrosluvun rajoitusta alle kolme.
- 3 Jos tontti sijaitsee nykyisessä tai tulevassa keskuksessa hyvällä paikalla, esimerkiksi hyvien julkisten tai kaupallisten palvelujen tai esimerkiksi rautatieaseman, metroaseman tai pikaraitiotiepysäkin läheisyydessä (maksimietäisyys kävelen 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa enintään 15 prosenttia.
- 4 Rannalla sijaitsevien tonttien hintoja voidaan korottaa enintään 20 prosenttia.
- 5 Vuokratonteille toteutettavassa asuntotuotannossa tontin vuosivuokra on enintään 4 prosenttia em. tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
- 6 Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaasti rakennetuksi ja rakennettavan kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoisiksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus on alitettu enintään 5 prosenttia. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 prosenttia, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.
- 7 Niissä tapauksissa, joissa tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään kaavoitusviranomaisen tekemän poikkeamispäätöksen perusteella, tontin hinnan määrittelyssä voidaan ottaa huomioon päätöksessä sallittu rakennusoikeuden ylitys.
- 8 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.
- 9 Vuonna 2024 tapauskohtaisesti hinnoiteltavien tonttien alueella (enimmäistonttihintakartoilla osoitetun rajan eteläpuolinen alue Espoossa) ARA-tuotantoon luovutettavia pitkän korkotukilainan tonttihintoja määritellään seuraavasti.

Hinnanmäärityksen lähtökohtana käytetään kaupungin tuottamaa tai teettämää luotettavaan arvioon perustuvaa tontin markkinahintaa €/k-m<sup>2</sup> (rakennusoikeuskerrosneliometri), jonka kaupunki ilmoittaa ARA:lle tonttihintahakemuksessa. Tonttihintahakemuksessa kaupunki esittää ARA:lle markkinahinnan lisäksi ARA-hintaa.

Markkinahinnasta annettava ARA-alennusprosentti on 30 %, kuitenkin siten, että rakennusoikeuden hinta on vähintään 459 €/k-m<sup>2</sup> ja enintään 663 €/k-m<sup>2</sup>. Kyseisistä leikkureista voidaan poiketa niissä kohteissa,

joiden lähistöllä ARA-hintataso on jo muodostunut korkeammaksi tai alhaisemmaksi, ja tällöin voidaan jatkaa aikaisemmin muodostuneella hintatasolla. Laskennallista alennusprosentin seurauksena muodostuvaa ARA-hintaa verrataan kohdetontin lähistöllä enintään kolmen kuluneen vuoden aikana aikaisemmin määritettyihin ARA-hintoihin sekä markkinahintoihin.

Mikäli markkinahinnasta määräytyvä ARA-hinta ei osu välille 459 - 663 €/k-m<sup>2</sup>, käydään hinnasta erikseen keskustelu tapauskohtaisesti. Kaupungin tulee tarvittaessa esittää markkinahinnan ja laskennallisesti määrittyvän ARA-hinnan lisäksi se hinta, joka on kaupungin taholta hyväksyttävissä. Kaikista erikseen hinnoiteltavista tonteista lähetetään tonttintahakemus ARA:lle, vaikka laskennallisesti määrittyvä hinta osuisi vuodelle 2024 päätettyjen leikkurien hintavälille (459 - 663 €/k-m<sup>2</sup>).

Tapauskohtaisesti hinnoiteltavien tonttien alueella hintoihin sisältyvät kaikki hintaa nostavat tai laskevat tekijät, eikä kohtien 2-8 soveltamisohjeita sovelleta kyseisellä alueella.

Päätöstä sovelletaan vuonna 2024 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempänä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

## Liitteet

- 1 Toimikunnan ehdotus tonttintahintakartaksi vuodelle 2024, kerrostalotonttien hinnat
- 2 Toimikunnan ehdotus tonttintahintakartaksi vuodelle 2024, pientalotonttien hinnat
- 3 Toimikunnan ehdotus tonttintahintakartaksi vuodelle 2024, indeksikartta
- 4 Enimmäishinnat (AK ja AP) alueittain -hintataulukko