

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

Hallitus 15.12.2023 § 130  
1265/08.082.826.8261/2023

Esittelijä Toimitusjohtaja Tommi Fred  
Valmistelijat Vt. tulosaluejohtaja Sirpa Joukainen, puh. 050 430 9510  
Tietoyhteistyöyksikön päällikkö Tiia Salonen puh. 046 922 1608

HSY:n tonttikustannustoimikunta on valmistellut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta ARA:lle tehtävän ehdotuksen valtion tukemaan asuntotuotantoon (pitkä korkotuki) vuonna 2024 osoitettavien tonttien enimmäishinnoiksi pääkaupunkiseudulla. Toimikunta koostuu Espoon, Helsingin, Kauniaisten, Vantaan, ARA:n ja HSY:n edustajista.

Enimmäishinnat esitetään tonttihintakartoilla kaupunkien aluejakoihin perustuen (Helsingin osa-alueet, Espoon pienalueet, Vantaan kaupunginosat sekä Kauniainen kokonaisena kuntana). Enimmäishinta määritellään euroina rakennusoikeuskerrosneliometriä kohden. Hintakarttaan liittyen annetaan soveltamisohjeita mm. sijainti- ja laatutekijöiden huomioon ottamiseksi tonttikohtaista enimmäishintaa määriteltäessä. Esityksensä taustaksi toimikunta seuraa ja analysoi hintojen muuttumista pääkaupunkiseudun tonttimarkkinoilla. Keskeisenä indikaattorina hintojen tarkistuksessa käytetään kuntien markkinahinta-arvioita sekä asiantuntemusta ajankohtaisesta markkinatilanteesta.

Esitys koostuu karttasarjasta, joka sisältää kolme karttaa (enimmäishintakartta kerrostalotonteille, enimmäishintakartta pientalotonteille ja indeksikartta) sekä hintataulukon.

Toimikunta esittää, ettei vuonna 2024 sovellettavia enimmäishintoja koroteta vuoden 2023 enimmäishinnoista. Muutokset hintakartassa liittyvät hinnanmuodostuksen tapaan. Vantaan Tikkurila ja Myyrmäki palaavat kiinteän hinnoittelun piiriin (edelliset kiinteät hinnat ko. alueilla vuodelta 2021). 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.

Toimikunnan ehdotus vuodelle 2024 perusteluineen on oheisaineistona.

Päätösehdotus (TF)

Hallitus päättää

a. esittää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle hyväksyttäväksi valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) vuonna 2024 sovellettavat tonttien enimmäishinnat liitteenä olevien hintakarttojen, hintataulukon ja niihin liittyvien soveltamisohjeiden mukaisesti,

b. lähettää päätöksensä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta sekä jäsenkunnille: Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunginhallituksille.

Päätös

Hallitus päätti ehdotuksen mukaan.

