

## Ehdotus vuonna 2025 pääkaupunkiseudulla sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa (AK)

Hallitus 15.11.2024

1074/08.082.826.8261/2024

Esittelijä  
Valmistelijat

Toimitusjohtaja Tommi Fred  
Tulosaluejohtaja Satu Pääkkönen, yksikön päällikkö Sirpa Joukainen,  
sähköposti etunimi.sukunimi@hsy.fi

HSY:n tonttikustannustoimikunta on valmistellut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi ARA:lle tehtävän ehdotuksen valtion tukemaan asuntotuotantoon (pitkä korkotuki) vuonna 2025 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 markkinahintaa arvioita sekä asiantuntemusta ajankohtaisesta markkinatilanteesta.

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

Toimikunta esittää, ettei vuonna 2025 sovellettavia enimmäishintoja koroteta vuoden 2024 enimmäishinnoista. Enimmäistonttihintojen lisäksi myös soveltamisohjeet pidetään ennallaan. Rakentamisen suhdannetilanne on jatkunut haastavana myös kuluvana vuonna. Tonttien kysyntä ja rakentaminen on hiljentynyt kaikkialla (erityisesti vapaarahoitteisen kerrostalotuotannon osalta). Toimikunta toteaa, ettei nykyisessä markkinatilanteessa ole tarpeen tehdä muutoksia ARA-enimmäistonttihintoihin eikä soveltamisohjeisiin.

Toimikunnan ehdotus vuodelle 2025 perusteluineen on oheisaineistona.

Päätösehdotus (TF)

Hallitus päättää

a. esittää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle hyväksyttäväksi valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) vuonna 2025 sovellettavat tonttien enimmäishinnat liitteenä olevien hintakarttojen, hintataulukon ja niihin liittyvien soveltamisohjeiden mukaisesti.

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

Päätös