27.10.2026

Ehdotus vuonna 2027 sovellettavista tonttien enimmäishinnoista valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) pääkaupunkiseudulla

HSY:n hallituksen asettama tonttikustannustoimikunta on valmistellut ehdotuksensa valtion tukemaan asuntotuotantoon vuonna 2027 osoitettavien tonttien enimmäishinnoiksi. Ehdotus valmistellaan vuosittain ja se annetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (Varke, aiemmin ARA) 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).

Toimikunta esittää, että vuonna 2027 sovellettavia enimmäishintoja ei muuteta vuoden 2026 enimmäishinnoista. Myös soveltamisohjeet pidetään ennallaan.

Tapauskohtaisesti hinnoiteltavana alueena säilyvät Espoon eteläiset osat asuinpientalotonttien osalta. Hinnoittelumalli on ollut käytössä vuodesta 2022, ja se asettaa suuntaviivat valtion tukeman asuntotuotannon tonttihinnan muodostamiselle. Hinnoittelumallin tavoitteena on ollut lisätä valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavien tonttihintojen selkeyttä tapauskohtaisesti neuvoteltavalla alueella. 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 valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelussa.

Toimikunnan esitys kootaan hintataulukkoon ja karttasarjaan, joka koostuu kolmesta kartasta (indeksikartta, enimmäishintakartta kerrostalotonteille ja enimmäishintakartta pientalotonteille). Enimmäishinnat määritellään seudullisesti yhteneväisellä tavalla (€/kem²) 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. Soveltamisohjeiden kohdat

3-4 ovat käytössä Kauniaisissa ja Vantaalla sekä enimmäistonttihintakartoilla osoitetun rajan pohjoispuolisella alueella Espoossa (pois lukien Vanttilan pienalue).

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 2027 ehdotuksen valmistelussa on ollut seuraava:

Espoo	Maankäyttöasiantuntija Elisa Leinonen
Helsinki	Johtava tonttiasiantuntija Marja Hannikainen
Kauniainen	Kiinteistöinsinööri Johanna Määttälä
Vantaa	Maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho
Vantaa	Maankäyttöinsinööri Lauri Tölli
Varke	Yliarkkitehti Vesa Ijäs
Varke	Yliarkkitehti Timo Rantala
Varke	Yliarkkitehti Sampo Vallius
HSY	Erityisasiantuntija Anna-Maria Kotala, pj
HSY	Erityisasiantuntija 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 valtion tukeman asuntotuotannon edellytykset pitämällä valtion tukemaan tuotantoon osoitettujen tonttien hintataso kohtuullisena suhteessa markkinahintoihin.

Tonttihintoja tarkasteltaessa valtion tukeman asuntotuotannon enimmäishintojen ja markkinahintojen välinen ero vaihtelee pääkaupunkiseudun sisällä. Joillakin alueilla ero on useita kymmeniä prosentteja, mutta joillakin alueilla hinnat ovat varsin lähellä toisiaan.

Rakentamisen suhdannetilanne on jatkunut haastavana myös vuonna 2026. Rakentaminen on ollut edelleen melko vähäistä, samoin tonttien luovutukset ja yksityisen maan kaupat. Joitakin uusia tontteja on luovutettu. Vapaarahoitteisessa tuotannossa käynnistymisen edellytyksiä näyttäisi olevan vain parhailla sijainneilla ja maltillisen kokoisilla hankkeilla.

3 Toimikunnan ehdotus vuonna 2027 sovellettaviksi enimmäishinnoiksi

Toimikunta esittää, ettei vuonna 2027 sovellettavia enimmäishintoja muuteta vuoden 2026 enimmäishinnoista. Myös soveltamisohjeet pidetään ennallaan.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettaisiin vuonna 2027 tonttikustannusten osalta liitteiden 1-4 (3 karttaa ja hintataulukko) mukaisia aluekohtaisia enimmäishintoja ja niihin liittyen seuraavia soveltamisohjeita (kohdat 1-8 ja 10) sekä tapauskohtaisesti hinnoiteltavalla alueella Espoossa (AP-tontit) kohdan 9 mukaista hinnoittelumallia. Soveltamisohjeen kohdat 3-4 ovat voimassa Kauniaisissa ja Vantaalla sekä enimmäistonttihintakartoilla osoitetun rajan pohjoispuolisella alueella Espoossa (pois lukien Vanttilan pienalue).

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 (kem²) 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 asuinpientalotonttien hinnat Varken 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 ≤ 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 raitiotiepysäkin läheisyydessä (maksimietäisyys kävellen 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 rakennetun 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 tontinsaajan kustannusvastuulle siirretään huomattavia purku-, puhdistus- tai johtojen siirtokustannuksia, on nämä otettava huomioon tontinhintaa alentavana tekijänä.

9 Vuonna 2027 tapauskohtaisesti hinnoiteltavien tonttien alueella (enimmäistonttihintakartoilla osoitetun rajan eteläpuolinen alue Espoossa asuinpientalotonttien osalta) valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia pitkän korkotukilainan tonttihintoja määritellään seuraavasti.

Hinnanmäärityksen lähtökohtana käytetään kaupungin tuottamaa tai teettämää luotettavaan arvioon perustuvaa tontin markkinahintaa €/k-m² (rakennusoikeuskerrosneliömetri), jonka kaupunki ilmoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (Varke) tonttihintahakemuksessa. Tonttihintahakemuksessa kaupunki esittää Varkelle markkinahinnan lisäksi hintaa valtion tukemassa asuntotuotannossa.

Markkinahinnasta annettava alennusprosentti on 30 %, kuitenkin siten, että rakennusoikeuden hinta on vähintään 459 €/k-m² ja enintään 663 €/k-m². Kyseisistä leikkureista voidaan poiketa niissä kohteissa, joiden lähistöllä valtion tukeman asuntotuotannon hintataso on jo muodostunut korkeammaksi tai alhaisemmaksi, ja tällöin voidaan jatkaa aikaisemmin muodostuneella hintatasolla. Laskennallista alennusprosentin seurauksena muodostuvaa valtion tukeman asuntotuotannon hintaa verrataan kohdetontin lähistöllä enintään kolmen kuluneen vuoden aikana aikaisemmin määritettyihin vastaaviin hintoihin sekä markkinahintoihin.

Mikäli markkinahinnasta määräytyvä valtion tukeman asuntotuotannon tonttihinta ei osu välille 459 - 663 €/k-m², käydään hinnasta erikseen keskustelu tapauskohtaisesti. Kaupungin tulee tarvittaessa esittää markkinahinnan ja laskennallisesti määrittyvän valtion tukeman asuntotuotannon hinnan lisäksi se hinta, joka on kaupungin taholta hyväksyttävissä. Kaikista erikseen hinnoiteltavista tonteista lähetetään tonttihintahakemus Varkelle, vaikka laskennallisesti määrittyvä hinta

osuisi vuodelle 2027 päätettyjen leikkurien hintavälille (459 - 663 €/k-m²).

Tapauskohtaisesti hinnoiteltavien tonttien alueella Espoossa (AP-tontit) hintaan sisältyvät kaikki nostavat tai laskevat tekijät, eikä kohtien 3-4 soveltamisohjeita sovelleta kyseisellä alueella.

10 Helsingin vyöhykehintoihin sisältyvät kaikki hintaa nostavat tai laskevat tekijät, eikä kohtien 3-4 soveltamisohjeita sovelleta kyseisellä alueella.

Enimmäistonttihintakartoilla osoitetun rajan eteläpuolisella alueella Espoossa sekä Vanttilan pienalueella Espoossa kiinteät AK-hinnat sisältävät kaikki hintaa nostavat tai laskevat tekijät, eikä kohtien 3-4 soveltamisohjeita sovelleta kyseisellä alueella.

Päätöstä sovelletaan vuonna 2027 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempänä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

Liitteet

1 Toimikunnan ehdotus tonttihintakartaksi vuodelle 2027, kerrostalotonttien hinnat

2 Toimikunnan ehdotus tonttihintakartaksi vuodelle 2027, pientalotonttien hinnat

3 Toimikunnan ehdotus tonttihintakartaksi vuodelle 2027, indeksikartta

4 Enimmäishinnat (AK ja AP) alueittain -hintataulukko