

HSY
Heikki Levola (heikki.levola@hsy.fi)
PL 100
00066 HSY

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän esitys 13.12.2019

VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA SOVELLETTAVAT ENIMMÄISTONTTIHINNAT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA VUONNA 2020 (PITKÄ KORKOTUKI)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 7.1.2020 päättänyt pääkaupunki-seudulla vuonna 2020 valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) sovellettavista enimmäistonttihinnoista seuraavasti.

- 1 Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen, asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan seuraavia enimmäishintoja, jotka on osoitettu vyöhykkeittäin hintakartalla euroina asemakaavan mukaista sallittua, asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta (kem²) kohti erikseen pientalo- ja kerrostalotonteille:

Hintavyöhykkeiden rajat (hintakäyrät)	Pientalotontin enimmäishinta €/kem ²	Kerrostalotontin enimmäishinta €/kem ²
I	275	220
II	385	310
III	510	410
IV	590	475

Vyöhykkeen mukaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset. Sen sijaan kaavoituskustannukset sisältyvät tontin hintaan.

Tontin asuntokerrosalan hintaa määriteltäessä ei oteta huomioon tontilla olevaa muuhun kuin asumiseen käytettävää kerrosalaa (kuten liike- palvelu- tai muu vastaava), joka hinnoitellaan erikseen.

- 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 Hintavyöhykkeiden rajakäyrien välisellä alueella käytetään suoraviivaista interpolointia.

- 4 Jos tontti sijaitsee nykyisessä tai tulevassa keskuksessa hyvällä paikalla, esimerkiksi hyvien julkisten tai kaupallisten palvelujen tai esimerkiksi rautatie- tai metroaseman läheisyydessä (maksimietäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa enintään 15 prosentilla.
- 5 Rannalla sijaitsevien tonttien hintoja voidaan korottaa enintään 20 prosenttia.
- 6 Vuokratonteille toteutettavassa asuntotuotannossa tontin vuosivuokra on enintään 4 prosenttia em. tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
- 7 Kalleimmilla alueilla IV-vyöhykkeen sisäpuolella sovitaan tonttien enimmäishintojen kohtuullisesta tasosta erikseen.
- 8 Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaasti rakennetuksi ja rakennetun kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoiseksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus on alitettu enintään 5 prosenttia. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 prosenttia, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.
- 9 Niissä tapauksissa, joissa tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään kaavoitusviranomaisen tekemän poikkeamispäätöksen perusteella, tontin hinnan määrittelyssä voidaan ottaa huomioon päätöksessä sallittu rakennusoikeuden ylitys.
- 10 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.

Päätöstä sovelletaan vuonna 2019 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempänä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

Lisätietoja antaa yliarkkitehti Vesa Ijäs, p. 050 565 1934



Hannu Rossilahti
Ylijohtaja



Hanna Dhalmann
Apulaisjohtaja

LIITE Hintakartta

JAKELU Helsingin kaupunki / Esko Patrikainen (esko.patrikainen@hel.fi)
Helsingin kaupunki / Miia Pasuri (miia.pasuri@hel.fi)
Espoon kaupunki / Laura Schrey (laura.schreyer@espoo.fi)
Espoon kaupunki / Joonas Vikman (joonas.vikman@espoo.fi)
Kauniaisten kaupunki / Johanna Määttä (johanna.maattala@kauniainen.fi)
Vantaan kaupunki / Marja Hannikainen (marja.hannikainen@vantaa.fi)
Suomen kuntaliitto / Matti Holopainen (matti.holopainen@kuntaliitto.fi)

TIEDOKSI Ympäristöministeriö
Uudenmaan liitto
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Rakennusteollisuus RT

Muutosehdotus: Valtion tukemassa asuntotuotannossa (pitkä korkotuki) sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2020.

I
Hintavöyhykkeiden rajakäyrät (I-IV) ja niiden hinnat kerros-/pientalotontille 220/275 euroa/kerrosneliömetri 2020

Käyrä hinnat vuodelle 2020 muutosehdotuksen mukaan ja vuoden 2019 hinnat sulkeissa uudeksi hinnaksi ehdotetun käyrän alapuolella

Aluekeskus

Hintavöyhykkeiden rajakäyrien välisellä alueella hinnat arvioidaan interpoloimalla

I
220/275
(220/275)

II
310/385
(310/385)

III
410/510
(395/490)

IV
475/590
(450/560)

I
220/275
(220/275)

I
220/275
(220/275)

II
310/385
(310/385)

III
410/510
(395/490)

IV
475/590
(450/560)

Huom!
Kalleimmilla alueilla IV-käyrän sisäpuolella sovitetaan hinnat ARA:n kanssa tapauskohtaisesti