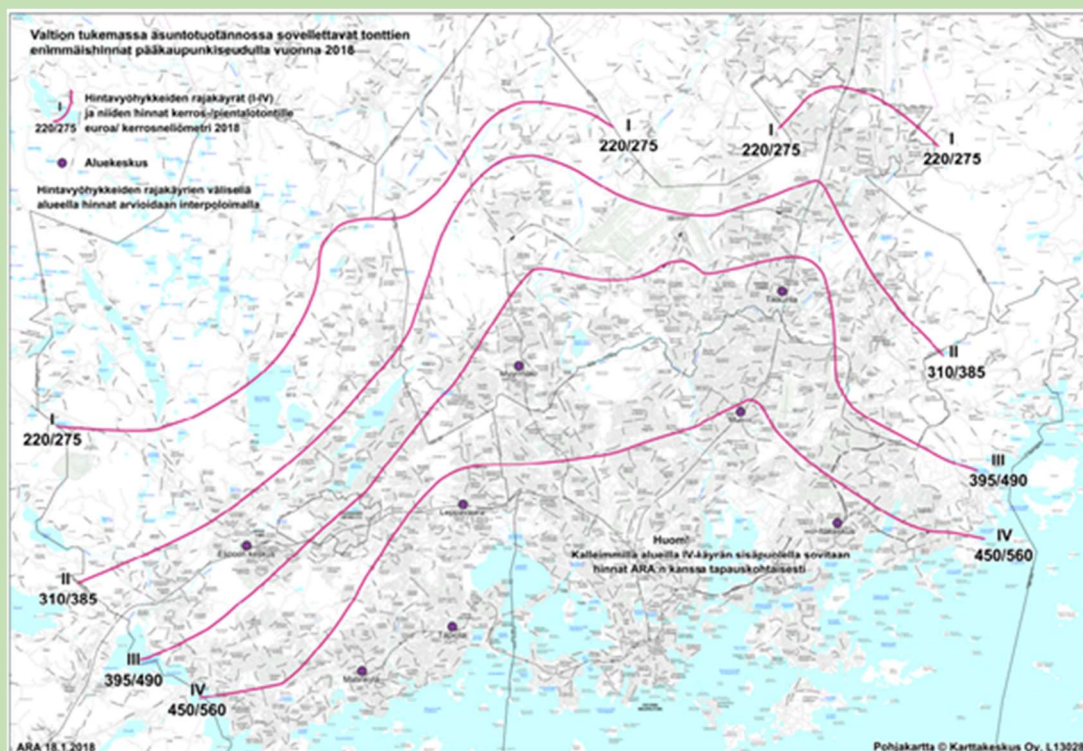


Selvitys ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnanmäärityksestä

Juha Nummi, Panu Jantunen, Heli Stenvall,
Nina Vainikainen ja Antti Poteri



ESIPUHE

ARAn tehtävänä on tukea asumiskustannuksiltaan kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista. Kun ARA myöntää korkotukea asuntojen rakentamiseen ja hankintaan, ARA hyväksyy osana hankkeen kustannuksia tontin- hankintakustannukset. Tontti- ja rakentamiskustannuksien on oltava kohtuullisia, jotta valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat ja asumisoikeusasuntojen käyttö- vastikkeet muodostuisivat kohtuullisiksi.

ARA-tuotantoon sopivan, kohtuuhintaisen tontin hinnanmäärityksen lähtökohtana ARAssa ovat kuntien vyöhykehintakartat. ARA on kunnan tai kuntien kanssa käyty- jen neuvottelujen jälkeen vahvistanut tonttien vyöhykehinnat sopivalle tasolle. Hin- tavyöhykkeiden sisällä selvitetään sovittua laskentakaavaa käyttäen yksittäisen tontin hinta, jolloin voidaan ottaa huomioon tontin hintaa korottavina tekijöinä esi- merkiksi liikenneyhteydet.

Kunnissa, joissa ei ole vahvistettuja vyöhykehintoja, tontin hinnanmääritys tehdään ARAssa tonttikohtaisesti. Yhtenä arvioinnin lähtökohtana on ARAn tietokantaan kertynyt tonttihin- tain aineisto. Hakija yleensä esittää yksittäistä tonttihin- tain kysy- sään ARAlle myös oman arvionsa tontin hinnasta.

Tämän selvityksen tavoitteena on ollut selvittää kuntien tonttihin- nain määrittely- ja luovutettaessa tontti ARA-tuotantoon, jotta ARA voisi kehittää tonttihin- nain määrittelyprosessiaan ottaen huomioon kuntien toimintatavat ja tarpeet. Selvityk- sen laatijalta on myös pyydetty kehittämissuhteita, miten ARAssa voitaisiin edelleen parantaa tontin hinnanmäärittelyä.

Selvitystyön aikana (1.7.2018) voimaan tuli säännös, jonka nojalla ARAlta voi ha- kea sitovaa ennakkoratkaisua kohtuullisesta tonttikustannuksesta jo ennen korko- tukilainan hakemista. Myös tästä syystä selvitys on ajankohtainen. Selvitystyötä on ansiokkaasti ohjannut maankäytön ja asumisen asiantuntijoista koostuva ryhmä. Kiitos ohjausryhmälle ja selvityksen laatijoille perusteellisesta paneutumisesta työ- hön.

Heli Huuhka
Rahoituspäällikkö

Vesa Ijäs
Kehittämisojohtaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

TIIVISTELMÄ

Julkaisija	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Tekijät	Juha Nummi, Panu Jantunen, Heli Stenvall, Nina Vainikainen, Antti Poteri
Julkaisun nimi	Selvitys ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnanmäärittämisestä
Asiasanat	ARA-tonttien luovutus, ARA-tonttien hinnoittelu

Tämä työ on tehty kevään 2018 aikana taustaselvitykseksi ARA-tonttien hinnoittelun kehittämistä varten. Selvityksen on tehnyt Newsec Valuation Oy (Newsec) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toimeksiannosta.

Työssä on selvitetty 32 kasvukeskuskunnan ja kahdeksan maakuntien keskuskunnan tontin hinnanmäärittämenettelyitä luovutettaessa tontteja ARA-tuotantoon. Saatujen tulosten perusteella on esitetty kehittämis ehdotuksia, miten ARAssa jatkossa voitaisiin määrittellä tontille kohtuullinen ARA-hinta.

ARA-tonttien hinnoittelu toteutetaan sekä yksittäisenä tonttihinnoitteluna että osassa kunnista tonttihinta-vyöhykkeeseen perustuvana hinnoitteluna. Lähtökohtaisesti tonttihintavyöhykkeisiin perustuvassa hinnoittelussa kalleimpien alueiden kuten keskusta-alueiden enimmäishinnat on määritetty tonttikohtaisesti ja keskusta-alueiden ulkopuolella olevat tontit vyöhykekohtaisesti enimmäishintoihin perustuen. Tontin sijaitessa keskustan ulkopuolella hinnoittelutavan ei nähty vaikuttavan tontin enimmäishintaan.

Tonttihintavyöhykkeissä nähtiin tärkeänä seudullinen yhteneväisyys. Kunnat näkivät mahdollisena ns. ARA- ja markkinahintavyöhykkeiden yhdistämisen. Keskusta-alueiden ulkopuolella ARA-tonttien enimmäishintojen arvioitiin olevan noin 65 – 80 % markkinahintatasosta. ARA-tonttien enimmäishintataso suhteessa markkinahintatasoon tulee kuitenkin arvioida seutu- ja vyöhykekohtaisesti.

Tonttien hinnoittelussa haasteita niin kuntien kuin ARAn näkökulmista tuovat keskusta-alueilla sijaitsevien tonttien markkinahintojen ja ARA-hintojen välinen huomattava ero. Kuntien näkökulmasta tonttien luovuttamista ARA-tuotantoon olisi mahdollista lisätä kaventamalla ARA-tonttien enimmäishintataso ja markkinahintataso välistä eroa siten, että vaatimus kohtuuhintaisuudesta katsotaan edelleen täyttyvän.

Kuntien ja ARAn välinen yhteydenpito on pääsääntöisesti perustunut tonttikoh- taiseen enimmäishinnoittelu. Kunnat näkivätkin tärkeänä aikaisempaa aktiivisemman yhteydenpidon kunnan ja ARAn välillä. Aktiivinen yhteydenpito mahdollistaisi niin kunnan omien näkökulmien kuin hinnoittelua koskevien perusteluidenkin tarkemman läpikäymisen.

ARAn päätöksentekoa sekä kuntien kanssa käytävää keskustelua edesauttaisi valtakunnallinen karttapohjainen työkalu, jossa olisi esitetty ARA-kohteiden ja ARA-tonttihintapäätösten tiedot.

KÄSITTEET

Tutkimuksen keskeiset käsitteet ja se, miten ne ymmärretään tässä tutkimuksessa.

- Kohtuuhintaisella tontilla tarkoitetaan tontin luovutuksessa tontin hinnalle ARAssa asetettua enimmäishintarajaa.
- ARA-tontilla tarkoitetaan tonttia, jolle on rakennuttu ARA-rahoitteisia, käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja.
- Vapaa-rahoitteisella tontilla tarkoitetaan muita kuin ARA-rahoitteisesti rakennettavia tontteja.
- Tonttintahintavyöhykkeillä tarkoitetaan joko yksittäisen tai useamman kunnan alueelle laadittua vyöhykkeittäin esitettyä tonttien hinnoittelua, jossa kullekin vyöhykkeelle on määritetty enimmäishintojen rajat erikseen kerrostalo- ja pientalotonteille.

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE.....	1
TIIVISTELMÄ.....	1
KÄSITTEET	1
SISÄLLYSLUETTELO	1
1 JOHDANTO.....	1
1.1 Selvityksen tausta.....	1
1.2 Selvityksen tavoitteet	1
1.3 Selvityksen toteutus.....	3
2 ARA-TONTTIEN LUOVUTUS	5
2.1 ARA-tonttien luovutus kunnissa	5
2.2 ARA-tonttien kysyntä ja tarjonta.....	5
2.3 ARA-tonttien luovutushintojen seuranta	7
2.4 ARA-tonttien vuosivuokran pääomaprocentti	7
2.5 Yhteenveto tonttien luovutukseen liittyvistä näkökulmista	7
3 ARA-TONTTIEN HINNOITTELU.....	9
3.1 ARA-tonttien enimmäishinnat suhteessa markkinatasoon	9
3.2 Tonttikohtainen hinnoittelu	9
3.3 Lyhyen korkotukimallin tonttien hinnoittelu	10
3.4 Tonttien vyöhykehinnoittelu	11
3.5 HSY:n ylläpitämä malli tonttien vyöhykehinnoittelussa.....	12
3.6 Hinnoittelutapojen toimivuus sekä vaikutus tonttien hintaan.....	13
3.7 Kerrostalo- ja rivitalotonttien hinnoittelun yhdenmukaistaminen	13
3.8 Nykyisen hinnoittelutavan toimivuus Helsingissä	14
3.9 Yhteenveto ARA-tonttien hinnoittelukäytännöistä	14
4 YHTEENVETO JA KEHITTÄMISEHDOTUKSET	16
4.1 ARA-tonttien luovutus ja hinnoittelu	16
4.2 Tonttien hinnoittelua koskevia kehittämissuhteita.....	17
LIITTEET	19

1 JOHDANTO

1.1 Selvityksen tausta

Hyväksyessään korkotukilainoja valtion tukemien kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen ja hankintaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA hyväksyy osana hankkeen kustannuksia kohtuulliset tontinhankintakustannukset. ARA-tuotannon tavoitteena ovat kohtuulliset tontti- ja rakennuskustannukset, jotta valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet muodostuisivat kohtuullisiksi.

Tontin saanto on voinut olla yksityiseltä, kunnalta tai muulta julkisyhteisöltä hallintamuodon ollessa oma tai vuokrattu. Myös yksityiseltä hankittujen tonttien enimmäishinnat ovat noudattaneet kuntien ARA-tuotantoon luovuttamien tonttien hintatasoa. ARAan tulee paljon kyselyitä jo ennen hakemuksen jättämistä siitä, mikä on ARA:n hyväksymä kohtuullinen tonttihinna kyseisessä tapauksessa.

ARAssa ARA-tuotantoon sopivan kohtuuhintaisen tontin hinnanmäärityksen lähtökohdina ovat olleet ARA:n kuntien hakemuksesta hyväksymät tonttihinnavyöhykekartat. ARA on kunnan tai kuntien kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen vahvistanut hinnat sovittulle tasolle. Vyöhykehintoja on ARAsta voinut hakea yksittäinen kunta tai useampi kunta yhdessä. Hinnat on vahvistettu toistaiseksi voimassa olevaksi.

Hintavyöhykkeiden sisällä on esimerkiksi pääkaupunkiseudun kunnissa luotu käytäntö, jossa sovittua laskentakaavaa käyttäen voidaan selvittää yksittäisen tontin hinta. Lisäksi on sovittu, mitkä sijaintiin liittyvät tekijät korottavat tontin hintaa vyöhykkeen sisällä.

Kunnissa, joissa ei ole vahvistettua vyöhykehintasopimusta, tontin hinnanmääritys on tehty ARAssa tonttikohtaisesti. Yhtenä arvioinnin lähtökohtana on ollut ARA:n tietokantaan kertynyt tonttihinna-aineisto. Hakija on yksittäistä tonttihinnaa kysyessään yleensä esittänyt ARA:lle oman arvionsa tontin hinnasta.

1.2 Selvityksen tavoitteet

ARA-tonttien osalta on olemassa tarve selvittää kasvukeskuskaupunkien, niiden ympäristökuntien sekä maakuntien keskuskaupunkien tonttien hinnanmääritysmenettely luovutettaessa tontti ARA-tuotantoon. ARA:n oman toiminnan kehittämisen näkökulmasta on nähty tarpeellisena kartoittaa miten ja millä menetelmällä ARAssa jatkossa voitaisiin määritellä tonteille kohtuullinen ARA-hinta.

Työn tavoitteena on ollut selvittää kasvukeskuskaupunkien ja maakuntien keskuskuntien tonttien hinnanmääritysmenettelyitä luovutettaessa tontteja ARA-tuotantoon. Lisäksi on

selvitetty, millä menetelmillä ARAssa jatkossa voitaisiin määritellä erityyppisissä tapauksissa tontille kohtuullinen ARA-hinta. Selvityksessä ei ole läpikäyty erilaisia kiinteistönarviointiteorioita, vaan selvitys painottuu nykyisten käytäntöjen kuvaamiseen ja arvioimiseen. Selvityksessä on tarkasteltu, miten eri kunnissa arvioidaan tontin käypä arvo ja miten ARA-tuotantoon osoitettavien tonttien hinnan suhde käypään arvoon määritellään.

Selvityksessä on arvioitu erilaisia tontin hinnan määritysmenetelmiä nimenomaan siitä näkökulmasta, miten se vaikuttaa ARA-tuotantoon tulevien tonttien hintoihin.

Selvityksessä on perehdytty erityisesti pääkaupunkiseudun kuntien käyttämiin tontin hinnanmääritysmalleihin ja arvioitu niiden merkitystä ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hintoihin. Lisäksi on arvioitu, onko Helsinki tai pääkaupunkiseutu niin erityinen alue tontin hintojen osalta, että ARAssa tulisi olla erilainen arviointimenetelmä näiden tonttien ARA-hintojen arvioimiseksi.

Selvityksessä on haettu vastauksia muun muassa seuraaviin kysymyksiin:

- 1) Mikä on tontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus sekä miten hinnat määritellään eri kunnissa?
- 2) Miten tonttintahintoja seurataan?
- 3) Miten ja millä perusteella tontteja luovutetaan ARA-tuotantoon?
- 4) Tonttintahintavyöhykkeiden toimivuus kunnan kannalta ja niiden kehittämis ehdotukset?
- 5) Tonttintahintavyöhykkeiden valmistelussa huomioon otettavat asiat ja erityispiirteet kunnissa?
- 6) Tontinhinnanmääritysprosessi kunnissa, joissa ei käytetä tonttintahintavyöhykkeitä?
- 7) Mitkä ovat kunnassa ylipäättään tontin hintaan vaikuttavia tekijöitä?
- 8) Nykyisen käytännön toimivuus ARAn kanssa asioitaessa?

Selvityksessä on lyhyesti kuvattu, miten ARAssa tällä hetkellä määritellään tontille ARA-hinta sekä esitetty kehittämis ehdotuksia, miten ARAssa voitaisiin yksinkertaistaa, tehostaa ja sujuvoittaa tontin ARA-hinnan määritystä ottaen huomioon hyvän hallinnon periaatteet.

Selvityksessä on arvioitu, olisiko ARAn tonttintahintamäärittely parempi tehdä vyöhykehintaperusteisesti, kohdekohtaisesti käyttämällä matemaattista mallia vai molempia malleja yhdistellen.

Selvityksessä on tarkasteltu myös, millä pääomaprozentilla pitäisi johtaa tontin vuosi-vuokra ARAn hyväksymästä enimmäistonttintahinnasta. Nykyisin käytössä on Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla 4 % ja muualla maassa 5 %.

Työssä on selvitetty, onko kerrostalotonttien (AK) ja rivitalotonttien (AR) hinnanmääritys yhdenmukaistettavissa.

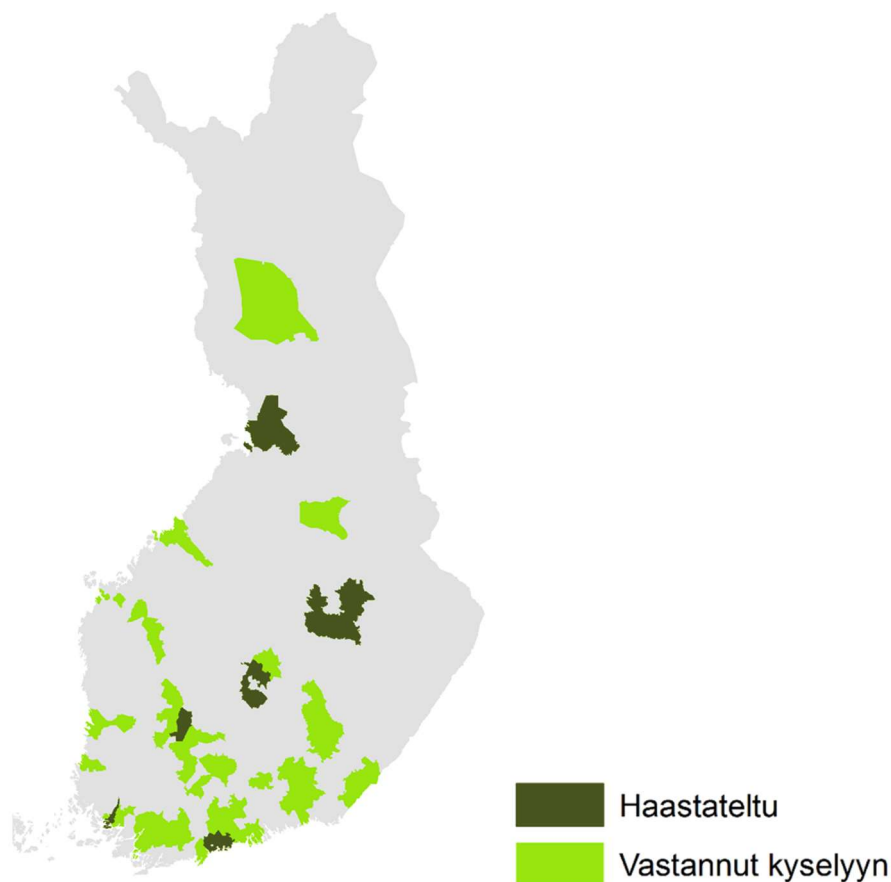
1.3 Selvityksen toteutus

Selvitystyö on tehty kevään 2018 aikana taustaselvitykseksi ARA-tonttien hinnoittelun kehittämistä varten. Selvityksen on tehnyt Newsec Valuation Oy (Newsec) ARAn toimeksiannosta.

Työssä on selvitetty kasvukeskuskuntien ja maakuntien keskuskuntien tontin hinnanmäärittämenettelyitä luovutettaessa tontteja ARA-tuotantoon. Saatujen tulosten perusteella on esitetty kehittämis ehdotuksia vaihtoehtoista, joita ARAssa voitaisiin käyttää jatkossa määriteltäessä tontille kohtuullinen ARA-hinta.

Selvitys on tehty Newsec Valuation Oy:ssä, jossa projektiryhmään kuuluivat Hannu Riddell, Juha Nummi, Heli Stenvall, Panu Jantunen, Nina Vainikainen ja Antti Poteri. ARasta hankkeeseen osallistuivat Heli Huuhka, Vesa Ijäs ja Tuomas Seppälä. Ohjausryhmään kuuluivat edellä mainittujen lisäksi Ville Koponen ympäristöministeriöstä, Laura Hassi ja Matti Holopainen Kuntaliitosta, Heikki Levola Helsingin seudun ympäristöpalveluista HSY:stä, Esko Patrikainen Helsingin kaupungilta, Laura Schrey ja Mia Kajan Espoon kaupungilta, Marja Hannikainen Vantaan kaupungilta ja Johanna Määttälä Kauniaisten kaupungilta.

Työtä varten on selvitetty kyselytutkimukseen valittujen 36 kasvukeskuskaupungin ARA-tontin hinnanmäärittämenettelyt. Kasvukeskukset on esitetty alla olevassa kartassa.



Kuva 1. Selvityksessä mukana olleet kasvukeskukset.

Kyselytutkimuksessa esitetyt kysymykset on esitetty liitteessä 2 ja kyselyn kohteena olevat kasvukeskuskaupungit on esitetty liitteessä 1. Kyselyssä saatujen tulosten sekä ARAn virkamiesten kanssa käytyjen keskusteluiden perusteella on tarkennettu maakuntien keskuskunnille esitettäviä kysymyksiä hinnanmääritysmenettelyistä sekä mahdollisista kehittämismahdollisuuksista. Tarkennettuja kysymyksiä olivat muun muassa, millä pääomaprozentilla tontin vuosivuokra pitäisi johtaa sekä miten keskuskaupungit hinnoittelevat tontit, jotka luovutetaan lyhyeen korkotukeen tai takauslainaan perustuvaan tuotantoon. Maakuntien keskuskunnista selvityksessä mukana olivat Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion ja Oulun kaupungit. Kyselyn kohdehenkilöinä kunnissa olivat tonttiasioista vastaavat asiantuntijat.

2 ARA-TONTTIEN LUOVUTUS

2.1 ARA-tonttien luovutus kunnissa

Kuntien omistamien tonttien myynti ja vuokraus ARA-tuotantoon perustuu kuntien omiin asuntopoliittisiin ohjelmiin sekä kuntien ja valtion välisiin maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksiin. Tontinluovutukseen vaikuttaa asuntomarkkinatilanne kunnissa. Vapaaarahoitteisten tonttien luovutukseen verrattuna ARA-tonttien osuus on 10 - 30 % välillä. ARA-tonttien luovutus keskittyy pääasiassa kuntien omistamille maa-alueille keskustojen ulkopuolelle. Tontinluovutuksia keskusta-alueilla eli ns. ruutukaava-alueilla on suhteellisen vähän.

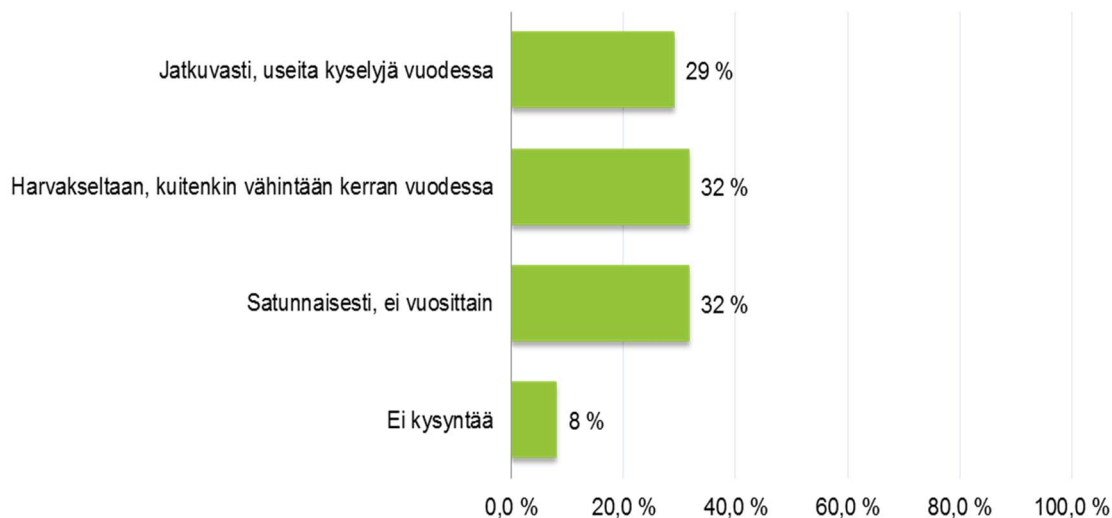
ARA-tuotantoon suhtaudutaan kunnissa myönteisesti, sillä ARA-tuotanto nähdään luontevana osana tasapainoisia asuntomarkkinoita. Kuntien tonttituotannon yhtenä tavoitteena on taata, että tontteja on riittävästi eri tuotantomuotoihin ja samalla edistää asuinalueilla väestön sosiaalista sekoittumista. Hankekohtaisesti tehdään aluekohtainen tarkastelu, jossa tilanne katsotaan asuinalueittain. Tarvittaessa vuokra-asuntovaltaisilla alueilla saatetaan rajoittaa uusien ARA-tonttien luovutuksia. Jatkuvassa haussa olevat kerrostalotontit ovat toteuttavissa joko vapaaarahoitteisina tai ARA-tuotantona. Tuotantomuodon valinta perustuu markkinatilanteeseen.

2.2 ARA-tonttien kysyntä ja tarjonta

Kuntien näkökulmasta ARA-tonttien kysyntä-tarjonta-tilanne nähtiin olevan tasapainossa ja tarjonnan vastaavan määrällisesti kysyntää. Alueittain kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa nähtiin olevan jossain määrin ongelmia. Keskustoissa ja keskustojen reuna-alueilla, mihin kysyntä kohdistuu ja missä kuntien maanomistus on rajallisempaa, kysyntää on yleisesti tarjontaa enemmän.

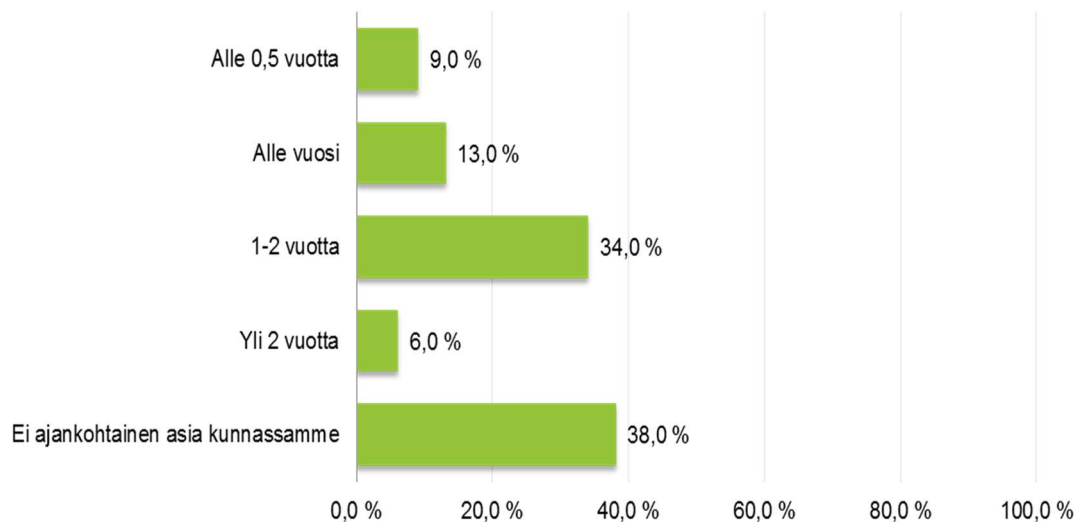
Yleisenä trendinä ARA-tonttien kysyntä on pysynyt ennallaan tai mahdollisesti hiipunut. Vastaajista ainoastaan Turussa, Vaasassa, Hyvinkäällä, Tuusulassa, Nurmijärvellä ja Laukaassa ARA-tonttien kysynnän nähtiin kasvaneen viimeisen kolmen vuoden aikana. Kysyntää ovat kasvattaneet uusien toimijoiden markkinoille tulo, uusi lyhytaikainen korkotukilaina¹ sekä viime vuosina lisääntyneet hoivatalohankkeet.

¹ Lyhytaikaisella korkotukilainalla tarkoitetaan elokuussa 2016 käyttöön otettua uutta 10 vuoden korkotukimallia valtion tukemien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamiseksi. Vuodesta 2001 alkaen myönnettyissä pitkäaikaisissa korkotukilainoissa laina-aika on 40 vuotta. Lyhytaikaisen korkotukilainan kesto on 10 vuotta, mutta ARA voi hakemuksesta pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa. Tänä aikana asuntojen tulee olla vuokrakäytössä, niistä voi periä vain kohtuullista ARAn vahvistamaa vuokraa ja niiden asukasvalinnoissa noudatetaan asetuksessa säädettyä tulo rajaa. Lyhytaikaisella korkotuella toteutettava asuntotuotanto kohdistetaan suurimpiin, nopeimmin kasvaviin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle.



Kuva 2. ARA-kerrostalotontteihin kohdistuva kysyntä kunnissa (N=38).

Uusilla kaavoitettavilla alueilla ARA-kerrostalotonttien tarjontaa pystytään lisäämään varaamalla jo kaavoitusvaiheessa osa tonteista ARA-tuotantoon sekä asemakaavamääräyksillä, jotka helpottavat ARA-tuotannon toteutumista. Asemakaavamääräyksistä oleellisia ovat esimerkiksi rakenteellista pysäköintiä koskevat määräykset. Asemakaavoitetulla alueella kaavamuutoksen avulla ARA-tonttien luovutettavaksi saaminen kestää pääsääntöisesti 1-2 vuotta.



Kuva 3. ARA-kerrostalotonttien tarjonnan lisäämiseen kuluva aika kunnissa (N=32).

Haasteina ARA-tonttien luovutukselle nähtiin rakennuskustannuksia nostavat tekijät, kuten maaperästä aiheutuvat korkeammat rakennuskustannukset, keskusta-alueiden epätasapainossa oleva kysyntä-tarjonta-tilanne sekä kunnallistekniikan ja yhdyskunta-

rakentamisen rahoitus. Vastaajista Helsinki ja Kuopio kertoivat myös asumisoikeusasuntotuotannolle (ASO-tuotanto) saatavan ARAn rahoituksen olleen osassa tapauksista haasteellista.

Toteuttajien löytämistä ARA-tonteille ei koettu haasteellisena. ARA-tonttien toteuttajat löytyvät hyvän tiedottamisen ja kumppanuushankkeiden avulla, toimijoiden ja rakennusliikkeiden välisen yhteistyön kautta sekä tarjouskilpailujen perusteella. Kunnan oma ARA-tuotantoa tekevä kiinteistöyhtiö on osassa kunnista kuitenkin tärkein ARA-tuotantoa toteuttava taho.

2.3 ARA-tonttien luovutushintojen seuranta

ARA-kerrostalotonttihintojen seuranta kunnissa tapahtuu muun toiminnan ohessa. Tonttihintoja seurataan vertailukauppojen ja muiden toteutuneiden kauppojen seuran yhteydessä sekä eräissä kunnissa kunnan maapoliittisen ohjelman seurannan ja päivityksen yhteydessä. Kunnan omien tonttien hinnoittelua varten seurataan myös muiden kuntien hinnoittelua.

Kunnissa hintojen seurantaa tekevät maankäytöstä sekä asuntotuotannosta vastaavat henkilöt. Pääkaupunkiseudulla HSY seuraa ja analysoi hintojen muuttumista pääkaupunkiseudun asuntotonttimarkkinoilla. Vastaavasti Helsingin seudun kehyskunnissa Uudenmaan liiton maapolitiikkatyöryhmä seuraa seudullisesti ARA-tonttihintoja ja tekee myös esitykset ARA-tonttihinnoista vuosittain ARAlle.

2.4 ARA-tonttien vuosivuokran pääomaprosentti

Tontin vuosivuokran pääomaprosentti ARAn hyväksymästä enimmäistonttihinnoista on nykyisin pääkaupunkiseudulla 4 % ja muualla maassa 5 %. Pääkaupunkiseudulla nähtiin, että 4 % on oikea taso. Vastaajien mielestä nykyisin käytössä olevat prosentit ovat toimivat, perusteluina mainittiin mm. asukkaiden tasapuolinen kohtelu. Vastaajien näkökulmasta vuosivuokran pääomaprosentti ei vaikuta tuotannon aloittamista koskevaan päätöksentekoon.

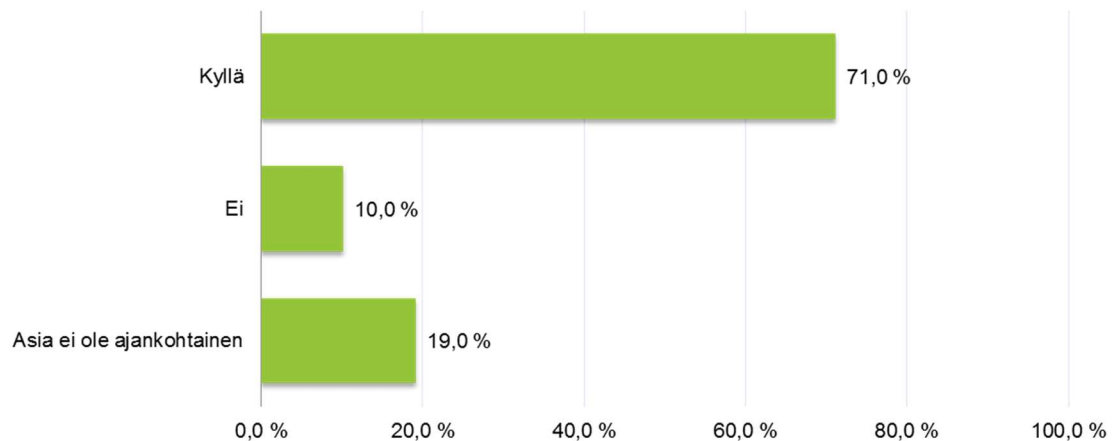
2.5 Yhteenveto tonttien luovutukseen liittyvistä näkökulmista

Kunnat näkevät ARA-tuotannon luontevana osana tasapainoisia asuntomarkkinoita, vaikka ARA-tonttien luovutus keskustojen alueella on vähäistä. Hankekohtaisella tontinluovutusten tarkastelulla pyritään välttämään aluekohtaisia ARA-asuntojen keskittymiä.

ARA-tonttien kysynnän katsottiin pysyneen ennallaan, ja yleisellä tasolla ARA-tonttien tarjonnan katsottiin vastaavan kysyntää. Kysyntää ovat kasvattaneet uusien toimijoiden markkinoille tulo, uusi lyhytaikainen korkotukilaina sekä uudet palvelutalohankkeet.

Helpoiten ARA-kerrostalotonttien tarjontaa pystytään lisäämään kaavoitettaessa uusia alueita. Haasteina tontinluovutuksessa nähtiin rakennuskustannuksia nostavat tekijät, keskusta-alueiden epätasapainossa oleva kysyntä-tarjonta-tilanne.

Toteuttajien löytämistä ARA-tonteille ei koettu haasteellisena, toteuttajat löytyvät hyvän tiedottamisen ja kumppanuushankkeiden avulla, toimijoiden ja rakennusliikkeiden välisen yhteistyön kautta sekä tarjouskilpailujen perusteella.



Kuva 4. Löytyykö helposti sopivia toteuttajia ARA-kerrostalohankkeille (N=31).

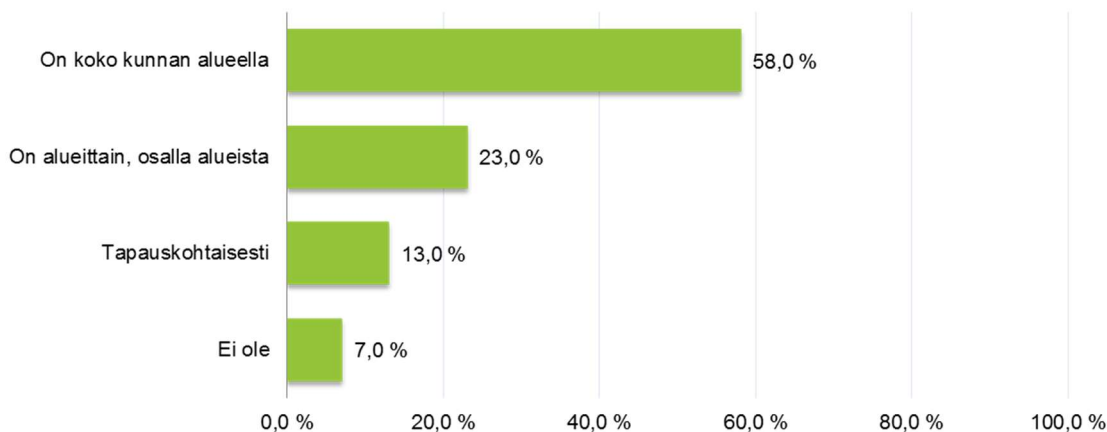
ARA-kerrostalotonttihintoja ei seurata erikseen, seuranta tapahtuu kunnissa säännöllisesti muun toiminnan ohessa. Helsingin seudulla ARA-tonttien hintaseurantaa tekevät kuntien lisäksi HSY sekä Uudenmaan maapoliittinen työryhmä.

Tontin vuosivuokran pääomaprocentti ARAn hyväksymästä enimmäistonttihinnasta on nykyisin Helsingissä 4 % ja muualla maassa 5 %. Pääomaprocenttien suuruus nähtiin oikeana ja niiden muuttamista ei koettu tarpeellisena, vastaajien näkökulmasta päätöksenteko tuotannon aloittamisesta ei ole riippuvainen vuosivuokran pääomaprocentista.

3 ARA-TONTTIEN HINNOITTELU

3.1 ARA-tonttien enimmäishinnat suhteessa markkinatasoon

ARA-tonttien enimmäishintatasot ovat keskustoissa ja keskusta-alueiden reunalla noin 30 - 50 % ja kuntien reuna-alueilla 70 – 100 % toteutuneesta markkinahintatasosta. Osalla kuntien reuna-alueista kysyntä markkinalähtöiselle tuotannolle on hyvin rajallinen, jolloin ARA-tuotanto saattaa kunnan näkökulmasta olla ainoa vaihtoehto saada asuntotuotantoa toteutettua.



Kuva 5. Onko vapaarahoitteisen kerrostalotontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välillä eroa (N=31).

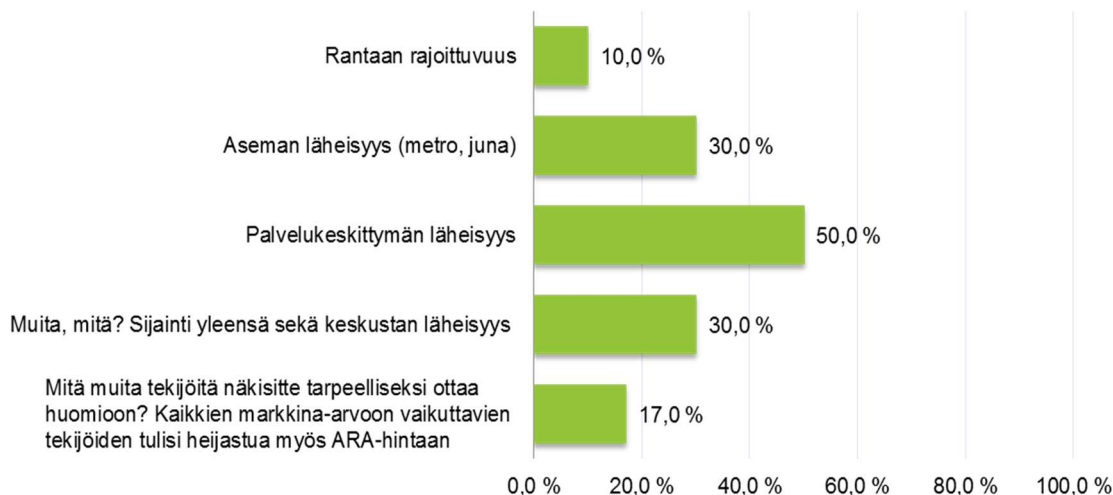
Enimmäistonttihinnan ja markkinahintatason eroon vaikuttavat kuntakohtaisesti mm. asukasluku ja väestöennusteet, asuntokanta sekä asuntomarkkinatilanne.

3.2 Tonttikohtainen hinnoittelu

ARA-tonttien tonttikohtainen hinnoittelu tehdään tonteille, jotka sijaitsevat erikseen hinnoiteltavaksi sovitulla hintavyöhykkeellä, jotka eivät ole ARAn hyväksymän tonttihintavyöhykkeen alueella tai jos hinnoittelua varten nähdään tarpeellisena ottaa huomioon tontin sijainti tai tonttia koskevat hinnoitteluun vaikuttavat erityispiirteet. Sijaintiin liittyviä ja tonttia koskevia hintaan vaikuttavia tekijöitä on erityisesti kaupunkien keskusta-alueilla sijaitsevilla tonteilla. ARAn tontinluovutusta koskevissa ohjeissa² mainitut tontin hintaan vaikuttavat, mm. sijaintiin ja maaperään, liittyvät tekijät nähtiin riittävinä. Osa

² Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2017. ARA, sekä kuntien vyöhykehintapäätösten ohjauskirjeet. [http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tonttihinnat/EtelaSuomi/Paakaupunki-seutu/Paakaupunkiseudun_enimmaistonttihinnat\(29402\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tonttihinnat/EtelaSuomi/Paakaupunki-seutu/Paakaupunkiseudun_enimmaistonttihinnat(29402))

vastaajista näki tarpeellisena ottaa hinnoittelussa huomioon myös ohjeiden ulkopuolelle jäävät kaikki markkina-arvoon vaikuttavat tekijät.



Kuva 6. Kuntien hinnoittelussa huomioon ottamat ARA-kerrostalotonttien hintaa nostavat tekijät (N=30).



Kuva 7. Kuntien hinnoittelussa huomioon ottamat ARA-kerrostalotonttien hintaa laskevat tekijät (N=29).

3.3 Lyhyen korkotukimallin tonttien hinnoittelu

Kunnat hinnoittelivat lyhyen korkotukimallin asuntotontit myyntitilanteessa markkinahintatasoon. Osa kunnista hinnoitteli myös tontin vuokratason markkinatasoon, ja osalla kunnista, joissa vuokrataso perustui ARA-tonttien hintatasoon, oli sopimuksessa maininta, että jos tontilla olevat asunnot muuttuvat vapaarahoitteisiksi, kaupungilla on mahdollisuus tarkistaa vuokrahinnoittelua käypään markkinahintatasoon.

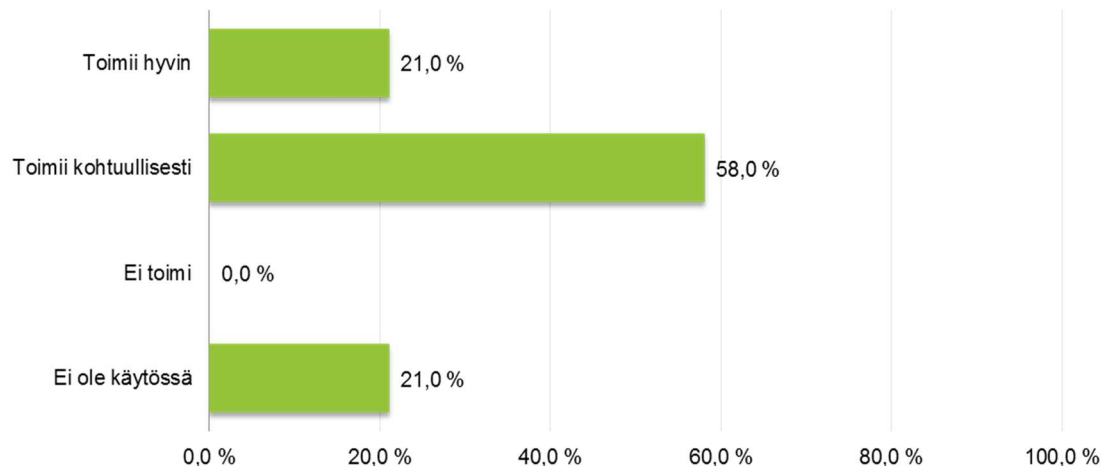
3.4 Tonttien vyöhykehinnointelu

Osassa kasvukeskuksista sekä Helsingin seudulla ARA-tonttien hinnoittelua varten on määritetty enimmäistonttihinnat vyöhykkeittäin. Kaupunkiseuduittain tonttintahintavyöhykkeet on esitetty Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilla. Pääkaupunkiseudulla vyöhykehinnointelu tapahtuu kuntien, HSY:n, Kuntaliiton ja ARAn yhteistyönä. Kehyskuntien vyöhykehinnointelu tapahtuu kehyskuntien sekä Uudenmaan liiton maapolitiikan virkamiehistä koostuvassa Uudenmaan liiton maapolitiikkatyöryhmässä, joka seuraa seudullisesti ARA-tonttihinnoista ja tekee myös esitykset ARA-tonttihinnoista vuosittain ARAlle.

ARA-tonttintahintavyöhykkeiden valmistelussa huomioon otettavia asioita ovat kaupungin omat tontinluovutuksen mukaiset alueet, palvelut alueella, liikenneyhteydet, toteutuneet kauppahinnat, markkinatilanne ja hintatasot, laaditut hintaselvitykset sekä tonttien luovutukseen liittyvä kokemuseräinen tieto.

Kartalla esitettävän vyöhykehinnointelun tavoitteena on määritellä alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja ohjeeksi ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelua varten. Vyöhykkeittäin on määritetty enimmäishintojen rajat erikseen kerrostalo- ja pientalotonteille.

Seuraavassa kuvassa on esitetty miten kuntien näkökulmasta nähtiin ARA-kerrostalotonttien hintavyöhykkeiden toimivuus tonttien hinnoittelussa.



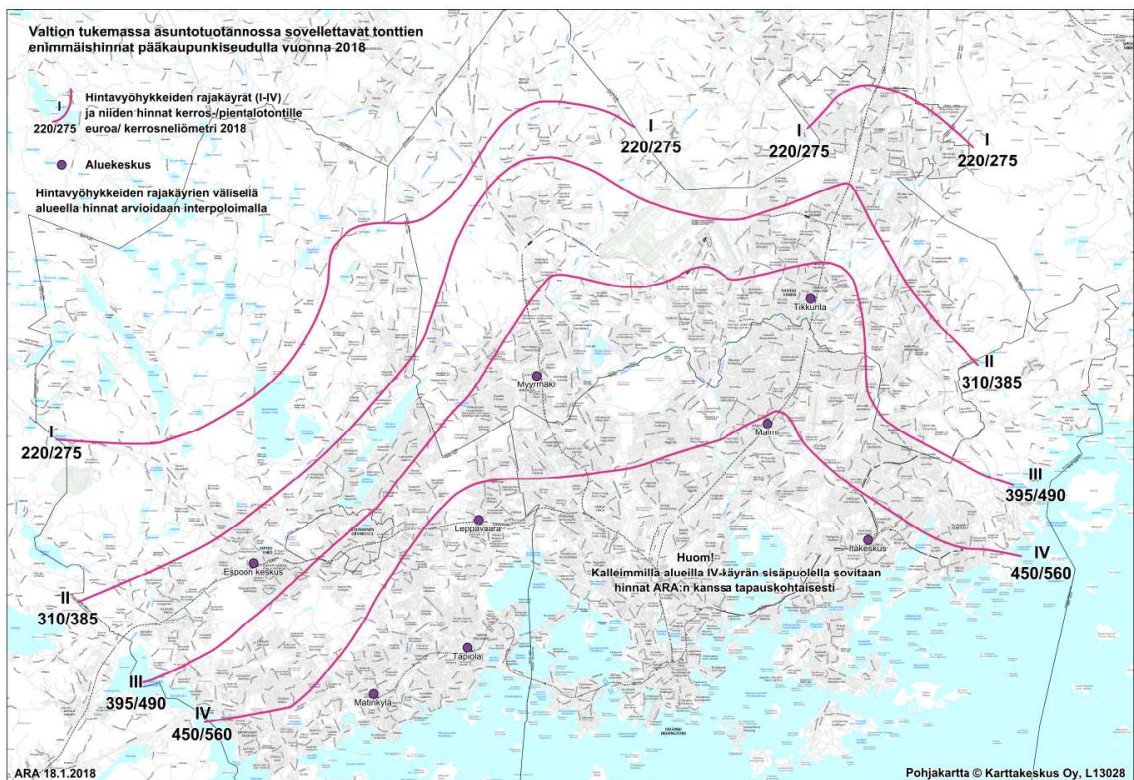
Kuva 8. Miten ARA-kerrostalotonttien hintavyöhykkeet toimivat kunnan näkökulmasta (N=28).

Kunnat, joilla tonttintahintavyöhykkeet ovat käytössä, näkivät, että hintavyöhykkeet toimivat hyvin tai kohtuullisesti. Hintavyöhykkeiden nähtiin toimivan hyvin, kun kysyntää on kohtuullisesti eivätkä hintavyöhykkeen sisällä olevat alueet eroa huomattavasti toisistaan. Verrattuna kaupunkikohtaiseen hinnoitteluun seutukohtaisen hinnoittelun nähtiin

lisäävän avoimuutta ja tuovan seudullista yhteistä näkemystä ARA-tonttien enimmäishintatasoista.

3.5 HSY:n ylläpitämä malli tonttien vyöhykehinnoinnissa

HSY valmistelee vuosittain pääkaupunkiseutua koskevan esityksen vyöhykehinnoinnista ARA-tuotannossa sovellettavista tonttien enimmäishinnoista. Valmisteluun osallistuvat Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungit sekä ARA ja Kuntaliiton edustajat. Pääkaupunkiseudulle on määritetty neljä vyöhykettä, joiden sisään jäävillä alueilla enimmäistonttihinnat perustuvat vyöhykkeittäin esitettyihin enimmäishintoihin. Vyöhykkeiden välillä tonttihinnat määritetään HSY:n ylläpitämän kartan (kartta.hsy.fi) interpolointityökalun avulla. Tonttikohtaista enimmäishintaa on mahdollista tarkentaa tarvittaessa ARAn tontinluovutusta koskevien ohjeiden mukaisesti. Pääkaupunkiseudun ARA-tonttien hinnoittelussa erityisesti huomioon otettavia asioita ovat asemien ja radan varsien erityispiirteet. Seuraavassa kuvassa on esitetty vuoden 2018 pääkaupunkiseudun alueen tonttintahintavyöhykkeet.



Kuva 9. HSY:n ylläpitämä pääkaupunkiseudun vyöhykehintakartta.

HSY:n ylläpitämä malli koettiin kuntien taholla toimivana tapana seudullisen hinnoittelun yhteneväisyyden kannalta. Hinnoittelun määrittämisessä vyöhykkeiden välisellä alueella käytettävissä olevan ns. interpolointityökalun koettiin helpottavan hinnoittelua. Pääkaupunkiseudun vyöhykemallissa ongelmana on osittain itä-länsi-akseli. Länsi-

Vantaan hintatasoltaan korkeammat radanvarren alueet eivät riittävästi painotu vyöhykemallissa, esimerkkinä Kivistön alhaiset ARA-hinnat.

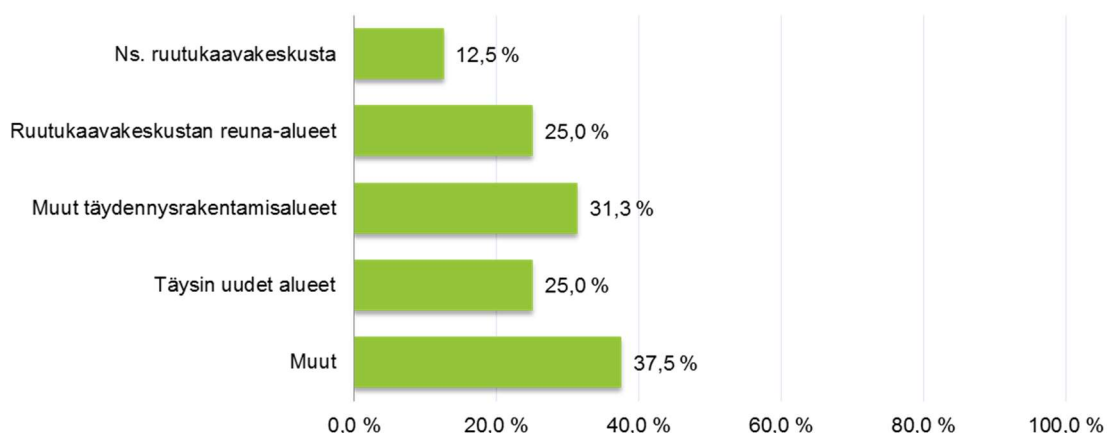
3.6 Hinnoittelutapojen toimivuus sekä vaikutus tonttien hintaan

Kunnat näkivät molemmat hinnoittelutavat toimivina. Hinnoittelutavan valinta kunnissa on perustunut kunnan tarpeeseen eli käytännössä ARA-tonttien luovutusten määrään. Kunnissa, joissa luovutetaan vuosittain useita ARA-tontteja, tonttihintavyöhykkeiden avulla on mahdollista ennakoida tonttikohtainen enimmäishinta tontinluovutusta varten. Vastaavasti kunnissa, joissa luovutetaan harvakseltaan vain yksittäisiä ARA-tontteja ja alueelliset erot ovat suuret, tonttikohtainen hinnoittelu nähtiin kunnan kannalta parhaana tapana. Tonttihintavyöhykkeisiin perustuva hinnoittelu koettiin haasteellisenä Kuopiossa. Kaupunki päätti luopua vyöhykekohtaisesta hinnoittelusta ARA-tonttien rajallisen kysynnän sekä aiemmassa hintavyöhykekartassa samalla hintavyöhykealueella olleiden hintaan vaikuttavien huomattavien alueiden välisten eroavaisuuksien takia.

Hinnoittelutavalla ei kuntien näkökulmasta ole ollut vaikutusta tonttien hintaan. Tonttien enimmäishinnat päätetään molemmissa tapauksissa tonttikohtaisesti. Hinnoittelua koskevat haasteet liittyvät vyöhykkeiden ulkopuolella olevien kalliiden alueiden sekä keskusta-alueiden tonttien hinnoitteluun, jotka joka tapauksessa hinnoitellaan tonttikohtaisesti.

3.7 Kerrostalo- ja rivitalotonttien hinnoittelun yhdenmukaistaminen

ARA-kerrostalotonttien kysynnän todettiin jossain määrin poikkeavan rivitalotonttien kysynnästä. Kerrostalotonttien kysyntään verrattaessa tonttien kysyntää nähtiin olevan enemmän pienten sekä keskisuurten rakennusliikkeiden joukossa ja rivitalotonttien kysynnän kohdistuvan keskustojen reuna-alueille sekä uusille alueille.



Kuva 10. ARA-rivitalotonttien kysynnän kohdistuminen alueittain (N=16)

Huolimatta kerrostalo- ja rivitalotonttien kysyntää koskevista eroista, suurin osa vastaa-
jista näki ARA-rivitalotonttien hinnanmäärityksen olevan mahdollista yhdenmukaistaa
ARA-kerrostalotonttien kanssa.

Kuntien mielestä toimivin menetelmä olisi esittää ARA-rivi- ja kerrostalotonttien enim-
mäishintojen välillä prosentuaalinen ero, jota tarvittaessa voidaan tarkentaa lähiympä-
ristön perusteella. Esimerkkinä lähiympäristöön perustuvasta tarkennuksesta rivitalo-
tonttien hintataso pientaloalueella voisi olla 20 % korkeampi kuin kerrostalotonteilla,
mutta muuten sama kuin kerrostalotonteilla.

3.8 Nykyisen hinnoittelutavan toimivuus Helsingissä

Helsingissä tonttien hinnoittelu tehdään tonttikohtaisesti. Helsingin kantakaupungin alu-
eella markkinahintataso on ollut noin kolminkertainen verrattuna ARA:n enimmäistontti-
hintaan. Helsingin kaupungin näkökulmasta nykyinen hinnoittelutapa rajoittaa ARA-tuo-
tannon saamista erityisesti kantakaupungin alueelle. ARA-tuotannon lisäämiseksi,
enimmäishinnan tulisi kunnan näkökulmasta olla kantakaupungissa nykyistä lähem-
pänä markkinahintatasoa, vähintään 60 % tontin markkina-arvosta.

Hinnoittelun toimivuuden parantamiseksi kehitysehdotuksina mainittiin aktiivisen kes-
kustelun ylläpitäminen sekä ASO-tuotannon lisääminen osalla alueista. Aktiivisen kes-
kustelun nähtiin lisäävän tiedonvaihtoa ja siten keskinäistä ymmärrystä hinnoittelua
koskevista päätöksistä. Vastaavasti ASO-tuotanto nähtiin keinona nostaa alueiden ima-
goa, vetovoimaa ja viihtyisyyttä ja siten lisätä tontteihin kohdistuvaa kysyntää. ASO-
tuotantoa tulisi suosia myös alueilla, joille halutaan ARA-tuotantoa ja joilla ARA-vuokra-
asuntoja on ennestään runsaasti.

3.9 Yhteenveto ARA-tonttien hinnoittelukäytännöistä

Yksittäisten ARA-tonttien hinnoittelu kuin myös niiden vyöhykehinnoittelu toimivat vas-
taajien näkökulmasta pääsääntöisesti hyvin. ARA-kerrostalojen tonttihintavyöhykkeiden
valmistelussa kysyntään vaikuttavien tekijöiden riittävä huomioon ottaminen parantaa
hinnoittelun tarkkuutta. Tonttihintavyöhykkeet toimivat hyvin alueilla, joissa kysyntää on
riittävästi eivätkä vyöhykkeen sisällä olevat alueet eroa asuntomarkkinoiden näkökul-
masta liiaksi toisistaan. Haasteita nähtiin ainoastaan keskusta-alueiden tonttien hinnoit-
telussa, missä kunnan maanomistus on rajallinen ja markkinahintatasoon nähden huo-
mattavan alhainen ARA-tonttien hintataso pienentää ARA-tonttien tarjontaa ja siten jar-
ruttaa ARA-tuotantoa yksityisten omistamilla tonteilla.

Lyhyen korkotukimallin asuntotonttien hinnoittelu koettiin kunnissa toimivana. Vastaajat
hinnoittelivat lyhyen korkotuen asuntotontit myyntitilanteessa markkinahintatasoon ja
vuokratonteilla ARA-tonttien hintatasoon korkotukea koskevan rajoituksen ajalle.

Helsingin seudun kehyskunnissa Uudenmaan liiton maapolitiikkatyöryhmässä hinnoitteluprosessin aikana käytyä kuntien välistä keskustelua pidettiin tärkeänä. Vastaavasti pääkaupunkiseutua koskevan HSY:n ylläpitämän mallin koettiin kuntien taholla toimivana tapana seudullisen hinnoittelun yhteneväisyyden kannalta.

Tonttintahintavyöhykkeiden käyttöä ei nähty tarpeellisena kunnissa, joissa on suuret alueittaiset hintavaihtelut ja joissa tontinluovutusten määrä ja ARA-tonttien kysyntä olivat pieniä. Helsingissä, jossa kohteet sijaitsevat yhden hintavyöhykkeen sisällä, yhtenäisen hinnoittelun toimivuus nähtiin heikkona.

Kerrostalon tonttien kysyntään verrattaessa, rivitalotonttien kysyntää nähtiin olevan enemmän pienillä ja keskisuurilla rakennusliikkeillä. Erosta huolimatta, ARA-rivitalotonttien hinnanmääritys nähtiin olevan mahdollista yhdenmukaistaa ARA-kerrostalon tonttien kanssa siten, että hintaero esitettäisiin prosentuaalisen erona.

Helsingissä, joka on lähes kokonaan yhdellä vyöhykkeellä, tonttien hinnoittelu tapahtuu tonttikohtaisena. Kaupunki näki nykyisen hinnoittelutavan rajoittavan ARA-tuotannon saamista erityisesti kantakaupungin alueelle. Kaupungin näkökulmasta ero ei saisi olla yli 40 % markkina-arvosta.

4 YHTEENVETO JA KEHITTÄMISEHDOTUKSET

4.1 ARA-tonttien luovutus ja hinnoittelu

Kuntien omistamien tonttien myynti ja vuokraus ARA-tuotantoon perustuu kunnan asuntopoliittiseen ohjelmaan, MAL-sopimuksiin sekä kuntakohtaiseen asuntomarkkinatilanteeseen. Kuntien tavoitteena on saada alueittain niin vapaarahoitteista kuin ARA-tuotantoa ja välttää yksipuolisen sosiaalisen asukasrakenteen muodostumista. Tuotantomuodon valinnan nähtiin perustuvan markkinatilanteeseen, jolloin tonttien luovutus keskittyy pääasiassa kunnan omistamille maa-alueille keskustojen ulkopuolelle.

ARA-tuotannon lisäämistä ei nähty kunnissa ajankohtaisena asiana, nykyisen tuotantomäärän katsottiin olevan riittävä. Oleellisempana asiana nähtiin tonttien ja tuotannon tasapuolinen jakaminen niin alueittain kuin eri toimijoiden kesken. Mahdollisia kysyntää lisääviä asioita, myös muualla kuin keskustoissa ja ruutukaava-alueella, olisivat markkinoilla vapaarahoitteisten ja pitkällä korkotukimallilla rahoitettujen ARA-asuntojen väliin jäävien lyhytaikaisen korkotukimallin ARA-hankkeiden sekä ASO-hankkeiden lisääminen. Lyhyen korkotukimallin katsottiin lisänneen oleellisesti ARA-tuotantoa ja tuoneen myös pieniä toimijoita ARA-tonttien markkinoille. Vastaavasti ASO-hankkeiden katsottiin tuovan vuokra-asuntotuotantoon imagoltaan hyvän vaihtoehdon ja siten lisäävän ARA-tonttien kysyntää.

ARA-kerrostalotonttihintojen seuranta kunnissa tapahtuu muun toiminnan ohessa. Kunnissa hintojen seurantaan tekevät maankäytöstä sekä asuntotuotannosta vastaavat henkilöt. Helsingin seudun kehyskunnissa Uudenmaan liiton maapolitiikkatyöryhmä seuraa seudullisesti ARA-tonttihintoja ja tekee myös esitykset ARA-tonttihinnoista vuosittain ARA:lle. Vastaavasti pääkaupunkiseudulla HSY seuraa ja analysoi hintojen muuttumista pääkaupunkiseudun asuntotonttimarkkinoilla yhdessä pääkaupunkiseudun kuntien, Kuntaliiton ja ARAn kanssa.

Tonttien markkinahintatasojen määrittäminen tapahtuu kunnissa joko tonttikohtaisesti tai perustuen laadittuihin tonttihintavyöhykkeisiin. ARA-tonttien enimmäishintatasot ovat keskustoissa ja keskusta-alueiden reunalla noin 30 - 50 % ja kuntien reuna-alueilla 70 - 100 % toteutuneesta markkinahintatasosta. ARA-tonttien hinnoittelussa haasteena ja esteenä ARA-tuotannolle koettiin suurten kaupunkien keskusta-alueiden markkinatason ja ARA-hinnan välinen erotus. Vastaavasti osalla kuntien reuna-alueista kysyntä markkinalähtöiselle tuotannolle on hyvin rajallinen, jolloin ARA-tuotanto saattaa kunnan näkökulmasta olla ainoa vaihtoehto saada asuntotuotantoa toteutettua. Kunnissa, joissa ARA-tontteja luovutetaan vain muutamia vuosittain, hinnoittelu tehdään tonttikohteisesti. Vastaavasti useimmissa kunnissa, joissa kysyntää on enemmän ja tontteja luovutetaan useita vuosittain, on määritetty tonttihintavyöhykkeet. Vyöhykehinnoittelun avulla on mahdollista määritellä alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja ohjeeksi ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelua varten. Hinnoittelutavan ei nähty vaikuttavan tontin enimmäishintaan.

Tonttintahintavyöhykkeiden nähtiin toimivan hyvin, jos kysyntää on kohtuullisesti eivätkä alueet vyöhykkeiden sisällä eroa huomattavasti toisistaan. Pääkaupunkiseudun vyöhykemallissa ongelmina nähtiin kantakaupungin alueen tapauskohtaisesti tehtävä hinnoittelu sekä hintavyöhykkeiden sisällä alueiden väliset erot itä-länsi akselilla. Huolimatta kerrostalo- ja rivitalotonttien kysyntään kohdistuvista eroista suurin osa vastaajista näki ARA-rivitalotonttien hintatasojen olevan mahdollista yhdenmukaistaa ARA-kerrostalotonttien kanssa.

Vuorovaikutus ja päätöksenteko ARAn ja kuntien välillä toimivat pääsääntöisesti hyvin, nopea päätöksenteko nähtiin hyvänä palveluna. Yhteistyössä haastavina asioina nähtiin keskusta-alueiden tonttien markkinahintatasoja huomattavasti alemmat ARA-hinnat, rajalliset vaikutusmahdollisuudet ARA-hintaa koskevaan päätöksentekoon sekä kuntien näkökulmasta riittävien hintatasoa koskevien perusteluiden puuttuminen. Nykyisen yhteydenpidon lisäksi toivottiin nimettyä yhteyshenkilöä ARAssa sekä säännöllisiä tapamisia yhteyshenkilön kanssa. Alueilla, joissa vapaarahoitteisen ja ARA-hinnan välinen ero on suuri, toivottiin avoimempaa keskustelua kunnan kanssa, päätöksenteon läpinäkyvyyden parantamista sekä päätösten selkeämpää perustelua.

4.2 Tonttien hinnoittelua koskevia kehittämis ehdotuksia

ARAssa tapahtuvaa ARA-tonttien hinnoitteluprosessia voidaan kuvata joustavaksi ja monessa tapauksessa nopeaksi. Toiminnan parantamiseksi ja resurssien tehokkaan käytön varmistamiseksi, ARAssa on tällä hetkellä käynnissä hinnoitteluprosessin kehittäminen.

Tonttien markkinahintataso keskusta-alueella on kohonnut ARA-hintoja huomattavasti nopeammin. Keskusta-alueen yksityisten omistuksessa olevien ARA-tonttien markkinahintatasoa selvästi alempi hintataso koetaan kunnissa haastavana ja sen nähdään monessa tapauksessa pitkittävän tai estävän tonttien rakentumista. Kuntien näkökulmasta markkina-arvoon vaikuttavien tekijöiden tulisikin heijastua nykyistä selkeämmin erityisesti keskusta-alueilla myös ARA-hintaan hintatasoa nostavina tai laskevin tekijöinä. Hintatasoja koskevien eroavaisuuksien takia kuntien ja ARAn välillä tapahtuvaa hinnoitteluprosessia tulisi saada kuntien näkökulmasta läpinäkyvämmäksi. Tilanteessa, jossa enimmäishintatasoa ei ARAn puolesta ole mahdollista nostaa, ARAn ja kuntien aiempaa tiiviimmän keskusteluyhteyden sekä päätösten tarkan perustelun avulla kunnat pystyisivät aiempaa paremmin viemään päätöksentekoa tontin tulevasta käytöstä eteenpäin.

ARA-tonttien tonttintahintavyöhykkeet olisi mahdollista yhdistää kuntien käytössä olevien vapaarahoitteisten tonttien hintavyöhykkeiden kanssa ja hintatasojen erotus määrittää vakioprosentilla. Vakioprosentti tulisi määritellä seutu- ja vyöhykekohtaisesti. Vakioprosentti olisi suuruusluokkana 60 – 90 % markkinatasosta, riippuen mm. etäisyydestä kunnan keskustaan. Markkina- ja ARA-tonttintahintavyöhykkeiden yhtenäistäminen helpottaisi hinnoitteluprosessia ARAn ja kuntien välillä niin kunnissa kuin ARAssakin.

Tonttikohtaisessa hinnoittelussa etäisyys keskustaan, asemaan sekä palveluihin tulee jatkossakin ottaa huomioon. Erityisesti asemanseutujen hintatasot tulisi tarkistaa ja tarvittaessa nostaa hintatasoja. Aluekeskuksien hintatasoja tulisi samalla tarkistaa perustuen alueen saavutettavuuteen ja palvelutarjontaan.

Selvitystyön tulosten perusteella esille nousi tarve uudelle karttapohjaiselle työkalulle. Työkalu olisi paikkatietoon pohjautuva kartta, josta näkyisivät tehdyt tonttihintapäätökset sekä toteutettujen ARA-kohteiden sijoittuminen ja mahdollinen keskittyminen. Työkalun tulisi olla ARAn ylläpitämä valtakunnallinen kartta, jossa ARAn toimesta näkyisivät hinnoittelupäätökset sekä ARAlle tarvittaessa paikkatietoaineistona kunnan hintakartta-aineisto. Työkalu tukisi päätöksentekoa, parantaisi hinnoittelun läpinäkyvyyttä ja mahdollistaisi aikaisempaa paremmin perustelujen esittämisen päätetylle hintatasolle. Samalla työkalun avulla olisi mahdollista tehostaa niin ARAn kuin kuntienkin resursseja. Kartan avulla tapahtuvassa hinnoittelussa tulisi kuitenkin ottaa aikaulottuvuus huomioon.

LIITTEET

Liite 1. Haastatellut kaupungit sekä kyselyyn vastanneet kunnat

Haastatellut kaupungit

1. Helsinki
2. Espoo
3. Tampere
4. Vantaa
5. Oulu
6. Turku
7. Jyväskylä
8. Kuopio

Kyselyyn vastanneet kunnat

1. Hyvinkää
2. Hämeenlinna
3. Järvenpää
4. Kaarina
5. Kajaani
6. Kangasala
7. Kerava
8. Kirkkonummi
9. Kokkola
10. Kotka
11. Kouvola
12. Lahti
13. Lappeenranta
14. Laukaa

15. Lempäälä
16. Lieto
17. Lohja
18. Mikkeli
19. Mäntsälä
20. Nokia
21. Nurmijärvi
22. Pori
23. Porvoo
24. Raisio
25. Rauma
26. Riihimäki
27. Rovaniemi
28. Salo
29. Seinäjoki
30. Sipoo
31. Tuusula
32. Vaasa
33. Valkeakoski
34. Ylöjärvi

Liite 2. Kunnille esitetyt kysymykset

Kerrostalotontit

Kysyntä - tarjonta

- Onko ARA – tonttien kysyntä olennaisesti muuttunut?
 - o Ei
 - o Kyllä
 - Millä aikavälillä?
 - Miten?
- Mille alueille kerrostalotonttien kysyntä kohdistuu?
- Minkä verran teillä on tarjontaa kerrostalotonteista?
- Mitä mahdollisuuksia teillä on lisätä tarjontaa?
- Kuinka nopeasti teillä on mahdollisuuksia lisätä tarjontaa?
- Miten tonttien kysyntä ja tarjonta kohtaavat?
- Kohdistuuko kysyntää kaavamuutosta vaativille täydennysrakentamisen alueille?
- Minkä tyyppiset asiat tuovat haasteita kysyntään vastaamisessa?
- Löytyykö kunnan näkökulmasta helposti sopivia toteuttajia?
- Löytyykö kunnan näkökulmasta helposti sopivia rakennusliikkeitä?
- Mitä kautta toteuttajat ja rakennusliikkeet löytyvät?
- Onko viime vuosina tullut uusia toimijoita, jotka ovat osoittaneet kiinnostusta ARA tuotantoa kohtaan?
- Jos uusia toimijoita on tullut, niin mitä toimijoita?

Hinnan määrittäminen

- Millä alueellisella tarkkuudella kunnassa pääasiassa arvioidaan tontin markkina-arvo (=käypä arvo)? (valitaan yksi)
 - o kuntatasolla
 - o aluekohtaisesti
 - o tonttikohtaisesti
- Miten alla olevia menetelmiä käytetään kerrostalotontin arvon määrittämisessä:
 - o hintavyöhykkeinä
 - o yksittäisinä arvioina
 - o kilpailuttamisen kautta saadun tiedon perusteella
 - o kokemukseräisesti myynnistä saadun
 - o näkemyksellisenä hintavaihteluna
 - o muu, mikä? (avoin kenttä)
- Onko vapaarahoitteisen tontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välillä eroa
- Onko vapaarahoitteisen tontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus
 - o koko kunnan alueella sama
 - o aluekohtainen
 - o tapauskohtainen
- Miten vapaarahoitteisen tontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus määritetään?
 - o e/kem erotuksena markkina-arvosta

- % suhteessa markkina-arvoon
 - tapauskohtaisesti, miten?
- Miten käytettävät ARA-hintatasot määritetään?
 - ARA-tonttintahintavähyöhykkeiden avulla
 - kunta määrittää virkamiestyönä perustuen markkinatilanteeseen
 - kunta määrittää perustuen luottamusmiesten tekemään päätökseen muutos- / päivitystarpeesta
 - ulkopuolinen taho määrittää
- Tonttintahintojen seuranta
 - Miten tonttintahintoja seurataan?
 - Kenen tehtävänä on seurata tonttintahintoja?
- Otetaanko ARA-tonteissa otetaan huomioon tontin sijainti?
 - Ei
 - Kyllä
 - Lähellä palveluita
 - Lähellä liikenteen solmukohtia
 - Muut mahdolliset tekijät, mitkä?
- ARA-tonttien luovutus
 - Millä perusteella tontteja luovutetaan ARA-tuotantoon?
 - Miten tontteja luovutetaan ARA-tuotantoon?
 - tontit ovat yleisesti jaossa
 - tonttien luovutuksesta sovitaan tapauskohtaisesti
 - Muulla tavalla, miten?
- Tonttintahintavähyöhykkeiden toimivuus kunnan kannalta
 - toimii hyvin
 - toimii kohtuullisesti
 - ei toimi
 - Lyhyt perustelu edellä olevan vaihtoehdon valintaan liittyen
- Mitä asioita otatte huomioon tonttintahintavähyöhykkeiden valmistelussa?
- ARA - tonttintahintavähyöhykkeitä koskevat kehittämissuhteet?
- ARA – tonttien hinnoittelua koskevat kehittämissuhteet?
- Miten ARAn kanssa yhteistyössä tehtävä tonttihinnoittelu toimii omasta näkökulmastanne?
- Miten yhteistyötä olisi mahdollista kehittää?

Onko kunnalla rivitalotonttien ARA-tarjontaa?

Olisiko rivitalotonttien hinnanmääritys yhdenmukaistettavissa kerrostalotonttien kanssa?

Poikkeako rivitalotonttien arvonmääritys kerrostalotonttien arvonmäärityksestä?

Rivitalotontit

Kysyntä - tarjonta

- Onko ARA – tonttien kysyntä olennaisesti muuttunut?
 - o Millä aikavälillä?
 - o Miten?
- Mille alueille kerrostalotonttien kysyntä kohdistuu?
- Minkä verran teillä on tarjontaa kerrostalotonteista?
- Mitä mahdollisuuksia teillä on lisätä tarjontaa?
- Kuinka nopeasti teillä on mahdollisuuksia lisätä tarjontaa?
- Miten tonttien kysyntä ja tarjonta kohtaavat?
- Kohdistuuko kysyntää kaavamuutosta vaativille täydennysrakentamisen alueille?
- Minkä tyyppiset asiat tuovat haasteita kysyntään vastaamisessa?
- Löytyykö kunnan näkökulmasta helposti sopivia toteuttajia?
- Löytyykö kunnan näkökulmasta helposti sopivia rakennusliikkeitä?
- Mitä kautta toteuttajat ja rakennusliikkeet löytyvät? Avoin
- Onko viime vuosina tullut uusia toimijoita, jotka ovat osoittaneet kiinnostusta ARA tuotantoa kohtaan?
- Jos uusia toimijoita on tullut, niin mitä toimijoita?

Hinnan määrittäminen

- Millä alueellisella tarkkuudella kunnassa pääasiassa arvioidaan tontin markkina-arvo (=käypä arvo)?
 - o kuntatasolla
 - o aluekohtaisesti
 - o tonttikohtaisesti
- Miten alla olevia menetelmiä käytetään tontin arvon määrittämisessä:
 - o hintavyöhykkeinä
 - o yksittäisinä arvioina
 - o kilpailuttamisen kautta saadun tiedon perusteella
 - o kokemukseräisesti myynnistä saadun
 - o näkemyksellisenä hintavaihteluna
 - o muu, mikä? (avoin kenttä)
- Onko vapaarahoitteisen tontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välillä eroa
- Onko vapaarahoitteisen tontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus
 - o koko kunnan alueella sama
 - o aluekohtainen
 - o tapauskohtainen
- Miten vapaarahoitteisen tontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus määritetään?
 - o e/kem erotuksena markkina-arvosta
 - o % suhteessa markkina-arvoon
 - o tapauskohtaisesti, miten (avoin kenttä)
- Miten käytettävät ARA-hintatasot määritetään?
 - o ARA-tonttihintavyöhykkeiden avulla
 - o kunta määrittää virkamiestyönä perustuen markkinatilanteeseen

- kunta määrittää perustuen luottamusmiesten tekemään päätökseen muutos- / päivitystarpeesta
 - ulkopuolinen taho määrittää
- Tonttihinnojen seuranta
 - Miten tonttihinnoja seurataan?
 - Kenen tehtävänä on seurata tonttihinnoja?
- ARA-tonttien luovutus
 - Millä perusteella tontteja luovutetaan ARA-tuotantoon?
 - Miten tontteja luovutetaan ARA-tuotantoon?
 - tontit ovat yleisesti jaossa
 - tonttien luovutuksesta sovitaan tapauskohtaisesti
 - Muulla tavalla, miten?
- Tonttintahintavähyöhykkeiden toimivuus kunnan kannalta
 - toimii hyvin
 - toimii kohtuullisesti
 - ei toimi
- Tonttintahintavähyöhykkeitä koskevat kehittämissuhteet?