



Selvitys ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnammäärityksestä

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 hinnammääritysmenettelyitä luovutettaessa tontteja ARA-tuotantoon. Saatujen tulosten perusteella on esitetty kehittämissuhteita, miten ARAssa jatkossa voitaisiin määrittellä tontille kohtuullinen ARA-hinta.



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

Tonttihinna-vyöhykkeissä nähtiin tärkeänä seudullinen yhteneväisyys. Kunnat näkivät mahdollisena ns. ARA- ja markkinahinna-vyöhykkeiden 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 ARA:n 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 enimmäishintatason ja markkinahintatason välistä eroa siten, että vaatimus kohtuuhintaisuudesta katsotaan edelleen täyttyvän.



TALOUSTIEDOT

Rahoitettu ARAn kehittämisrahoituksesta, 34 000 euroa (sis. alv. 24 %)

