

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2026

YLV 20.01.2026 § 3

35/02.05.00.00/2021

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään kaupungin omistuksessa olevien asemakaavan mukaisesti muodostettavien pientalotonttien tontinosien mahdollisessa myynnissä sekä kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myydessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mahdollisten uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m²) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 27.1.2025 (§ 9, [linkki](#)) hyväksyä vuodelle 2025 ohjehinnaksi 1493 euroa/k-m². Lisäksi KH päätti, että: Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi. Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa ylös- tai alaspäin. Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena. Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä. Mainittakoon, että vuonna 2024 ohjehinta oli 1724 €/k-m², vuonna 2023 ohjehinta oli 1652 €/k-m² ja vuonna 2022 ohjehinta oli 1336 €/k-m².

Hinnoittelun perustana on käytetty käypää hintaa kiinteistömarkkinoilla ja pientalotonttien osalta käyvän hinnan määrittelyssä on huomioitu kahtena edellisenä vuotena tehdyt vertailukelpoiset kiinteistönkaupat. Vertailukelpoinen kiinteistönkauppa on pientalon rakennuspaikan kauppa, joka ei ole sukulaisten välinen ja joka ei sisällä irtaimistoa eikä rakennusta tai kauppaan sisältyvä rakennus on arvoton. Vuodelle 2026 vahvistettavaa ohjehintaa varten on selvitetty vuosina 2024 ja 2025 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat (yhteenvedo **oheismateriaalina**).

Vuonna 2024 tehtiin 7 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1547 €/k-m² (hintavaihtelu 1346-1911 €/k-m²) ja mediaani 1429 €/k-m². Vuonna 2025 tehtiin 6 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1134 €/k-m² (hintavaihtelu 512-1550 €/k-m²) ja mediaani 1231 €/k-m². Yhteensä 13:n vuosina 2024-2025 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1357 €/k-m² ja mediaaniksi 1394 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2023-2024 keskihinta 1493 €/k-m², mediaani 1452 €/k-m²) verrattuna keskihinta on laskenut selvästi ja mediaani hieman.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2026 ohjehinnaksi vuosien 2024-2025 kauppajen keskihintaa, 1357 €/k-m². Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2026 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1357 €/k-m².

- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.

- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.

- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.

- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.

- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

.....

Jäsen Stenberg jääväsi itsensä ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Yhteenvedo vuosien 2024 ja 2025 kaupoista

Jakelu:

Kaupunginhallitus