



Arkkitehti ajattelee aina yhteistä hyvää

Ennätysajassa valmistunut Tero Vanhanen perää ihmisläheisempää rakentamista

Reetta Nousiainen

Tero Vanhanen, 26, ei viihtynyt pitkään opiskelijana. Hän valmistui ennätysajassa, kolmessa ja puolessa vuodessa, Tampereen teknillisestä korkeakoulusta arkkitehdiksi. Hän juhli eilen valmistumistaan TTKK:n vuoden viimeisessä valmistumisjuhlassa.

– Arkkitehti voi vaikuttaa yhteiskunnassa yhteiseen hyvään, Vanhanen kertoo.

Valmistuminen arkkitehdiksi oli hänelle ainoastaan välietappi.

– Halusin nopeasti päästä tekemään jotain, mikä voi auttaa ihmisiä parempaan ympäristösuhteeseen, hän kertoo.

Vanhanen haluaa kehittää tulevaisuuden ympäristöä ihmisläheisempään suuntaan: yksi vaihtoehto on kehittää omakotimaisia mutta urbaania rakentamista.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että ihmiset asuvat omakoti-

maisemin mutta kerrostalokustannuksilla. Kaupunkikuvan ihmisläheisyys voi syntyä hyvinkin pienistä asioista kuten omasta pihasta.

Tampereen kaupunkikuvassa Vanhanen näkee positiivisena piirteenä etenkin vanhan arkkitehtuurin.

– Koskenrannassa on juurevuutta, ja kaupungista löytyy monumentaalisuutta ja suuria tiloja esimerkiksi Keskustorilta ja Hämeenkadulta, Vanhanen kertoo.

Hän kaipaasi kaupunkiin kuitenkin lisää moninaisempaa rakentamista ja pienempää mitta-kaavaa. Esimerkkiä tämänkaltaisesta rakentamisesta löytyy Kehäsaaresta.

Nykyistä vallitsevaa arkkitehtuuria Vanhanen kritisoi pelkistetyksi ja kylmäksi. Ihminen on unohtunut suurien rakennusten suunnittelussa.

Ahkera opiskelija.

Tero Vanhanen halusi päästä nopeasti ihanneammattiinsa.



Sampo Rautamaa

Tiederahaston väitöskirjapalkinto

Tampereen kaupungin tiederahaston palkinto vuoden parhaasta väitöskirjasta annettiin eilen TTKK:n valmistumisjuhlassa tekniikan tohtori **Elina Huttunen-Saarivirralle** materiaalitekniikan alan väitöskirjasta *Mik-*

rostructi
Tin Coa
Huttune
jan arvos
tävä.

Tutkim
kupariste
tävyyttä p
teen muc
vaikuttavi



Projektipäällikkö, kaavoittaja

Lahden kaupunki

2002 >

Suunnittelupäällikkö

FCG Oy

2005 >

Kehitysjohtaja

VVO-yhtymä Oyj. (Kojamo)

2006 >

Kehitys- myyntijohtaja

Neapo Oy

2009 >

Kehitysjohtaja

Hartela-yhtiöt Oy

2012 >

Kehitysjohtaja

Temotek Group

2015 >

Phenomenon Creator

Fira Group

2016 >



2001 KAAVOITUSARKKITEHTI, PROJEKTIJOHTAJA, MARKKINOIJA...

800 HEHTAARIA
10 000 ASUKASTA

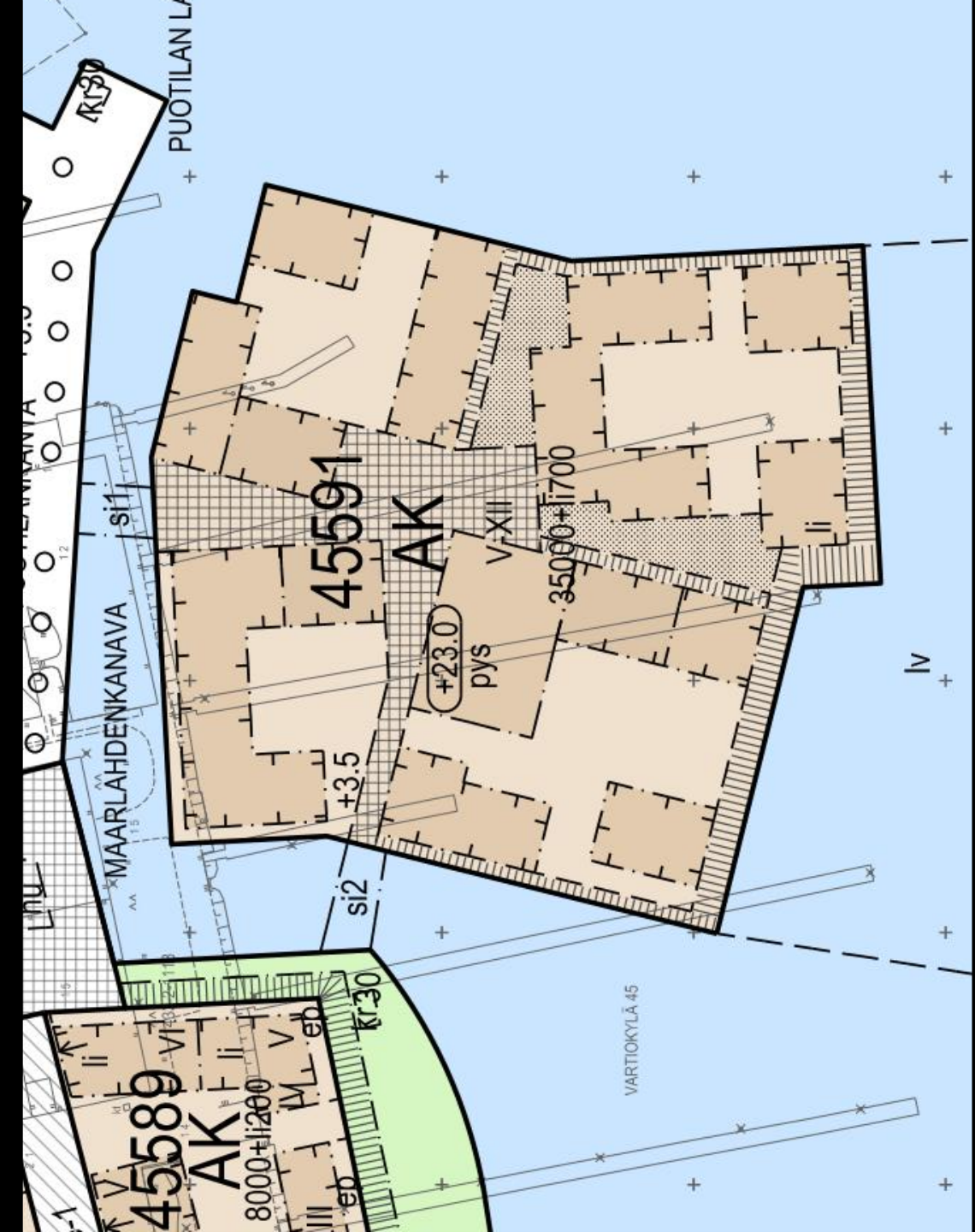
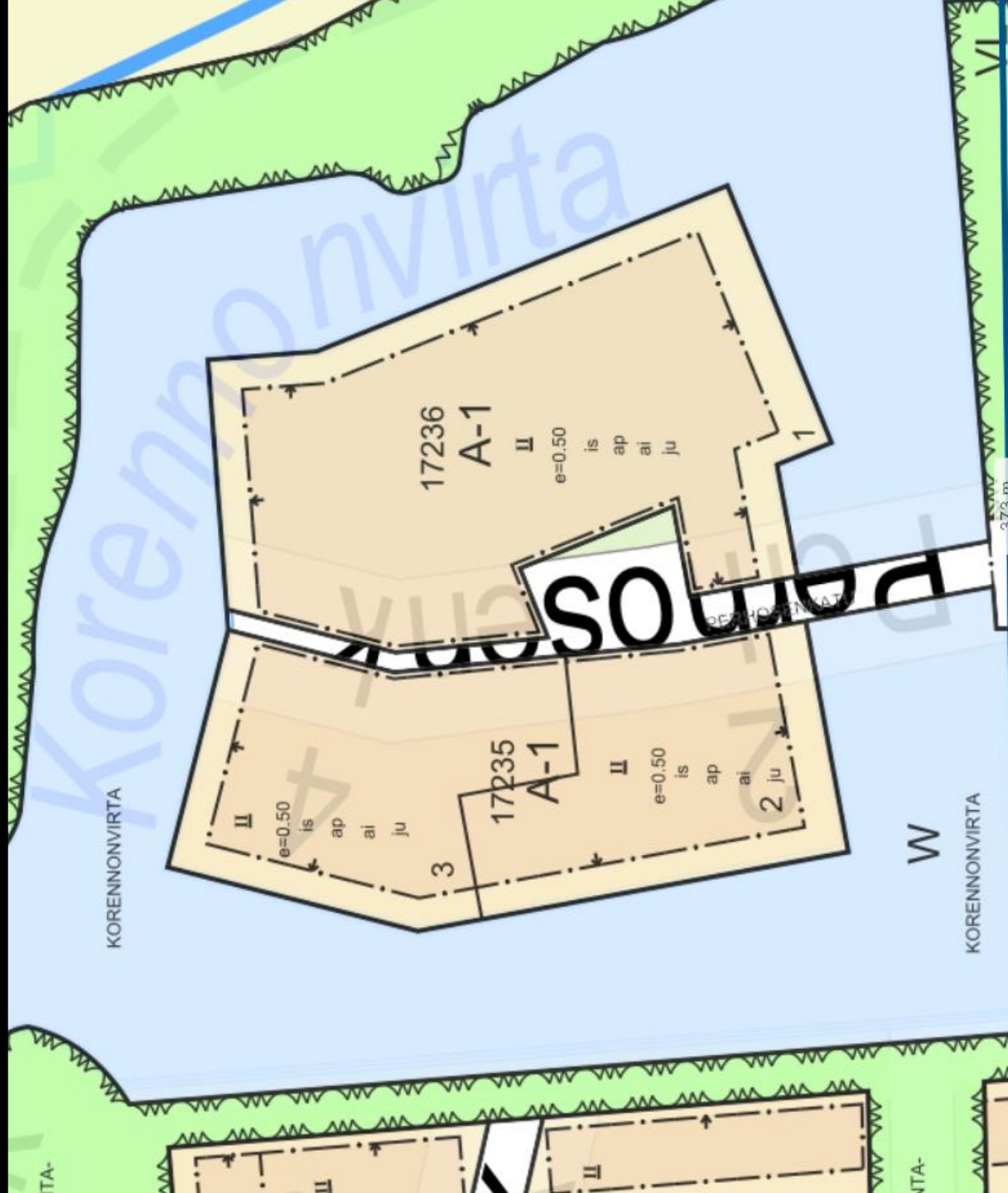


KARISTO WWW.KARISTO.INFO

KAAVOITUS, ALOITUSALUEET:
KAAVAT 2003 JA 2004
IDEALUONNOKSET 2005 JA 2006
TERO VANHANEN ARKKITEHTI SAFA

LISÄTIEDOT 1.2.2005 ALKAEN:

SUUNNITTELU-PÄÄLLIKKÖ TERO VANHANEN / SUUNNITTELUKESKUS OY
KAAVOITUSARKKITEHTI PÄIVI AIRAS-LUOTONEN / LAHDEN KAUPUNKI





Sundsberg on rakennettu tiivisti entisen kartanon maille. Kuva: Outi Pyhäranta / HS

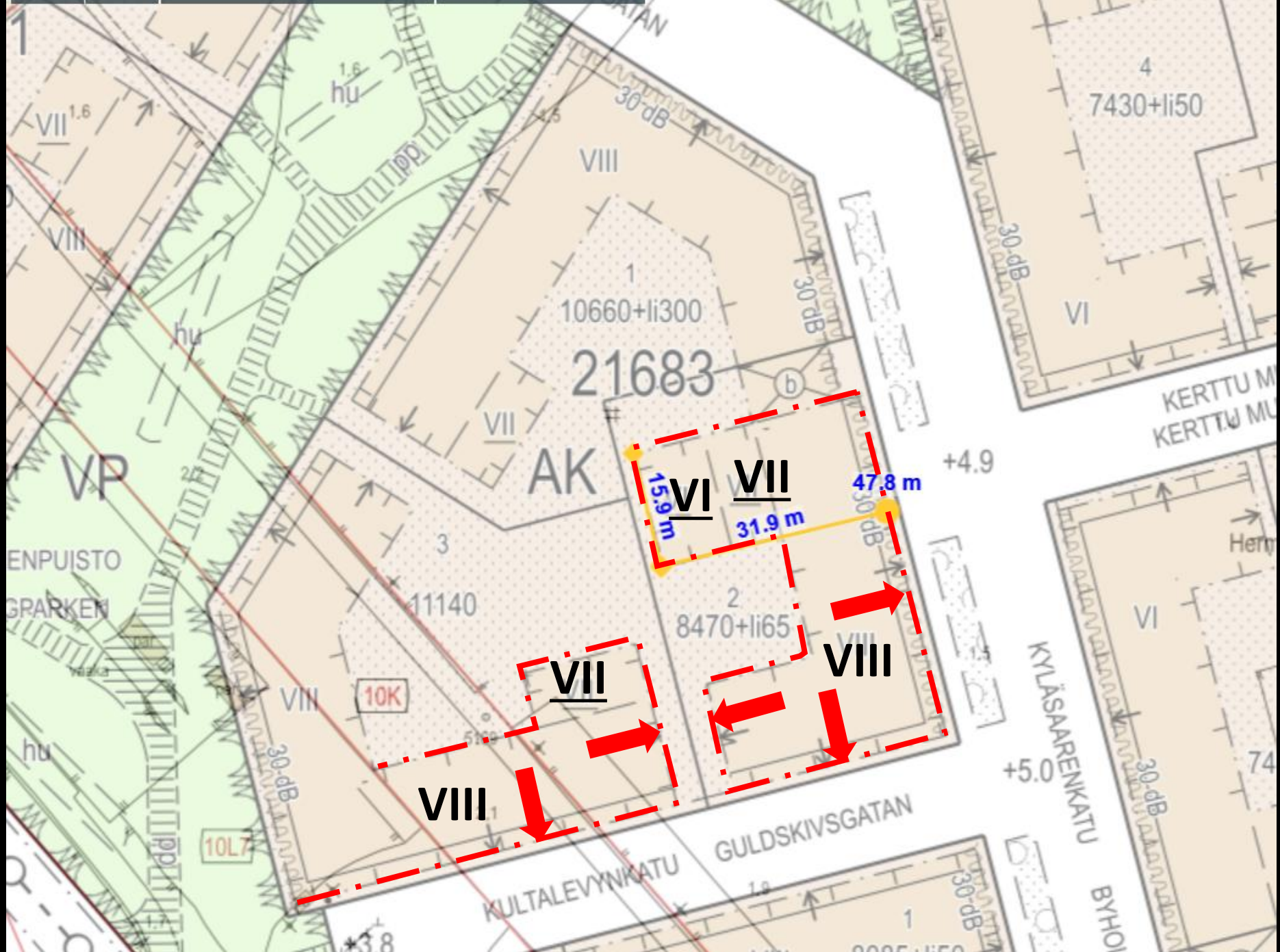
Helsingin seudun onnena

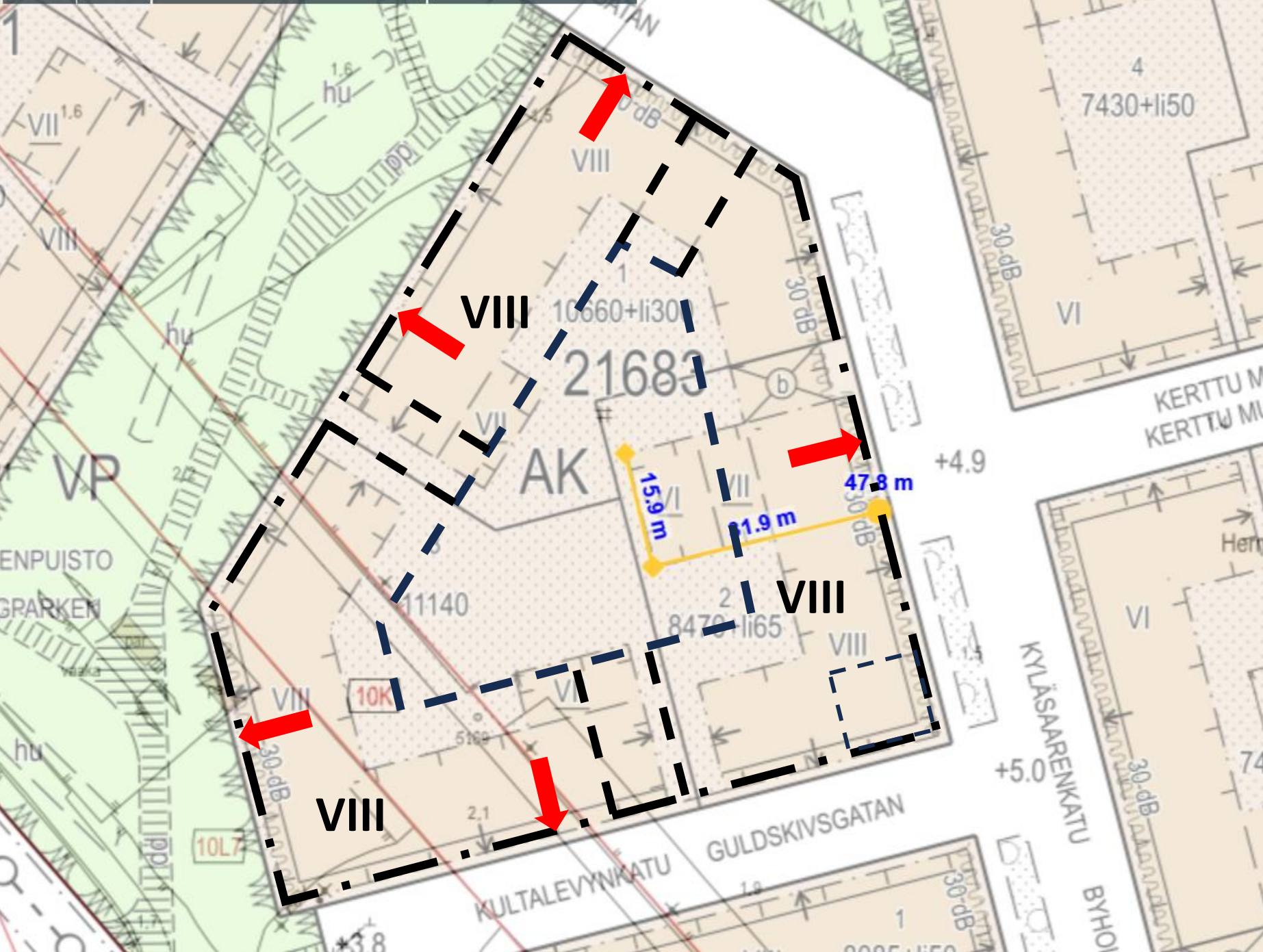
Kirkkonummen Sundsberg houkuttelee hyvätuloisia
espoolaisia. Mikä pellon keskellä olevassa pientalojen
täyttämässä asuinalueessa vetää puoleensa?

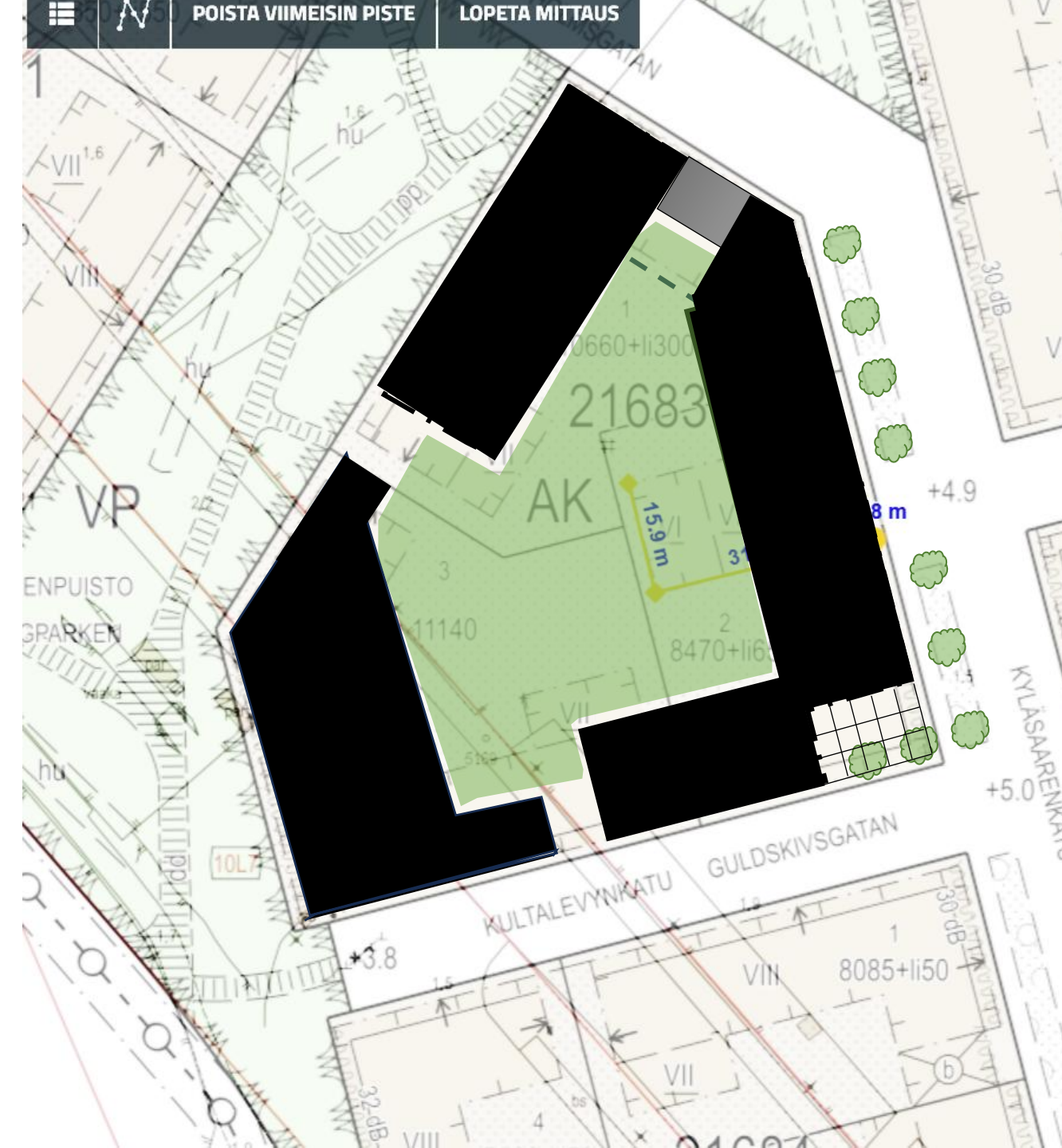
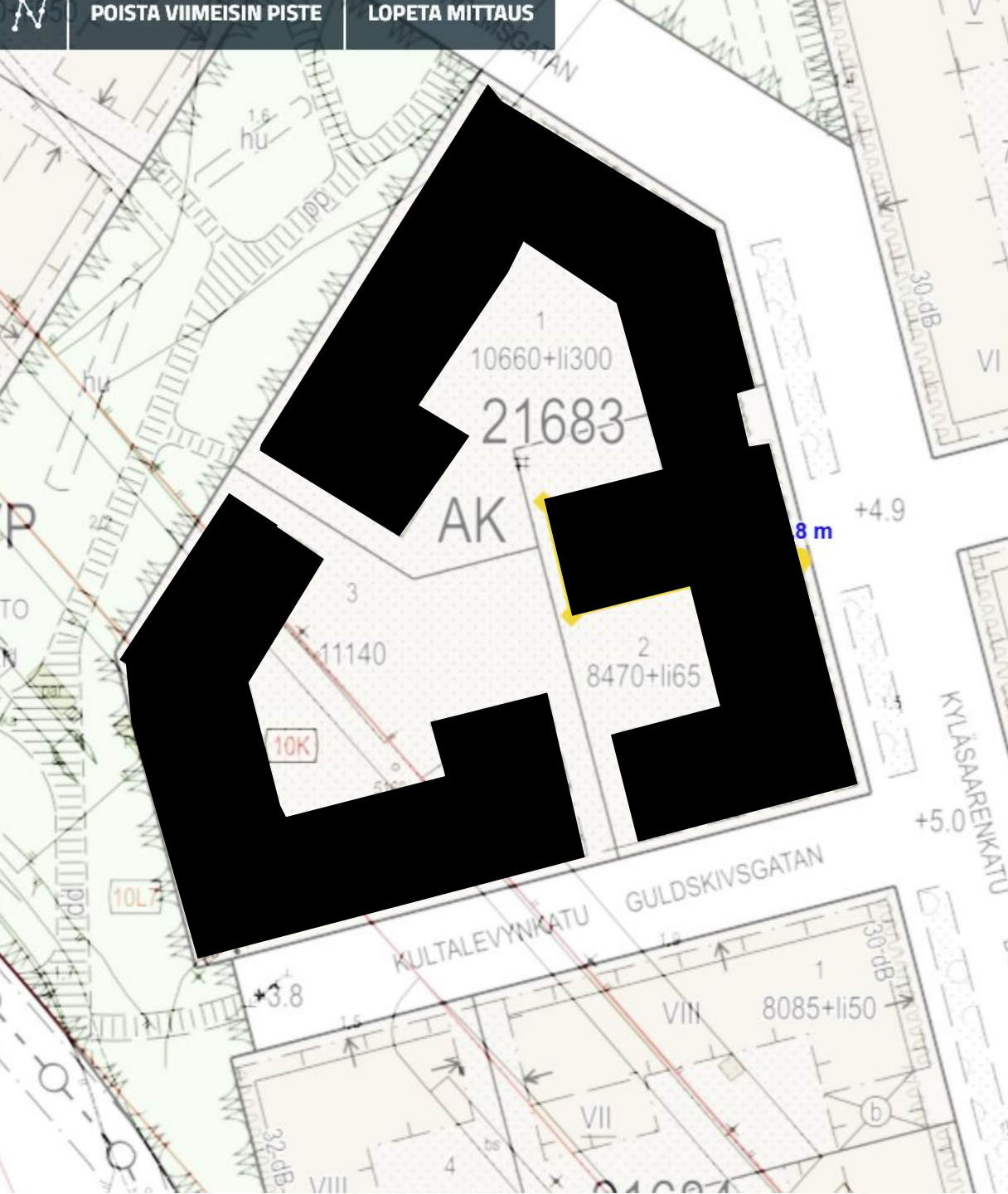
Sami Takala HS, Tiina Rajamäki HS
13.5.2022 2:00 | Päivitetty 13.5.2022 7:41

VIERI viereen on pakattu kymmeniä samanmuotoisia ja -värisiä taloja.
Monella tontilla seisoo uskollinen saksalainen tai kaksi, joukossa jokunen
jousilainenkin. Audi, Porsche, Mercedes-Benz, BMW, Toyota









UUTTA HELSINKÄ

Helsingin kaupunki

Kehittyvä kerrostalo

PERUSTIETOA OHJELMASTA
MUKAAN OHJELMAAN

TEEMAT

HAE HANKKEITA
Käytä hankkehakua

JULKAISUT

SEMINAARIT

YHTEYSTIEDOT

Low2No, Jätkäsaaren energia- ja innovaatiokortti

Tunnus keh.2008.2

VVO 2008

Helsingin kaupunki

Kehittyvä kerrostalo

PERUSTIETOA OHJELMASTA
MUKAAN OHJELMAAN

TEEMAT

HAE HANKKEITA
Käytä hankkehakua

JULKAISUT

SEMINAARIT

YHTEYSTIEDOT

Pienasuntojen kehittämishankkeiden Ruusu

Tunnus keh.2010.3

Aikataulu konseptisuunnittelu 2010

VVO 2009

Helsingin kaupunki

Kehittyvä kerrostalo

PERUSTIETOA OHJELMASTA
MUKAAN OHJELMAAN

TEEMAT

HAE HANKKEITA
Käytä hankkehakua

JULKAISUT

SEMINAARIT

YHTEYSTIEDOT

Modulaarinen esivalmistettu kerrostalo

Tunnus keh.2010.2

NEAPO 2010

Helsingin kaupunki

Kehittyvä kerrostalo

PERUSTIETOA OHJELMASTA
MUKAAN OHJELMAAN

TEEMAT

HAE HANKKEITA
Käytä hankkehakua

JULKAISUT

SEMINAARIT

YHTEYSTIEDOT

CIN-Innovaatiokortelli

Tunnus keh.2012.3

Aikataulu Tontti varattu

NEAPO 2011

Helsingin kaupunki

Kehittyvä kerrostalo

PERUSTIETOA OHJELMASTA
MUKAAN OHJELMAAN

TEEMAT

HAE HANKKEITA
Käytä hankkehakua

JULKAISUT

SEMINAARIT

YHTEYSTIEDOT

CIN-Innovaatiokortelli

HAAGA
"Korotuslattia"

Tunnus keh.2012.3

Aikataulu Tontti varattu

Kuukauden teema

Matalat

Pienet kerrostalot voivat pienitulojen kanssa Helsingin kerrostaloyhtiöiden välittävissä ja uudistamisessa on ollut vuosikymmeniä niin vierokas. Matalat kerrostalot on rakennettu vähen, koska pölyty epäluotettavina muassa hissiveivoliiton vuoksi. Perustitakaväestö kerrostaloilla ja lisäksi rakentamisella voidaan kermanhuksissa pienitulo-kerrostalo-osat voivat olla mikä mahdollistaa monen kokeneen esurtojen rakentamisen.

Kuukauden hankkeet

Puiston tilailema käyttö

HARTELA 2015

https://www.hel.fi/.../kehittyva-kerrostalo-hankkeet/koskelan-elinkaarikortelli

Helsinki | English

Kehittyvä kerrostalo

Mukaan ohjelmaan Teemat Hankkeet Julkaisut Seminaarit

KEHITYVÄ KERROSTALO > HANKKEET

HANKKEET

Koskelan elinkaarikortelli

Toteuttaja: Fira Oy
Koskela, Koskelantie, tontti 26972/1

FIRA 2019

Fira TUUTTAMINEN



HELSINGIN SANOMAT

Vastaava päätoimittaja: ERJA YLÄJÄRVI Päätoimittaja: ANTERO MUKKA

Kehitysjohtaja: ESA MÄKINEN Toimituspäälliköt: RIKU JOKINEN, LARI MALMBERG, EMMA-LEENA OVASKAINEN, JUSSI PULLINEN, JUTTA SARH

30. toukokuuta 2024

Asumisen hintaa laskee aidosti vain lisärakentaminen

Talouden logiikkaa tuntevien terveiset asumisen ratkaisuja ja asumisen hintaa miettiville Helsingin kaupungin päättäjille ovat selvät: rakennetaan lisää. Pääkaupunkiseudun kalliille asumiselle olisi tehtävä jotain jo sen vuoksi, että äänestäjät odottavat tekoja.

Asumisen hinta tuottaa ongelmia myös alueen taloudelle. Pääkaupungissa olisi tarjolla työtä keskustan kaupoissa ja pienissä palveluyrityksissä, mutta asumisen kalleuden vuoksi työvoima jää kauas näistä työpaikoista.

Pitkä työmatka voi olla monelle juuri se kynnyksen, jonka yli ei kannata astua, kun pitäisi siirtyä kortistosta työhön. Pienille yrityksille työvoiman hankala saatavuus puolestaan voi olla kynnyksen, jonka yli ei pääse, kun toimintaa tekisi mieli laajentaa Helsingissä. Tämä todistaa osaltaan, että kallis asuminen pitää yllä kohtuuttoman korkeaa rakenteellista työttömyyttä.

Helsingin poliittiset päättäjät ovat etsineet keinoja rakentaa kaupunkiin lisää edullisia neliöitä. Taustalla on se, että hitas-järjestelmästä luovuttiin. Järjestelmä jakoi omistusasuntoja markkinahintaa edullisemmin. Kaupunki järjesti edullisia tontteja ja määritteli jälleennyyntihintoja.

Järjestely kuulosti paremmalta kuin mitä se oli. Hitas-asuntoja pystyi ostamaan kuka tahansa ja

millaisella palkalla tahansa, ja usein asunto päättyi ostajalleen arvalla, jos halukkaita oli useita. Hitas-asunnon saattoi myös panna vuokralle ja hankkia näin vuokratuloja.

Helsingissä pohditaan nyt vuokralle omaksi mallia, joka asettuisi jonkin hitas-järjestelmän, vuokra-asumisen ja asumisoikeuden välimaastoon. Asukas maksaisi asunnostaan pienen omarahoitusosuuden, esimerkiksi viisi prosenttia markkinahinnasta. Sen jälkeen hän asuisi vuokralle kymmenen vuotta ja voisi sitten ostaa asuntonsa alkuperäisellä hankinta-arvolla, josta on vähennetty vuokra-ajan lyhennykset. Ostajille olisi tulorajat.



Oikotietä ei ole. Lääke on hidaskaikutteinen ja tylsä.

Yksi mallin heikkouksista on hitas-järjestelmän tapaan se, että sosiaalinen malli vuotaa. Kymmenen vuoden aikana matalapalkkainen saattaa päätyä kovapalkkaiseksi, joka ostaa lopulta asuntonsa sijoituskämpäksi. Ainakin silloin, jos "osto-optio" on toiminut – jos hinnat ovat vuokra-aikana nousseet. Toisaalta, jos tällaista tulokehitystä ei tapah-

du, ihmisellä voi olla vuokra-ajan päättyneen iän sama kustannusongelma, josta on vaikeaa poistamaan: ei ole riittäviä tuloja.

Oletettavasti vuokrakaan ei ole alempi kuin vapailta markkinoilla vuokra-asunnolla.

Ongelmia voi syntyä kaupungin osuutta kantaa rakentamisesta ja nauttii siitä vastuuta. Mikäli vuokrat ja markkinavuokrat käytetään kiinteistön investointeihin, tulo kerätään, jos osto ei vuokralle. Hillotaanko kertyvää rahaa vuosittain? Ellei niin tehdä, muualta palautusta on kerkittävä.

Järjestelmä jäänee ongelmaan. Tapauksessa pieneksi – asuntokannaksi – vuokrat poistuvat vuokramarkkinoilta. Vuokrat poistuvat vuokramarkkinoilta, kun lunastajan puuttuessa markkinoilla on tehtävä koko ajan.

Niin paljon kuin halpaa on, totuus on, että oikotietä on hidaskaikutteinen ja tylsä. Kaupunkipäättäjät saavat kunniaa. Sitten kun tarjonta ylittää kysynnän ja vuokrat laskevat luonnostaan hitaasti, mutta aidosti.

Kaupunkipäättäjien kannattaa ottaa huomioon kaupunkipolitiikan ytimeen: rakentaminen ja kehittäminen sekä keskustan ja halvempien neliöiden välille.

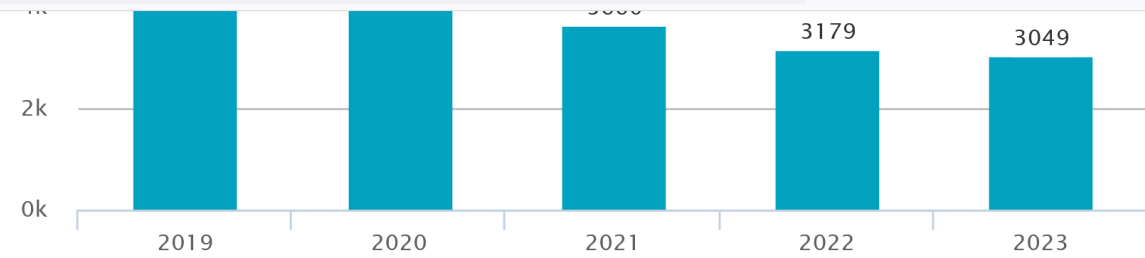
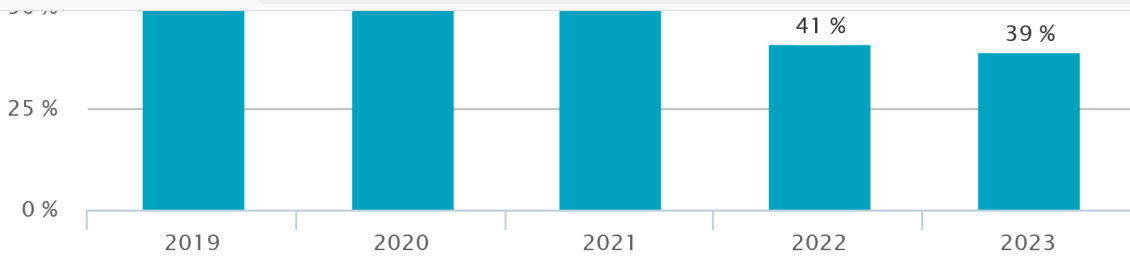
Asuntopolitiikka
Korot
Maailman kriisit

Kaavoitusvaiheessa voidaan vaikuttaa, maksaako uuden asunnon rakentaminen 3000 €/ m2 vaiko 5000 €/ m2

, mikäli kaavoitus haluaa tukea edullisia ratkaisuja.

Fira

Googlaa: ”Taloustiedot Yritys NN Oy”



Laskentaperuste: pääomalainat lasketaan velaksi. Rating Alfa -raportilla on saatavilla myös omavaraisuusaste, jossa pääomalainat on laskettu omaksi pääomaksi.

Yhteenveto tunnusluvuihin

Tunnusluvut tutuiksi

	12 / 2019	12 / 2020	12 / 2021	12 / 2022	12 / 2023
Liikevaihto (1000 €)	2 489 301	2 186 431	2 005 149	1 768 737	1 554 821
Liikevaihdon muutos %	63,1 %	-12,2 %	-8,3 %	-11,8 %	-12,1 %
Liikevoitto (-tappio) (1000 €)	26 665	48 671	84 555	66 404	-15 207
Liikevoitto %	1,1 %	2,2 %	4,2 %	3,8 %	-1,0 %
Henkilöstö	4026	3998	3660	3179	3049

Avainluvut

PRO Lataa avainluvut Finder Prolla

[Lähteet](#)

	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12
Liiketoiminta					
Liikevaihto, € ⓘ	53 962 000	29 764 000	9 110 000	1 074 000	77 000
Liikevaihdon muutos, % ⓘ	-14,3 %	-44,8 %	-69,4 %	-88,2 %	-92,8 %
Liiketulos, € ⓘ	881 000	-15 275 000	-2 038 000	-2 283 000	-1 674 000
Tilikauden tulos, € ⓘ	-157 000	-11 180 000	11 044 000	-85 000	180 000
Käyttökate, % ⓘ	2,3 %	-47,7 %	-19,9 %	-205,5 %	-1 775 %
Liikevoitto, % ⓘ	1,6 %	-48,7 %	-21,3 %	-210,6 %	-1 819,6 %

Urakoitsijan X liikevoitto v. 2022, 2023, 2024 yhteensä =

Liikevoitto = **21 000 000 €** - verot

Liikevoitto-% = **2,8 %**

n. 2270 asuntoa, joista voitto = n. 11 500 000 € -verot

= **5000 € / asunto voittoa** (ennen veroja)

= n. **100 € / asm²**

Jos 50 m² kaksio maksaa esim. 240 000 €,

niin pikku tappiolla sen voi halpuuttaa 235 000 €

Rakentamisen hinta (24 kuukautta)			Pääkaupunkiseudun kohdelistaus							
Normaalit ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot			25.9.2024							
Kunta	Hankkeen nimi	Hankemuoto	Lainansaaaja	Rakennuttaja	Pääuraakoitsija	Asuntojen lkm	Pinta-ala (m ²)	Keskikoko (m ²)	Rakennuskustannus (€/m ²)	Hankinta-arvo (€/m ²)
Espoo	Kokinniitty, Suurpelto	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	AsOy Espoon Suurpellon Tähti	Kusinkapital Ab	Jatke Oy	80	4 026	50	4 113	5 211
Espoo	As Oy Espoon Vanbronportti	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Asunto Oy Espoon Vanbronportti	TA-Rakennuttaja Oy	YIT Suomi Oy	61	3 403	56	3 992	4 999
Espoo	Niityportti 16	Asumisoikeusasunnot	Asumisoikeus Oy Espoon Niityportti 16	TA-Rakennuttaja Oy	Rakennuspetäjä Oy	82	4 962	61	4 084	5 356
Espoo	Hehkutie 1 UUSI	Asumisoikeusasunnot	TA-Asumisoikeus Oy	TA-Rakennuttaja Oy	Jatke Uusimaa Oy	141	8 115	58	3 995	5 222
Espoo	Gerinkartano 2 UUSI	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Asunto Oy Espoon Gerinkartano 2	TA-Rakennuttaja Oy	Jatke Uusimaa Oy	110	5 299	48	3 938	5 083
Espoo	Espoon Asunnot Oy / Niitykummuntie 1	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Espoon Asunnot Oy	Espoon Asunnot Oy	Rakennusliike Soimu Oy	115	4 843	42	3 960	4 281
Espoo	As Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti c/o Koy M2-Kodit	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	As Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti c/o Koy M2-Kodit	Y-Säätiön palvelut Oy	VRP Etelä-Suomi Oy	79	3 932	50	4 147	5 341
Espoo	Asunto Oy Espoon Finnsin August	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	Asunto Oy Espoon Finnsin August	Mangrove Rakennuttaja Oy	YIT Suomi Oy	24	1 764	74	3 795	4 491
Espoo	Asunto Oy Espoon Karakalliontie 10	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Asunto Oy Espoon Karakalliontie 10	TA-Rakennuttaja Oy	Varte Oy	27	1 619	60	3 785	4 638
Espoo	Anna Sahlstenin katu 13	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Espoon Asunnot Oy	Espoon Asunnot Oy	Rakennusliike Soimu Oy	67	3 728	56	3 386	4 339
Espoo	Asunto Oy Espoon Rälssitilankuja 4 M-O	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Asunto Oy Espoon Rälssitilankuja 4 M-O	TA-Rakennuttaja Oy	Jatke Uusimaa Oy	89	5 672	64	3 141	4 041
Espoo	Espoon Asunnot Oy / Viiliväti 15	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	As Oy Espoon Kiissell	Espoon Asunnot Oy	Pohjola Rakennus Oy Suomi	80	4 612	58	3 600	4 505
Espoo	Hehkuriinne 2 A	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	Kiinteistö Oy Espoon Hehkuriinne 2 A	TA-Rakennuttaja Oy	Pajala Etelä-Suomi Oy	44	2 279	52	3 903	5 410
Espoo	Hehkuriinne 2 C	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	Kiinteistö Oy Espoon Hehkuriinne 2 C	TA-Rakennuttaja Oy	Pajala Etelä-Suomi Oy	61	3 283	54	4 267	5 763
Espoo	Asumisoikeus Oy Espoon Viiliväti 2	Asumisoikeusasunnot	Asumisoikeus Oy Espoon Viiliväti 2	TA-Rakennuttaja Oy	YIT Housing Oy	54	3 331	62	3 656	4 809
Espoo	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy/ Finnoonkartanonkatu 17 A ja B, Espoo	Asumisoikeusasunnot	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy	Pohjola Rakennus Oy Suomi	103	5 653	55	3 741	4 270
Espoo	Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy / Finnoonkartanonkatu 17 C Espoo	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy	Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy	Pohjola Rakennus Suomi Oy	38	2 257	59	3 844	4 295
Espoo	TA-Asumisoikeus Oy / Luoteisrinne 15, Espoo	Asumisoikeusasunnot	Asumisoikeus Oy Espoon Luoteisrinne 15	TA-Rakennuttaja Oy	JM Suomi Oy	56	3 601	64	3 771	4 700
Espoo	Espoon Asunnot Oy / Gräsanportti 2	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Espoon Asunnot Oy	Espoon Asunnot Oy	Peab Oy	95	5 512	58	3 388	3 790
Espoo	Espoon Asunnot Oy / Finnoonkallio 2	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Espoon Asunnot Oy	Espoon Asunnot Oy	Jalon Uusimaa Oy	114	6 421	56	3 018	3 108
Espoo	As Oy Espoon Maitovädinkatu 11	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	TA- Yhtymä Oy / As Oy Espoon Maitovädinkatu 11	TA- Rakennuttaja Oy	YIT- Housing Oy	48	3 138	65	3 607	4 638
Helsinki	Verkkoneula 4	Asumisoikeusasunnot	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Jatke Uusimaa Oy	38	2 069	54	4 384	5 263
Helsinki	Verkkoneula	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Kiinteistö Oy M2-Kodit	Y-Säätiö	Hausia Oy	67	3 579	53	4 680	5 376
Helsinki	Käskynhaltijantie	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Domino	Suomen Keskuskodit Oy	Arhta Reponen Oy	47	2 344	50	4 002	4 373
Helsinki	Lavakatu 9	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	A-Kruunu Oy	A-Kruunu Oy	JVR-Rakene Oy	91	4 768	52	4 179	4 622
Helsinki	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / Kuormakatu 6 Helsinki	Asumisoikeusasunnot	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	JVR-Rakene Oy	89	4 826	54	4 284	4 835
Helsinki	Hermannin rantatie 23	Asumisoikeusasunnot	Asoasunnot Uusimaa Oy	Yrjö ja Hanna -säätiö sr	Hausia Oy	67	3 503	52	4 681	5 518
Helsinki	Verkkosaarenranta 18	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	A-Kruunu Oy	A-Kruunu Oy	Uudenmaan Mestariirakentajat Oy	81	4 070	50	4 179	4 837
Helsinki	Laskutie 5,(ent.Veturitie 24,rakennusluvassa 1/2023 uusittu)	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	Assunto Oy Helsingin Asemalaituri	AVAIN Rakennuttaja Oy	Tencon Oy	61	3 053	50	4 581	6 323
Helsinki	Tulistimenkatu 5 Laskumäki 1	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	Asunto Oy Helsingin Kiskomestari	AVAIN Rakennuttaja Oy	Tencon Oy	43	2 192	51	4 582	6 368
Helsinki	Konttinosurinkuja 4	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	A-Kruunu Oy	A-Kruunu Oy	TN Rak Oy	25	1 740	70	4 975	5 496
Helsinki	Vanha Talvitie 29	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 29	TA-Yhtymä Oy	Lujatalo Oy	55	2 965	54	4 492	5 149
Helsinki	Asunto Oy Helsingin Rullakkotori	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Asunto Oy Helsingin Rullakkotori	TA-Rakennuttaja Oy	Fira Rakennus Oy	61	3 279	54	3 986	4 285
Helsinki	Heka Jätkäsaari Tahitinkatu 1	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Helsingin kaupungin asunnot Oy	EKE-Rakennus Oy	76	4 288	56	4 443	4 866
Helsinki	Heka Jätkäsaari Tongankuja 1	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Varte Oy	52	3 358	65	4 548	4 894
Helsinki	Haso Verkkosaari	Asumisoikeusasunnot	Helsingin Asumisoikeus Oy	HKI/RYA/Asuntotuotanto	Peab Oy	79	5 422	69	4 121	4 932
Helsinki	Haso Samoansaari	Asumisoikeusasunnot	Helsingin Asumisoikeus Oy	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Varte Oy	58	3 786	65	4 656	5 076
Helsinki	Atlantinkatu 8, Helsinki	Asumisoikeusasunnot	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	YIT-Suomi Oy	82	4 518	55	4 446	5 115
Helsinki	Heka Oulunkylä Käskynhaltijantie 38	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Pohjola Rakennus Oy Suomi	96	5 250	55	4 220	4 546
Helsinki	Verkkosaarenkatu 6	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Helsingin kaupungin asunnot Oy	SRV Rakennus Oy	81	5 131	63	4 333	4 965
Helsinki	Heka Mellunmäki Saariseläntie 1 ja 7	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Lujatalo Oy	72	3 978	55	4 234	4 614
Helsinki	Saariseläntie 11	Asumisoikeusasunnot	Helsingin Asumisoikeus Oy	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Lujatalo Oy	62	4 076	66	4 091	4 442
Helsinki	A-Kruunu Helsingin Tulistimenkatu	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	A-Kruunu Oy	A-Kruunu Oy	Tencon Oy	44	2 457	56	3 727	5 039

”KEHYSKUNNAT”

HELSINKI

Kerava	Kivisillan kerrostalo	3 713	4 581
			4 582
Kerava	Kääpäkatu 1-5	3 091	4 975
	Asumisoikeus		4 492
Kerava	Pianonsoittajankatu	3 714	3 986
Kirkkonummi	Pilvijärventie 15	3 387	4 443
Järvenpää	Myllytie 14 a	3 597	4 548
			4 121
Järvenpää	Pajalan Helmi	3 434	4 656
			4 446
Järvenpää	Viulukonsertonkuja	2 991	4 220
	Asumisoikeus		4 333
Järvenpää	Järvenpään Ainola	3 045	4 091
Nurmijärvi	Isoseppälä 10	3 752	3 727
	As Oy Nurmijärven		4 195
Nurmijärvi	Luhtajoentie 12	3 036	4 397
Lahti	Asumisoikeus	3 087	3 967
Lahti	Vahva-Jussin lenkki	3 136	4 113
Lahti	Teräsmuurin raitti 3	2 844	

n. 3290 €

n. 4100 €

OULU
n. 3180 €

1 Dokumentin tiedot

Laskelma on kaavaselvitysvaiheen versio 0.1

1.1 Selvityksen lähtötiedot

Arvon laskenta perustuu kolmen hankkeen alustavien suunnitelmien Arvon laskenta perustuu kolmen hankkeen alustavien suunnitelmien (Sweco Oy pohjakaavot, leikkaukset, alustava if-malli ja huoneselustelut 7.15.3.2024) sekä alustavien rakennustyyppien (Sweco Oy).

1.2 Tilaaja

Helsingin kaupunki
Riikka Lahdenaho

2 Hankekuvaus

Hanke käsittää kolmelle Helsingissä sijaitsevalle tontille / korttelin suunnitelmien välittömien rakennuksen / rakennusten kustannusselvityksen. Selvityksessä tutkitaan tilaajan esittelemien asemakaavamääräysten, tontinluovutusehtojen sekä rakennusvalvonnan lukuma-ohjeiden kustannusvaikutuksia.

3 Lähtökohdat

Kustannusarviot on laadittu Talonrakennuksen kustannusarvioita koskevan menetelmän mukaisesti TAKU 2024 -ohjelmistossa (3/2024). Käytetty Haahtela-indeksi hintatasoon 2/2024 on 111.

Sweco | Kustannusarviot
Tilaajan
mallit

Helsingin kaupungin kustannusarviot
10/2024
14.11.2024

SWECO

Hankkeesta on ensin laskettu ms. perustaso, minkä jälkeen kaavaym. määräysten kustannuksia on verrattu perustason ratkaisuihin. Tämä selvitys koskee ms. peruselementtien laskentaa.

Rakennuttajan kustannuksia, lähimarkkinuksia ja toimikustannuksia ei ole huomioitu. Rakennuskohtaisia kokonaiskustannuksia ei ole huomioitu. Rakennuskohtaisia kokonaiskustannuksia, maahanrakennuskohtaisia kokonaiskustannuksia sekä mahdollisia rakennuskohtuuden ostmisen kustannuksia ei ole huomioitu.

4 Laskelmien koonti

4.1 Yhteenveto, Pistetalo 44 AS.
asuinrakennus perustaso (3 600 htm², 2 329 htm²)
8 055 000 €, 2 238 €/htm², 3 456 €/htm², alv 24%

4.2 Yhteenveto, Lamellitalo 191 AS.
asuinrakennus perustaso (16 259 htm², 10 242 htm²)
38 866 000 €, 2 391 €/htm², 3 599 €/htm², alv 24%

autotalli perustaso (1 964 htm², 63 ap)
1 814 €/htm², 56 556 €/ap, alv 24% ~ 18 650 €/AS.

ihanko 224 AS.

staso (17 912 htm², 11 636 htm²)
6 €/htm², 3 351 €/htm², alv 24%

180 htm², 73 ap) alv 0% ~ 14 950 €/AS

515 ~ 2 870 €/AS
24%

Sweco

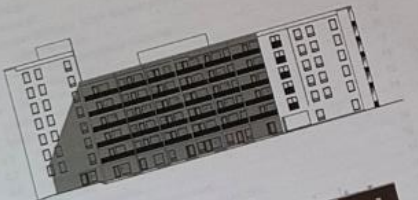


Asennusohje, lamellitilo | Helsingin kaupungin kustannusselvitys | Pohjakaavio 2.4a (1408) | 15.3.2024

SWECO

14.11.2024 (päivitys 6.3.2025)

HELSINGIN ASUNTORAKENTAMISTA KOSKEVIEN OHJEIDEN, EHTOJEN JA MÄÄRÄYSTEN KUSTANNUSVAIKUTUSTEN SELVITYS



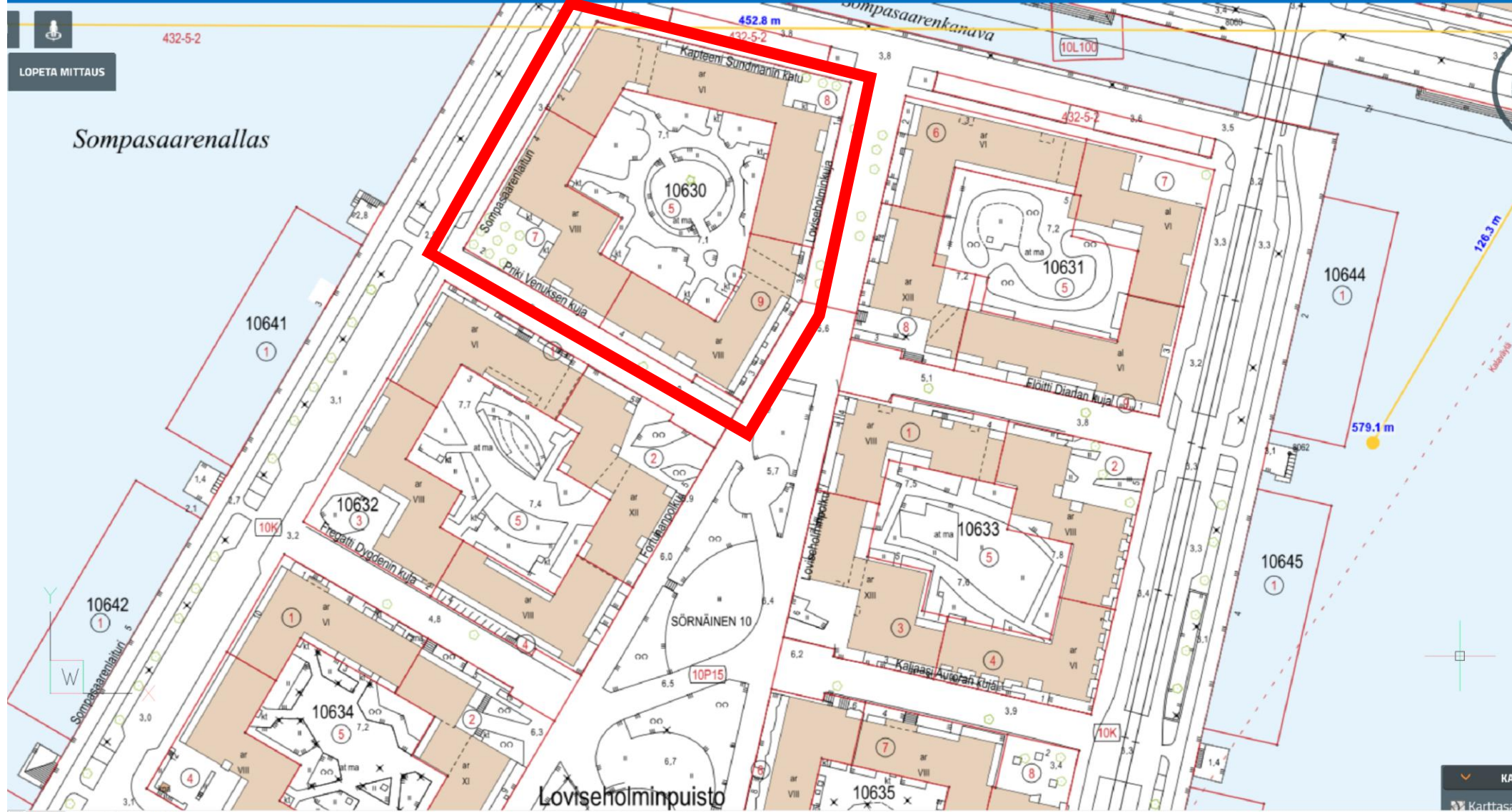
Ympäri kuva: Korttelivillemaali, Jukka Vuolteenmaa, Sweco Finland Oy
Aiempi kuva: Sompasaaren Korttelimarkki, Jukka Vuolteenmaa, Sweco Finland Oy
Asiantuntijatoimisto Lahdenaho & Malmelin Oy

1 (44)



2 knt. 1:300

SWECO

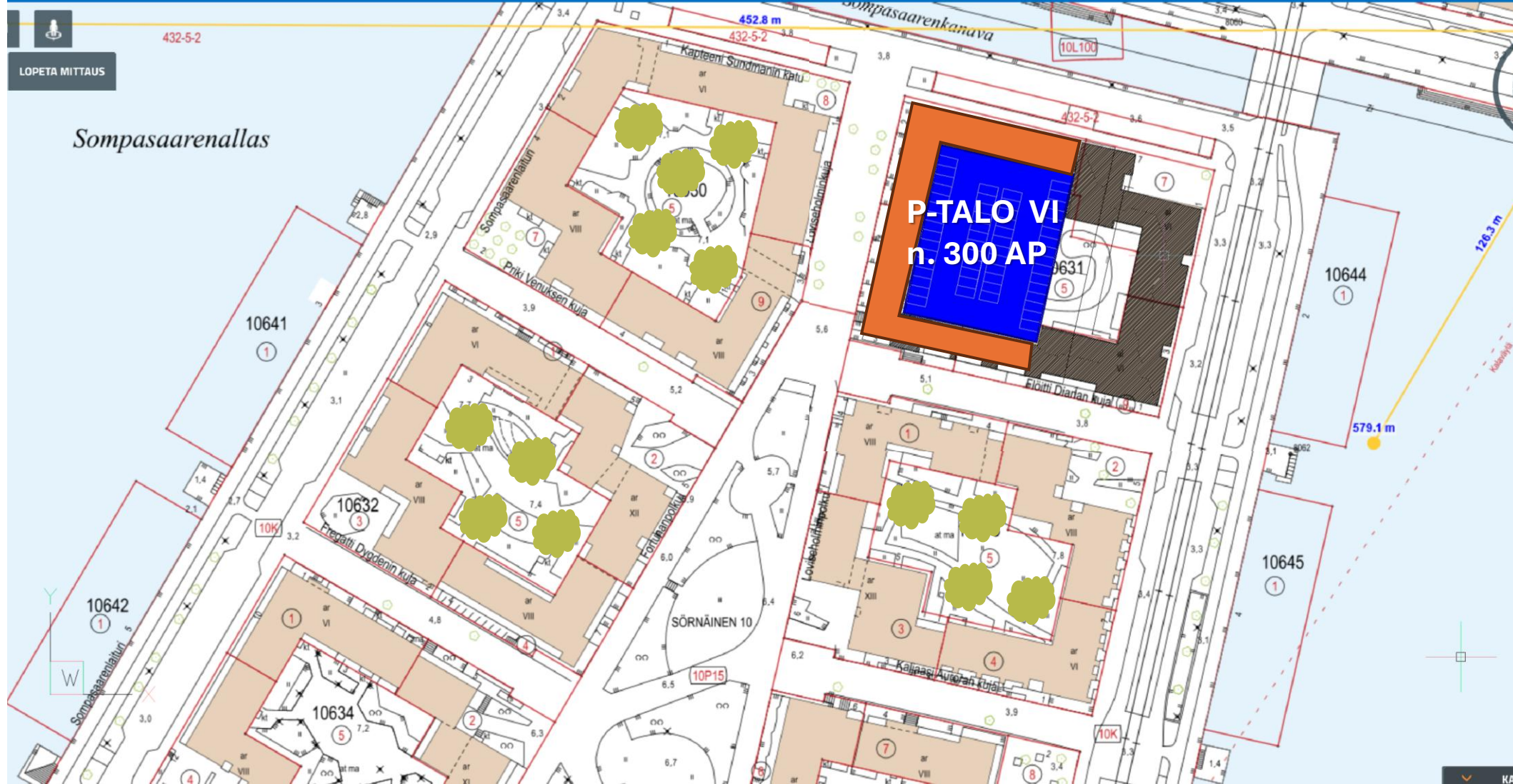


PIHAKANNEN ALLA 72 AP

287 € / hum2

n. 46 000 € / AP

n. 15 000 € / ASUNTO



NELJÄN KORTTELIN PARKKI SAMASSA n. 300 AP parkkitalossa...

n. 46 000 € / AP



n. 26 000 € / AP

- 6 000 000 €

287 € / hum2



145 € / hum2

n. 15 000 € / ASUNTO



8 500 € / ASUNTO

(Urakoitsijan voitto = 46 500 htm2 x 100 € = 4 650 000 €)

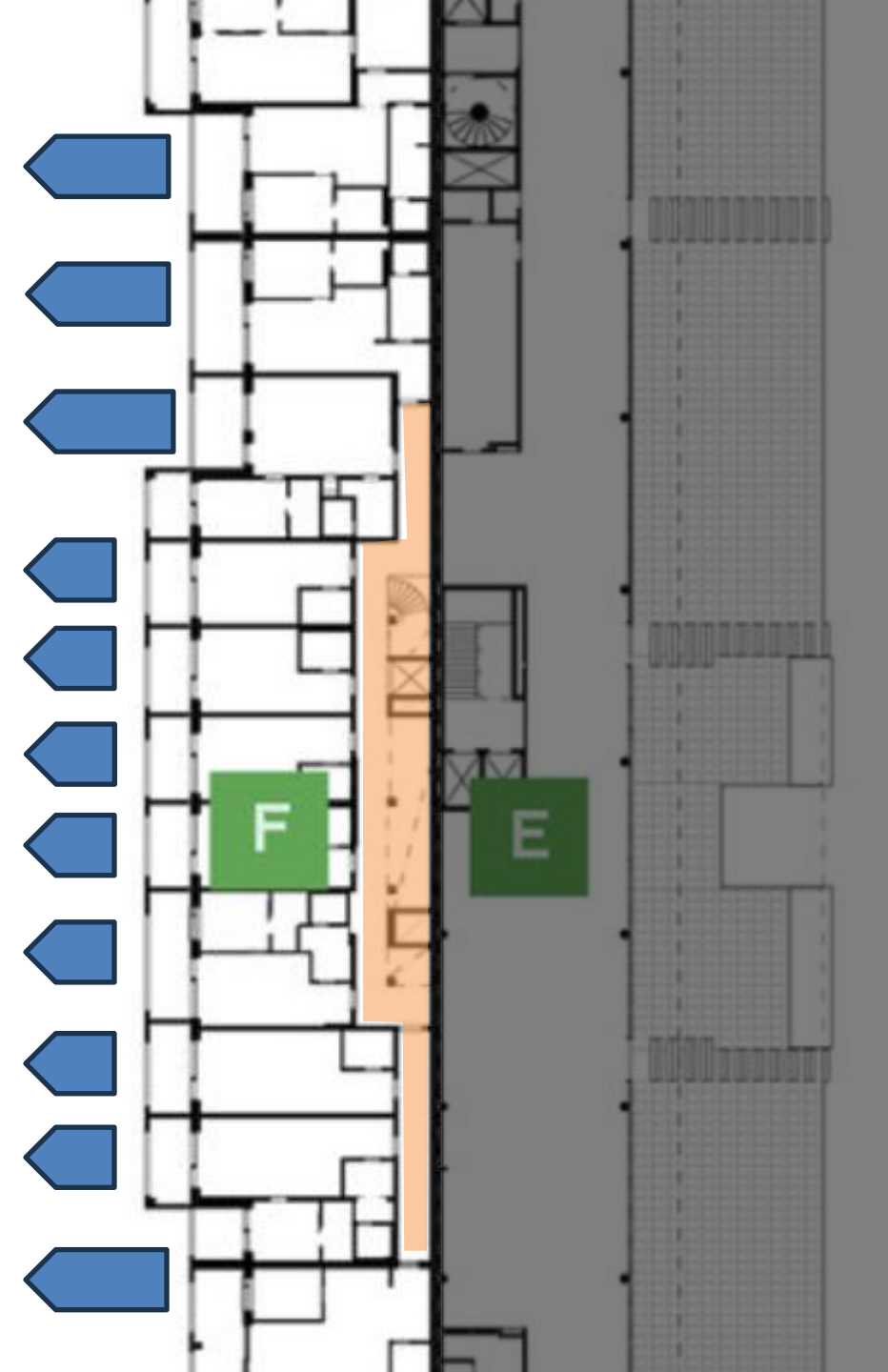
TAMMELAN STADION

Vuoden 2024 Arkkitehtuurin Finlandia

Vuoden 2024 betonirakenne

Vuoden 2023 Teräsrakenne

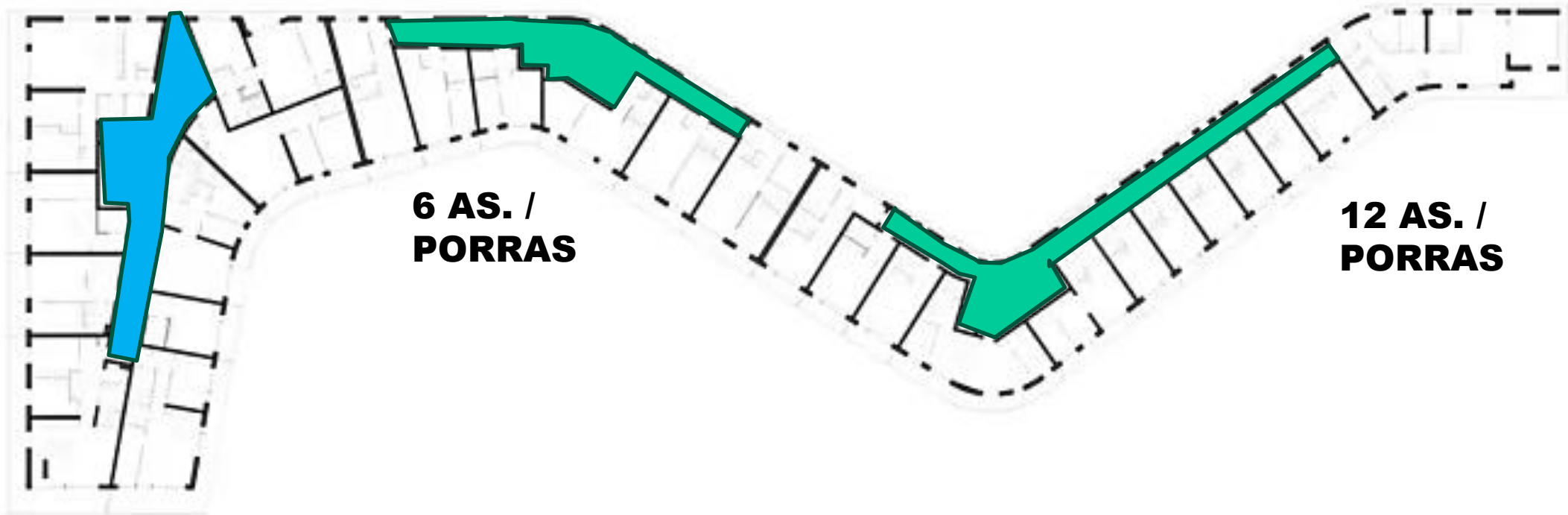
Hyvän rakentamisen vuoden 2024 -palkinto







**10 AS. /
PORRAS**



**6 AS. /
PORRAS**

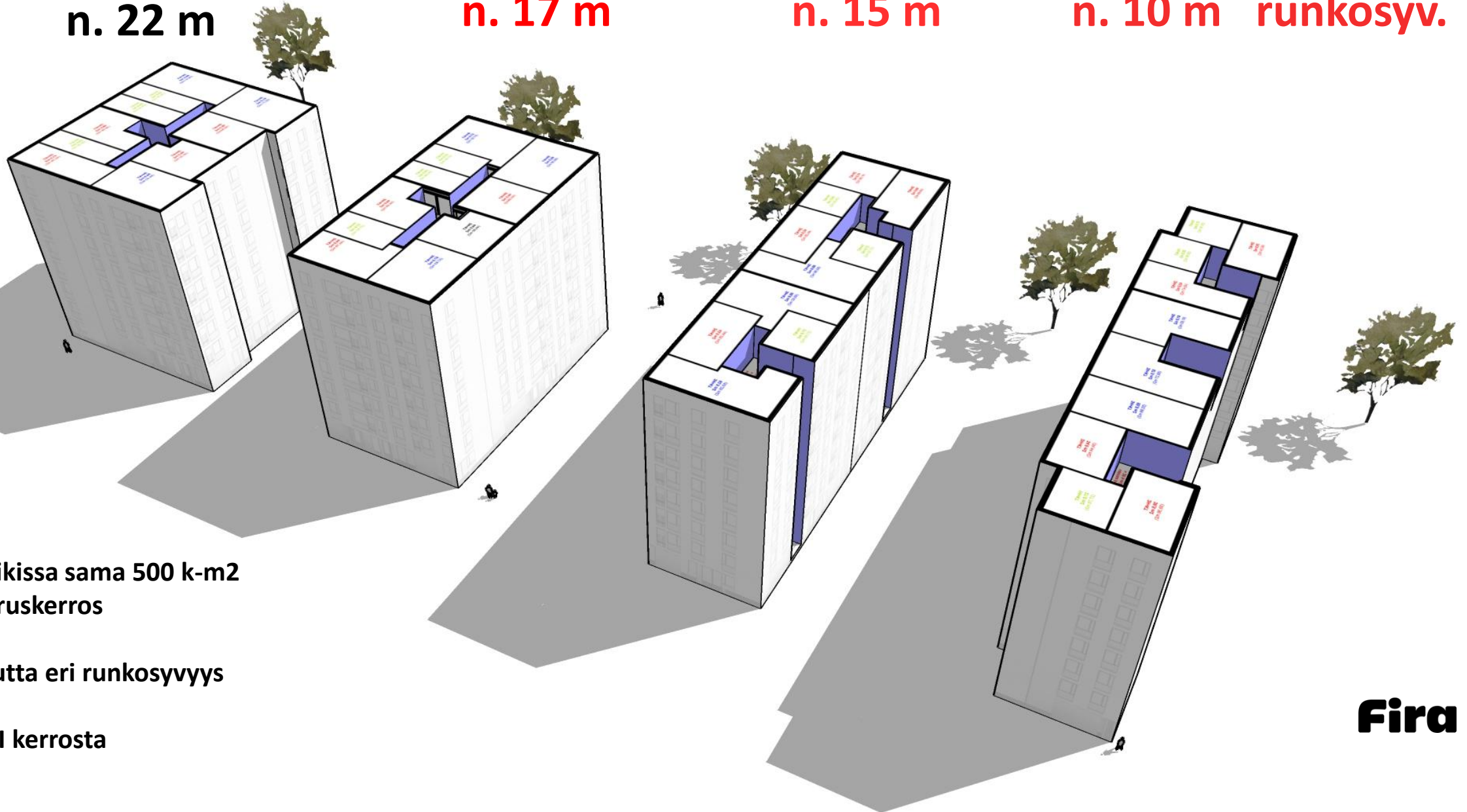
**12 AS. /
PORRAS**

n. 0 %
n. 22 m

n. +4%
n. 17 m

n. +12 %
n. 15 m

n. +21 % kustanuksia
n. 10 m runkosyv.



Kaikissa sama 500 k-m²
Peruskerros

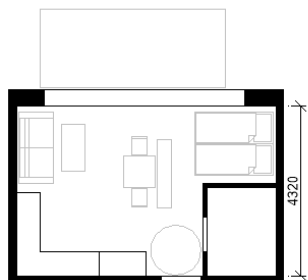
Mutta eri runkosyvyys

VIII kerrosta

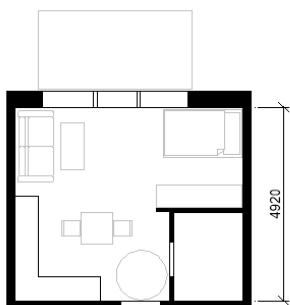
Fira

LAATU HUONONEEN....

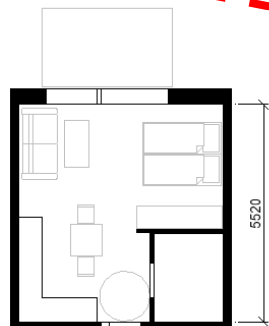
MUTTA KUSTANNUS LASKEE...



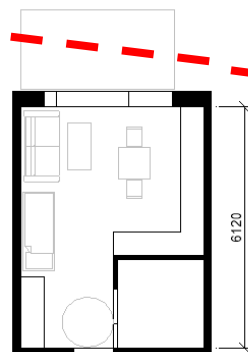
(?) 1H+KT n. 28 m²



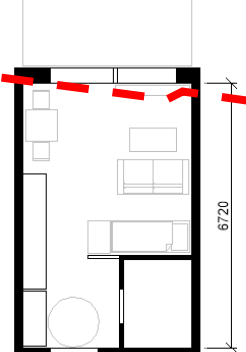
(a) 1H+KT n. 28 m²



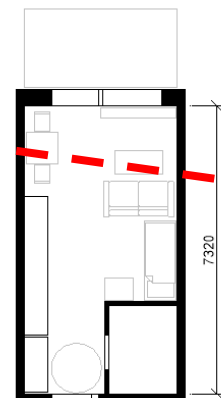
(?) 1H+KT n. 28 m²



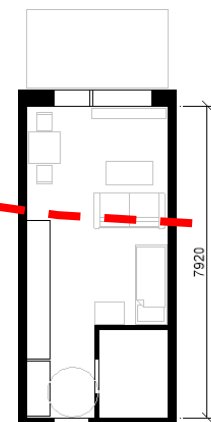
(b) 1H+KT n. 28 m²



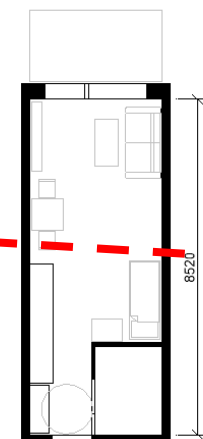
(?) 1H+KT n. 28 m²



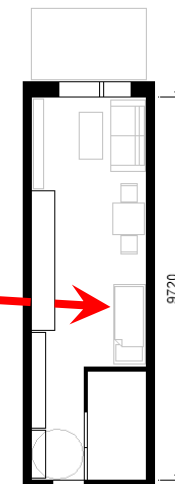
(c) 1H+KT n. 28 m²



(?) 1H+KT n. 28 m²



(d) 1H+KT n. 28 m²



(e) 1H+KT n. 28 m²

Lähde: Ilmiorakentaja Tero Vanhanen, Arkkitehti SAFA, KJs, FIRA OY

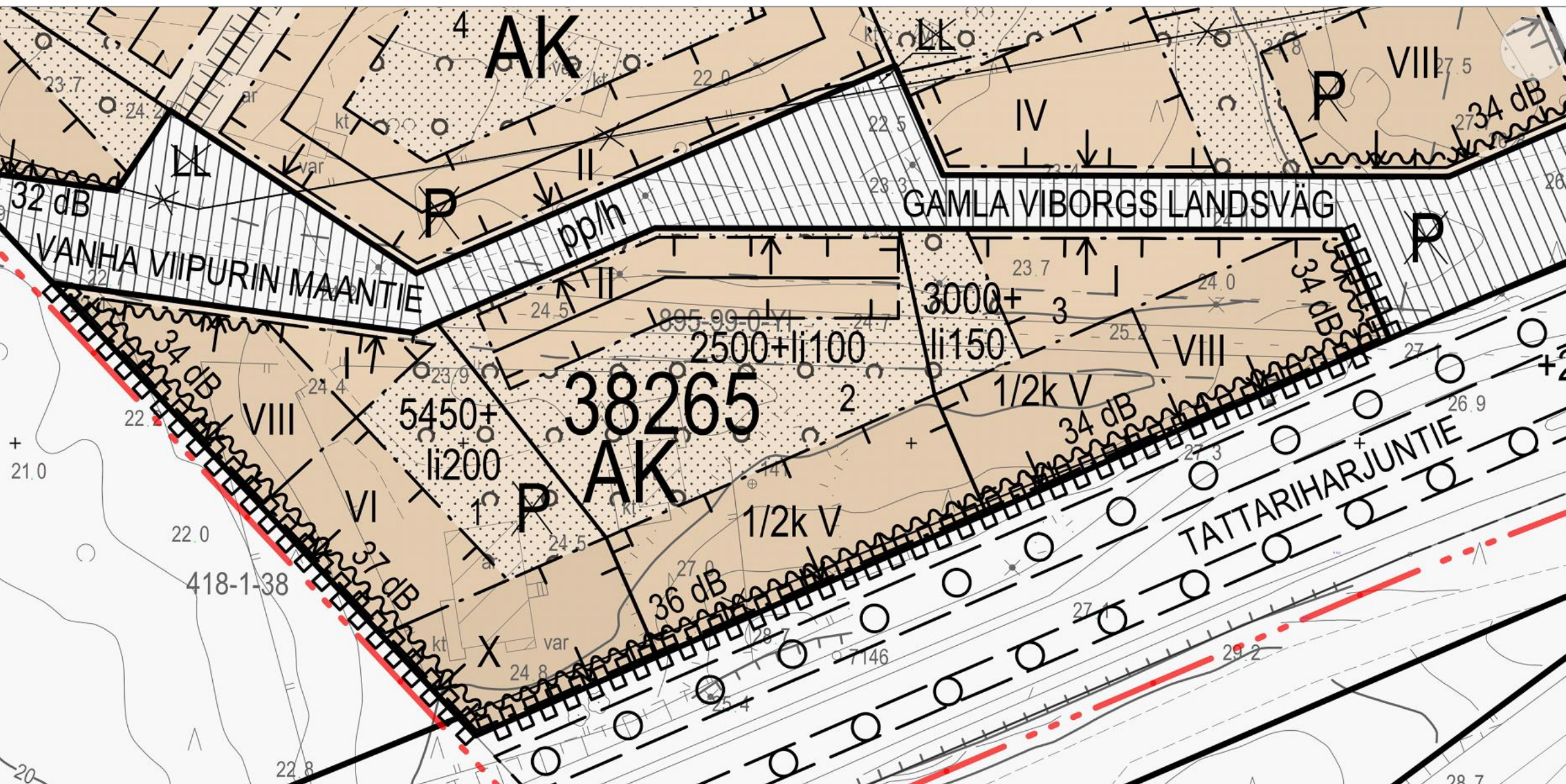
11 m

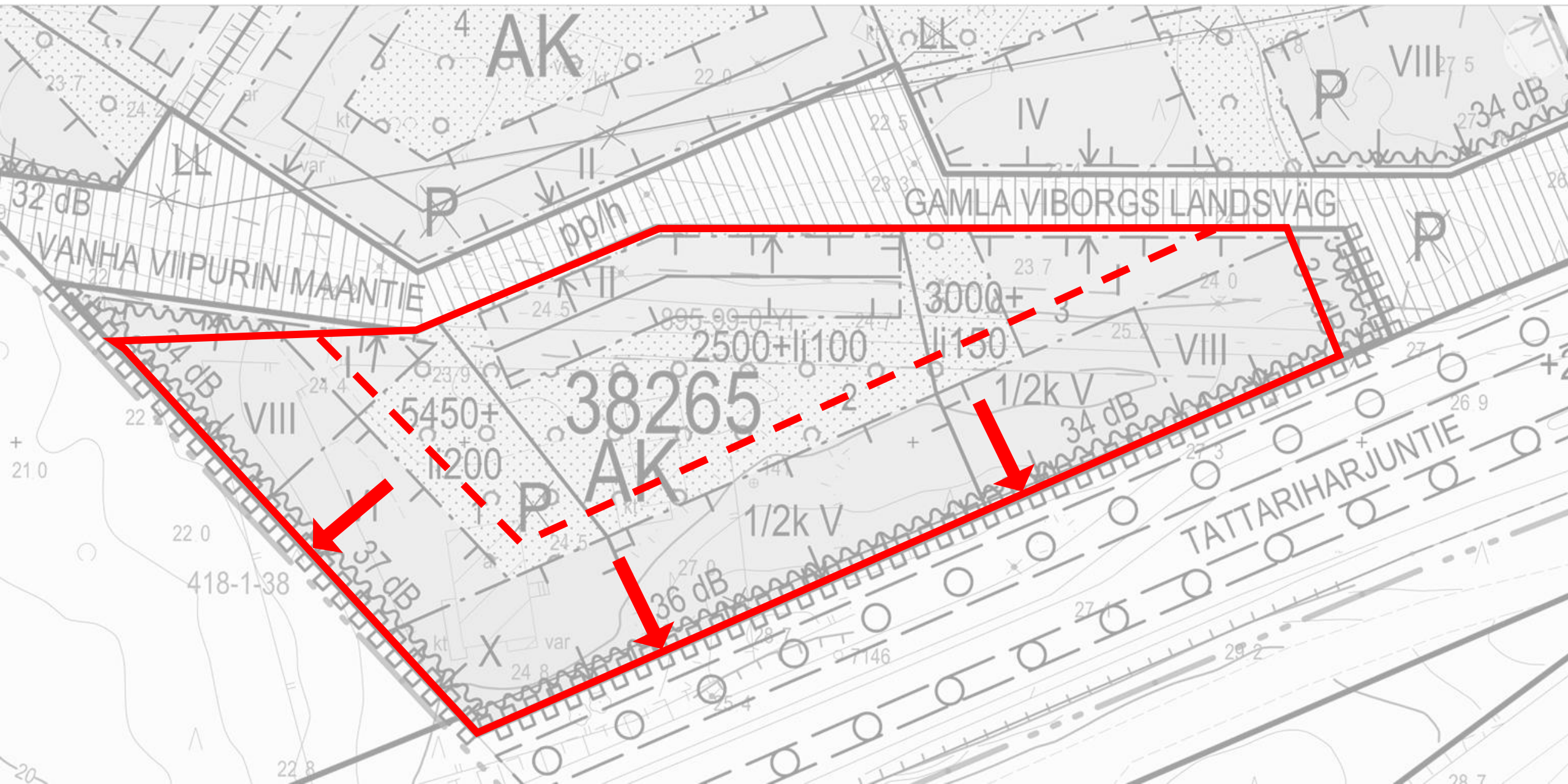
22 m

Fira





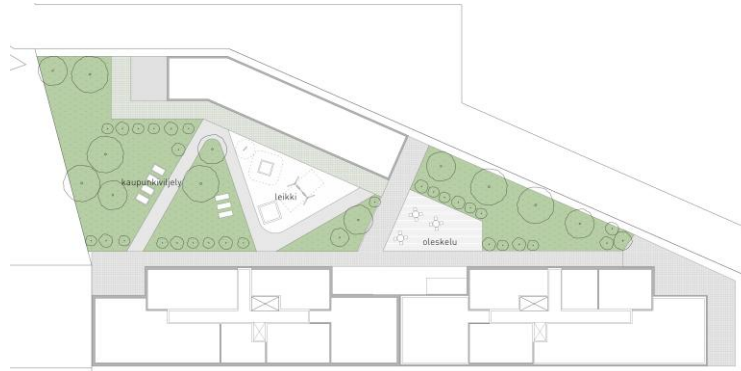




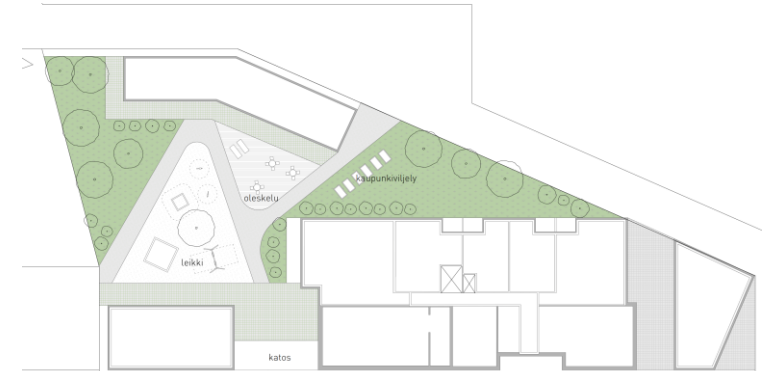
5500 k-m2
A n. 17 m€
Cost = **1,21 X €**



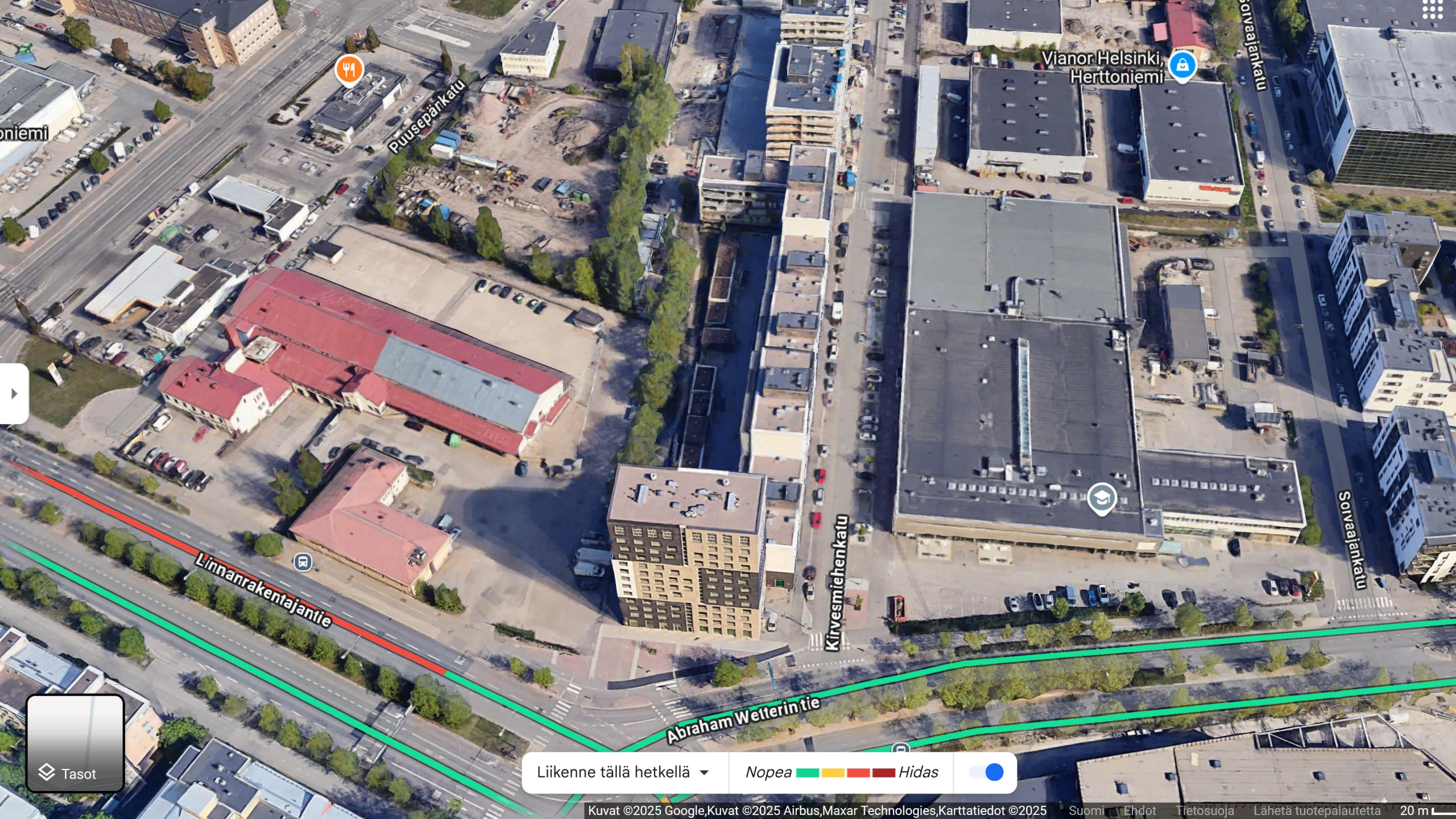
5500 k-m2
B n. 15,5 m€
Cost = **1,11 X €**



5500 k-m2
C n. 14m€
Cost = **XX XXX XXX €**



12 % pienemät hiilipäästöt
kuin A:ssa



Vianor Helsinki,
Herttoniemi

Puusepäinkatu

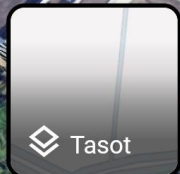
Sorvaajankatu

Sorvaajankatu

Kirvesmiehenkatu

Linnarakentajantie

Abraham Wetterintie



Liikenne tällä hetkellä ▾

Nopea    Hidas

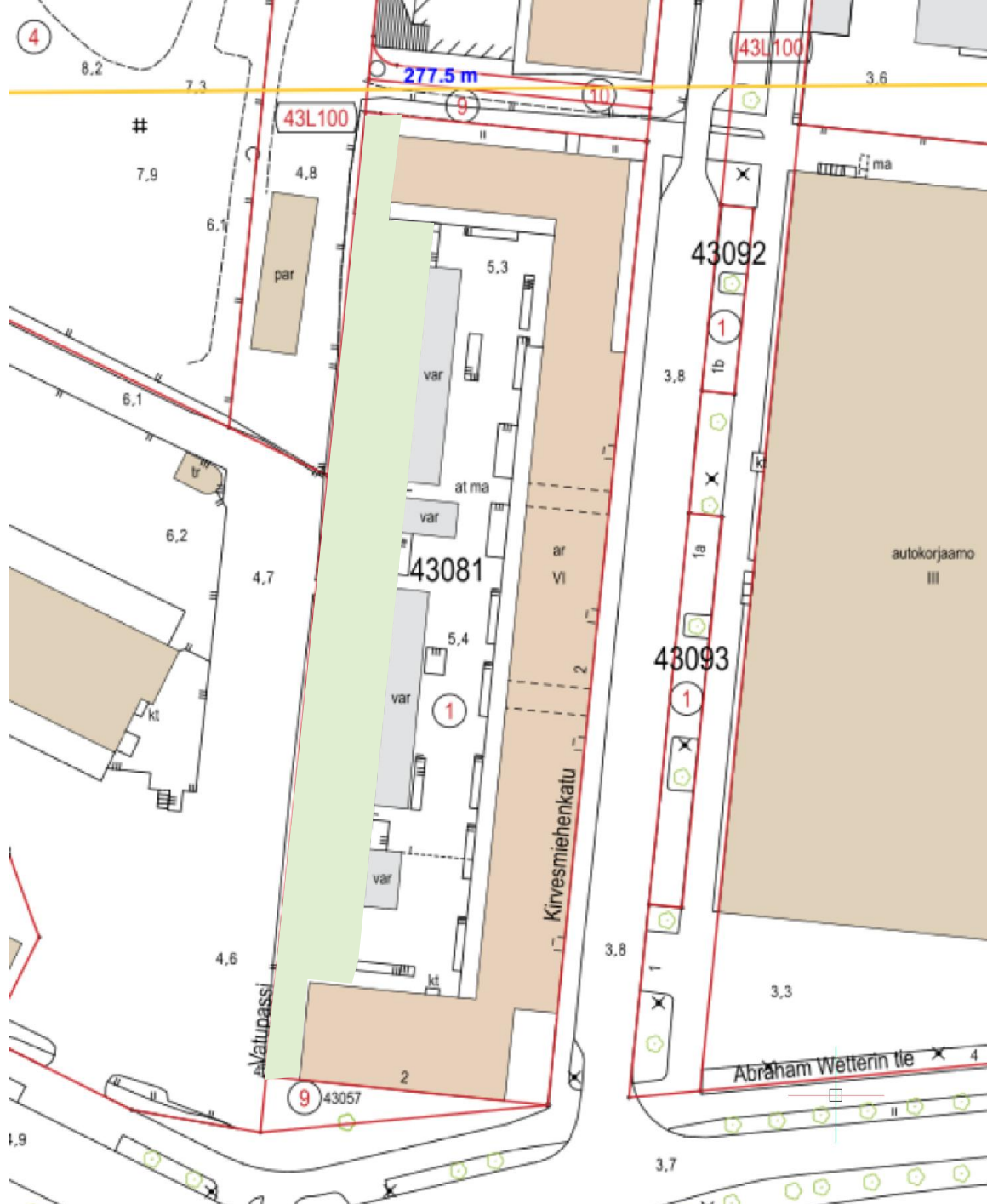




THE BRÜ'S-BURGER

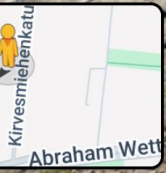




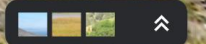




56 000 € / AP -> 18 650 € / asunto

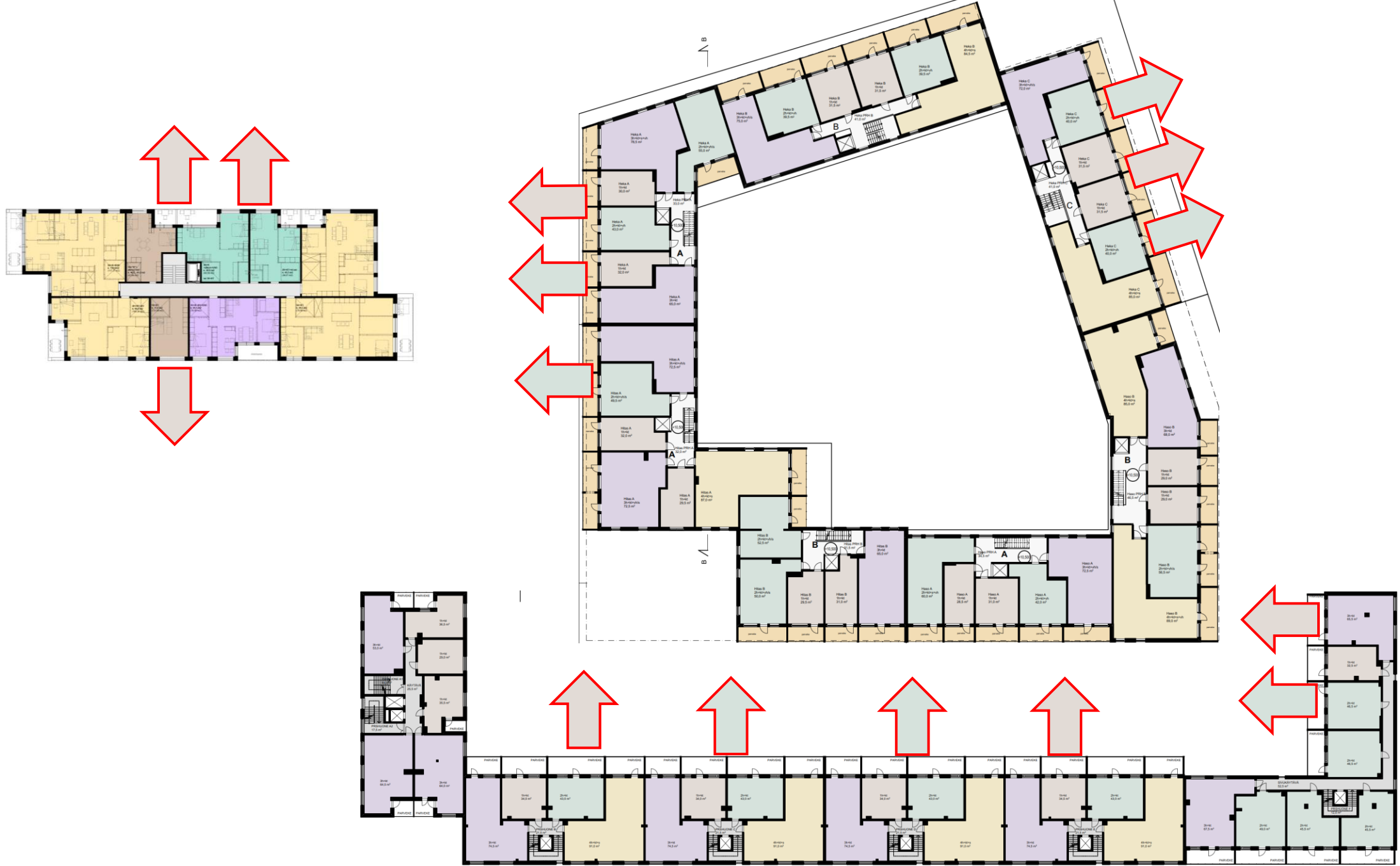


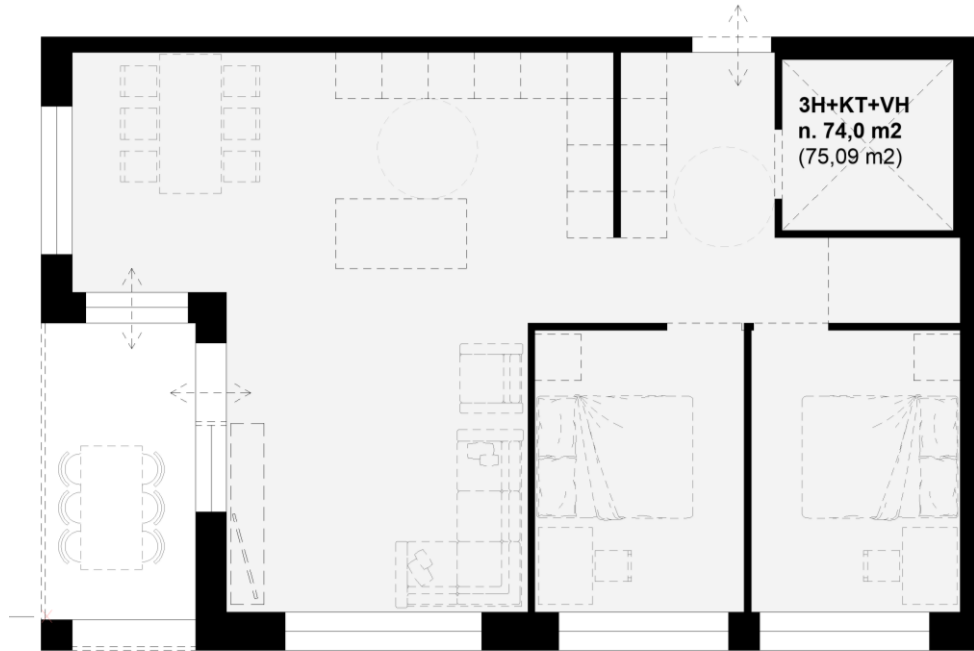
Google





Fira





Jos tässä talomassassa 74 m2 kolmion rakennuskustannus on esim.

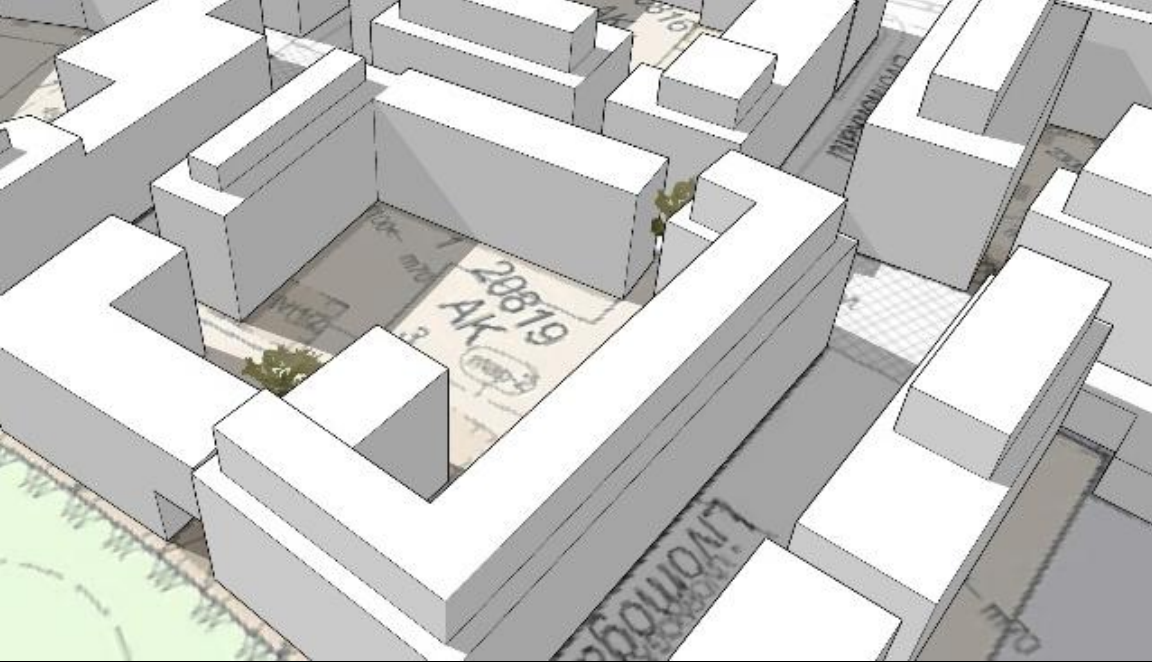
74 m2 x 3500 € = **259 000 €**



Niin tässä talomassassa 74 m2 kolmion rakennuskustannus on esim.

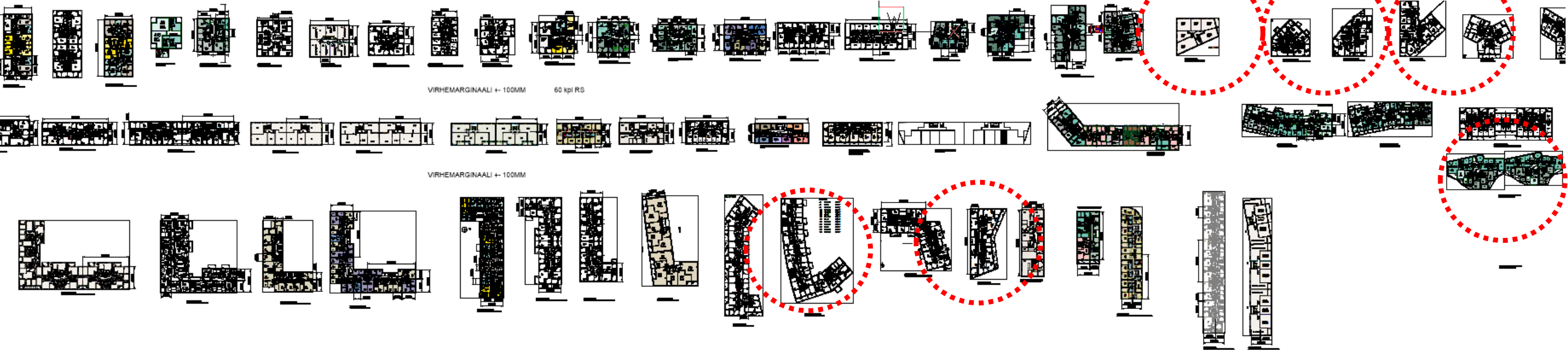
74 m2 x 3500 € X 1,2 = **310 800 €**

**ONKO LÄPITALON ASUNTO YLI 50 000 € EDESTÄ PAREMPI ?
VAI ONKO SE EDES PAREMPI?**



90 %

10 %





Fira



**Reilut 50 parveketta
n. 150 000 €**

Fira



Fira

Sisäänvedot, tuplajulkkarit, ripustetut parvekkeet, kapeat talot, kuultorappaus... = + 1000...1500 €/ m²



Fira



UUTISELLISTA

Murskavoitto ei voi olla suurempi – lukijoilla sel

Otavalankadun arvotontille haluttaisiin paljon mieluummin vanhaa tyyliä kuin uutta.



JUKKA TURTIAINEN
Päätoimittaja

• Jos Miesvaikkuksen julkaisut, niin Otavalankadun tontilla on kiva vanhaa tyyliä. Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä. Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä.

"Voitaisiin tehdä"

Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä. Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä. Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä.



Näyttää siltä, että tontilla on kiva vanhaa tyyliä. Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä.

Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä. Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä. Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä.

"Jei palkkioita" Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä. Miesvaikkuksen julkaisut on kiva vanhaa tyyliä.

ITALUUSANOMAI

Tämä asuinalue on Suomen ykkönen

Suurimpien kaupunkien suosituimmat asuinalueet ovat selvillä.

JAA

TALLENNA

KOMMENTIT



Töölö oli vetovoimaisin asuinalue niin koko Suomessa kuin Helsingissä vuonna 2024. KUVA: OUTI PYHÄRANTA

anut kauniin rakennetun

ko olisi tuskin millään muulla huomaamatta.

TUSET FRAMFÖR LÅDAN



YIT & Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen



www.terovanhanen.com
tero.vanhanen@fira.fi