



§ 23

Vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2014 ja 2015

HEL 2013-000718 T 10 07 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2014 ja 2015.

Merkittiin tiedoksi, että päätöksen perustelujen 23. kappaleessa mainittu toteuttamiskelpoisten tonttien sisältämä asuntojen määrä on yhteensä 704 kpl, ei 694.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi
Markku Nyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyssola(a)att.hel.fi
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Käynnistyvä uudistuotanto 2013
- 2 Valmistuva uudistuotanto 2013
- 3 Käynnistyvä peruskorjaus 2013
- 4 Valmistuva peruskorjaus 2013
- 5 Käynnistyvä uudistuotanto 2014
- 6 Käynnistyvä uudistuotanto 2015

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2014 ja 2015.

Esittelijä

Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

Asuntotuotantotoimikunnalla oli vuoden 2012 lopussa varattuja tontteja yhteensä noin 3900 asunnon rakentamista varten vuosien 2013–2017 tuotantoon, tämä vastaa laskennallisesti noin 2,6 vuoden ATT:n tuotantoa. Merkittävä osa ATT:n tonttivarannosta ei ole



rakentamiskelpoisia seuraavan kahden vuoden aikana, osin kunnallistekniikan keskeneräisyyden, esirakentamisen tarpeen, kaavoituksen keskeneräisyyden tai kaavavalitusten vuoksi.

AM-ohjelman mukainen toimintatavoite on 1500 asuntoa vuodessa, josta vähintään puolet, eli 750 asuntoa tulisi toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona, 600 asuntoa välimuodon tuotantona ja 150 sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Vuonna 2012 ATT:lle varattiin tontteja 1340 asunnon tuotantoa varten. Merkittävä määrä, n. 65 % tonteista varattiin kumppanuuskaavoitukseen tai vastaavaan menettelyyn. Jos huomioitiin myös tontit, joissa oli meneillään kaavavalitus, niin kaavoitukseltaan keskeneräisten tonttien osuus kasvoi 74 %:iin ko. varauksessa.

Tällä hetkellä kaikki 2012 varatut rakentamiskelpoiset tontit ovat käynnissä; joko suunnitteluvaiheessa, tai urakkakilpailun valmisteluvaiheessa. Yhden kohteen urakkatarjoukset on juuri saatu. Neljän kohteen kaavavalitus on ratkennut tammikuussa 2013 ja niissä on arkkitehtivalinta meneillään. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena on varmistaa tonttien toteutuskelpoisuus ja parhaillaan tehdään töitä yli hallintokuntarajojen, jotta niin tapahtuu. Kumppanuuskaavoituskohteissa kuitenkin tontinvarauksen tekemisen ja rakentamisen aloittamisen välillä kuluva aika venyy tavanomaista pidemmäksi.

Vuonna 2012 tehtiin käynnistyspäätös 779 asunnon rakentamisesta, AM-ohjelman mukaisesta tavoitteesta jäi kuitenkin puuttumaan lähes puolet eli 48 %. Suurin vaje oli vuokra-asuntotuotantoon soveltuvista tonteista. ARA-vuokra-tuotannosta tehtiin rakentamisen aloituspäätökset 162 asunnosta, kun tavoitteena oli 750 asunnon vuotuinen tuotanto.

Vuonna 2012 ei ollut mahdollista päästä tuotantotavoitteeseen, koska aiempien vuosien tontinvarausten määrät eivät ole keskiarvoltaan vastanneet tuotantotavoitteita. Aikavälillä 2008 - 2012 on tontteja varattu vuosittain keskimäärin vain 913 asunnon tuotantoa varten, mikä on ainoastaan 61 % silloisen MA-ohjelman 1500 asunnon vuotuisesta tavoitteesta.

Asuntotuotanto seuraa tontinluovutuksen trendiä parin kolmen vuoden viiveellä riippuen siitä, kuinka rakentamiskelpoisia saadut tontit ovat.

Kaupunginhallitus varasi 28.1.2013 ATT:lle tontteja lisää yhteensä noin 1850 asunnon rakentamista varten eli noin 160 000 k-m². Uudet tontit sijoittuvat Länsisataman Jätkäsaaren ja Atlantinkaaren itäosan, Kaarelan Luutnantinpolun ja Kuninkaantammen, Myllypuron



puukaupunkikylän, Mellunkylän Mustapuronpuiston sekä Laajasalon Gunillankallion ja Haakoninlahden alueille.

Uusien tonttivarauksen jälkeen ATT:illä on tontteja noin 5200 asunnon rakentamista varten vuosille 2013-2017, joka vastaa laskennallisesti noin 3,5 vuoden tuotantotavoitetta. On kuitenkin syytä huomata, ettei suurta osaa tonteista saada rakentamiskelpoisiksi seuraavan kahden vuoden kuluessa ja varauksia joudutaan jatkamaan.

Vuonna 2013 varatuissa tonteissa 32,5 % asunnoista sijaitsee kumppanuuskaavoitusalueella Jätkäsaarella Atlantinkaaren alueella (50 000 k-m²). Niiden arvioitu rakentamiskelpoisuus on vasta vuosina 2017-2018. Näennäisesti ATT:illa on paljon tonttivarantoa, mutta koko 2013-2017 tuotannon tonttivarannosta 58 % on tällä hetkellä lainvoimainen asemakaava.

Mainitut seikat vaikeuttavat lähivuosien tuotantotavoitteiden saavuttamista.

ATT:n tontinvarauksista noin 40 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Suhteellisen osuuden tulisi kuitenkin olla 50 %, joten ATT:lle tulisi suunnata tontinvarauksia erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Kaupunginhallituksen AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti ATT ja tonttiosasto selvittävät alkuvuoden 2013 aikana yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa mahdollisuudet tarkistaa joidenkin jo olemassa olevien varauksen rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Vuokra-asuntotuotannon käynnistämisessä on tonttipulan lisäksi ongelmana ARA:n hyväksymä kustannustaso, joka Helsingissä on vaikea saavuttaa. Jatkossa asemakaavoituksessa ja tonttien varauksia valmisteltaessa tulee huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset.

Kaupunginhallituksen lokakuussa 2012 tekemän AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tavoitteet edellyttävät kaikilta osapuolilta yli hallintokuntarajojen aktiivista asennetta ja yhteistyötä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellyttämien tonttien saatavuuden, soveltuvuuden ja toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi. Tärkeää on myös varmistaa yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa rakentamiskelpoisuuden valmistuminen suunnitellulla tavalla.



Vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat

Käynnistyvän uudistuotannon tavoitteet AM-ohjelman mukaan

Helsingin kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaisesti kaupungin oman tuotannon tavoitteet sisältävät 1500 asunnon rakentamisen vuosittain. Vaparaahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin turvataan kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittava ohjelman mukainen tonttitarjonta. ATT:n toimintaedellytykset turvataan tarvittaessa toimintamalleja ja riskinottoa kehittäen.

Kokonaismäärän jakauma on seuraava:

- vähintään 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta)
- 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 %)
- 150 vaparaahoitteista asuntoa (10 %)

Kaupunginvaltuuston 28.11.2012 vahvistamassa vuoden 2013 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovat tavoitteet on päätetty seuraavasti:

"Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2013 on 828 asuntoa."

"Toimisto rakennuttaa kaupungin kiinteistöyhtiöiden siltä tilaamat peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus."

Vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat on laadittu AM-ohjelman ja talousarvion sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien toteutuskelpoisuuden perusteella, ja se sisältää yhteensä 694 asuntoa. Tuotantoon sisältyviä riskejä on tarkasteltu jäljempänä.

Tuotanto-ohjelmassa ei päästä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 mukaisiin tavoitteisiin, koska tuotantoon ei ole varattu tavoitetta vastaavaa määrää tontteja, joilla rakentaminen voitaisiin käynnistää. Tuotannon jako eri hallintamuotoihin perustuu tontinvarauspäätöksiin.



Tuotanto-ohjelma hallinta- ja rahoitusmuodoittain:

Valtion tukemat ARA -vuokra-asunnot	303 kpl
Välimuodon asunnot	
- asumisoikeusasunnot	123 kpl
- Hitas-asunnot	229 kpl
Välimuoto yhteensä	352 kpl
Vaparaahoitteiset (säätlemättömät) asunnot	49 kpl
KAIKKI YHTEENSÄ	704 kpl

Pääosa Hitas-hankkeista sijaitsee myynnin kannalta hyvillä alueilla, joten hitas-omistuskohteiden käynnistäminen on vuoden 2013 aikana perusteltua, mikäli tavoitteiden mukaisesti kustannuksiin päästään ja kysyntä pysyy hyvällä tasolla.

Riskit vuoden 2013 tuotanto-ohjelman toteutumisessa

Heka Herttoniemi Abraham Wetterin tie:

Kohteessa on kustannusriski, koska autohalli ja kellaritilat joudutaan rakentamaan asemakaavamääräysten takia meriveden pinnan alapuolelle.

Heka Kontula ateljeeasunnot (14 as):

Kohteelle ei saatu korkotukilainavarausta vuoden 2012 syksyllä hankkeen kalleuden takia. Suunnitelmia on halvennettu, mutta riskinä on, että kohteen kustannuksia ei saada ARA:n hyväksymälle tasolle alkuvuoden 2013 aikana, jonka jälkeen taiteilijasäätiön rahoitus menetetään ja hanketta ei voida toteuttaa.

Helsingin Asumisoikeus Oy / Pihlajanmarja (36 as):

Hanke kilpailutettiin vuonna 2012, mutta toimikunta hylkäsi 19.12.2012 urakkatarjoukset liian kalliina. Suunnitelmien halventamiseksi on käynnistetty neuvottelut edullisimman urakkatarjouksen antaneen urakoitsijan kanssa. Asemakaavan mukaan kaikki autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen 1. kerroksen autohalliin. Asemakaavan mukainen ratkaisu ei ole taloudellisesti mahdollinen ja autopaikat pyritään sijoittamaan autotalleihin ja osittain tontille rakennettavaan autokatokseen. Riskinä on, että asemakaavasta ei saada



poikkeuslupaa autopaikoituksen osalta ja hyväksyttävään hintatasoon ei päästä, jolloin hanke siirtyy myöhäisempään ajankohtaan.

Helsingin Asumisoikeus Oy Eliel (44 as):

Haagaan toteutettavassa täydennysrakentamiskohteen asemakaavassa ei ole huomioitu pelastusreitistöä tontille. Naapuriyhtiön kanssa tulee päästä sopimukseen pelastusreitistä ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää ja kohde voidaan laittaa urakkalaskentaan.

Asunto Oy Helsingin Polaris (42 as), Asunto Oy Helsingin Satamavillat (6 as):

Kortteliin on tulossa asemakaavan muutos S-asunnoille varatun tontin takia. Samassa yhteydessä tehdään asemakaavaan vähäisiä tarkistuksia myös Asunto Oy Helsingin Polariksen tontille. Kohteiden rakennuslupia ei voida myöntää eikä kohteita voida laittaa urakkalaskentaan ennen kuin asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Mahdollisesti käynnistettävät lisähankkeet

Vuoden 2013 aikana on mahdollista kilpailuttaa Helsingin Asumisoikeus Oy Gunilla (108 as) ja Asunto Oy Helsingin Gunillankallio (65 as). Kohteilla on yhteinen paikoitusalue pihakannen alla. Asunto Oy Helsingin Gunillankalliolle joudutaan hakemaan poikkeuslupaa kerroslukumäärän lisäämisen takia, joten aikatauluriskin takia kohteita ei ole sisällytetty vuoden 2013 tuotanto-ohjelmaan.

Jotta hankkeiden kustannuksille on mahdollista saada ARAn hyväksyntä, tulee esirakentamiseen varattuja varoja voida käyttää merkittävästi tavanomaista korkeampien perustus- ja maapohjakustannusten kompensointiin.

Arvion mukaan vuoden 2013 tuotantoa varten varattava esirakentamisrahoitustarve on n. 1,0 milj. euroa.

Valmistuvat uudishankkeet

Vuonna 2013 arvioidaan valmistuvan 1018 uutta asuntoa.

Käynnistyvät korjaushankkeet vuonna 2013

Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43	86 as
Heka Malminkartano Parivaljakontie	96 as
Heka Malmi Markkinatie 16	11 as
Heka Jakomäki Jakomäentie 8 a	117 as
Heka Suutarila Suuntimotie 16	30 as
Heka Myllypuro Alakiventie 5	156 as



Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2	80 as
YHTEENSÄ	576 as

Peruskorjauksen tuotanto-ohjelmaan vaikuttavat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n päätökset korjausten aikatauluttamisesta. Aikataulutukseen vaikuttaa mm. korvaavien asuntojen saatavuus sekä hankesuunnittelun valmistuminen.

Lisäksi on mahdollista, että toimisto rakennuttaa alueyhtiöille vuosikorjaustyyppisiä korjaushankkeita.

Valmistuvat korjaushankkeet

Vuonna 2013 arvioidaan valmistuvan 374 asunnon peruskorjaushankkeet.

Rakennuskustannukset ja suhdannetilanne

Keväällä 2011 alkanut Yhdysvaltojen ja Euroopan epävarma taloustilanne alkoi näkyä Suomen rakennusmarkkinoillakin viime vuonna ja suhdannetilanne heikentyi selvästi syksyllä. Rakennusalan urakoitsijoiden tilausten määrä pieneni jossain määrin ja tuotantomäärät supistuivat. Alhainen korkotaso suosi kuitenkin edelleen asuntorakentamista ja pääkaupunkiseudulla on riittänyt kysyntää etenkin kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista mutta myös kohtuuhintaisista omistusasunnoista. Asuntorakentaminen onkin pitänyt yllä rakentamisen volyyymiä viime vuosina. Lisäksi korjausrakentamisen tarve kasvaa edelleen - yli kolmannes talonrakentamishankkeista onkin jo korjausrakentamista.

Pääkaupunkiseudulla omistusasuntojenkaan kysyntä ei ole vielä oleellisesti heikentynyt, koska uusista asunnoista ei ole ollut ylitarjontaa. Myymättömien asuntojen määrä on kuitenkin lisääntynyt jonkin verran. Työttömyyden lisääntyminen, luottovakuuksien kiristyminen, mahdolliset lainakatot ja korkomarginaalien nosto ovat tuoneet epävarmuutta asuntokauppaan ja pidentäneet myyntiaikoja. Rakennusliikkeet ovat hyvin varovaisia uusien kohteiden käynnistämisen suhteen.

Yleishyödyllisen rakennuttajan näkökulmasta nykyinen suhdannetilanne näyttää kuitenkin valoisammalta. Syksyllä 2012 käydyissä urakkakilpailuissa kilpailu selvästi lisääntyi, tarjouksia saatiin enemmän kuin vuosiin ja rakentamisen kustannusten nousu pysähtyi. Vuoden toisella puoliskolla käydyissä uudishankkeiden urakkakilpailuissa ATT sai keskimäärin 5,1 tarjousta/kilpailu ja urakkatarjoukset olivat lähellä kustannusarvioita, joulukuussa jo alle



arvioiden. Kaikki kilpailutetut normaalit ARA-hankkeet saivat osahintapäätöksen yhtä asumisoikeushanketta lukuun ottamatta. Muutama omistushankkeeseen jouduttiin tekemään suunnitelmamuutoksia ennen hankkeiden käynnistämistä.

Vuoden 2013 kevään aikana rakentaminen tulee todennäköisesti edelleen vähenemään, jolloin kilpailu urakoista kiristyy ja tarjoushalukkuus kasvaa. Urakkahintojen ennustetaan pysyvän vuoden 2012 syksyn tasolla tai jopa hieman laskevan. Suhdanneltilanne suosii siis hankkeiden kilpailuttamista ja näin ollen etenkin normaalien vuokrahankkeiden käynnistymisen pitäisi vähän helpottua. Asumisoikeusasuntojen rakentamisen käynnistyminen riippuu urakkakilpailujen onnistumisesta ja kohtuullisen hintatason lisäksi vuokra-asuntojen tuotantomäärästä. ARA myöntää asumisoikeusasuntojen rakentamiseen korkotukilainoja vuokra-asuntoja vastaavan määrän.

Oman vaikeutensa ARA-hankkeiden toteuttamiselle saattaa tuoda valtioneuvoston päätöksessä korkotukilainojen käyttösuunnitelmassa mainittu edellytys rakennuskustannuksia koskien. Sen mukaan rakennuskustannusten nousu ei saa pääsääntöisesti ylittää rakennuskustannusindeksiin mukaista rakentamisen panoshintojen kehitystä. Vuoden 2012 aikana rakennuskustannusindeksi nousi 1,8 %. Myös Helsingin vaativat kaavaratkaisut, huonot perustusolosuhteet ja uudet energiamääräykset lisäävät haastetta kohtuuhintaisten hankkeiden rakennuttamiseen tässäkin suhdannelilanteessa.

Mikäli taloustilanne heikkenisi vielä entisestään, asuntokauppa tulisi hidastumaan tai jopa pysähtymään kokonaan alhaisista koroista huolimatta myös halutuilla uusilla ranta-alueilla.

Omistusasuntojen markkinatilanne

Omistusasuntojen markkinatilanne näyttää epävarmalta. Tällä hetkellä asuntokauppaa vauhdittavat jossakin määrin maaliskuun alussa nouseva varainsiirtovero ja keskustelu tulevasta mahdollisesta asuntolainakatosta. Lyhyet viitekorot ovat edelleen alhaalla, mutta pankit ovat alkaneet sitoa asuntolainoja enenevässä määrin pitempiaikaisiin korkoihin ja samaan aikaan lainojen korkomarginaalit ovat nousseet huomattavasti. Yleinen taloudellinen kehitys näyttää edelleen heikolta. Asuntojen hintojen nousu sekä reaaliensioiden heikko kehitys saattavat heikentää merkittäväällä tavalla asuntokysyntää alkaneena vuotena. Mikäli kysynnän hiipumisesta alkaa näkyä merkkejä, on vaarana, että yksityinen asuntotuotanto vähenee huomattavasti. Tästä saattaa seurata se, että uudistuotannon hintataso säilyy taantumasta huolimatta korkealla tasolla.



Asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 tuotanto-ohjelma sisältää 229 hitas-omistusasunnon ja 49 vapaarahoitteen omistusasunnon käynnistämisen. Tuotannon määrällistä tavoitetta voidaan pitää vaativana. Asuntotuotantotoimiston omistuskohde sijaitsevat kuitenkin pääosin halutuilla ranta-alueilla ja niihin kohdistuvia myyntiriskejä voidaan pitää suhteellisen alhaisina. Sen sijaan täydennysrakentamisalueille käynnistettävien omistusasuntojen myyntiriskejä voidaan pitää kohtuullisen suurina, mikäli yleinen taloudellinen tilanne tästä vielä heikkenee.

Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne

Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on pysynyt Helsingissä hyvänä. Asuntotuotantotoimiston tuottamat asumisoikeuskohde ovat olleet pääosin kysytyjä joissakin kohteissa ollutta lievää kysynnän hitautta lukuun ottamatta. Asumisoikeuslainsäädäntöä on parannettu niin, että se on läpinäkyvämpi asukkaalle näkökulmasta ja niin, että asukkailla on entistä paremmat mahdollisuudet vaikuttaa taloudelliseen päätöksentekoon asumisoikeusyhteisössä. Asumisoikeusjärjestelmään on koko sen voimassaoloajan kohdistunut laajaa julkista keskustelua, joka on ollut osin kriittistäkin. Tällä hetkellä asumisoikeusjärjestelmä nähdään tärkeänä vaihtoehtona vuokra- ja omistusasumisen rinnalla ja sillä on katsottu olevan tärkeä merkitys mm. segregaaion ehkäisemisessä. Helsingin hyvää kysyntää selittävät paitsi pula kohtuuhintaisista asunnoista yleensä, myös epävarmat ja epätyypilliset työsuhteet, jotka tekevät omistusasuntoon sitoutumisen vaikeaksi tai joissakin tapauksissa mahdottomaksi.

Asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 tuotanto-ohjelma sisältää 123 asumisoikeusasunnon käynnistämisen. Kohteet sijaitsevat täydennysrakentamisalueilla.

Asumisoikeusasunnon haluttavuuteen vaikuttaa ratkaisevasti perittävä käyttövastike. Helsingin omistaman asumisoikeusyhtiön Helsingin Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeet ovat olleet edullisia markkinoilla yleisesti perittäviin vastikkeisiin verrattuna.

Vaikka asumisoikeusjärjestelmää kohtaan ei liity tällä hetkellä aivan samanlaisia epävarmuustekijöitä kuin aikaisemmin, on korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen tuottaminen sidottu kuitenkin korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen tuotantomääriin. Korkotukilainoitusta voidaan osoittaa niille enintään toteutettavia vuokra-asuntoja vastaava määrä.

Rahoitusmahdollisuudet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen lainavaraukset 2013



ARA-tuotanto eli valtion tukema vuokra- ja asumisoikeustuotanto rahoitetaan pääasiassa korkotukilainoilla. Toimistolla on tällä hetkellä suurimmalle osalle vuoden 2013 hankkeista korkotukilainavaraukset.

Valtion talousarvioon on vuodelle 2013 varattu korkotukilainoitukseen 1040 milj. euroa, mikä on 15 milj. euroa enemmän kuin edellisvuonna.

Valtioneuvosto on päätöksellään 10.1.2013 hyväksynyt korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman. Korkotukivaltuuksilla voidaan rakentaa noin 7000 uutta ja peruskorjata noin 15 000 asuntoa. Vuokra-asuntojen lisäksi käyttösuunnitelma mahdollistaa noin 910 asumisoikeusasunnon lainoittamisen. Korkotukilainoitusvaltuuksia jaettaessa on painotettu vuokra-asuntotuotantoa, jonka osuus kaikista korkotukilainoista on 80 %. Normaaliin vuokra-asumiseen ohjataan 445 milj. euroa eli 43 % jaetusta valtuudesta ja erityisryhmien asumiseen 380 milj. euroa eli 37 %.

Käyttösuunnitelma mahdollistaa lisäksi ns. takauslainojen käyttämisen uudisvuokratuotantoon. Takauslainoihin liittyy kevyempi sääntely kuin korkotukilainoihin. Kaupungin tuotannossa takauslainoitusta ei ole käytetty.

Uudistuotantoon tarkoitettuja lainoja kohdennetaan nopeimmin kasvaviin keskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Suuntaamisen perusteena on vuokra- ja omistusasuntojen markkinatilanne. Helsingin seudulla painotetaan erityisesti Helsingin seudun aiesopimuksen mukaisia kohdealueita. Korkotuki- ja takauspäättöksiä tehtäessä painotetaan edullisten ja energiaa säästävien asuntojen uudistuotantoa. Lainoituksessa otetaan lisäksi huomioon asuntojen muunneltavuus, asuntokuntien pieneneminen ja erityisryhmien asuntotarve.

Korkotuettuja asumisoikeusasuntoja voidaan rakentaa ensisijaisesti vain valtion ja kuntien välisiin aiesopimuksiin sitoutuneissa kunnissa. Niiden tuottaminen on sidottu lisäksi korkotuettujen vuokra-asuntojen tuottamiseen, mikä tarkoittaa sitä, että korkotukilainoitusta voidaan osoittaa niille korkeintaan saman verran kuin toteutetaan korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa.

Valtion myöntämät avustukset

Valtion myöntämiä avustuksia tullaan hakemaan ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) ohjeiden mukaisesti.

Valtion talousarviossa on vuodeksi 2013 erityisryhmien investointiavustuksiin varattu 110 milj. euroa (110 milj. euroa v. 2012)



ja korjaus- ja energia-avustuksiin 50,5 milj. euroa (55,5 milj. euroa v. 2012).

Koska korjaus- ja energia-avustusten määrärahat ovat pienentyneet, avustuksia ei myönnetä hissien korjauksiin eikä perusparannuksen suunnitteluun erillisenä toimenpiteenä.

Omistusasuntotuotannon rahoitus

Omistuskohteiden tavanomainen rahoitusrakenne on ostajien 60 %:n omarahoitusosuus ja 40 %:n yhtiölaina. Omistusasuntojen kauppahintojen maksuerät määritellään siten, että ostajat maksavat maksuerät rakennustyön edistymisen mukaan ja viimeisen erän muuton yhteydessä. Omistusasuntojen yhtiölainojen laina-ajaksi on sovittu 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita.

Lainakilpailutukset

Kaikki rakennushankkeiden lainat kilpailutetaan (vuokra-, asumisoikeus- ja peruskorjauskohteiden korkotukilainat sekä myytävän omistusasuntotuotannon yhtiölainat). Tarjouksia pyydetään yleensä 4-6 rahoituslaitokselta. Vuoden 2013 aikana arvioidaan kilpailutettavan noin 193 milj. euron lainamäärä.

Rahoitusmarkkinoiden epävarma tilanne heijastuu todennäköisesti vuonna 2013 mahdollisuuksiin saada lainatarjouksia. Korkotukilainoituksessa hyväksyttäviä lainatarjouksia on saatu lähinnä Kuntarahoitukselta. Rahoituslaitokset ovat ilmoittaneet marginaalien nostoista vuodelle 2013.

Kaupungin toimenpiteet

Rakennusaikana lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen on käytettävissä Helsingin kaupungin käyttöluotto. Vuokra- ja asumisoikeuskohteiden mahdollisesti kohonneet rakennuskustannukset ja korkotukikohteisiin rakennettavat liiketilat rahoitetaan kaupunginhallituksen myöntämällä Helsingin kaupungin primäärilainalla. Uudisvuokraoikeuksien 5 %:n omarahoitusosuus rahoitetaan kaupungin tertiäärilainalla, jonka ARA rinnastaa yhtiön omiin varoihin.

Alustavat vuosien 2014 ja 2015 tuotanto-ohjelmat

Uudisrakentaminen

Tonttivarannon perusteella vuoden 2014 alustavassa tuotanto-ohjelmassa on noin 1 243 asuntoa.

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2014:



ARA-vuokra	507 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	402 kpl
Hitas-omistus	334 kpl
Sääntelemätön omistus	0 kpl
YHTEENSÄ	1243 kpl

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2015:

Tonttivarannon perusteella vuonna 2015 on mahdollista käynnistää n. 700 asunnon rakentaminen.

ARA-vuokra	389 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	61 kpl
Hitas-omistus	172 kpl
Sääntelemätön omistus	0 kpl
YHTEENSÄ	622 kpl

Alustavat tuotantomäärät osoittavat, että vuosina 2014 ja 2015 ei ole mahdollista saavuttaa AM- ohjelman mukaista ARA-tuotantotavoitteita, mutta tilannetta voidaan parantaa uusilla tonttivarauksilla. Osa tammikuussa 2013 varatuista tonteista voidaan sisällyttää vuoden 2015 tuotantoon.

AM-ohjelman mukaisten välimuodon kohteiden ja sääntelemättömien omistuskohdeiden hallinta- ja rahoitusmuodot täsmentyvät myöhemmin suunnittelun alkaessa.

Vuoden 2014 ja 2015 tuotantoon varattujen tonttien rakentaminen voidaan käynnistää edellyttäen, että tonttien kaavallisten tai teknisten valmiuden viiveet tai markkinatilanne eivät muodosta esteitä.

Peruskorjaus

Korjausrakentamisen määrän ennakoidaan olevan noin 1000 asuntoa vuodessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi



20.02.2013

Tj/8

Liitteet

1	Käynnistyvä uudistuotanto 2013
2	Valmistuva uudistuotanto 2013
3	Käynnistyvä peruskorjaus 2013
4	Valmistuva peruskorjaus 2013
5	Käynnistyvä uudistuotanto 2014
6	Käynnistyvä uudistuotanto 2015