



## § 12

### Vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2015 ja 2016

HEL 2014-000938 T 10 07 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2015 ja 2016 kuitenkin siten, että esittelijän muutetun esityksen mukaisesti vuoden 2015 osalta alustavan tuotanto-ohjelman mukainen Hitas-omistus hallintamuodon tuotantomäärä on 415, ei 527, ja kyseisen vuoden tuotannon yhteismäärä 1423, ei 1535.

Samalla toimikunta päätti oikeuttaa toimiston hakemaan hallintamuodon muutokset seuraaville tonteille:

- tontit 39146/1,2,3, Tapaninkylä (16 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi vuokrakohteeksi
- tontti 40120/3, Tapulikaupunki (26 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi asumisoikeuskohteeksi
- tontti 40123/4, Tapulikaupunki (15 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi asumisoikeuskohteeksi.

#### 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  
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 V 2014 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 2 V 2014 korjaushankkeiden tuotanto-ohjelma
- 3 V 2015 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 4 V 2016 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 5 Valmistuva uudistuotanto v 2014
- 6 Valmistuvat korjaushankkeet v 2014

#### Otteet

**Ote**  
Asuntotuotantotoimisto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



## Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2015 ja 2016.

Samalla toimikunta päättäne oikeuttaa toimiston hakemaan hallintamuodon muutokset seuraaville tonteille:

- tontit 39146/1,2,3, Tapaninkylä (16 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi vuokraohteeksi
- tontti 40120/3, Tapulikaupunki (26 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi asumisoikeuskohteeksi
- tontti 40123/4, Tapulikaupunki (15 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi asumisoikeuskohteeksi.

## Esittelijä

Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

Asuntotuotantotoimikunnalla oli vuoden 2013 lopussa varattuja tontteja yhteensä noin 4800 asunnon rakentamista varten vuosien 2014–2017 tuotantoon. Luvussa on mukana noin 350 asuntoa Saukonlaiturin alueelta, mutta alueen kaavoitusprosessi on käynnistetty uudelleen tonttien varaamisen jälkeen. Uusia tontinvarauksia tehtänee vuoden 2014 aikana.

Varattuja tontteja on kaikkiaan noin 80 % AM-ohjelman mukaisesta vuosien 2014, 2015, 2016 ja 2017 tavoitteista, joka on kaupungin oman tuotannon osalta keskimäärin 1500 asuntoa vuodessa.

Vuoden 2013 aikana ATT:lle varattiin tontteja 1857 asunnon rakentamiseen ja tontit sijoittuvat Länsisataman Jätkäsaaren ja Atlantinkaaren itäosan, Kaarelan Luutnantinpolun ja Kuninkaantammen, Myllypuron puukaupunkikylän, Mellunkylän Mustapuronpuiston sekä Laajasalon Gunillankallion ja Haakoninlahden alueille.

Osa 28.1.2013 asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista ei ole rakentamiskelpoisia osin kaavoituksen keskeneräisyyden, asemakaavan muutostarpeen tai tarvittavan esirakentamisen vuoksi. Osa saaduista tonteista on ns. kumppanuuskaavoitustontteja, joissa tehdään yhteistyötä kaavoittajan kanssa alusta alkaen. Tällä hetkellä laajoja, yhteensä noin 80000 km<sup>2</sup>, kumppanuuskaavoitushankkeita on käynnissä Capellan alueella Kalasatamassa sekä Atlantinkaaren alueella Jätkäsaarella.



Tällä hetkellä asuntotuotantotoimikunnalla on enemmän tontteja välimuodon, eli Hitas- tai asumisoikeus-, kuin vuokra-asuntojen tuotantoa varten. Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on rakennuttaa 750 vuokra-asuntoa vuosittain. Neljälle vuodelle tontinvarauksia pitäisi olla vuokra-asuntotuotantoon 3000 asunnon rakennuttamista varten, nyt tonttivarantoa on noin 2050, eli 68 %. Välimuodon asuntojen tuotantoa varten asuntotuotantotoimistolla on tällä hetkellä riittävästi tontteja ja olisi tutkittava edellytyksiä muuttaa osa niistä vuokratuotantoon ja osa hitakseen varatuista tonteista asumisoikeustuotantoon.

Vuokra-asuntotuotannon käynnistämisessä on ongelmana ARA:n edellyttämä 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 2014 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 vapaarahoitteista asuntoa (10 %)

Kaupunginvaltuuston 13.11.2013 vahvistamassa vuoden 2014 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovat tavoitteet on päätetty seuraavasti:

"Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2014 on 892 asuntoa."

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

Vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat on laadittu AM-ohjelman ja talousarvion sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien toteutuskelpoisuuden perusteella, ja se sisältää yhteensä 886 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 rakentamiskelpoisia tontteja, joilla rakentaminen voitaisiin käynnistää.

Tuotanto-ohjelmassa on valmiiksi tai lähes valmiiksi suunniteltuja Hitas-kohteita, joiden käynnistäminen ei nykyisessä heikossa asuntomarkkinatilanteessa ole mahdollista. Tämän vuoksi kohteiden hallintamuotoja esitetään muutettavaksi (tontit 39146/1,2,3, 40120/3, 40123/4). Samalla suunnitelmia on kehitettävä taloudellisemmiksi, jotta kohteiden suunnitelmille ja kustannuksille on mahdollista saada Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksyntä.

Nykyisessä suhdannetilanteessa on tarkoituksenmukaista turvata vuokratuotannon käynnistyminen mm. valtion määräaikaisten tukitoimien vuoksi.

Tuotanto-ohjelma hallinta- ja rahoitusmuodoittain ennen mahdollisia hallintamuodon muutoksia:

Valtion tukemat ARA -vuokra-asunnot

500 kpl

Välimuodon asunnot



---

- asumisoikeusasunnot	188 kpl
- Hitas-asunnot	198 kpl
Välimuoto yhteensä	386 kpl
Vapaarahoitteiset (säätlemättömät) asunnot	0 kpl
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>	<b>886 kpl</b>

### Riskit vuoden 2014 tuotanto-ohjelman toteutumisessa

Valtioneuvoston hyväksymään korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmaan vuodelle 2014 vedoten Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että vuoden 2014 ARA-tuotannon rakennuskustannusten keskiarvo voi nousta edellisvuoden tasosta vain rakennuskustannusindeksin nousun verran. ARA:n asettama hintakatto on riski hankkeille, joiden rakennuskustannukset ovat tätä korkeammat. ATT:n rakennuttamien korkotuettujen vuokra- ja asumisoikeushankkeiden rakennuskustannusten keskiarvo vuoden 2013 tuotannossa oli 3.223 e/asm<sup>2</sup>.

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

#### Heka Kalasatama Junonkatu 9 (37 as)

Heka Kalasatama Junonkatu 9 kilpailutetaan samassa urakkakilpailussa Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin (OOH, 49 as), Asunto Oy Helsingin Arielin (OO, 44 as) ja Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen (OO, 16 as) kanssa. Samassa yhteydessä kilpailutetaan myös yhtiötä palveleva maanalainen autohalli sekä yhtiötä palveleva Kalasataman Palvelu Oy:n omistukseen tuleva yhteispiha. Mikäli myytävälle asunnoille ei ole riittävä kysyntää on myyntiin liittyvä riski liian suuri, jolloin myös Junonkatu 9:n rakentaminen siirtyy. Korttelin kohteita ei ole mahdollista irrottaa yksittäin toteutettavaksi mahdollisesti Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat -nimistä yhtiötä lukuun ottamatta.

#### Heka Kontula Kontulankaari 13 (14 as)



Hanketta ei ole voitu toteuttaa kalliiden kustannusten takia ja kohde on nyt SR-kilpailussa, jonka tavoitteena on urakoitsijoiden kannalta toteutettavamman ratkaisun löytäminen.

Heka Suutarila Vihervarpusentie (18 as):

Kohteessa on kustannusriski kalliiden pohjarakennuskustannusten ja asemakaavasta aiheutuvien vaatimusten takia.

Helsingin Asumisoikeus Oy / Palopostinpuisto (55 as.)

Hankkeen suunnitelmia on tehostettava, jotta kohde on mahdollista toteuttaa asumisoikeustuotantona.

#### Vuoden 2014 aikana mahdollisesti käynnistettävät lisähankkeet

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Gunilla (113 as.) ja Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuisto (57 as.), Laajasalo

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Gunilla (49046/3) kilpailutetaan samassa urakkakilpailussa Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuiston (OOH) kanssa. Kohteet on rakennettava saman aikaisesti rakennuksiin liittyvän autopaikoitushallin takia. Kohteiden käynnistämien edellyttää onnistuneen urakkakilpailun lisäksi hallintamuodon muutoksia. Nykyisessä markkinatilanteessa myytävän tuotannon käynnistäminen alueella ei ole mahdollista.

#### Valmistuvat uudishankkeet

Vuonna 2014 arvioidaan valmistuvan 979 uutta asuntoa.

#### Käynnistyvät peruskorjaushankkeet 2014

Vuoden aikana käynnistetään 584 asunnon peruskorjaus.

Peruskorjauskohteiden alennettu omavastuukorko (2,35 %) on voimassa vuoden 2015 loppuun.

Peruskorjauksen tuotanto-ohjelmaan vaikuttavat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n päätökset korjausten aikataulutamisesta. Aikataulutukseen vaikuttaa mm. korvaavien asuntojen saatavuus sekä tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien valmistuminen.

Lisäksi on mahdollista, että toimisto rakennuttaa alueyhtiöille vuosikorjaustyypisiä korjaushankkeita.

#### Valmistuvat korjaushankkeet

Vuonna 2014 arvioidaan valmistuvan 295 asunnon peruskorjaukset.



## Rakennuskustannukset ja suhdannetilanne

Vuodenvaihteessa 2012 - 2013 arvioitiin uudisrakentamisen laskusuhdanteen jatkuvan ja vuoden 2013 ennustettiin olevan poikkeuksellisen vähäisen rakentamisen aikaa. Arviointi piti paikkansa, vaikka varsinaista romahdusta ei tapahtunutkaan. Toimitilojen uudisrakentaminen väheni merkittävästi ja asuntorakentamisenkin määrä hieman. Etenkin vapaarahoitteisten asuntojen kysyntä on hiipunut taloustilanteen epävarmuustekijöiden takia. Vaikka korot ovat pysyneet alhaisella tasolla, ovat pankit kiristäneet luotonantoon, mikä on myös osaltaan jarruttanut asuntokauppaa.

Korjausrakentamisen määrän kasvu on ollut melko hidasta mutta kuitenkin vakaata verrattuna uudisrakentamiseen. Korjausrakentamisen suuri määrä onkin jossain määrin vaimentanut uudisrakentamisen vähenemisen vaikutusta. Tosin uudis- ja korjauspuolella toimivat osittain eri yritykset. Korjauspuolella vaaditaan erilaista osaamista kuin uudishankkeissa.

Rakennusalan yritysten tilanne vaikeutui vuoden 2013 aikana entisestään, tilaukset vähenivät ja tuotantomäärät supistuivat. Taantuma kohdistui pahiten pieniin ja keskisuuriin toimijoihin. Rakennusala on kuitenkin edellisestä lamasta oppineena melko hyvin sopeuttanut toimintansa pienenevään volyyymiin. Volyymien pienentyessä tarjoushalukkuus yleensä kasvaa, kilpailu kiristyy ja tarjoushinnat laskevat. Näin tapahtui myös viime vuonna. Tosin urakkahintojen lasku ei ollut kovin suuri.

Asuntotuotantotoimiston ns. normaalien vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset kustannukset laskivat 2,8 % vuoden takaisesta.

Tarjoushalukkuuden nousu alkoi näkyä asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa jo vuoden 2012 toisella puoliskolla. Vuonna 2013 ATT sai uudishankkeiden urakkakilpailuissa keskimäärin 4,6 tarjousta/kilpailu, mikä on reilusti enemmän kuin vuosikausiin. Tarjoushinnat alittivat rakennusosa-arviot keskimäärin 3,7 %.

## Suhdannenäkymät vuodelle 2014

Vuoden 2014 asuntotuotannon aloitusmäärien ennustetaan pysyvän viime vuoden tasolla, mahdollisesti hieman nousevan. Myytävien omistusasuntojen kysynnän ei uskota nousevan, joten vapaarahoitteinen tuotanto pysynee edelleen vähäisenä, mutta ARA-tuotannon odotetaan kasvavan. Toukokuussa 2013 Helsingin seudulla käyttöön otetun omavastuukoron alentamisen sekä käynnistysavustuksen odotetaan parantavan etenkin pienempien



rakennuttajien mahdollisuuksia rakentaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Rakennusalan kapasiteetti on kuitenkin pääkaupunkiseudullakin edelleen vajaakäytössä ja tarjoushalukkuuden uskotaan pysyvän hyvällä tasolla rakennusliikkeiden omien vapaarahoitteisten hankkeiden ollessa jäissä. Suhdanneltilanne suosisi siis hankkeiden kilpailuttamista ja näin ollen normaalien vuokrahankkeiden ja asumisoikeushankkeiden käynnistymiselle ei pitäisi olla suuria esteitä. Myytävän omistustuotannon käynnistymiseen liittyy sen sijaan huomattavia riskejä epävarman taloustilanteen vuoksi etenkin kaupungin reuna-alueilla.

Tilastokeskuksen ylläpitämän rakennuskustannusindeksin mukaan rakennuskustannukset nousivat 0,8 % vuoden 2013 joulukuussa edellisen vuoden joulukuuhun verrattuna. Kuluvankin vuoden aikana rakennuskustannusindeksin samoin kuin tarjoushintaindeksin nousun odotetaan jäävän hyvin maltilliseksi. Rakentamisen volyymin heikkouden ei uskota enää laskevan urakkahintoja viime vuoden tasolta.

#### Asuntojen markkinatilanne

Omistusasuntojen markkinatilanne on tällä hetkellä erittäin epävarma, eikä alkaneen vuoden aikana ole ennustettavissa käännettä parempaan suuntaan. Asuntolainojen reaalin korkotaso on erittäin alhainen, mutta lainansaannin edellytyksenä on usein vanhan asunnon myynti ennen uuden asunnon kauppaa. Tämä hidastaa ja vaikeuttaa asuntojen myyntiketjujen toimivuutta. Rahoituksen saatavuudesta on tullut este asunnon hankkimiselle. Lainamarginaaleissa on tapahtunut jyrkkää nousua, mikä aiheuttaa suuren riskin viitekorkojen noustessa. Yleinen taloudellinen kehitys näyttää edelleen erittäin heikolta ja kuluttajien luottamus oman talouden kehittymiseen on heikkoa.

Vaikeasta taloustilanteesta johtuen uudistuotannon aloituksia ollaan yleisesti vähennetty. Tämä lisää entisestään pääkaupunkiseudulla vallitsevaa kysynnän ja tarjonnan epätasapainoa ja pitää asuntohinnat korkealla taantumasta huolimatta.

Asuntotuotantotoimiston vuoden 2014 tuotanto-ohjelma sisältää 198 Hitas-asunnon käynnistämisen. Tuotannon määrällistä tavoitetta voidaan pitää erittäin haastavana, sillä sen käynnistämiseen sisältyy merkittäviä myyntiriskejä. Ranta-alueille käynnistettävien kohteiden myyntiriskejä voidaan pitää pääsääntöisesti normaaleina. Muille alueille toteutettavien myyntikohteiden riskit ovat taas korkeita ja kohteista on vaikeaa saada taloudellisesti kannattavia.





Markkinatilanteesta johtuen ja kohteiden käynnistämisen turvaamiseksi asuntotuotantotoimisto esittää kolmen Hitas-hankkeen muuttamista muuhun hallintamuotoon eli

- tontit 39146/1, 2, 3, Tapaninkylä, Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpunen (16 as.) muutetaan vuokrakohteeksi,
- tontti 40120/3, Tapulikaupunki, Asunto Oy Helsingin Syökärinpuisto (26 as.) ja
- tontti 40123/4, Tapulikaupunki, Asunto Oy Helsingin Tuulaakipuisto (15 as.) muutetaan asumisoikeuskohteeksi.

Tällä hetkellä asuntotuotantotoimistolla on myymättömiä asuntoja käynnissä olevissa rakennushankkeissa yhteensä 114 kappaletta. Jo valmistuneissa kohteissa myymättömiä asuntoja on 23 kappaletta. Kevään aikana valmistuu lisäksi kaksi Hitas-kohdetta, joissa myymättömiä asuntoja on yhteensä 56 kappaletta.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on jatkunut hyvänä. Tuotantoa on suhteellisen paljon liikkeellä, joten joidenkin kohteiden osalta on ollut havaittavissa lievää kysynnän hitautta. Vaikea taloustilanne heijastuu myös asumisoikeusasuntojen kysyntään, koska asumisoikeusmaksun rahoitukseen käytetään lainaa valtaosassa sopimuksia. Asuntotuotantotoimiston näkemys on, että Helsingissä tulee olemaan asumisoikeusasunnoille kysyntää myös jatkossa.

## Rahoitusmahdollisuudet

### Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lainavaraukset 2014

ARA-tuotanto eli valtion tukema vuokra- ja asumisoikeustuotanto rahoitetaan pääasiassa korkotukilainoilla. Toimistolla on tällä hetkellä suurimmalle osalle vuoden 2014 hankkeista korkotukilainavaraukset.

Valtion talousarvioon on vuodelle 2014 varattu korkotukilainoitukseen 1040 milj. euron suuruinen valtuus, mikä on yhtä suuri kuin vuoden 2013 valtuus.

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 %.

Vuoden 2014 valtion talousarvion korkotukivaltuuksilla voidaan rakentaa noin 7500 uutta ja peruskorjata noin 12 000 asuntoa. Asumisoikeusasunnoille kokonaisvaltuudesta suunnataan 175 milj.



euroa, mikä on 10 milj. euroa enemmän kuin vuonna 2013. Valtuudella lainoitetaan noin 900 asumisoikeusasuntoa.

Korkotukilainoitusta osoitetaan asumisoikeusasunnoille saman verran kuin kunnassa toteutetaan korkotukivuokra-asuntoja. Tarkastelu tapahtuu pääsääntöisesti kolmen vuoden ajanjaksolla.

#### Valtion myöntämät avustukset

Valtion myöntämiä avustuksia tullaan hakemaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Valtion talousarviossa on vuodeksi 2014 erityisryhmien investointiavustuksiin varattu 120 milj. euroa (110 milj. euroa v. 2013) ja korjaus- ja energia-avustuksiin 43 milj. euroa (50,5 milj. euroa v. 2013).

Korjaus- ja energia-avustusten kuntotutkimusmäärärahat suunnataan vuonna 2014 kosteusvaurioituneisiin, terveyshaittaa aiheuttaviin rakennuksiin. Muut korjaus- ja energia-avustukset eivät koske ATT:n hankkeita.

Vuodelle 2014 on varattu enintään 100 milj. euroa käynnistysavustusta vuokra-asuntojen peruskorjaukseen ja 10 milj. euroa käynnistysavustusta vuokra-asuntojen rakentamiseen. Uudisvuokratuotannon käynnistysavustus on 10.000 euroa asuntoa kohden ja peruskorjaushankkeisiin avustusta myönnetään enintään 10 % ARAn hyväksymistä kustannuksista. Avustuksiin ovat oikeutettuja vuonna 2014 osapäätöksen saavat hankkeet.

#### Omistusasuntotuotannon rahoitus

Omistuskohdeiden tavanomainen rahoitusrakenne on ostajien 60 % omarahoitusosuus ja 40 % 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 peruskorjauskohdeiden korkotukilainat sekä myytävän omistusasuntotuotannon yhtiölainat). Tarjouksia pyydetään yleensä 4-6 rahoituslaitokselta. Vuoden 2014 aikana arvioidaan kilpailutettavan noin 280 milj. euron lainamäärä.



Rahoitusmarkkinoiden epävarma tilanne heijastuu todennäköisesti vuonna 2014 mahdollisuuksiin saada lainatarjouksia. Korkotukilainojen lainatarjouksia on saatu viime aikoina Kuntarahoitus Oyj:ltä ja Pohjola Pankki Oyj:ltä.

#### 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. Uudisvuokraohteiden 5 % omarahoitusosuus rahoitetaan kaupungin tertiäärilainalla, jonka ARA rinnastaa yhtiön omiin varoihin.

#### Alustavat vuosien 2015 ja 2016 tuotanto-ohjelmat

##### Uudisrakentaminen

Vuoden 2015 alustavassa, tonttien varauspäätöksiin perustuvassa tuotanto-ohjelmassa on 1535 asuntoa.

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2015:

ARA-vuokra	413 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	535 kpl
Hitas-omistus	527 kpl
Sääntelemätön omistus	60 kpl
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1535 kpl</b>

Vuoden 2016 alustavassa, tonttien varauspäätöksiin perustuvassa tuotanto-ohjelmassa on 1443 asuntoa.

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2016:

ARA-vuokra	733 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	177 kpl
Hitas-omistus	344 kpl
Sääntelemätön omistus	189 kpl
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1443 kpl</b>

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



Vuoden 2015 ja 2016 tuotantoon varattujen tonttien rakentaminen voidaan käynnistää edellyttäen, että tonttien kaavallinen tai tekninen valmius viiveet tai markkinatilanne eivät muodosta esteitä.

Tuotannon kokonaismäärissä olisi mahdollista saavuttaa AM-ohjelman tavoitteet aiempaa paremmin, mutta hallinta- ja rahoitusmuotorakenne, erityisesti vuonna 2015, ei vastaa tavoitteita vuokra-asuntojen huomattavan vähäisyyden vuoksi. Lisäksi myytävän tuotannon määrä on poikkeuksellisen suuri, eikä sitä voitane toteuttaa.

#### Peruskorjaus vuosina 2015 ja 2016

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 Nyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyssola(a)att.hel.fi  
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyry(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 V 2014 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 2 V 2014 korjaushankkeiden tuotanto-ohjelma
- 3 V 2015 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 4 V 2016 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 5 Valmistuva uudistuotanto v 2014
- 6 Valmistuvat korjaushankkeet v 2014

#### Otteet

**Ote**  
Asuntotuotantotoimisto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu