



04.02.2015

Tj/16

## § 16

### Vuoden 2015 tuotanto-ohjelmat ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2016 ja 2017

HEL 2015-000900 T 10 07 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti asettaa vuoden 2015 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja seurata niiden toteutumista sekä merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2016 ja 2017.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa asuntotuotantotoimiston hakemaan hallintamuodon muutoksen seuraavalle tontille:

- Mellunkylän tontti 47291/4, (27 as) muutetaan asumisoikeuskohteesta ARA-vuokraohteeksi yhdistettäväksi viereiseen Heka Myllypuro Virtarannankatu 5:een.

#### 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 2015 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 2 V 2015 korjaushankkeiden tuotanto-ohjelma
- 3 V 2016 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 4 V 2017 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 5 Valmistunut uudistuotanto v 2015
- 6 Valmistuvat korjaushankkeet v 2015

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä



---

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteet AM-ohjelmassa ja vuoden 2015 talousarviossa

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 12.11.2014 vahvistamassa vuoden 2015 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovat tavoitteet on päätetty seuraavasti:

"Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2015 on 963 asuntoa.

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

Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

Tonttivaranto ja sen valmiustaso

Asuntotuotantotoimikunnalla on varattuja tontteja yhteensä noin 4800 asuntoon vuoden 2015 ja sitä seuraavien vuosien tuotantoa varten. Se vastaa noin kolmen vuoden asuntotuotantotavoitteita. Luvussa ei ole mukana vuonna 2014 käynnistyspäätöksen saaneiden kohteiden (1130 asuntoa) tontit, eikä myöskään noin 350 asuntoa Saukonlaiturin alueelta, koska alueen kaavoitusprosessi on käynnistetty uudelleen tonttien varaamisen jälkeen eikä tontteja vielä ole varattu asuntotuotantotoimikunnalle uudelleen. Kokonaismäärä ei kuitenkaan tarkoita samaa kuin rakentamiskelpoisten tonttien määrä. Lisää tontteja



tarvitaan, jotta turvataan vuosien 2015 - 2019 tuotanto. Uusia tonttivarauksia tehtäneen vuoden 2015 aikana.

Varattuja tontteja on 64 % AM-ohjelman mukaisesta vuosien 2015 - 2019 tavoitteesta, joka on kaupungin oman tuotannon osalta keskimäärin 1500 asuntoa vuodessa.

Vuoden 2015 tuotanto-ohjelmaan sisältyvät kaikki hankkeet ovat suunnitteluvaiheessa ja osa on jo urakkalaskentavalmiudessa. Vuoden 2016 hankkeista osa on jo suunnitteilla, osassa hankesuunnitelma on valmistunut ja hankkeille voidaan valita suunnittelija. Myös osalla vuoden 2017 hankkeista hankesuunnitelma on valmis ja hankkeille haetaan suunnittelijaa. Suurin osa vuosien 2017-2018 hankkeiden hankesuunnitelmista valmistuu tänä vuonna. Tämänhetkisestä tonttivarannosta 32 % on kumppanuuskaavoitustontteja. Capellan korttelien ja Vuosaarentie 3:n kaavoitus on valmistunut ja kaava on saanut lainvoiman.

Koko tonttivarannosta 22 % on hankkeita, jotka on varattu kumppanuuskaavoitukseen ja jotka vielä tällä hetkellä ovat kaavoitusvaiheessa.

#### Rakentamiskelpoisuus

Osa asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista ei ole rakentamiskelpoisia kaavoituksen keskeneräisyyden, asemakaavan muutostarpeen tai tarvittavan esirakentamisen vuoksi. Osa viime vuonna ja aiemminkin varatuista tonteista on ns. kumppanuuskaavoitustontteja, joissa tehdään yhteistyötä kaavoittajan kanssa kaavoituksen alusta alkaen. Tällä hetkellä laajoja kumppanuuskaavoitushankkeita on käynnissä Atlantinkaaren alueella Jätkäsaarella ja Kirvesmiehenkadulla Herttoniemessä.

Asuntotuotantotoimiston asuntorakentamisen käynnistäminen edellyttää paitsi kaavallista valmiutta myös kunnallistekniikan, kadunrakentamisen, maaperän puhtauden sekä alueellisten palveluyhtiöiden (kuten jäte ja autopaikoitus) yms. oikea-aikaisuutta.

#### Uudet varaukset

Vuoden 2014 aikana tontteja varattiin yhteensä noin 1775 asunnon suunnittelua varten ja merkittävää oli, että yli 60 % kohdistettiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Varausvaiheessa uusien tonttien kaavoista lainvoimaisia oli 38 %, luonnosvaiheessa 19 % ja ehdotusvaiheessa 43 %. Iso osa saavutti vuoden 2014 lopussa lainvoimaisuuden.



Varatut tontit sijoittuvat Pohjois-Pasilan, Herttoniemen, Haagan, Laajasalon, Oulunkylän, Kalasataman, Pukinmäen, Malmin, Viikinmäen ja Kruunuvuorenrannan sekä Maunulan alueille.

Kumppanuuskaavoitukseen osoitetuista tonteista suunnattiin ARA-vuokratuotantoon Pasilan maaliikennekeskuksen alueelta noin 350 asunnon, Viikinkalliosta noin 70 asunnon ja Herttoniemestä Puusepän kadun alueelta noin 120 asunnon tontit. Pukinmäen Isonpellon alueelta varattiin tontit noin 60 valtion tukeman vuokra- ja 60 välimuodon asunnon suunnittelua varten.

Herttoniemen Siilitien ja Kettutien alueelta varattiin tontit noin 50 valtion tukeman vuokra-asunnon sekä 83 välimuodon asunnon rakentamiseen. Hankkeiden etenemiseen vaikuttaa korttelissa sijaitsevan kirjaston siirtyminen muihin tiloihin.

Haagasta varattujen tonttien tehokkuutta täytyy tontinvarausehtojen mukaisesti kehittää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja tonttiosaston kanssa. Tonttien rakentamiskelpoisuuden parantaminen siirtää rakentamisen käynnistämistä ja vaikuttaa asetettujen tuotantotavoitteiden saavuttamiseen.

#### Valmistuneita kumppanuuskaavoituksia

Vuosaarentie 3:n kumppanuuskaava tuli voimaan 2014 vuoden alussa ja katusuunnittelu on alkanut 2015 alussa, tontille pääsee rakentamaan alustavien arvioiden mukaan vuoden 2016 syksyllä. Hankkeen etenemistä hidastavat poikkeuksellisen huonot pohjaolosuhteet, joista aiheutuviin ylimääräisiin kustannuksiin tarvitaan esirakentamisrahaa.

Vastikään eli 10.10.2014 valmistui Capellan alueen kumppanuuskaavoitus. Vuosaaren ja Capellan tontit varattiin 30.1.2012. Capellan kumppanuuskaavoitus kesti lähes kolme vuotta ja tontit ovat kaupunginkanslian ilmoituksen mukaan rakentamiskelpoisia vuonna 2017.

#### ARA-tuotannon tontteja tarvitaan edelleen

Suurin vajaus on edelleen vuokra-asuntotuotantoon soveltuvista tonteista. Tällä hetkellä asuntotuotantotoimikunnalla on riittävästi tontteja välimuodon, eli Hitas- tai asumisoikeusasuntojen tuotantoa varten. Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on rakennuttaa 750 vuokra-asuntoa vuosittain.

Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarantoa tulisi olla noin neljän vuoden tarpeeseen. Tämä tarkoittaisi sitä, että tonttivarantoa



tulisi olla vuokra-asuntotuotantoon 3000 asunnon rakennuttamista varten, nyt tonttivarantoa on noin 2500 asuntoon, eli 83 % tarpeeseen nähden.

Vuonna 2014 tehtiin käynnistämispäätös 1130 asunnon rakentamisesta, AM-ohjelman mukaisesta tavoitteesta jäi kuitenkin puuttumaan noin 25 %. ARA-vuokra-asuntojen tuotantoa käynnistettiin 506 asunnon verran.

#### Kaupungin oma tuotanto yhteinen tavoite

Kaupunginvaltuuston hyväksymän maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 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.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän Helsingin kaupungin strategiaohjelman 2013 - 2016 mukaan ATT:n toimintaedellytykset tulee varmistaa.

#### Vuoden 2015 tuotanto-ohjelmat

Vuoden 2015 tuotanto-ohjelmat on laadittu AM-ohjelman ja talousarvion sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien toteutuskelpoisuuden perusteella, ja se sisältää yhteensä 1130 asuntoa. Tuotantoon sisältyviä riskejä sekä hankkeiden toteuttamisen edellytyksiä on tarkasteltu jäljempänä.

Tuotanto-ohjelmassa ei päästä ARA-vuokra-asuntojen osalta asumisen ja maankäytön toteutusohjelman mukaisiin tavoitteisiin, koska tuotantoon ei ole tavoitetta vastaavaa määrää rakentamiskelpoisia tontteja, joilla rakentaminen voitaisiin käynnistää. Tuotannon jako eri hallintomuotoihin perustuu tontinvarauspäätöksiin.

ARA-asuntomäärään sisältyy kuitenkin Mellunkylän tontti 47291/4, joka alkujaan on varattu asumisoikeustuotantoa varten (27 as). Kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi ehdotetaan, että tontille haetaan varausehtojen muutosta ARA-vuokrakohteeksi yhdistettäväksi viereisen Heka Myllypuro Virtarannantie 5:een tavoitteena kohtuuhintaisen vuokratuotannon lisääminen.

Tuotanto-ohjelma hallinta- ja rahoitusmuodoittain:

#### A. ARA-vuokra-asunnot

472 kpl



04.02.2015

Tj/16

B. Muut vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot	362 kpl
Hitas-asunnot	296 kpl
C. Säätelämättömät omistusasunnot	0 kpl
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>	<b>1130 kpl</b>

Hitas-hankkeet sijaitsevat myynnin kannalta pääosin houkuttelevilla alueilla Kalasatamassa ja Jätkäsaarella, joten kohteiden käynnistäminen on vuoden 2015 aikana perusteltua, mikäli tavoitteiden mukaisiin kustannuksiin päästään.

Vuoden 2014 alussa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus linjasi Valtioneuvoston hyväksymään korkotukilainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmaan vuodelle 2014 vedoten, että vuoden 2014 ARA-tuotannon rakennuskustannusten keskiarvo voi nousta vuoden 2013 tasosta vain rakennuskustannusindeksin nousun verran. Vuoden 2013 ARA-tuotannossa asuntotuotantotoimiston keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 3.224 e/asm<sup>2</sup>. Vuoden 2015 osalta ARA ei ole vielä antanut ohjetta hyväksyttävästä hintatasosta.

Toimiston vuonna 2014 käynnistämien ARA-hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 3.088 e/asm<sup>2</sup>, joten toimisto alitti ARA-hankkeille asetetun keskimääräisen hinnan vuoden 2014 tuotannossa. Mikäli ARA tekee vastaavan linjauksen vuoden 2015 tuotannon osalta, edellyttää tämä aiempaa tiukempaa suunnittelunohjausta hyväksyttävään kustannustasoon pääsemiseksi.

Tämän lisäksi esirakentamiseen varattuja kaupungin varoja tulee käyttää perustellusti tavanomaista korkeampien maapohjakustannusten kompensointiin ongelmallisilla tonteilla, joilla kalliit tonttikustannukset nostavat rakennuskustannukset yli ARA:n hyväksymän tason, eikä hankkeiden kustannuksia ole mahdollista saada pelkästään suunnitelmien taloudellisuuden ohjauksella ja karsimisella hyväksyttävälle tasolle.

Riskit vuoden 2015 uudistuotannon tuotanto-ohjelman toteutumisessa

Heka Lassila Laurinniityntie 14, t. 29189/1 (27 as)

Toimikunta hylkäsi 17.9.2014 urakkatarjoukset liian kalliiden kustannusten takia. Kustannuksia nostavat mm. tavallista kalliimmat perustamisolosuhteet.



Heka Laajasalo Koirasaarentie 33, t. 49183/5 (104 as)

Kohde on aikataulutettu kaupunginkansliasta saadun tiedon perusteella, ja kohteen urakkakilpailu on suunniteltu pidettäväksi vuoden 2015 aikana.

Rakennusvirastosta tammikuussa 2015 saadun tiedon mukaan pilaantuneiden maiden puhdistamisasia on edelleen kesken ja talonrakentaminen olisi mahdollista aloittaa vasta vuonna 2018. Tontinluovutusehtojen mukaan vuokratalon rakentaminen ei kuitenkaan voi alkaa ennen asuntotuotantotoimistolle varattujen Hopealaakson tonttien (49183/2, 3 ja 4) rakentamisen aloitusta.

Helsingin Asumisoikeus Oy Hopeakuu, t. 49183/4 (60 as), Helsingin Asumisoikeus Oy Hopealanka, t. 49183/2 (67 as) ja Asunto Oy Helsingin Hopealaakso, t. 49183/3 (67 as)

Kohteet on aikataulutettu kaupunginkansliasta saadun tiedon perusteella, ja kohteiden urakkakilpailut on suunniteltu pidettäväksi vuoden 2015 aikana.

Rakennusvirastosta tammikuussa 2015 saadun tiedon mukaan pilaantuneiden maiden puhdistamisasia on edelleen kesken, ja talonrakentaminen olisi mahdollista aloittaa vasta vuonna 2018.

#### Valmistuvat uudishankkeet

Vuonna 2015 arvioidaan valmistuvan yhteensä 522 uutta asuntoa. ARA-vuokra-asuntoja näistä on 205, asumisoikeusasuntoja 204 ja Hitas-asuntoja 113.

#### Käynnistyvät korjaushankkeet

Talousarvion valmisteluvaiheessa arvioitiin, että vuonna 2015 voitaneen päättää noin 814 asunnon peruskorjauksen toteuttamisesta.

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

Vuoden 2015 aikana käynnistetään 967 asunnon peruskorjaus.

Peruskorjauksen tuotanto-ohjelmaan vaikuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n päätökset korjausten aikataulutamisesta, johon taas vaikuttaa mm. korvaavien asuntojen saatavuus sekä tarveselvitysten valmistuminen.

Vuoden 2015 tuotanto-ohjelma on valmisteltu yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa. Hankkeet sisältyvät Helsingin kaupungin asunnot Oy:n investointibudjettiin.



---

## Valmistuvat korjaushankkeet

Vuonna 2015 arvioidaan valmistuvan 678 vuokra-asunnon peruskorjaukset.

## Rakennuskustannukset ja suhdannetilanne

Vuonna 2014 koko talorakentamisen määrä supistui jo kolmatta vuotta peräkkäin. Heikko taloustilanne näkyi etenkin pientalojen aloituksissa. ARA-tuotannon kokonaismäärä nousi kuitenkin jonkin verran edellisvuoden tasolta. Normaalien vuokra-asuntojen aloitukset vähenivät jonkin verran, mutta asumisoikeusasuntojen aloitukset lisääntyivät, kun normaalien ARA-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotantokytkös poistettiin kesällä. Kasvukeskuksissa asuntotuotanto painottui pieniin kerrostaloasuntoihin. Pienten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotantoa pitivät yllä etenkin asuntorahastot ja muut sijoittajat. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen kysyntä oli edelleen heikkoa taloudellisen epävarmuuden takia ja valmiiden myymättömien asuntojen määrä kasvoi.

Vähäisen uudisrakentamisen takia korjausrakentamisen osuus kasvoi jo vuonna 2013 uudisrakentamista suuremmaksi ja kasvu jatkui. Nykyisessä suhdannetilanteessa korjausrakentaminen on kannatellut koko talonrakentamista ja korjausrakentamisen merkitys tulee kasvamaan myös jatkossa rakennuskannan ikääntyessä. Korjausrakentaminen on uudisrakentamista vähemmän suhdanteista riippuvaista.

Volyymien pienentyessä urakoitsijoiden kiinnostus urakkakilpailuja kohtaan yleensä lisääntyy ja kilpailun lisääntyessä tarjoushinnat laskevat. Tämä näkyi selvästi kahtena edellisenä vuonna ATT:n järjestämissä urakkakilpailuissa. Tarjouksia saatiin enemmän kuin vuosiin ja hankkeiden keskimääräiset neliökustannukset alenivat muutaman prosentin. Vuonna 2014 tilanne poikkesi siltä osin, että uudishankkeiden urakkakilpailuissa saatiin tarjouksia keskimäärin vain 2,5 kpl/urakkakilpailu, vuoden viimeisellä kvartaalilla vain 1,8 kpl/kilpailu. Yhtenä syynä voidaan pitää syksyn laskentaruuhkaa. Syksyllä urakkakilpailuissa oli samanaikaisesti paljon eri rakennuttajien hankkeita, jolloin rakennusliikkeiden piti valikoida hankkeet, joihin he jättivät tarjouksensa. Voidaankin todeta, että tarjousten vähäisyyden takia joidenkin uudishankkeiden urakkakilpailujen ei katsottu onnistuneen toivotulla tavalla ja muutaman hankkeen tarjoukset jouduttiin hylkäämään ylihintaisina. Keskimäärin kuitenkin uudishankkeiden tarjoushinnat alittivat rakennusosapohjaiset arvohinnat 1,3 %. Kahden volyymiltaan ison KVR-kilpailun ansiosta





ATT:n käynnistämien ns. normaalien vuokra- ja asumisoikeushankkeiden ARA:n osapäätösten mukaiset, keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 3.088 e/asm<sup>2</sup> ja laskivat 4,1 % vuoden takaisesta.

#### Suhdannenäkymät vuodelle 2015

Vuoden 2015 asuntohankkeiden aloitusmäärien ennustetaan pysyvän samalla tasolla kuin vuonna 2014 tai hieman nousevan. ARA-tuotannon, etenkin asumisoikeusasuntojen tuotannon, odotetaan kasvavan jonkin verran. Asuntosijoitusrahastojen merkittävä osuus aloitusmäärissä säilynee pääkaupunkiseudulla, kun pienten vuokra-asuntojen tuotantoa pitää yllä kova kysyntä. Vuonna 2014 myönnettiin rakennuslupia useammalle hankkeelle kuin mitä oli aloituksia, joten todennäköisesti näistä valtaosa tullaan käynnistämään vuoden 2015 aikana.

Myytävien omistusasuntojen kysynnän ei sen sijaan uskota kasvavan kuluttajien heikon tulokehityksen ja työttömyyden kasvun takia. Halutuilla ranta-alueilla kohtuuhintaisten kohteiden käynnistämiseen ei pitäisi liittyä riskejä, mutta kauempana keskustasta sijaitsevilla täydennysrakentamisalueilla kohtuuhintaisenkin hankkeen käynnistämiseen saattaa liittyä riskejä.

Rakennusliikkeet käynnistävät todennäköisesti omia vapaarahoitteisia hankkeitaan erittäin harkitusti, joten resursseja riittänee myös urakkakilpailujen kautta hankittuihin töihin. Suhdanneltilanne suosisi siis edelleen hankkeiden kilpailuttamista. Tarjoushalukkuus tulee kuitenkin vaihtelevaan hankkeittain, kun urakoitsijat valikoivat omiin resursseihinsa ja tuotantomenetelmiinsä sopivia hankkeita. Perinteisen kokonaisurakkakilpailun sijasta joissakin riskejä sisältävissä hankkeissa voitaneen käyttää suunnittelun sisältävää KVR-urakkamuotoa ja hyödyntää näin rakennusteollisuuden osaamista.

Rakennuskustannusten ei ennusteta nousevan merkittävästi.

#### Asuntojen markkinatilanne

Omistusasuntojen markkinatilanne on tällä hetkellä erittäin epävarma, eikä alkaneen vuoden aikana ole ennustettavissa käännettä parempaan suuntaan. Markkinakorot ovat kaikkien aikojen alhaisemmalla tasolla ja lainamarginaalit ovat laskeneet. Lainansaantiin liittyy kuitenkin usein vaatimus vanhan asunnon myynnistä ja tämä hidastaa ja vaikeuttaa asuntojen myyntiketjujen toimivuutta. Rahoituksen saatavuudesta on tullut este asunnon hankkimiselle ja lisäksi talouden taantuma ylläpitää kuluttajien epäluottamusta taloutensa kehitykseen. Pääkaupunkiseudulla asuntojen kysyntä



jatkunee muuta maata parempana, mutta markkinoilla on myös edelleen odotuksia asuntojen hintojen laskusta.

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 2015 tuotanto-ohjelma sisältää 296 Hitas-asunnon käynnistämisen. Tuotannon määrällistä tavoitetta voidaan pitää erittäin haastavana. Kohteet sijaitsevat ranta-alueilla Jätkäsaarella ja Kalasatamassa, mikä vähentää niihin liittyvää myyntiriskiä.

Tällä hetkellä asuntotuotantotoimistolla on 101 asuntoa myynnissä rakenteilla olevissa hankkeissa. Valmistuneissa kohteissa myymättömiä asuntoja on 88 kappaletta. Lisäksi yhdestä 48-asuntoisesta kohteesta (Asunto Oy Helsingin Sinikuusama) on tehty käynnistämispäätös.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on jatkunut kohtalaisen hyvänä. Vaikea taloustilanne heijastuu jossakin määrin myös asumisoikeusasuntojen kysyntään, koska asumisoikeusmaksun rahoitukseen käytetään usein lainarahoitusta. Asuntotuotantotoimiston näkemys on, että Helsingissä tulee olemaan asumisoikeusasunnoille kysyntää myös jatkossa.

## Rahoitusmahdollisuudet

### Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lainavaraukset 2015

ARA-tuotanto eli valtion tukema vuokra- ja asumisoikeustuotanto rahoitetaan pääasiassa korkotukilainoilla. Toimistolla on tällä hetkellä osalle vuoden 2015 hankkeista korkotukilainavaraukset.

Korkotukilainavaraukset haetaan ja oletettavasti myös saadaan kaikille valtion korkotukilainoin rahoitettavaksi suunnitelluille hankkeille.

Valtion talousarvioon on varattu vuodelle 2015 korkotukilainoitukseen 1170 milj. euron suuruinen valtuus, mikä on 130 milj. euroa edellisvuotta suurempi.

Korkotukilainoitusvaltuuksista 71 % on osoitettu vuokra-asunnoille. Niin sanottuun normaaliin vuokra-asumiseen ohjataan 420 milj. euroa eli 36 % jaetusta valtuudesta ja erityisryhmien asumiseen 410 milj. euroa eli 35 %. Asumisoikeusasunnoille suunnataan 335 milj. euroa, mikä on 60 milj. euroa edellisvuotta enemmän.



Vuoden 2015 korkotukivaltuuksilla voidaan rakentaa noin 7500 uutta ja peruskorjata noin 4500 asuntoa. Valtuus mahdollistaa 1750 asumisoikeusasunnon rakentamisen ja 1670 asunnon peruskorjaamisen. Uudistuotantoon tarkoitettuja lainoja kohdennetaan nopeimmin kasvaviin keskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Rahoituspäätöksissä painotetaan edullisten ja energiaa säästävien asuntojen uudistuotantoa, mikä eheyttää myös yhdyskuntarakennetta.

#### Valtion myöntämät avustukset

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

Valtion talousarviossa on vuodeksi 2015 varattu erityisryhmien investointiavustuksiin 120 milj. euroa, mikä vastaa edellisvuoden määrää. Tukea myönnetään ensisijaisesti kaikkein vaikeimmassa asumistilanteessa oleville ryhmille kuten pitkäaikaisasunnottomille, kehitysvammaisille ja mielenterveyskuntoutujille. Tukea suunnataan myös nuorten asunnottomuuden ja syrjäytymisen ehkäisemiseen.

Vuonna 2015 myönnetään uudisvuokratuotantoon käynnistysavustusta 10.000 euroa asuntoa kohden valtion talousarvion puitteissa. Peruskorjaukseen myönnettävät käynnistysavustukset päättyivät vuoden 2014 lopussa.

Vuonna 2015 korjaus- ja energia-avustuksiin saadaan käyttää valtion asuntorahastosta 40 milj. euroa. Avustusten myöntämisessä painotetaan hissiavustuksia ja muutoin vanhusten ja vammaisten kotona asumisen mahdollistamista sekä kosteusvaurioiden rakennusten kuntotutkimuksiin liittyviä avustuksia.

#### Omistusasuntotuotannon rahoitus

Omistusasuntokohteet rahoitetaan yhtiölainoilla ja ostajien omarahoitusosuuksilla. Tavanomainen rahoitusrakenne on 60 % omarahoitusosuus ja 40 % yhtiölaina. Omistusasuntojen kauppahintojen maksuerät määritellään siten, että ostajat maksavat maksuerät rakennustyön edistymisen mukaan ja viimeisen erän muuton yhteydessä. Vaikeammin markkinoitavilla alueilla kauppahinta maksetaan siten, että ensimmäinen erä 15 % maksetaan kaupanteon yhteydessä ja loput 85 % muuttovaiheessa. 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 2015 aikana arvioidaan kilpailutettavan noin 350 milj. euron lainamäärä.

Rahoitusmarkkinoiden epävarma tilanne saattaa heijastua vuonna 2015 mahdollisuuksiin saada lainatarjouksia. Korkotukilainojen lainatarjouksia on saatu viime aikoina Kuntarahoitus Oyj:ltä ja Pohjola Pankki Oyj:ltä. Kuntarahoitus Oyj:n tarjoukset ovat olleet korkotukituotannossa edullisimmat.

#### 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, joka voidaan rinnastaa yhtiön omiin varoihin.

#### Alustavat vuosien 2016 ja 2017 tuotanto-ohjelmat

##### Uudisrakentaminen

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2016:

ARA-vuokra	562 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	304 kpl
Hitas-omistus	125 kpl
Sääntelemätön omistus	0 kpl
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>991 kpl</b>

Alustavat tuotantomäärät osoittavat, että vuonna 2016 ei saavuteta AM-ohjelman mukaisia ARA-tuotantotavoitteita.

Mikäli kohtuuhintaisen ARA-vuokratuotannon määriä haluttaisiin lisätä ja päästä AM-ohjelman tavoitteisiin vuonna 2016, tulisi harkita seuraavien hankkeiden tontinvarausehtojen muuttamista asumisoikeudesta tai Hitas-tuotannosta ARA-vuokratuotantoon:

tontit 33254/2c ja 2d (Malminkartano) 90 as  
- tontti 28131/4 (Oulunkylä) 100 as  
- tontti 54157/1A (Vuosaari) 70 as



Em. toimenpiteellä on mahdollista käynnistää yli 800 ARA-vuokra-asunnon tuotanto vuoden 2016 aikana, jolloin asuntotuotannon kokonaismäärä on noin 1130.

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2017:

ARA-vuokra	620 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	582 kpl
Hitas-omistus	167 kpl
Sääntelemätön omistus	0 kpl
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1369 kpl</b>

Vuoden 2017 tuotannossa ei saavuteta AM-ohjelman mukaisia ARA-tuotantotavoitteita.

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

Vuoden 2016 ja 2017 tuotantoon varattujen tonttien rakentaminen voidaan käynnistää edellyttäen, että tonttien kaavallisten tai teknisten valmiuden viiveet tai markkinatilanne eivät muodosta esteitä.

#### 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 Nyysölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyysola(a)att.hel.fi  
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 V 2015 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 2 V 2015 korjaushankkeiden tuotanto-ohjelma
- 3 V 2016 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 4 V 2017 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 5 Valmistunut uudistuotanto v 2015
- 6 Valmistuvat korjaushankkeet v 2015