



18.11.2015

Tj/5

§ 160

Vuoden 2016 tuotanto-ohjelmat ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2017 ja 2018

HEL 2015-012257 T 10 07 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti asettaa vuoden 2016 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja seurata niiden toteutumista sekä merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2017 ja 2018.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi
Mia Numminen, talouspäällikkö, puhelin: 310 32378
mia.numminen(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Tuotanto-ohjelma uudistuotanto 2016
- 2 Valmistuva uudistuotanto 2016
- 3 Tuotanto-ohjelma peruskorjaus 2016
- 4 Valmistuva peruskorjaus 2016
- 5 Tuotanto-ohjelma uudistuotanto 2017
- 6 Tuotanto-ohjelma uudistuotanto 2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteet AM-ohjelmassa ja vuoden 2016 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.

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

Kokonaismäärän jakauma on seuraava:

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

Kaupunginhallituksen 9.11.2015 käsittelemässä ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi lähettämässä vuoden 2016 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovat tavoitteet on päätetty seuraavasti:

"Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2016 on 1500 asuntoa.

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

Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

Tonttivaranto ja sen valmiustaso

Kiinteistölautakunta on käsitellyt 29.10.2015 kaupungin asuntotonttien varaustilannetta ja esittänyt kaupunginhallitukselle uusien tonttien varaamista asuntohankkeita varten. Kaupunginhallitus käsittelee esitystä 16.11.2015. Varausesitykseen sisältyy ATT:lle varattavaksi tontit yhteensä 1048 asunnon rakentamiseen, josta välimuotoon 680 ja ARA-vuokraan 368. Nämä uudet tontit sisältyvät jo tässä esityksessä ATT:n tonttivarantoon ja tulevien vuosien tuotanto-ohjelmiin.

Asuntotuotantotoimikunnalla on, em. uusien varausten jälkeen, varattuja tontteja yhteensä noin 5600 asuntoon vuoden 2016 ja sitä



seuraavien vuosien tuotantoa varten. Se vastaa noin kolmen ja puolen vuoden asuntotuotantotavoitteita. Luvussa ei ole mukana vuonna 2015 käynnistyspäätöksen saaneiden ja vielä loppuvuonna 2015 urakkakilpailussa olevien kohteiden tontteja. Kokonaismäärä ei kuitenkaan tarkoita samaa kuin rakentamiskelpoisten tonttien määrä. Lisää tontteja tarvitaan, jotta turvataan vuosien 2018 - 2020 tuotanto. Etenkin vuoden 2018 tonttivaranto on puutteellinen. Uusia tonttivarauksia tehtäneen vuoden 2016 aikana, jolloin on jo kiire löytää rakentamiskelpoisia tontteja vuodelle 2018. ATT:n sitovaa tavoitetta on nostettu ja siksi tonttejakin olisi varattava 'yli tarpeen', koska merkittävä osa tonttivarannosta on rakentamiskelpoista vasta vuosien päästä.

Vuoden 2015 varauskierroksen jälkeen tontteja on 74 % AM-ohjelman mukaisesta vuosien 2016 - 2020 tavoitteesta (7500 asuntoa), joka on kaupungin oman tuotannon osalta 1500 asuntoa vuodessa. Kun jatkuvasti merkittävä osa tonteista on rakentamiskelpoisia vasta vuosien päästä niiden varaamisesta, niin häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarantoa tulisi olla selvästi yli viiden vuoden tarpeeseen. Tällä varmistuisi tonttivarannon riittävyys 7500 asunnon rakennuttamista varten. Tässä tarkastellaan nimenomaan varantoa, joka on tuotanto-ohjelmavuosille 2016-2020. Tontit, joiden rakentamisesta aloituspäätös on tehty 2015 tai aiemmin, eivät enää voi olla tässä tarkastelussa, koska niiden tuotantovuosi on aikaisempi. Tarkasteluvälin pituus taas on vuoteen 2020 asti, koska osan tonteista ei uskota saavuttavan rakentamiskelpoisuutta aiemmin.

Vuoden 2016 tuotanto-ohjelmaan sisältyvät kaikki hankkeet ovat suunnitteluvaiheessa, paitsi uudet tontinvaraukset, jotka mahdollisesti ehtivät jo vuoden 2016 tuotanto-ohjelmaan, ja osa on jo urakkalaskentavalmiudessa. Vuoden 2017 hankkeista osa on jo suunnitteilla, osassa hankesuunnitelma on valmistunut ja hankkeille voidaan valita suunnittelija.

Tämänhetkisestä tonttivarannosta 27 % on kumppanuuskaavoitustontteja, jotka vielä ovat kaavaluonnosvaiheessa (Postipuisto ja Viikinkallio). Atlantinkaaren kaavoitus on jo melkein valmis (noin 10 % tonttivarannosta). Osa tonttivarannosta, yhteensä noin 10 %, on vuokrattu toisten rakentajien työmaatukikohdiksi Jätkäsaarella ja Kalasatamassa.

Aiemmin Haagasta varattujen tonttien tehokkuutta täytyy tonttivarausehtojen mukaisesti kehittää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja tonttiosaston kanssa. Tonttien meneillään oleva rakentamiskelpoisuuden parantaminen siirtää rakentamisen käynnistämistä ja vaikuttaa asetettujen tuotantotavoitteiden saavuttamiseen. Taloudellisesti kehitettäviä



hankkeita on lisäksi Haakoninlahdesta ja Tullivuoresta varatuilla tonteilla.

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.

Asuntotuotantotoimiston asuntorakentamisen käynnistäminen edellyttää paitsi kaavallista valmiutta myös kunnallistekniikan, kadunrakentamisen, maaperän puhtauden sekä alueellisten palveluyhtiöiden (kuten jäte ja autopaikoitus) oikea-aikaisuutta. Suunnittelun lähtötiedoiksi tarvitaan myös kaavavaiheen tutkimusten lisäksi hankkeesta riittävän tarkat pohjatutkimukset, eli pääsy tontille heti suunnittelun alussa on tärkeää.

Uudet varaukset

Vuoden 2015 aikana tontteja on varattu tai varataan yhteensä noin 1154 asunnon suunnittelua varten. Näistä noin 40 % kohdistuu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Varausvaiheessa uusien tonttien kaavoista lainvoimaisia on 60 %, ehdotusvaiheessa 5 % ja luonnosvaiheessa 35 %.

Varattavat tontit sijoittuvat Pohjois-Pasilan Postipuiston, Länsisataman Saukonlaiturin, Kuninkaantammen, Roihuvuoren, Laajasalon ja Vuosaaren alueille.

Kumppanuuskaavoitukseen osoitetuista tonteista suunnattiin välimuodon asuntotuotantoon Pasilan maaliikennekeskuksen alueelta noin 450 asuntoa suunnittelua varten. Ne ja alueen aiemmat varaukset tulevat rakentamiskelpoisiksi vuosien 2018-2020 aikana.

Saukonlaiturin tontinvarauksista korttelin 20075 rakentamiskelpoisuus saavutetaan, kun kadut ja infra rakentuvat. Korttelin eteläpuolella on käynnissä oleva betonitehdas. Noin 150 asunnon rakentamiskelpoisuus saavutetaan arviolta 2020.

Valmistuneita kumppanuuskaavoituksia

Vuosaarentie 3:n kumppanuuskaava tuli voimaan vuoden 2014 alussa ja katusuunnittelu on alkanut 2015 alussa. Tontille on ollut tarkoitus päästä rakentamaan alustavien arvioiden mukaan vuoden 2016 syksyllä. Hankkeen etenemistä hidastavat poikkeuksellisen huonot



pohjaolosuhteet, joista aiheutuviin ylimääräisiin kustannuksiin tarvitaan runsaasti esirakentamisrahaa. Kiinteistövirastolla on meneillään alueen tarkentavat pohjatutkimusselvitykset. Jotta suunnittelu voitaisiin käynnistää tulee varmistua siitä, että tontti soveltuu asuntorakentamiseen.

Capellan alueen kumppanuuskaavoitus valmistui 10.10.2014. Vuosaaren ja Capellan tontit varattiin 30.1.2012. Capellan kumppanuuskaavoitus arkkitehtikilpailuineen kesti lähes kolme vuotta ja tontit ovat kaupunginkanslian ilmoituksen mukaan rakentamiskelpoisia aikaisintaan vuonna 2017 ja osa 2018. Tontit tarvitaan nyt SRV:n työmaatukikohdaksi ja Hermannin rantatien kiertotieksi.

ARA-tuotannon tontteja tarvitaan edelleen

Suurin vajuus 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.

Kun osa tonteista on rakentamiskelpoisia vasta vuosien päästä niiden varaamisesta, niin tonttivarantoa tulisi olla yli viiden vuoden tarpeeseen. Vuokra-asuntotuotantoon tonttivarantoa tulisi olla vähintään 3750 asunnon rakennuttamista varten, nyt varantoa on noin 2830 asuntoon, eli 75 % tarpeeseen nähden.

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 2016 tuotanto-ohjelmat

Vuoden 2016 tuotanto-ohjelmat on laadittu AM-ohjelman ja talousarvion sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi



asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien toteutuskelpoisuuden perusteella, ja se sisältää yhteensä 1737 asuntoa.

Tuotannon käynnistämisen varmistaminen edellyttää suuressa osassa hankkeita sujuvoittamistoimenpiteitä.

Asumisen ja maankäytön toteutusohjelman mukaisiin tavoitteisiin on mahdollista päästä, mikäli tuotannon käynnistämisen varmistamiseksi jäljempänä esitetyt sujuvoittamistoimenpiteet päätetään tehdä.

Tuotannon jako eri hallintomuotoihin perustuu tontinvarauspäätöksiin.

Tuotanto-ohjelma hallinta- ja rahoitusmuodoittain:

A. ARA-vuokra-asunnot	836 kpl
B. Asumisoikeusasunnot	633 kpl
Hitas-asunnot	268 kpl
C. Säätelämättömät omistusasunnot	0 kpl
KAIKKI YHTEENSÄ	1737 kpl

Vuoden 2016 käynnistyvän tuotannon varmistamiseksi tulee tehdä seuraavat sujuvoittamistoimenpiteet:

Heka Pukinmäki Isonpellontie	37196/4	78 as
Helsingin Asumisoikeus Oy Rantapuisto	37186/4	75 as

Edellä mainittujen tonttien kaavan tulee vahvistua 30.4.2016 mennessä. Kohdetta voidaan suunnitella ilman lainvoimaista asemakaavaa, mutta rakennuslupaa ei voida laittaa vireille, eikä urakan hankintaa käynnistää ennen kuin asemakaava on lainvoimainen.

Heka Kruunuvuorenranta Koirasaarentie	49183/5	104 as
Helsingin Asumisoikeus Oy Hopealanka	49183/2	67 as
Helsingin Asumisoikeus Oy Hopeakuu	49183/4	59 as
Asunto Oy Helsingin Hopealaakso	49183/3	67 as

ATT on joutunut pysäyttämään edellä mainittujen hankkeiden etenemisen rakentamisvaiheeseen mm. alueen keskeneräisen kunnallistekniikan vuoksi. Kohteiden urakoiden hankinta on suunnitelmien valmiusasteen osalta mahdollista käynnistää huhtikuussa 2016. Tiedot infran valmistumisesta tarvitaan urakkalaskentaa varten 31.12.2015 mennessä.



Heka Pienen Villasaarentie 4 54057/3 21 as

Edellä mainitun tontin asemakaava vahvistunee keväällä 2016. Jotta kohde voidaan rakentaa hyväksyttävään hintatasoon, tulee saada poikkeamispäätös kaavaluonnoksen mukaisesta julkisivumateriaalista.

Heka Vuosaari Vuosaarentie 3 54157/1 99 as
Helsingin Asumisoikeus Oy Mosaiikkipuisto 54157/1 67 as

Edellä mainitun tontin rakentamiskelpoisuus on selvitettävä viivytyksettä. Lähtötiedot asuntosuunnittelun käynnistämiseksi on saatava vuoden 2016 alussa.

Vuosaarentie 3:n osapuolena on ollut sote, jota ei voida pitää hankkeessa mukana kiireisen aikataulun takia.

Vuoden 2016 alkavaan tuotantoon on mahdollista lisätä seuraavat hankkeet, mikäli sujuvoittamistoimenpiteet tehdään.

Heka Jätkäsaari Länsisatamankatu 20830 234 as

Korttelin asemakaava vahvistunee tammikuussa 2016. Jotta kohde voidaan rakentaa hyväksyttävään hintatasoon, tulee kaavaratkaisua voida kehittää taloudellisemmaksi.

Heka Jätkäsaari Kanariankuja 20828/2 63 as

Tontti varattanee ATT:llekaupunginhallituksessa 16.11.2015. Tontin asemakaava vahvistunee tammikuussa 2016. Tontinvarausehtojen mukaan toimiston tulee tutkia mahdollisuudet hankkeen toteuttamiseksi autopaikattomana kohteena. Hanke liittyy rakenteellisesti samasta korttelista Satolle ja Lakealle varattuihin tontteihin.

ATT:lle varatulla tontilla (20828/2) tulee hyväksyttävään hintatasoon pääsemiseksi keskittää rakennusoikeutta kaavasta poikkeavalla tavalla Atlantinkadun varrelle ja viereisten tonttien autopaikoitusta on järjesteltävä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Osa hitas-hankkeista sijaitsee myynnin kannalta houkuttelevilla alueilla Kalasatamassa ja Maunulassa, mutta kauempana keskustasta sijaitsevilla kohteilla (Asunto Oy Helsingin Luutnantti, Malminkartano



ja Asunto Oy Helsingin Myllypiha, Myllypuro) on varauduttava tavanomaista pidempiin myyntiaikoihin.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on käytännössä linjannut, että ARA-tuotannon rakennuskustannusten keskiarvo voi nousta edellisvuoden tasosta vain rakennuskustannusindeksin nousun verran. Vuoden 2015 ARA-tuotannossa asuntotuotantotoimiston kilpailuttamien hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset ovat tähän mennessä olleet 3.245 e/asm². Luvussa ei ole mukana marras-joulukuussa saatavien urakkakilpailujen tuloksia. ARA:n määrittelemä kustannustaso edellyttää jatkossa hyvin tiukkaa suunnitelmien taloudellisuuden ohjausta.

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 2016 uudistuotannon tuotanto-ohjelman toteutumisessa

Mikäli tarpeellisia sujuvoittamistoimenpiteitä ei tehdä, merkittävä määrä, jopa kolmasosa suunnitellusta vuoden 2016 tuotannosta voi jäädä toteutumatta tai siirtyä myöhempään ajankohtaan.

Valmistuvat uudishankkeet

Vuonna 2016 arvioidaan valmistuvan 130 ARA-vuokra-asuntoa, 260 asumisoikeusasuntoa ja 149 Hitas-asuntoa. Yhteensä vuonna 2016 valmistuu 539 asuntoa.

Käynnistyvät korjaushankkeet

Talousarvion valmisteluvaiheessa arvioitiin, että vuonna 2016 voitaneen päättää noin 816 asunnon peruskorjauksen toteuttamisesta.

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

Vuoden 2016 aikana tehdään käynnistyspäätökset 860 asunnon peruskorjauksesta.



Peruskorjauksen tuotanto-ohjelmaan vaikuttavat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n päätökset korjausten aikataulutamisesta. Korjausten ajaksi tarvittavien ns. väistöasuntojen saatavuus sekä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vastuulla olevien tarveselvitysten valmistuminen ovat merkittäviä, aikataulutukseen vaikuttavia seikkoja.

Vuoden 2016 tuotanto-ohjelma on valmisteltu yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa. Hankkeet sisältyvät Helsingin kaupungin asunnot Oy:n investointibudjettiin.

Valmistuvat korjaushankkeet

Vuonna 2016 arvioidaan valmistuvan 352 vuokra-asunnon peruskorjaukset.

Rakennuskustannukset ja suhdannetilanne

Kuluva vuosi on jo neljäs peräkkäinen, jolloin rakentamisen kuutiomäärä supistunee, tosin aloitusten määrä on kääntynyt kasvuun. Koko maassa uusia asuntoja aloitettaneen tänä vuonna n. 27 000 kpl. Pääkaupunkiseudulla asuntorakentamisen määrä on pysynyt muuta maata paremmalla tasolla, kun asuntosijoittajat ja -rahastot ovat vastanneet vuokra-asuntojen kysyntään. Myytävien omistusasuntojen kysyntä on sen sijaan ollut paikoitellen edelleen heikkoa huonon taloustilanteen takia. Matala korkotaso, asuntolainojen hyvä saatavuus ja kiihtyvä muuttoliike kasvukeskuksiin ovat kuitenkin ylläpitäneet erityisesti kerrostaloasuntojen kysyntää. Rakennusliikkeiden työkanta on melko hyvällä tasolla. Asuntotuotanto on kohdistunut erityisesti pieniin kerrostaloasuntoihin ja siksi tänä vuonna asuntoaloitusten kappalemäärä kasvaa hieman, vaikka kuutioissa mitattuna määrä laskee.

RT:n tilastojen mukaan vuokra-asuntojen osuus vapaarahoitteisista kerros- ja rivitaloista tulisi olemaan tänä vuonna yli 40 % (n. 5200 asuntoa). ARA-rahoitteisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotanto kasvaa myös hieman viime vuodesta (n. 8 000 asuntoa).

Korjausrakentaminen on ylläpitänyt rakentamisen kokonaismäärää viime vuosina ja kasvu jatkuu. Korjausrakentamisen osuus rakentamisesta on kasvanut ja etenkin asuinrakennusten peruskorjausten määrä on kasvanut reippaasti viime vuosina, kun 1970-luvun vilkkaan rakentamiskauden rakennuskanta on tullut korjausikään.

Rakli ry:n mukaan rakennusliikkeiden hyvä työtilanne on jo näkynyt tarjoushalukkuuden laskuna ja tarjoushintojen nousuna erityisesti uudisasuntojen rakentamisessa. ATT:n järjestämissä urakkakilpailuissa



suhdannetilanteen muutos parempaan ei ole ollut selvästi todettavissa. Vuoden kolmella ensimmäisellä kvartaalilla ATT:n järjestämässä urakkakilpailuissa keskimääräiset tarjoushinnat ovat alittaneet arviot keskimäärin 6,5 %, peruskorjaushankkeiden kilpailuissa peräti 12,5 %. Tarjouksia uudishankkeiden kilpailuissa on saatu keskimäärin 2,3 kpl /kilpailu, kun tarjoukset on pyydetty keskimäärin 3,6:lta.

Kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana hyväksytyjen normaalien vuokra- ja asumisoikeushankkeiden (6 hanketta) keskimääräiset rakennuskustannukset ovat n. 5 % korkeammat kuin vuoden 2014 keskimääräiset rakennuskustannukset. Tämän perusteella ei kuitenkaan voida vielä sanoa, että rakennuskustannukset olisivat nousussa, koska tilastossa on mukana kolme pientä täydennysrakentamishanketta, joista kaksi on vielä perustusolosuhteiltaan haasteellista rivitalokohdetta.

Kilpailu-urakoita on runsaasti liikkeellä loppuvuodesta ja kilpailu hankkeista tulee olemaan kovaa. Urakoitsijat harkitsevat kuitenkin tarkkaan mihin kohteisiin antavat tarjouksensa. Tällöin korostuu entisestään hankkeen koko, sijainti, aikataulu, tuotantotekninen toteutettavuus ja laskenta-asiakirjojen selkeys. Tarjoushalukkuus tulee 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.

Asuntojen markkinatilanne

Omistusasuntojen markkinatilanne on yhä epävarma, vaikka asuntokauppa on piristynyt syksyllä erityisesti pääkaupunkiseudulla. 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. Asuntojen kysyntä jatkuu pääkaupunkiseudulla muuta maata parempana.

Asuntotuotantotoimiston vuoden 2016 tuotanto-ohjelma sisältää 268 Hitas-asunnon käynnistämisen. Yksi kohteista sijaitsee ranta-alueella Kalasatamassa, mikä vähentää myyntiriskiä. Heikosta suhdannetilanteesta johtuen joudutaan kuitenkin varautumaan tavanomaista pidempiin myyntiaikoihin.

Tällä hetkellä asuntotuotantotoimistolla on 45 asuntoa myynnissä rakenteilla olevissa hankkeissa. Valmistuneissa kohteissa



myymättömiä asuntoja on 58 kappaletta. Lisäksi yhdestä 67-asuntoisesta kohteesta (Asunto Oy Helsingin Bysa) on tehty käynnistämispäätös.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on jatkunut kohtalaisen hyvänä. Vaikea taloustilanne heijastuu jossakin määrin myös asumisoikeusasuntojen kysyntään. Asuntotuotantotoimiston selkeä näkemys on, että Helsingissä tulee olemaan asumisoikeusasunnoille paljon kysyntää myös jatkossa.

Rahoitusmahdollisuudet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lainavaraukset 2016

ARA-tuotanto eli valtion tukema vuokra- ja asumisoikeustuotanto rahoitetaan pääasiassa korkotukilainoilla. Toimistolla on tällä hetkellä osalle vuoden 2016 hankkeista korkotukilainavaraukset.

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

Valtion talousarvioesityksessä on varattu vuodelle 2016 vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoitukseen 1.170 milj. euron suuruinen valtuus, joka säilyy edelliseen vuoteen nähden ennallaan. Vuoden 2016 korkotukivaltuuksilla voidaan rakentaa noin 7500 uutta asuntoa.

Valtion korkotukilainojen ehdot heikkenevät näillä näkymin vuoden 2016 alusta lukien. Omavastuukorko palautuu 1.1.2016 lukien 3,4 prosenttiin nykyisestä yhdestä prosentista. Tällä korkotasolla valtion ainoaksi tueksi korkotukilainoihin on jäämässä täytetäkaus korkotukilainalle.

Valtion myöntämät avustukset

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

Valtion talousarvioesityksessä on vuodelle 2016 varattu erityisryhmien investointiavustuksiin 122,2 milj. euroa, mikä on 2,2 milj. euroa kuluva vuotta enemmän.

Uudistettavien MAL-aiesopimusten toteutumisen tueksi esitetään kannustimia. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi esitetään, että Helsingin seudun aiesopimuskunnille voitaisiin myöntää määräaikaista käynnistysavustuksia yhteensä 10 milj. euroa.



Vuonna 2016 korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksiin on varattu 25 milj. euroa, josta 2,8 milj. euroa rahoitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kautta. Avustuksesta valtaosa suunnataan uusien hissien rakentamiseen ja vanhusten ja vammaisten asuntojen korjauksiin. Molemmilla edistetään ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman toimeenpanoa.

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 2016 aikana arvioidaan kilpailutettavan noin 350 milj. euron lainamäärä.

Kilpailutuksissa yhtiölainojen lainatarjouksia on saatu hyvin. Korkotukilainojen lainatarjouksia on saatu viime aikoina Kuntarahoitus Oyj:ltä ja Pohjola Pankki Oyj:ltä. Kuntarahoitus Oyj:n tarjoukset ovat olleet korkotukituotannossa edullisimpia.

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. Uudisvuokra-kohteiden 5 % omarahoitusosuus rahoitetaan kaupungin tertiäärilainalla, joka voidaan rinnastaa yhtiön omiin varoihin.

Alustavat vuosien 2017 ja 2018 tuotanto-ohjelmat

Uudisrakentaminen

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566



Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2017:

ARA-vuokra	954 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	525 kpl
Hitas-omistus	241 kpl
Sääntelemätön omistus	0 kpl
YHTEENSÄ	1720 kpl

Vuoden 2017 alustavaan tuotanto-ohjelmaan sisältyvät seuraavat kohteet:

Heka Jätkäsaari Länsisatamankatu	20830	234 as
Heka Jätkäsaari Kanariankuja	20828/2	63 as

Edellä mainittujen kohteiden käynnistyspäätökset on mahdollista tehdä vuoden 2016 puolella, mikäli aiemmin mainitut sujuvoittamistoimenpiteet tehdään aikataulussa.

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2018:

ARA-vuokra	226 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	424 kpl
Hitas-omistus	174 kpl
Sääntelemätön omistus	0 kpl
YHTEENSÄ	824 kpl

Vuoden 2018 tuotannossa ei saavuteta AM-ohjelman mukaisia tuotantotavoitteita.

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

Vuoden 2017 ja 2018 tuotantoon varattujen tonttien rakentaminen voidaan käynnistää edellyttäen, että tonttien kaavallisten tai teknisten valmiuden viiveet tai markkinatilanne eivät muodosta esteitä.

Peruskorjaus vuosina 2016 ja 2017

Korjausrakentamisen määrän ennakoidaan olevan noin 1000 asuntoa vuodessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi
Mia Numminen, talouspäällikkö, puhelin: 310 32378
mia.numminen(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Tuotanto-ohjelma uudistuotanto 2016
- 2 Valmistuva uudistuotanto 2016
- 3 Tuotanto-ohjelma peruskorjaus 2016
- 4 Valmistuva peruskorjaus 2016
- 5 Tuotanto-ohjelma uudistuotanto 2017
- 6 Tuotanto-ohjelma uudistuotanto 2018