



14.10.2013

Kaj/1

§ 1085

Lausunnon antaminen ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntotuotannon edellytysten parantamista koskevaksi lainsäädännöksi

Pöydälle 14.10.2013

HEL 2013-008430 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Otteet

Ote

Ympäristöministeriö
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon edellytysten parantamista koskevaksi lainsäädännöksi:

Helsingin kaupunki pitää hyvänä, että lakimuutosehdotukseen sisältyvää vuokratuotantojen velvoitetta kilpailuttaa isännöinti-, hallinnointi-, huolto- ja kiinteistöpalvelut sekä kunnossapitotyöt on nyt täsmennetty siten, että palvelujen ostaminen konsernin sisältä sidosyksikköhankintana on lakimuutoksen jälkeenkin mahdollista. On myös hyvä, että yleishyödyllisten vuokratuotanto- ja asumisoikeusyhtiöiden vuokrien ja vastikkeiden tasauksissa Helsinki muodostaa oman alueensa, jolloin helsinkiläisten asumiskustannuksiin ei sisällytetä muiden kuntien alueilla sijaitsevien asuntokohteiden kustannuksia.

Tässä lausunnossa keskitytään lakiluonnoksessa esitettyyn uuteen 20-vuoden asuntorakentamisen korkotukimalliin sekä yleishyödyllisyysäännösten muuttamiseen. Muista lakiluonnokseen



sisältyvistä muutoksista kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja on lausunut jo kesäkuussa 2013.

Uusi 20 vuoden korkotukimalli

Lakiluonnoksessa esitetään uuden asuntorakentamisen rahoitusmallin eli 20-vuoden korkotukimallin tuomista vuokra-asuntotuotantoon vuoden 2014 alusta.

Uudella lyhyellä korkotukimallilla rakennettavia asuntoja voidaan pitää hyvänä lisänä Helsingin asuntotarjontaan. Mallilla rakennettavat vuokra-asunnot voivat monipuolistaa asuntotuotantoa, ja tukea siten Helsingin asuntopoliittisten tavoitteiden ja ns. välimuodon asuntotuotannon tavoitteiden toteutumista.

Uuden rahoitusmallin tavoitteena on kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen, jonka toteutumiseen liittyy Helsingissä kuitenkin joitakin haasteita. Lakiluonnoksessa esitetään, että 20 vuoden korkotuella rahoitettavat asunnot muodostaisivat oman vuokranmääräytymisryhmänsä vuokrien tasauksessa. Näin ollen uudessa 20-vuoden korkotuen "asuntosalkussa" pääomavuokria ei käytännössä voida tasata ollenkaan ennen kuin vuokrientasausalueen sisälle valmistuu merkittäviä määriä uusia asuntoja. Tämä johtanee melko korkeisiin lähtövuokriin Helsingissä, jossa rakentamiskustannukset ovat muuta maata korkeammat.

Lakiuudistuksessa on huomioitu lainapääoman vaikutus omakustannusvuokrien tasoon, ja esityksen mukaan lyhyen korkotuen lainapääomaa ei saisi kokonaan lyhentää kohdekohtaisten rajoitusten aikana. Lyhyen korkotuen kohteilla olisi näin ollen 20 vuoden kuluttua tarve rahoituksen järjestämiseen.

Asetusehdotuksen mukaan lyhyen korkotuen hankkeisiin voi saada vuokratalokorkotukilainaa omalle tontille 75 prosenttia ja vuokratontille 80 prosenttia hyväksytyistä rakennuskustannuksista. Tontin hallintamuodosta riippuen hankkeella tulee olla 20-25 prosentin omarahoitusosuus. Korkea oman pääoman osuus ei mahdollista uusien toimijoiden tuloa vuokra-asuntomarkkinoille. Lyhyen korkotuen hankkeissa omalle pääomalle on mahdollista nostaa kuuden prosentin korkoa, millä on oma vaikutuksensa kohteiden vuokratason.

Helsingissä 20-vuoden korkotukimalli ei todennäköisesti tulisi hintatasonsa puolesta olemaan pitkällä korkotuella rakennettuja asuntoja vastaava tuote. Helsingissä vuokra-asuntojen kysyntä on kuitenkin ylipäänsä erittäin suurta, ja tällä rahoitusmuodolla rakennettavat asunnot voisivatkin vastata työssäkäyvien keskituloisten asuntotarpeeseen. Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että lyhyellä korkotuella rakennettavien kohteiden vuokratasoa seurataan



systemaattisesti ja verrataan pitkän korkotuen vuokratuotantoon ja –tasoon. Näin saadaan tietoa siitä, minkälainen asumisen tuote käytännössä uudella rahoitusmallilla on saatu aikaan ja mikä on ollut uudistuksen asuntopoliittinen merkitys.

Lyhyen korkotuen mallin käyttöönottoon voidaan katsoa Helsingissä liittyvän myös joitakin rajoitusajan lyhyyteen ja asuntorakentamisen sijaintiin liittyviä tekijöitä. Helsingin asuntorakentamisen volyymistä merkittävä osa sijoittuu tulevana vuosina aluerakentamisen suurille projektialueille, joista merkittävimmät ovat Jätkäsaari, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta. Yksi keskeisiä asioita näiden alueiden rakentamisessa on turvata alueiden monipuolinen hallintamuotojakauma. Korkotukimallin aikaisempaa lyhyempi rajoitusaika asettaa omat haasteensa alueiden tasapainolle. Rakentamisvaiheessa valtion tuella rakennettavat asunnot muuttuisivat alueiden valmistumisen aikaan vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi, jolloin niiden vuokrataso todennäköisesti nousee.

Yleishyödyllisyysäännösten muuttaminen

Yleishyödyllisyysäännöksiä esitetään muutettavaksi siten, että lakimuutoksen jälkeen rakennettavat 20 ja 40 vuoden korkotukivuokraohteet voitaisiin rajoitusajan päättymisen jälkeen siirtää tai myydä pois yleishyödyllisestä yhtiöstä. Muutos ei kuitenkaan koskisi vanhoja nyt jo olemassa olevia asuntokohteita.

Mikäli muuttamalla yleishyödyllisyysäännöksiä saadaan nykyistä useampia toimijoita rakentamaan säänneltyjä vuokra-asuntoja, on se asuntotuotannon kokonaismäärien kannalta positiivinen asia. Institutionaalisten vuokranantajien asuntotuotannon lisäystä voidaan pitää hyvänä asiana myös siksi, että vuokratalo-yhtiö on asukkaan näkökulmasta vakaampi ja turvallisempi vuokranantaja kuin epävarmat yksityiset vuokramarkkinat.

Helsingin kaupungin omaan vuokra-asuntokantaan säännösten muuttamisella ei ole vaikutusta, koska rajoituksista vapautuneita asuntoja kohdellaan kuten rajoitusten alaisia asuntoja. Asuntoja ei rajoitusajan jälkeen myydä eikä vuokria nosteta, ja asukasvalinnat tehdään kuten rajoitusten alaisiin asuntoihin.

Valtion asuntorahoituksen kokonaisarviointi

Kuntalaisten näkökulmasta asuntomarkkinoiden ennakoitavuus ja pysyvyys ovat merkittäviä tekijöitä. Vuokra-asuntomarkkinoilla tarvitaan ennen kaikkea pitkäjänteisyyttä. Omistusasuntotuotannossa kiinteistön hallintamuoto on jokseenkin pysyvä, mutta vuokra-asuntotuotantoon on jatkuvasti tuotettu uusia määräaikaaisuuteen perustuvia rahoitusmuotoja. Helsingin kaltaisessa kasvavassa kaupungissa



tarvitaan jo kilpailukyvyn ylläpitämisen vuoksi ennustettavia ja maltillisia vuokra-asuntomarkkinoita.

Kaupunkien kasvun kannalta on tärkeätä turvata mahdollisimman tasainen asuntotuotanto. Valtion toimenpiteiden tulisi tukea tätä tasaista tuotantoa. Esimerkkinä valtion toimien lyhytjänteisyydestä voidaan pitää viime vuosien ajan jatkuneesta epävarmuudesta asumisoikeustuotannon suhteen.

Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että koko asuntorahoitusjärjestelmän toimivuus arvioidaan. Näiden nyt tehtävien uudistusten toteutumista tulisi systemaattisesti seurata ja arvioida niiden vaikutus sekä asuntotuotantoon että markkinoille tulevien uusien asuntojen vuokratasoon. Asuntomarkkinoiden toimivuuden näkökulmasta tarvitaan läpinäkyvä ja helposti ennustettava rahoitusjärjestelmä sekä selkeä valtion tuki. Näiden tuotantotukiin tehtävien muutosten lisäksi tulee tehdä myös asumistuen kokonaisuudistus sekä nostaa asumistuen korvaustaso vastaamaan nykyistä vuokratasoa.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että ympäristöministeriön valmisteleva luonnos hallituksen esitykseksi koskee kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon edellytysten parantamista. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa koskevaa lainsäädäntöä. Esityksen tarkoituksena on luoda edellytyksiä tuotannon lisääntymiselle nykyisestä sekä edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa.

Luonnos hallituksen esitykseksi on esityslistan liitteenä 2.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 25.9.2013
- 2 Luonnos hallituksen esitykseksi
- 3 Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätös 28.6.2013

Otteet



14.10.2013

Kaj/1

Ote

Ympäristöministeriö
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Tiedoksi; Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Talous- ja suunnittelukeskus

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566