



21.10.2013

Kaj/1

## § 1104

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

HEL 2013-008430 T 03 00 00

#### **Päätös**

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

Helsingin kaupunki pitää hyvänä, että lakimuutosehdotukseen sisältyvää vuokraloyhtiöiden 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 vuokralato- ja asumisoikeusyritysten 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 vuokratulokorkotukilainaa 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 vuokratasoon.

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 vuokrataso 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 volyymin 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

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



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 yksityiset vuokramarkkinat. Tulisikin arvioida, voisivatko nyt esitetyt lyhyen korkotukimallin yleishyödyllisyysäännöksiä kevyemmät yleishyödyllisyysvaatimukset lisätä entisestään mallin houkuttelevuutta uusille vuokra-asuntojen rakennuttajille.

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 määräaika-suuteen perustuvia rahoitusmuotoja. Helsingin kaltaisessa kasvavassa kaupungissa tarvitaan jo kilpailukyvyyn ylläpitämisen vuoksi ennustettavia ja maltillisia vuokra-asuntomarkkinoita.

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 vuokratason. Asuntomarkkinoiden toimivuuden näkökulmasta tarvitaan läpinäkyvä ja helposti ennustettava rahoitusjärjestelmä sekä selkeä valtion tuki. Näiden tuotantotukiin tehtävien muutosten lisäksi tulee tehdä myös asumistuen kokonaisuudistus.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Lisäys (kohtaan yleishyödyllisyysäännösten



muutokset, toisen kappaleen loppu)

"Tulisikin arvioida, voisivatko nyt esitettyjä lyhyen korkotukimallin yleishyödyllisyysäännöksiä kevyemmät yleishyödyllisyysvaatimukset lisätä entisestään mallin houkuttelevuutta uusille vuokra-asuntojen rakennuttajille."

Kannattajat: Laura Rissanen

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Poisto (kohdasta valtion asuntorahoituksen kokonaisarviointi):

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

Kannattajat: Laura Rissanen

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Poisto (kohdasta valtion asuntorahoituksen kokonaisarviointi):

"...sekä nostaa asumistuen korvaustaso vastaamaan nykyistä vuokratasoa."

Kannattajat: Laura Rissanen

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Poistetaan (yleishyödyllisyysäännösten muuttaminen) kappaleesta 12 sana "epävarmat".

Kannattajat: Laura Rissanen

Vastaehdotus:

Tarja Tenkula: (kohtaan 5)

Helsingissä on pysyvä tarve kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän suurellekin kasvulle. Samaan aikaan tällaiseen tuotantoon sopivista tonteista on pulaa. Siksi on todennäköistä että Helsingin kannattaa



mieluummin suosia tontinjoossa pitkäaikaisemmiksi vuokra-asunnoiksi tarkoitettua tuotantoa.

Lisäksi Helsingin kaupungille on tärkeää kehittää aktiivisesti sen luomaa asuntojen hintasääntelyjärjestelmää (Hitas), jolla pystytään vaikuttamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja alueellisen segregaaation ehkäisyn tavoitteisiin.

Kannattajat: Osku Pajamäki

## 1. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys (kohtaan yleishyödyllisyysäännösten muutokset, toisen kappaleen loppu)

"Tulisikin arvioida, voisivatko nyt esitetyt lyhyen korkotukimallin yleishyödyllisyysäännöksiä kevyemmät yleishyödyllisyysvaatimukset lisätä entisestään mallin houkuttelevuutta uusille vuokra-asuntojen rakennuttajille."

Jaa-äännet: 7

Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 7

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kauko Koskinen, Lasse Männistö, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Jorma Bergholm

Äänin 7 - 7 (1 poissa), puheenjohtajan äänen ratkaistessa, kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Männistön vastaehdotuksen.

## 2. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Poisto (kohdasta valtion asuntorahoituksen kokonaisarviointi):

"Kaupunkien kasvun kannalta on tärkeitä turvata mahdollisimman tasainen asuntotuotanto. Valtion toimenpiteiden tulisi tukea tätä tasaista tuotantoa. Esimerkkinä valtion toimien lyhytjänteisyydestä



voidaan pitää viime vuosien ajan jatkuneesta epävarmuudesta asumisoikeustuotannon suhteen."

Jaa-äännet: 7

Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 7

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kauko Koskinen, Lasse Männistö, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Jorma Bergholm

Äänin 7 - 7 (1 poissa), puheenjohtajan äänen ratkaistessa, kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Männistön vastaehdotuksen.

### 3. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Poisto (kohdasta valtion asuntorahoituksen kokonaisarviointi): "...sekä nostaa asumistuen korvaustaso vastaamaan nykyistä vuokratasoa."

Jaa-äännet: 7

Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 7

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kauko Koskinen, Lasse Männistö, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Jorma Bergholm

Äänin 7 - 7 (1 poissa), puheenjohtajan äänen ratkaistessa, kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Männistön vastaehdotuksen.

### 4. äänestys



21.10.2013

Kaj/1

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Poistetaan (yleishyödyllisyys säännösten muuttaminen) kappaleesta 12 sana "epävarmat".

Jaa-äännet: 7

Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 7

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kauko Koskinen, Lasse Männistö, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Jorma Bergholm

Äänin 7 - 7 (1 poissa), puheenjohtajan äänen ratkaistessa, kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Männistön vastaehdotuksen.

## 5. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: (kohtaan 5)

Helsingissä on pysyvä tarve kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän suurellekin kasvulle. Samaan aikaan tällaiseen tuotantoon sopivista tonteista on pulaa. Siksi on todennäköistä että Helsingin kannattaa mieluummin suosia tontinjoossa pitkäaikaisemmiksi vuokra-asunnoiksi tarkoitettua tuotantoa. Lisäksi Helsingin kaupungille on tärkeää kehittää aktiivisesti sen luomaa asuntojen hintasääntelyjärjestelmää (Hitas), jolla pystytään vaikuttamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja alueellisen segragaation ehkäisyn tavoitteisiin.

Jaa-äännet: 11

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 3

Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Tarja Tenkula

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Jorma Bergholm



Äänin 11 - 3 (1 poissa) kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Viiden suoritettuna äänestyksen perusteella kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Männistön neljän vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna ehdotuksen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

**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**

**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 vuokrataloyhtiöiden 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 vuokratalo- 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





yleishyödyllisyyssäännösten 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 vuokratokortukilainaa 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 vuokrataso 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 korkotukivuokra-kohteet 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 vuokraloyhtiö 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 määräaikaistuuteen perustuvia



rahoitusmuotoja. Helsingin kaltaisessa kasvavassa kaupungissa tarvitaan jo kilpailukyvyn ylläpitämisen vuoksi ennustettavia ja maltillisia vuokra-asuntomarkkinoita.

Kaupunkien kasvun kannalta on tärkeää 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 vuokratason. 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  
Pekka Sauri

## 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

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



21.10.2013

Kaj/1

**Ote**

Ympäristöministeriö  
Helsingin kaupungin asunnot Oy

**Tiedoksi; Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu**

Talous- ja suunnittelukeskus

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 14.10.2013 § 1085

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