



12.8.2015

Toimitusjohtaja

## ATT:n lausunto uudesta 10 vuoden välimallista vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi

HEL 2015-008293 T 10 07 00

Kaupungilta on pyydetty näkemyksiä uudesta hallitusohjelmaan sisältyvästä kymmenen vuoden rahoitusmallista. Ns. uuden välimallin tulisi olla alan toimijoita kiinnostava, luoda uutta tuotantoa ja edistää kohtuuhintaisen, pieni- ja keskituloisille soveltuvien asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin. Asuntotuotantotoimisto esittää seuraavassa näkemyksiään lähinnä yleisellä tasolla Helsingin asunto- ja rakennusmarkkinoihin sekä valtuuston hyväksymiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin nähden.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan varmistaminen ja sen mahdollinen lisääminen Helsingissä on kaupungille ensiarvoisen tärkeää. Vuokra-asuntojen tarjontaan nähden suuri kysyntä on nostanut asumisen hintaa monille kotitalouksille tasolle, joka tulee heijastumaan asumistuen lisäksi entistä enemmän kaupungin toimeentulotukimenoissa. Merkittäviä aiempia ARA -vuokra-asuntojen toteuttajia kuten Sato ja VVO ovat pitkälti vetäytyneet ARA -ehtoisen rahoituksen käytöstä ja ovat tänä päivänä asuntosijoittajia, joiden toiminnassa keskeistä on asuntojen hyvä vuokratuotto. Helsingissä korkea kysyntä takaa tuotot ja pienentää riskit minimiin. Kaupungin kannalta on hyvä, että kaikenlaisia ja -hintaisia asuntoja rakennetaan, mutta suurin pula on pieni- ja keskituloisille soveltuvista kohtuuhintaisista asunnoista.

Uuden välimallin käyttöönoton kannalta keskeistä on, miten siitä saataisiin alan toimijoille tarpeeksi kiinnostava ja kannattava suhteessa valtion tukeen ja EU-säännöksiin. Valtion tuen myöntäminen edellyttäne, että niin asukasvalintaa kuin myös vuokratasoa säädellään jossain määrin. Mitä suurempi on valtion tuki, sitä tiukemmat ovat myös rajoitukset ja päinvastoin. Kiinnostavuuden kannalta olisi keskeistä löytää tuen ja rajoitusten optimaalinen suhde.

Helsingissä kymmenen vuoden välimallin uutta tuotantoa lisäävä vaikutus olisi kaikissa tapauksissa todennäköisesti minimaalinen. Vaparaahoitteisia säätelemättömiä vuokra-asuntoja on rakennettu kaupungissa viime vuosina tavoitteitakin enemmän. Korkeat omistusasuntojen hinnat epävarmassa taloudellisessa tilanteessa ovat lisänneet vuokra-asuntojen kysyntää ja säätelemättömät vuokrat ovat taanneet riittävät vuokratuotot. On kyseenalaista, voitaisiinko välimallista saada niin houkutteleva, että osa tästä tuotannosta siirtyisi



12.8.2015

Toimitusjohtaja

valtion tuen myötä myös valtion rajoittamaksi asukasvalinnoiltaan ja vuokriiltaan.

Kohtuuhintaisen tuotannon määrän nostaminen Helsingissä edellyttää ennen kaikkea rakentamiskelpoisen tonttimaan lisäämistä pitkäjänteisesti. Kaupungin oman ARA –tuotannon tonttivarannon turvaaminen merkitsee pieni- ja keskituloisille sopivien asuntojen rakentamista. Kaupungin vuokra-asunnot rahoitetaan nykyisellä 40 vuoden korkotukilainoilla, joissa säädösten mukainen omavastuukorko on 3,4 prosenttia. Vuoden 2015 loppuun ovat voimassa parannetut lainaehdot eli omavastuukorko on alennettu yhteen prosenttiin ja käynnistysavustusta myönnetään 10 000 euroa huoneistoa kohden. Ehtoparannusten jatkaminen myös vuoden 2015 lopun jälkeen varmistaisi kohtuuhintaiset asumiskustannukset ja turvaisi ARA -tuotannon jatkuvuutta Helsingissä. Vaarana on, että ehtojen heikentäminen vähentää entisestään kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttamista. Yleisen korkotason alhaisuuden vuoksi valtio ei joudu maksamaan korkotukea ja käynnistysavustusten lisäksi valtion ainoa tuki korkotukilainoituksessa on täytetäkaus.

Asuntotuotantotoimiston näkökulmasta on kyseenalaista, tarvitaanko uutta välimallia ja pääsäisiinkö sillä edellä mainittuihin tavoitteisiin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen lisäämisessä. Sinänsä uuden, pitkää korkotukea lyhemmillä rajoitusajoilla olevan rahoitusmallin saanti markkinoille voisi tietyin edellytyksin olla myös positiivista. On kuitenkin huomattava, että jo nykyisellään valtiolla on rahoitusmalli, vuokra-asuntojen rakentamisen valtioneuvoston takaus, jossa rajoitukset ovat lyhyemmät ja tuki ja rajoitukset ovat suhteessa toisiinsa. Takauslainaksi hyväksytään 95 prosenttia kohtuullisista rakennus- ja tonttikustannuksista, takausaika on enintään 30 vuotta ja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, vähintään 20 vuotta. Lainansaajalta ei edellytetä yleishyödyllisyyttä eikä asukasvalintoja ja vuokratasoa säännellä. Rakentamisen on perustuttava pääsääntöisesti kilpailumenettelyyn. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn lainan pääomasta.

Kaupungin oman kohtuuhintaisen tuotannon rakennuttamisessa urakkakilpailujen toimivuus ja todellisen kilpailutilanteen aikaansaaminen rakentamisessa on keskeistä. Suhdanneluontoisen, edellisen välimallin asunnot rakennettiin pitkälti neuvottelumenettelyyn perustuen ja pääkaupunkiseudun rajalliset resurssit sitoutuivat niihin heikentäen asuntotuotantotoimiston urakoissa tarjoushalukkuutta pitkäksi aikaa. Tarjousten vähäisyydellä on vaikutusta myös kilpailujen perusteella saavutettavaan asuntojen hintatasoon.



12.8.2015

Toimitusjohtaja

---

Kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden ja tontinvarausten näkökulmasta mahdollisella uudella välimallilla kuten myös takauslainoilla toteutettavia asuntoja ei voida laskea AM -ohjelman ja MAL -sopimuksen mukaiseen valtion tukemien vuokra-asuntojen 20 prosentin osuuteen.

Yhteenvetona asuntotuotantotoimisto toteaa, että mahdollisen uuden 10 vuoden välimallin tulee olla kokonaisuudessaan sellainen, ettei sen seurauksena ole pelkästään siirtymää pitkästä korkotuesta uuteen malliin. Mikäli näin kävisi, valtion tukemien vuokra-asuntojen volyyymi pysyisi ennallaan tai laskisi ja lisäksi tuotannon painopiste mallin houkuttelevuudesta riippuen voisi siirtyä malliin, jossa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen pysyvyys ei olisi yhtä turvattu kuin pitkäaikaisessa korkotukimallissa. Tällöin mallille asetettu päätavoite, kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisääminen, jäisi toteutumatta.

Samaan aikaan uuden 10 vuoden välimallin kehittämisen kanssa tulisi turvata 40 vuoden korkotukimallille vähintään nykyisin voimassa olevat paremmat ehdot ja muuttaa käynnistysavustukset osaksi pysyvää järjestelmää pitkäjänteisen toiminnan turvaamiseksi. Malli varmistaa pidemmällä tähtäimellä kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet kuin kaavailtu 10 vuoden malli. Kokonaan uuden rahoitus- ja hallintamuotomallin sijaan voitaisiin selvittää nykyisen valtion takauslainan ehtojen kehittämistä toimijoita houkuttelevampaan suuntaan esimerkiksi lyhentämällä vaadittua vuokratyö- ja takausaikaa. Nykyisellään takauslainajärjestelmä ei myöskään takaa yhtä uuden välimallin tavoitetta eli vuokrien kohtuullisuutta.

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

Sisko Marjamaa  
toimitusjohtaja