

Helsingin kaupunki
Kaupungin kanslia
Tanja Sippola-Alho

Lausunto 10 vuoden välimallista asuntotuotantoon

Kaupunki on pyytänyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (jäljempänä Heka) näkemyksiä mahdollisesta tulevasta 10 vuoden välimallista asuntotuotantoon. Lausuntoa on pyydetty erityisesti siitä, millaisin ehdoin malli voisi olla Helsingin kannalta toimiva ja kiinnostava.

Heka katsoo, että kaikki keinot aidosti kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi niille alueille, missä asunnoista on tarvetta, ovat ehdottomasti kannatettavia.

Hekalla ei tämän hetkisen näkemyksen mukaan ole tarvetta siirtyä käyttämään suunniteltua välimallia nykyisen pitkän korkotuen sijaan. Tällä 10 vuoden välimallilla olisikin tarkoitus houkutella kunnallisten toimijoiden lisäksi muita tahoja rakennuttamaan lisää kohtuuhintaisia asuntoja esimerkiksi pääkaupunkiseudulle.

Hekan mielestä Helsingin kaupungin kannalta olisi keskeistä, että uuden välimallin avulla asuntomarkkinoille saataisiin lisää kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. Edellisen välimallin avulla saatiin kyllä aikaiseksi asuntotuotantoa, mutta se ei ollut kohtuuhintaista, vaan markkinahintaista. Mutta ongelmallista on mielestämme se, miten tuosta mallista saadaan sellainen, joka täyttää hallituksen asettamat ehdot (mm. edistää kohtuuhintaisen, pieni- ja keskituloisille soveltuvien vuokra-asuntojen rakentamista), täyttää EU:n SGEI-ehdot ja myös kiinnostaa alan toimijoita.

On selvää, että tässä uudessa välimallissa valtion tuen on oltava vähäisempi kuin 40 vuoden korkotuessa. Nyt kun ensi vuoden alusta lukien 40 vuoden tuotteessa korkotukea ei käytännössä ole (omavastuukorko palautunee 3,4 %:iin) eikä käynnistysavustuksia ilmeisesti tulla jatkamaan ensi vuodelle, niin käytännössä 40 vuoden korkotuessa ainoa tuki jatkossa on valtion täytetakausta. Sitten, jos välimallin tuotteessa tuen määrän on oltava tätäkin pienempi, niin käytännössä se tarkoittanee ainoastaan valtion täytetakausta pienemmälle lainamäärälle kuin mitä on 40 vuoden korkotuetussa tuotannossa tai sitten takauksen muuttamista maksulliseksi. Emme usko, että tämä riittää herättämään uusien toimijoiden kiinnostuksen välimalliin, kun tuen vastapainoksi on kuitenkin ilmeisesti määriteltävä sekä asukasvalintaan että vuokran määräytymiseen liittyviä rajoitteita.

Erikseen haluamme vielä huomauttaa, että jo nyt on olemassa eräänlainen välimallin tuote eli takauslaina vuokratuloille. Siinä on kyseessä pelkkä valtion takaus lainalle, tosin maksullinen. Takauslainan saajan ei tarvitse olla ARA:n yleishyödylliseksi nimeämä taho. Siinä ei ole myöskään mitään rajoituksia asukasvalinnan tai vuokran määrän suhteen.

Pidämme sinällään mielenkiintoisena selvitysmiehen esittämää mahdollisuutta ns. kevyen omakustannusvuokran vaatimiseen. Tällöin tulisi kuitenkin varmistaa vuokratason pysyminen samalla kohtuullisella tasolla koko rajoitusajan, ei pelkästään alkuvuokran osalta.

Hekan mielestä tätä suunniteltua uutta välimallin tuotantoa ei MAL-sopimuksissa ja kaupungin tonttivarauksissa pidä laskea ARA-tuotantoon, sillä sen seurauksena Hekalle varattavien tonttien määrä putoaisi ja lopputuloksena olisi aidosti kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lasku. Lisäksi kannamme huolta siitä, että jos tämä uusi tuote saavuttaisi suuren suosion, niin rakentajien resurssit saattaisivat pitkäksi ajaksi sitoutua välimallin tuotteen tekemiseen ja kiinnostus perinteisen ARA-tuotannon rakentamiseen hiipuisi. Näinhän kävi edellisen välimallin aikana; ATT:lla oli tuolloin vaikeuksia saada urakkatarjouksia.

Uusi malli lisäisi ja monimutkaistaisi sääntelyä sekä vaatisi esimerkiksi tukipäätöksen tekijöiltä huomattavasti enemmän resursseja. Kahden rinnakkaisen tukimuodon pyörittäminen ei tällä hetkellä kuulosta tehokkaalta, jos varmuutta huomattavasta kohtuuhintaisen asuntotuotannon kasvusta ei kuitenkaan saada.

Pidämme keskeisenä sitä, että samanaikaisesti kun kehitetään mahdollisia uusia tuotemalleja, niin myös varmistettaisiin, että vanha pitkän korkotuen tuote voisi pysyä edelleen houkuttelevana päätuotteena aidosti kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottamisessa. Pitkän korkotuen ehtoja tulee kehittää ja parantaa, eikä niitä tule ainakaan huonontaa (esim. vaatimus määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönnotosta).

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
toimitusjohtaja