



14

Tertiääri- ja primäärilainojen myöntäminen erälle asuntotuotannon hankkeille

HEL 2022-005920 T 02 05 03 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää asuntotuotantorahaston varoista tertiääri- ja primäärilainoja kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopäällikön hakemuksen mukaisille hankkeille seuraavasti:

	Tertiäärilaina €	Primäärilaina €
Heka Käpylä Pohjolankatu 47		666 445
Heka Puotila Rusthollarintie 10 2-vaihe		360 981
Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe		517 000
Heka Pasila Kustinpolku 7	125 300	2 083 455
Haso Jamaika Jamaikankatu 1		40 875
Haso Postiljooni Kustinpolku 5		57 007
Haso Postimies Lavakatu 7, Kustinpolku 1		47 410
Haso Sammaltori Jäkälätie 10		784 942
YHTEENSÄ	125 300	4 558 115

Lisäksi kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet / asuntotuotanto -palvelun laatimaan



kaupungin puolesta tertiääri- ja primäärilainojen velkakirjat kaupunginhallituksen vahvistamien ehtojen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotanto hakee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kohteille Käpylässä, Puotilassa, Pihlajistossa ja Pasilassa yhteensä 125 300 euron tertiäärilainoja ja yhteensä 3 627 881 euron primäärilainoja.

Lisäksi kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotanto hakee Helsingin Asumisoikeus Oy:n kohteille Jätkäsaarella, Pasilassa ja Tapaninkylässä yhteensä 930 234 euron primäärilainoja.

Rakennushankkeet rahoitetaan pääosin pankkien ja muiden rahoituslaitosten korkotukilainoilla. Vuokra- ja peruskorjauskohteiden korkotukilainan määrä on enintään 95 % ja asumisoikeuskohteiden korkotukilainan enimmäismäärä on enintään 85 % korkotukikelpoisista kustannuksista.

Vuokraohteissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukipäätösten edellyttämä omarahoitusosuus katetaan kaupungin myöntämällä pitkäaikaisella oman pääoman ehtoisella tertiäärilainalla. Tertiäärilaina lyhennetään viidessä vuodessa sen jälkeen, kun aravalaina tai siihen rinnastettava yhtiön laina on kokonaan maksettu. Tertiäärilainalla rahoitetaan vuokratalo-kohteen korkotukilainan ja käynnistysavustuksen jälkeinen, noin 5 %:n suuruinen omarahoitusosuus. Lainan korko on tällä hetkellä 4 % (khs 28.11.2016, § 1067).

Primäärilaina on Helsingin kaupungin myöntämä laina, jonka korko on peruskorko + 0,35 %, kuitenkin vähintään 2 % p.a. (kvsto 12.10.2005, § 219) ja jota lyhennetään 36 vuoden annuiteettitaulukon mukaisesti. Korkotukilainaa myönnetään vain asumiskäyttöön sekä asumista välittömästi palvelevien tilojen rakentamiseen (esim. varastot, saunatilat ja pyykkituvat). Primäärilainalla rahoitetaan kohteisiin sisältyviä liike- yms. tiloja, joita ei lueta asumista välittömästi palveleviksi tiloiksi sekä korkotukilainan ja asumisoikeusmaksujen jälkeinen omarahoitusosuus.

Esitys on asuntotuotantopäällikön päätöksen mukainen. Asuntotuotantorahastossa on tällä hetkellä varoja lainojen myöntämiseen noin 64,2 miljoonaa euroa.

Kuntalaki ja valtioneuvosto

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta



vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisestikaan arvioituna voida katsoa vaarantuvan rakennushankkeille myönnettävien lainojen johdosta.

ARAN korkotukipäätösten mukaiset korkotukilainat rakennushankkeisiin sisältävät sosiaaliseen asuntotuotantoon myönnettävää SGEI-tukea (tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseksi, services of general economic interest, komission päätös 2021/21/EU). Näissä kohteissa on myös kaupungin lainottamia liike- ja toimitiloja, jotka lisäävät paikallisen asumisen elinvoimaisuutta ja niiden rakennuttaminen perustuu asemakaavaan. Kyse on kunnan toimialan kannalta asukkaiden hyvinvoinnin ja alueen elinvoimaisuuden sekä lähipalveluiden lisäämisestä.

Kaupunki vuokraa liike- ja toimitilat kaupungin omaan käyttöön ei taloudelliseen toimintaan (SOTE, päiväkodit) tai vuokraa niitä edelleen paikallisille yrityksille. Kun liike- ja toimitiloja vuokrataan taloudelliseen toimintaan, peritään liiketiloista markkinaehtoinen vuokra. Lainajärjestykseen ei siten sisälly Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska siitä ei seuraa liiketilöiden vuokralaisina oleville yrityksille taloudellista etua.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Pipsa Kotamäki, rahoitussihteeri, puhelin: 31036125
pipsa.kotamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 ATTN terti ja prim lainahakemus 25.4.2022

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunginkanslia