



23.09.2015

Kj/14

§ 227

Valtuutettu Yrjö Hakasen aloite kaupungin Hekalle myöntämien lainojen korkojen alentamisesta

HEL 2015-001845 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa valtuutettu Yrjö Hakasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 11.2.2015 asia 18

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Yrjö Hakanen ja 20 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunki laskisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle myönnettyjen ja myönnettävien lainojen korkoja niin, että korko ei ylitä markkinaehtoisten lainojen korkotasoa, ja että lainojen vaihtamisesta edullisempiin saatava korkosäästö käytetään vuokrien nousun hillitsemiseen.

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 22 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää valtuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Kaupungin vuokrataloyhtiöiden asuintilojen rakentamisen rahoitus on viime vuosina hoidettu pääasiassa valtiollisen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) myöntämällä korkotukilainoilla. ARA myöntää korkotukilainaa enintään 95 % hyväksyttävästä hankintahinnasta. ARA:n myöntämiin korkotukilainoihin sisältyy valtion täytetäkaus.



Kaupunki on järjestänyt ARA:n edellyttämän omarahoitusosuuden Hekalle myöntämällä oman pääoman ehtoisella nk. tertiäärilainalla. ARA rinnastaa ao. lainat yhtiön omiin varoihin.

Kaupungin Hekalle myöntämien tertiäärilainojen (tämänhetkinen saldo yhteensä: 113,8 milj. euroa) korko on ollut 1.1.2006 lukien 4,5 % pa. Tertiäärilaina lyhennetään viidessä vuodessa sen jälkeen kun samassa yhteydessä nostettu aravalaina tai siihen rinnastettava yhtiön laina (esim. korkotukilaina) on kokonaan maksettu. Vuokrakohteiden korkotukilainan enimmäislaina-aika on 41 vuotta. Pääomalinasta maksettava korko ei laina-aika ja lainan muut ehdot huomioiden ylitä pääomalinasta yleisesti markkinoilla maksettavaa korkoa. Pääomamarkkinoilla viime vuosina liikkeeseenlasketuissa oman pääoman ehtoisissa debentuuri- ja hybridilainoissa toteutuneet lainaajat ovat vertailun vuoksi pääsääntöisesti olleet alle viisi vuotta, ja korkotuotto 6 % tai tätä enemmän.

Lisäksi kaupunki on rahoittanut nk. primäärilainoilla (tämänhetkinen saldo yhteensä: 105,5 milj. euroa) Hekan uusiin kohteisiin sisältyviä tiloja (esim. liiketiloja), joihin ARA ei myönnä korkotukilainaa. Primäärilaina on Helsingin kaupungin myöntämä vakuudeton laina, jota lyhennetään 36 vuoden annuiteettitaulukon mukaisesti, ja jonka korko on tällä hetkellä 2 % (korkoehto: peruskorko + 0,35 %, kuitenkin vähintään 2 %).

Kaupungin myöntämien primääri- ja tertiäärilainojen osuudet Hekan koko lainakannasta on molemmissa lainatyypeissä n. 7 %. Pääosa Hekan nykyisestä lainakannasta muodostuu erilaisista korkotukilainoista ja muista rahalaitoslainoista.

Hallitusohjelmassa on yhdeksi toteutettavaksi asuntopolitiikan toimeksi linjattu yleishyödyllisiin kohteisiin tarvittavan oman pääoman ehtoisen rahoituksen tuottovaadetta koskevien määräysten muuttaminen siten, että tertiäärilainoista perittävä nykyinen enimmäiskorko tulee laskemaan 8 %:sta 4 %:iin. Kun muutoksen ajankohta varmentuu, kaupunginhallitus tulee talousarvioehdotuksen yhteydessä esittämään koko kaupungin myöntämän tertiäärilainakannan ja jatkossa myönnettävien tertiäärilainojen koron laskemista nykyisestä 4,5 %:sta 4 %:iin uusien säännösten voimaantulosta lukien. Kaupunki on aiemmin myöntänyt tertiäärilainoja myös kaupunkikonsernin ulkopuolisille yleishyödyllisille yhteisöille, esim. Helsingin opiskelija-asuntosäätiölle.

Hekan kohteisiin viime vuosikymmeninä nostettujen nk. välitettyjen valtionlainojen korkoehtojen muodostuttua osassa ao. lainoista olennaisesti markkinakorkoja korkeammaksi, yhtiö on konvertoinut ko. osuuden lainakannastaan rahalaitoslainaksi. Koska Helsingin



23.09.2015

Kj/14

kaupungin asunnot Oy on yleishyödyllinen yhteisö jonka toiminta rahoitetaan asukkailta kerättävillä vuokrilla omakustannusperiaatteella, säästöt korkokuluissa vähentävät pitkällä tähtäimellä vuokrankorotuspaineita.

Kaupunginhallitus toteaa, että Hekan kaupungilta saamien oman pääoman ehtoisten ja muiden lainojen korko ei nykyisellä tasollaan ylitä vastaavilla velan ehdoilla markkinoilta saatavan rahoituksen hintaa. Kaupunginhallitus toteaa myös, että siltä osin kun Hekan korkeakorkoisia valtionlainoja on ollut markkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista konvertoida rahalaitoslainoiksi, konversiosta aiheutunut korkohyöty koituu yhtiön vuokralaisten hyväksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 11.2.2015 asia 18

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 07.09.2015 § 813

HEL 2015-001845 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa valtuutettu Yrjö Hakasen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi