



§ 844

Lausunnon antaminen asuntojen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen uudesta kymmenen vuoden välimallista vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi

HEL 2015-008293 T 10 07 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa otsikkoasiassa seuraavan lausunnon:

Uuden 10 vuoden tukimallin tausta

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmassa esitetään vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi uutta kymmenen vuoden välimallia, joka olisi avoin kaikille tukiehdot täyttävillä ja niihin sitoutuville toimijoille. Uuden tukimallin on tarkoitus olla alan toimijoita kiinnostava, luoda uutta tuotantoa ja edistää kohtuuhintaisen, pieni- ja keskituloisille asukkaille soveltuvien asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin.

Tavoitteeksi on asetettu pysyvä tukimuoto, joka ei ole osa valtion vastasyklistä suhdannepolitiikkaa, kuten oli vuoden 2008 välimalli, vaan jatkuvasti tarjolla. Tukea voisivat saada kaikki kiinnostuneet rakennuttajat, yleishyödyllistä statusta ei edellytetä. Tuki kohdennetaan kasvukeskuksiin, joissa on jälkimarkkinat asunnoille sääntelyn päätyttyä. Mallin avulla tavoitellaan lisää kohtuuhintaista asuntotuotantoa olemassa olevien arava-tuotteiden rinnalle.

Tavoitteeseen pääsemiseksi hallitus on nimennyt selvityshenkilön selvittämään millaisin edellytyksin voitaisiin luoda edellä kuvattu uusi 10 vuoden välimalli vuokra-asuntotuotantoon. Ympäristöministeriö valmisteli aiemmin myös 20 vuoden korkotukimallia, jonka haasteena niin ikään oli löytää tasapaino tuen ja säätelyn välille niin, että se samalla kiinnostaisi alan toimijoita. Nyt lausunnolla oleva 10 vuoden mittainen, niin ikään pysyväksi aiottu tukimalli sisältää paljon yhtymäkohtia aiempaan valmisteluun sen suhteen, miten voidaan yhteen sovittaa valtion taloudellinen tuki ja tuotantomalliin kohdistuvat rajoitukset niin, että tuki täyttää EU:n valtion tukea koskevat säännökset ja samalla pysyy houkuttelevana rakennusalan toimijoiden mielestä. Tämä uusi malli korvanee aiemman 20 vuoden korkotukimallin valmistelun. Kaupunki pitää tärkeänä, että sosiaalisen asuntotuotannon kokonaisuutta tarkastellaan mahdollisimman yhtenäisenä toiminnallisena järjestelmänä niin, että se tarjoaa erilaisia vaihtoehtoja tuottajille säilyttäen kuitenkin päätavoitteena kohtuuhintaisten asuntojen tuottamisen.



Julkinen valta voi tukea sosiaalista asuntotuotantoa nk. SGEI-säännösten mukaisesti. Tuki on korvausta yrityksen tuottamasta julkisen palvelun velvoitteesta, joka kuuluu julkiselle vallalle. Suomessa yleisin kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukimalli on ns. pitkä korkotuki. Siinä valtio antaa lainoille omavastuukoron ylittävältä osalta korkotukea ja valtion takauksen sekä Helsingin seudulla väliaikaisesti myös 10 000 euron suuruisen käynnistysavustuksen asuntoa kohti. Samalla asukasvalinnalle on asetettu tietyt kriteerit, vuokrat perustuvat valvottuun omakustannuseriaatteeseen ja sijoitetun oman pääoman tuotontuloutus on rajattu enintään 8%:tiin. Rajoitusten kestoaika on 40 vuotta. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n eli Hekan asunnot on rakennettu tällä tukimuodolla. Aiemmin valtio on ollut myös lainan myöntäjänä mutta nykyisin lainat otetaan rahoituslaitoksista eikä valtio myönnä enää näitä nk. Arava-lainoja. Edellä luetellut asukasvalintaa, vuokran määrittystä ja tuoton tuloutusta koskevat rajoitukset ja niiden valvonta on Suomen järjestelmässä hoidettu nk. yleishyödyllisyysäännösten kautta.

Nykyisin on olemassa myös pitkää korkotukea lyhyempi ja rajoituksiltaan kevyt rahoitusmalli, nk. 20 vuoden takauslainamalli vuokra-asuntojen rakentamiseen. Valtion takaus on saatavissa lainalle, jossa taattavaksi hyväksytään 95 prosenttia kohtuullisista rakennus- ja tonttikustannuksista, takausaika on enintään 30 vuotta ja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina koko takausajan mutta vähintään 20 vuotta. Lainansaaajalta ei edellytetä yleishyödyllisyyttä eikä asukasvalintoja ja vuokratasoa säännellä. Rakentamisen on perustuttava pääsääntöisesti kilpailumenettelyyn. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn lainan pääomasta. Kuluvana vuonna asunnoille voi Helsingin seudulla saada myös 5000 euron käynnistysavustuksen asuntoa kohden. Tälläkin mallilla on syntynyt kasvukeskuksiin asuntoja mutta Helsingissä se ei ole kiinnostanut toimijoita liiemmin. Kaupunki on puoltanut yhteensä kolmea hanketta, joiden rakentamista ei ole vielä aloitettu. Sen sijaan vapaarahoitteinen vuokratuotanto on ollut viime vuosina ollut vilkasta.

Tulevat tuotto-odotukset saattavat kannustaa toimijoita

Valtio tukee perinteisesti uustuotantoa korkotuella, käynnistysavustuksella tai niiden yhdistelmällä ja lisänä voi olla valtion takaus. Kannustimena uudessa mallissa eivät olisi pelkästään välittömät vuokratuotto-odotukset, vaan myös tuotto, joka on saatavissa sääntelyn päätyttyä. Sääntelyn aikana yritykselle ei annettaisi mahdollisuutta tulouttaa kohtuullista suurempaa voittoa (nykyisessä aravajärjestelmässä 8 %:n tuottoa omalle pääomalle pidetään kohtuullisena). Haasteena on yhteen sovittaa tukielementit ja rajoitukset niin, että toimijan kannalta kannattaa ottaa 10 vuoden



rajoitukset vastaan tilanteessa, jolloin täysin vapaarahoitteinen ja rajoitukseton tuotantokin vetää hyvin vuokra-asuntomarkkinoilla.

Kohtuuhintaisuus

Vuokratason edullisuuden voi periaatteessa varmistaa samalla omakustannuseriaatteella, jota sovelletaan muussa arava-tuotannossa. Selvyyden vuoksi ja läpinäkyvyyden tavoittamiseksi on syytä määrittää kohdekohtainen omakustannusvuokra ilman vuokrien tasausta. Tällä mekanismilla voidaan toivottavasti saavuttaa vuokrataso, joka on korkeampi kuin nykyinen arava-vuokrataso mutta matalampi kuin markkinavuokrataso. Kohteen sijainnilla on myös merkitystä vuokratason kohtuullisuuden kannalta.

Asukasvalinta, tuen kohdentuminen

Selvityshenkilön asettamispäätöksen mukaan uuden mallin asunnot olisi tarkoitettu pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asunnoiksi, joten sääntely asukasvalinnassa tarkoittaisi käytännössä vähintään tulorajojen asettamista. Ehtojen hallinnointi aiheuttaa byrokratiaa asuntojen hakemisessa ja asukasvalinnassa. Ilmeisesti rajat olisivat kuitenkin väljähköt, koska keskituloisilla olisi mahdollisuus saada asuntotarjous. Pelkän tulorajan soveltaminen johtaisi todennäköisesti siihen, että asukasvalinta jouduttaisiin tekemään arpomalla asunnot ehdot täyttävien hakijoiden kesken. Sääntelystä huolimatta tavoitteeksi tulee asettaa mahdollisimman kevyt valintamenettely.

Nykyisessä arava-tarveharkinnassa tulot (pienituloisuus) on vain yksi kriteeri. Käytännössä sovelletaan tarveharkintaa, joka priorisoi vaikeassa tilanteessa olevat hakijat. Erittäin kiireellisiä ovat mm. asunnottomat ja asunnottomuusuhassa elävät kotitaloudet. Näin pelkkä pienituloisuus ei yleensä riitä siihen, että asuntotarjous voidaan antaa. Nykyjärjestelmä ei siis palvele riittävästi pienituloisia työssäkäyviä henkilöitä. 10 vuoden välimalli voisi siis luoda tarjontaa asiakassegmentille, joka nyt lähtökohtaisesti operoi vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla. Tuote voisi soveltua mm. palvelusektorin matalapalkkaiselle työvoimalle ja olisi niin ollen kovin toivottava. Haaste muodostuu kuitenkin juuri sinänsä oikeutettujen tuotto-odotusten ja vuokran edullisuuden muodostamasta epäsuhdasta. Yhteiskunnan kannalta ei ole tarkoituksenmukaista, että yhtälön ratkaiseminen johtaisi asumistuen tarpeen merkittävään kasvuun juuri nyt, kun julkisen sektorin säästötarpeet ovat suuret. Asumistukien määrä on vuodesta 1995 kaksinkertaistunut ollen jo noin 1,5 mrd euroa vuodessa. Tämän lisäksi asumismenoja kompensoidaan myös toimeentulotuella, joidenkin arvioiden mukaan noin 300 milj. eurolla vuosittain. Veronmaksajien kannalta paras tulos saavutetaan, jos



yhteiskunnan tuki kohdennetaan sellaiseen vuokra-asuntotuotantoon, joka jo lähtökohtaisesti mahdollistaa alhaisen vuokratason.

Tuotannon edellytykset

Myös uuden välimallin asuntotuotannon edellytyksenä on tonttimaan saatavuus ja kohtuulliset rakentamiskustannukset. Helsingissä tontteja kaavoitetaan noin 5500 asunnolle vuosittain ja niitä luovutetaan valtuuston hyväksymien periaatteiden eli asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman eli AM-ohjelman mukaisesti. Valtion kanssa solmittu sopimus nostaisi vielä kaavoitustavoitetta 25 %:lla. Kuluvana vuonna voidaan arviolta luovuttaa asuntotuotantoon jopa 300 000 k-m².

Käytännössä kaupunki luovuttaa asuntotuotantoon välittömästi kaiken kaavoittamansa ja rakennuskelpoiseksi saattamansa maan ja kysyntä on jatkuvasti suurta. Tässä tilanteessa, jossa kaikille kerrostalotonteille riittää toteuttajia, valtion tuki edistäisi pääkaupunkiseudun asuntotuotantoa parhaiten jos se suunnattaisiin rakentamisen edellytysten luomiseen mm. liikenteen infrastruktuuriin ja kunnallistekniikan infrainvestointeja tukemalla. Tärkeää on, että valtio toteuttaa Pisara-rataa, johon se on vuosi sitten syksyllä sitoutunut. Kaavoituspotentiaalia lisääviä keskeisiä raidehankkeita ovat myös esimerkiksi Raide-Jokeri ja Kruunusiltojen pikaraitiotie.

Johtopäätökset

Uusi 10 vuoden välimalli ei näytä alkulähtökohdiltaan juuri sisältävän sellaisia elementtejä, joiden perusteella asuntojen vuokrataso olisi kutakuinkin yhtä edullinen kuin pitkällä korkotuella rakennettavat asunnot. Etenkin Helsingissä ero on hyvin suuri eikä niiden rakentamiseen siitä syystä ole mahdollista luovuttaa varsinaiselle aravuokratuotannolle eli pitkän korkotuen hankkeille tarkoitettuja tontteja. On vaikea nähdä miksi valtion tukirahaa kannattaisi suunnata malliin, jonka loppuvuokraa ei ole mitenkään säädelty.

Helsingin kaupungilla itsellään ei myöskään ole näköpiirissä tarvetta rakennuttaa vuokra-asuntoja muulla kuin pitkän korkotuen mallilla, koska sillä päästään asukkaan kannalta alhaisimpiin vuokriin omakustanteisesti. Kun markkinavuokra Helsingissä liikkuu noin 20 euron molemmin puolin neliötä kohden, pääsee Heka noin 11-12 euron neliövuokratason. Tähän hyvään tilanteeseen on suurena syynä se, että kaupungin aravuokra-asuntokanta on niin suuri, noin 46 000 asuntoa.

Kokonaan uuden rahoitus- ja hallintamuotomallin sijaan voitaisiin vielä selvittää nykyisen valtion takauslainan ehtojen kehittämistä toimijoita



houkuttelevampaan suuntaan esimerkiksi lyhentämällä vaadittua vuokratyö- ja takausaikaa. Nykyisellään takauslainajärjestelmä ei tosin sekään takaa yhtä uuden välimallin tavoitetta eli vuokrien kohtuullisuutta.

Vuokratason lisäksi toinen haaste uudessa mallissa on vuokralaisten asema ja kohtalo. Kohtuullinen vuokrataso pieni- ja keskituloisille kotitalouksille pystytään kenties takaamaan kymmeneksi vuodeksi mutta syntykö sen jälkeen tilanne, jossa asukkaat joutuvat muuttamaan kodeistaan sääntelyn päätyttyä, kun vuokrataso nousee kestävämmäksi tai asunnot menevät myyntiin?

Kaupunginhallitus korostaa myös, että mahdolliseen uuteen malliin sisältyvä valvonta tulee keskittää asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskukselle niin vuokravalvonnan kuin asukasvalintojen osalta. Hallitusohjelman mukaan kuntien vastuita tulee karsia eikä silloin pitäisi lisätä valvontavastuita.

Joka tapauksessa 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.

Lopuksi kaupunginhallitus toteaa, että sosiaalista asuntotuotantoa ja sen taustalla olevaa rahoitus- ja tukijärjestelmää tulisi kehittää yhtenä kokonaisuutena. Kun samaan aikaan hallitusohjelmassa esitetään muutoksia myös pitkän korkotuen osalta, on erityisen tärkeää, että uusi malli sovitetaan yhteen olemassa olevien ja valmisteltavien muutosten kanssa. Myös yhteiskunnallisia kustannuksia pitää tarkastella riittävän laajasti ja välttää siten ei-toivottujen osaoptimointien mahdollistamista.

Käsittely

Palautusehdotus:

Lasse Männistö:

Asia palautetaan valmisteluun siten, että Helsinki laajentaa arviointinsa näkökulmaa oman asuntotuotantonsa ja omien kuntarajojensa ulkopuolelle ottaen positiivisen kannan uuteen esitettyyn malliin. Malli voisi vauhdittaa ja edesauttaa muualla pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamista, mikä auttaisi asuntopulaa myös Helsingissä.

Kannattaja: Arja Karhuvaara



07.09.2015

Kaj/6

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan valmisteluun siten, että Helsinki laajentaa arviointinsa näkökulmaa oman asuntotuotantonsa ja omien kuntarajojensa ulkopuolelle ottaen positiivisen kannan uuteen esitettyyn malliin. Malli voisi vauhdittaa ja edesauttaa muualla pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamista, mikä auttaisi asuntopulaa myös Helsingissä.

Jaa-äännet: 8

Veronika Honkasalo, Otso Kivekäs, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Hannu Tuominen, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 7

Nina Huru, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Lasse Männistö, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 8 - 7 kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 ARA:n lähete
- 2 ARA:n lausuntopyyntö, Uusi kymmenen vuoden välimalli vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi
- 3 Asuntotuotantotoimiston lausunto
- 4 Kiinteistöviraston asunto-osaston lausunto
- 5 Heka Oy:n lausunto 12.8.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Lausunnon pyytäjä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hallituksen asettama selvityshenkilö, asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja Hannu Rossilahti on pyytänyt eri tahoja esittämään näkemyksensä uudesta kymmenen vuoden rahoitusmalliin liittyvistä keskeisistä seikoista, joita vastaaja pitää tärkeänä. Lausuntoa on pyydetty 25.8.2015 mennessä. Lausunnon on pyydetty lisäaikaa 9.9.2015 saakka. Lausuntopyyntö on liitteenä.

Lausunto on valmisteltu kaupunginkansliassa asuntotuotantotoimiston, kiinteistöviraston asuntoasiainosaston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n esittämien näkemysten pohjalta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 ARA:n lähete
- 2 ARA:n lausuntopyyntö, Uusi kymmenen vuoden välimalli vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi
- 3 Asuntotuotantotoimiston lausunto
- 4 Kiinteistöviraston asunto-osaston lausunto
- 5 Heka Oy:n lausunto 12.8.2015

Otteet

Ote

Lausunnon pyytäjä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistöviraston asuntoasiainosasto
ATT
Kaupunginkanslia



07.09.2015

Kaj/6

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Asunto-ohjelmapäällikkö

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.08.2015 § 804

HEL 2015-008293 T 10 07 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Asunto-osasto 13.8.2015

HEL 2015-008293 T 10 07 00

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmassa esitetään vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi uutta kymmenen vuoden välimallia, joka olisi avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuville toimijoille. Uuden tukimallin tulisi olla alan toimijoita kiinnostava, luoda uutta tuotantoa ja edistää kohtuuhintaisen, pieni- ja keskituloisille asukkaille soveltuvien asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin.

Tavoitteeksi on asetettu pysyvä tukimuoto, joka ei ole osa valtion vastasyklistä suhdannepolitiikkaa vaan jatkuvasti tarjolla. Tukea voisivat saada kaikki kiinnostuneet rakennuttajat, sillä yleishyödyllistä statusta ei edellytetä. Tuki kohdennetaan kasvukeskuksiin, joissa on sääntelyn päätyttyä jälkimarkkinat asunnoille. Mallin avulla tavoitellaan lisää kohtuuhintaista asuntotuotantoa olemassa olevien arava-tuotteiden rinnalle.

Tuoton tuloutus

Perinteisesti uustuotantoa on tuettu käynnistysavustuksella, korkotuella tai niiden yhdistelmällä. Lisänä voi olla valtion takaus. Uudessa mallissa kannustimena eivät ole välittömät tuotto-odotukset, vaan tuotto, joka on saatavissa vasta sääntelyn päätyttyä, kymmenen



vuoden kuluttua, jolloin asunnot voi myydä tai vaihtoehtoisesti nostaa vuokrat markkinatasolle. Sääntelyn aikana yritykselle ei anneta mahdollisuutta tulouttaa kohtuullista suurempaa voittoa (nykyisessä aravajärjestelmässä 8 %:n tuottoa omalle pääomalle pidetään kohtuullisena). Tulevat tuotto-odotukset saattavatkin ainakin jossain määrin kannustaa toimijoita ja lisätä uuden välimallin kiinnostavuutta.

Kohtuuhintaisuus

Välimallin tuotannon hintatason edullisuus tulee varmistaa samanlaisella omakustannuseriaatteella, jota sovelletaan muussa arava-tuotannossa. Selvyyden vuoksi ja läpinäkyvyyden tavoittamiseksi on syytä määrittää kohdekohtainen omakustannusvuokra ilman vuokrien tasausta. Tällä mekanismilla voidaan saavuttaa vuokrataso, joka on korkeampi kuin nykyinen arava-vuokrataso, mutta matalampi kuin markkinavuokrataso. Tulee huomioida, että myös kohteen sijainnilla on merkitystä vuokratason kohtuullisuuden kannalta.

Asukasvalinta, tuen kohdentuminen

Asukasvalintaa rajaavien kriteerien hallinnointi aiheuttaa byrokratiaa asuntojen hakemisessa ja asukasvalinnassa, joten tavoitteeksi tulisi asettaa mahdollisimman kevyt sääntely- ja valintamenettely. Uuden tukimallin pyrkimyksenä on edistää pieni- ja keskituloisille sopivien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa, jolloin asukasvalinnan sääntely tarkoittaisi käytännössä vähintään tulorajojen asettamista. Uudessa mallissa tulorajat olisivat ilmeisesti nykyistä väljemmät, koska tavoitteena on, että myös keskituloisilla on mahdollisuus saada asuntotarjous. Pelkän tulorajan soveltaminen johtaisi todennäköisesti siihen, että asukasvalinta jouduttaisiin tekemään arpomalla asunnot ehdot täyttävien hakijoiden kesken.

Nykyisessä arava-tarveharkinnassa tulot (pienituloisuus) ovat vain yksi kriteeri. Käytännössä sovelletaan tarveharkintaa, joka priorisoi vaikeassa tilanteessa olevat hakijat. Erittäin kiireellisiä ovat mm. asunnottomat ja asunnottomuusuhassa elävät kotitaloudet. Näin pelkkä pienituloisuus ei yleensä riitä siihen, että asuntotarjous voidaan antaa. Osittain nykyjärjestelmä siis sulkee pienituloiset työssäkäyvät henkilöt ulkopuolelle. Välimalli voisikin luoda tarjontaa asiakassegmentille, joka lähtökohtaisesti operoi vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla. Tuote voisi soveltua mm. palvelusektorin matalapalkkaiselle työvoimalle.

Tuotannon edellytykset

Asuntotuotannon edellytyksenä on tonttimaan saatavuus ja kohtuulliset rakentamiskustannukset. Helsingissä hallintamuoto sopii luontevasti ns. välimalliin, koska sääntely on vain kymmenen vuotta.



Tontinluovutus ei kuitenkaan saisi syödä muuta tuotantoa. Siksi tontteja tulisi hakea alueilta, joilla perinteisen aravatuotannon lisääminen ei ole järkevää. Mutta onko kaupunki valmis luovuttamaan tontin aravahinnalla tähän välimallin tuotantoon? Joka tapauksessa tontinvuokra olisi syytä palauttaa käyvälle tasolle sääntelyn päätyttyä.

Helsingissä myös urakointikapasiteetti ja rakentajien saatavuus on rajallinen. Vaarana on kiinnostuksen väheneminen perinteisten aravakohteiden tarjouskilpailuihin ja myös urakkahintojen kohoaminen kysynnän kasvaessa.

Johtopäätökset

Teknisesti uusi välimalli on mahdollista toteuttaa, mutta on vaikea arvioida tulisiko malli, jossa voiton tavoittelu on rajoitettu, kiinnostamaan institutionaalisia omistajia. Tiedossa on, että ainakin suuret vuokranantajat kuten Sato ja VVO tekevät tällä hetkellä historiallisen hyvää taloudellista tulosta nimenomaan kasvukeskuksissa. Oletus on, että toimijat ovat kiinnostuneempia saamaan tontteja puhtaasti vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon.

Toinen haaste on vuokralaisten asema. Kohtuullinen vuokrataso pystytään takaamaan näille pieni- ja keskituloisille kotitalouksille kymmeneksi vuodeksi. Tässä saattaa syntyä tilanne, jossa asukkaat joutuvat muuttamaan kodeistaan sääntelyn päätyttyä, kun vuokrataso nousee kestävämmäksi tai asunnot menevät myyntiin. Tulisikin varmistaa, että tämä tuotantomuoto vakiintuu siten, että tarjontaa voidaan taata myös tulevaisuudessa.

Hallitusohjelmassa esitetään myös perinteisen aravavuokratuotannon ehtoja muutettavaksi tuen kohdentumisen parantamiseksi. Näyttää siltä, että sosiaalisten avustusten ja tukien saajat pyritään ohjaamaan tähän asumismuotoon. Välimallissa puhutaan myös tuen kohdentumisesta pienituloisille. Mutta mikä on näiden hallintamuotojen keskinäinen suhde asiakassegmentin kannalta ja syntykö tässä riski vanhan aravakannan segregaatista, kun luodaan ”keskiluokkaisempaa” välimallin tuotantoa? Sosiaalista asuntotuotantoa ja sen taustalla olevaa järjestelmää tulisi kehittää kokonaisuutena. Uusi konsepti näyttäisi olevan lähinnä kädenojennus ja tuki vuokra-asuntojen omistajayhteisöille. Tuleekin miettiä, onko tällaiselle tuelle aitoa tarvetta.

Entä onko uusi välimalli sellainen tukimuoto, jossa kaikki tulevat voittamaan? Tavoitteeksi on asetettu, että asukkaat asuvat kohtuuhintaisissa vuokra-asunnoissa, omistajille tulee riittävä kannustin tuottaa asuntoja ja myös kunnat vakuuttuvat mallin hyödyistä. Ilmeisesti



kuitenkin viime kädessä kunnat tulevat kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa päättämään välimallin käynnistymisestä.

Lisätiedot

Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 12.8.2015

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 säätelämättömiä 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 valtion tuen myötä myös valtion rajoittamaksi asukasvalinnoiltaan ja vuokriltaan.

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.

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.

Yhteenvedona 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