



23.09.2015

Kj/14

## § 227

### Den av ledamoten Yrjö Hakanen väckta motionen om sänkning av räntorna för stadens lån till Helsingfors stads bostäder Ab (Heka)

HEL 2015-001845 T 00 00 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Yrjö Hakanen väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tuomo Mäkinen, finansieringschef, telefon: 310 36321  
tuomo.makinen(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 11.2.2015 asia 18

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Ledamoten Yrjö Hakanen och 20 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden ska sänka räntorna för de lån som staden tidigare beviljat eller beviljar Helsingfors stads bostäder Ab (Heka) utgående från att räntan inte överstiger räntenivån för lån på marknadsvillkor och att räntebehållningen från bytet till en förmånligare ränta utnyttjas för att dämpa hyreshöjningar.

Enligt 22 § 2 mom. i arbetsordningen för stadsfullmäktige ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Byggandet av bostäder i stadens hyreshusbolag har under de senaste åren finansierats i huvudsak genom räntestödslån från statens finansierings- och utvecklingscentral för boende Ara. Ara beviljar räntestödslån för högst 95 % av det godkända anskaffningspriset. I räntestödslånen beviljade av Ara ingår statens fyllnadsborgen.



Staden har ordnat den av Ara förutsatta självfinansierade delen för Heka genom att bevilja ett s.k. tertiärlån, dvs. göra investeringar i form av eget kapital. Ara likställer lånet i fråga med bolagets egna tillgångar.

Årsräntan på stadens tertiärlån till Heka (för närvarande sammanlagt 113,8 mn euro) har sedan 1.1.2006 varit 4,5 %. Tertiärlånen ska amorteras inom fem år efter att det samtidigt med tertiärlånen beviljade aravalånet eller ett annat jämförbart bolagslån (t.ex. räntestödslån) har återbetalats i sin helhet. Maximitiden för räntestödslånen för hyresobjekt är 41 år. Med beaktande av löptiden och de övriga lånevillkoren överskrider räntan på ett kapitallån inte den marknadsbestämda ränta som i allmänhet betalas för kapitallån. För jämförelsens skull har debentur- och hybridlån för investeringar i form av eget kapital utgivna inom kapitalmarknaden i regel haft en lånetid på högst fem år och en ränteavkastning på minst 6 %.

Staden har dessutom finansierat lokaler (bl.a. affärslokaler) i Hekas nya objekt genom s.k. primärlån (för närvarande sammanlagt 105,5 mn euro). Ara beviljar inte räntestödslån för dessa. Primärlån är ett lån som Helsingfors stad beviljar utan säkerhet och som amorteras i enlighet med en annuitetstabell på 36 år. Räntan för primärlån uppgår för tillfället till 2 % (räntevillkor: grundräntan +0,35 %, dock minst 2 %).

De av staden beviljade primär- och tertiärlånens andelar av Hekas hela lånestock uppgår i båda lånetyperna till ca 7 %. Största delen av Hekas nuvarande lånestock består av olika räntestödslån och andra lån hos penninginrättningar.

I regeringsprogrammet anges det som en av de bostadspolitiska åtgärderna att kravet på avkastning på investeringar i form av eget kapital ska ändras så att den nuvarande maximiräntan för nödvändiga tertiärlån för allmännyttiga objekt sjunker från 8 % till 4 %. När tidpunkten för ändringen fastställs kommer stadsstyrelsen i samband med budgetförslaget att föreslå att räntan för stadens hela tertiärlånestock och framtida tertiärlån beviljade av staden ska sänkas från 4,5 % till 4 % räknat från den tidpunkt då de nya reglerna träder i kraft. Staden har tidigare beviljat tertiärlån också till allmännyttiga sammanslutningar utanför stadskoncernen, bl.a. Helsingfors studentbostadsstiftelse.

Eftersom räntevillkoren för de lån som beviljats av statliga medel till Hekas objekt i fråga om vissa lån har blivit väsentligt stramare än marknadsräntorna, har bolaget konverterat den ifrågavarande andelen av lånestocken till lån hos penninginrättningar. Helsingfors stads bostäder Ab är en allmännyttig organisation vars verksamhet finansieras genom hyror från invånarna enligt självkostnadsprincipen



23.09.2015

Kj/14

och därför minskar besparingarna i räntekostnaderna på lång sikt trycket att höja hyrorna.

Stadsstyrelsen konstaterar att räntan för stadens investeringar i form av eget kapital och andra lån till Heka inte på sin nuvarande nivå överskrider priset för den marknadsbestämda finansieringen med de nuvarande villkoren. Stadsstyrelsen konstaterar dessutom att i den mån som det med beaktande av marknadsläget har varit ändamålsenligt att konvertera Hekas lån hos staten med hög ränta till lån hos penninginrättningar har räntebehållningen gagnat bolagets hyresgäster.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tuomo Mäkinen, finansieringschef, telefon: 310 36321  
tuomo.makinen(a)hel.fi

## Bilagor

1 Hakanen Yrjö valtuustoaloite Kvsto 11.2.2015 asia 18

## Beslutshistoria

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