Korkotukilain muutos

eduskuntakuuleminen 6.4.2018

Mari Randell

Helsinki

Helsingin kaupungin asunto-omaisuus

- **Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka**
  - **48 000 asuntoa**
  - Keskimääräinen vuokra 11,24 €/m²/kk
  - Suuria peruskorjauksia n. 100 M€/vuosi, pienempiä 50 M€
- **Helsingin asumisoikeus Oy, Haso**
  - **4 000 asuntoa**, 8 000 asukasta
  - Keskimääräinen vastike 9,75 €/m²/kk
  - Käyttöaste 99,3 %, ulkoinen vaihtuvuus 4,5 %
- Koy Auroranlinna
  - 2 200 asuntoa, pääosin työsuhdeasuntokäytössä
- Oy Helsingin asuntohankinta Ab
  - 3 500 asuntoa, puolet ara-rahoitteisia, erityisryhmäkäytössä
- Kkoy Korkotukiasunnot
  - 1600 asuntoa

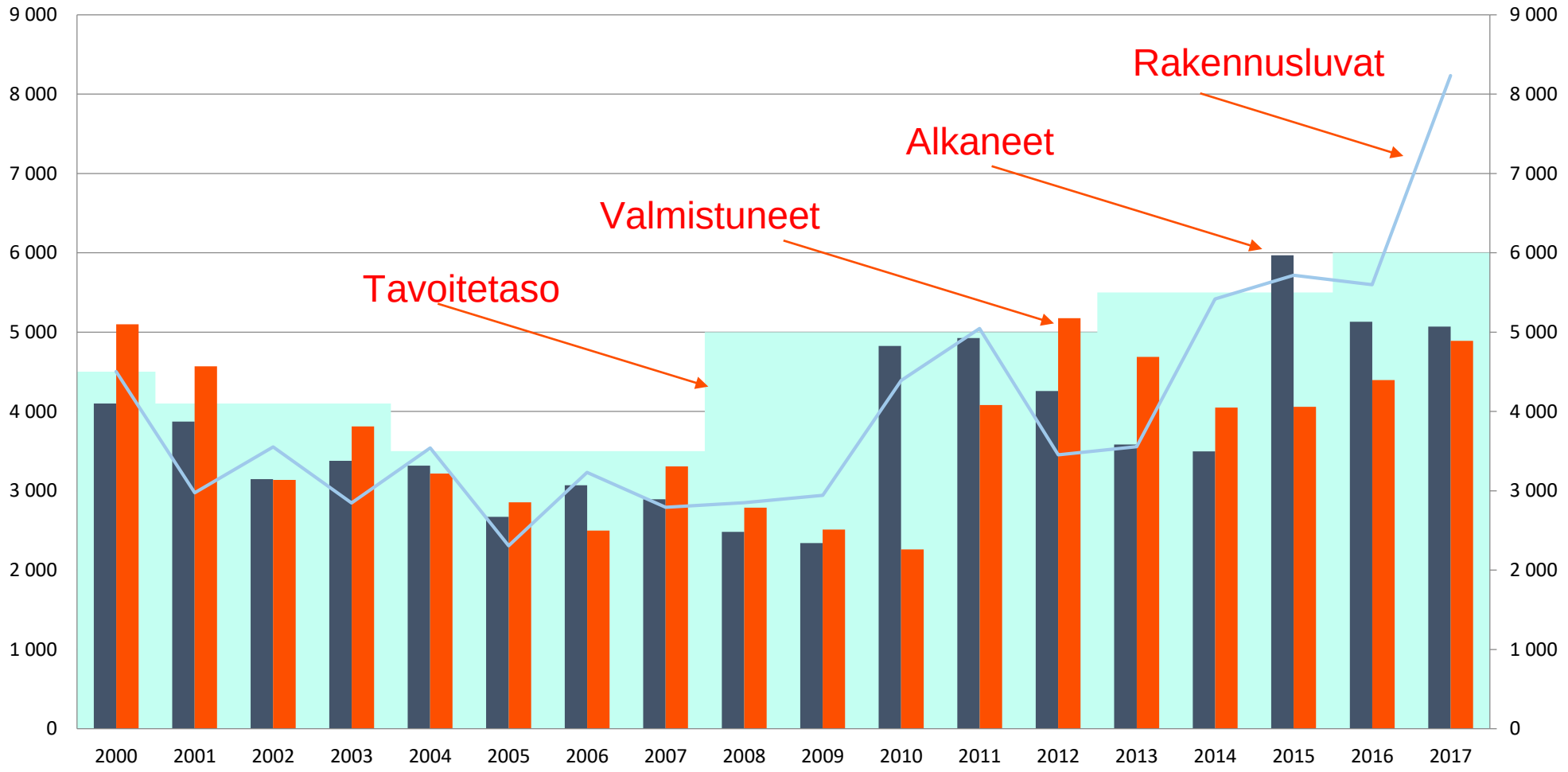
Asuntotuotantotilanne

- Rakenteilla nyt n. 7 000 asuntoa
  - joista ara-vuokra-asuntoja 1 900
    - joista kaupungin omaa tuotantoa 1 300
  - joista aso-asuntoja 1 100
    - joista kaupungin tuotantoa 950
- Voimassaolevia rakennuslupia aloittamatta n. 8 000 asunnolle

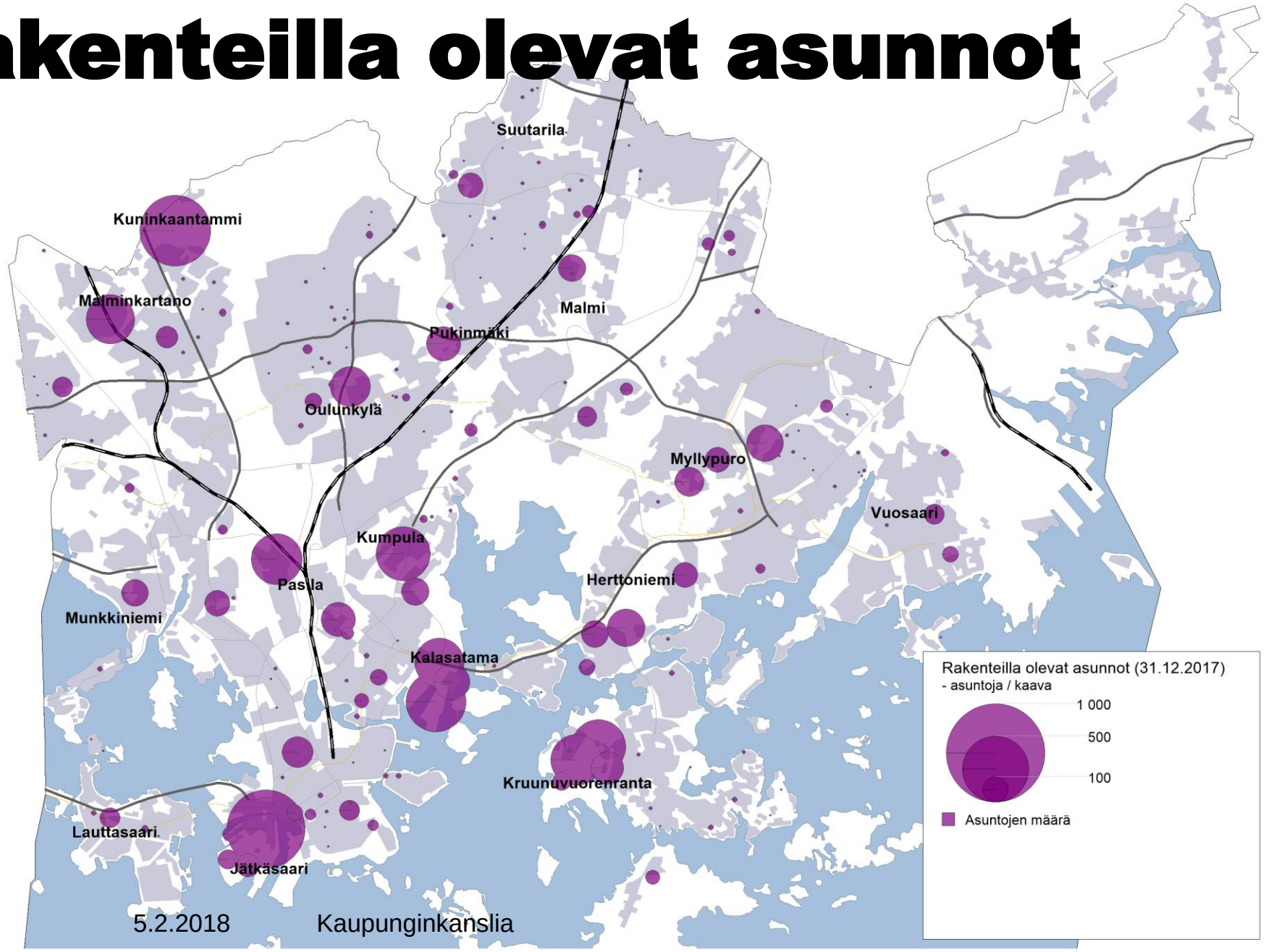
- Kaupunki luovutti tontteja asuntorakentamiseen vuoden 2017 aikana noin 255 600 k-m². Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 29 % luovutettiin myymällä (73 500 k-m²) ja noin 71 % (182 000 k-m²) vuokraamalla.

- Vuoden 2017 lopussa kaupungin asuntotontteja oli varattuina noin 1,65 miljoonaa k-m², mikä mahdollistaa noin 22 000 asunnon rakentamisen. Näistä ara-vuokra-asuntoja 4 800.

Asuntotuotanto on kasvuvauhdissa



Rakenteilla olevat asunnot



Vuonna 2017

Alkoi 5 071 asuntoa

Valmistui 4 890 asuntoa

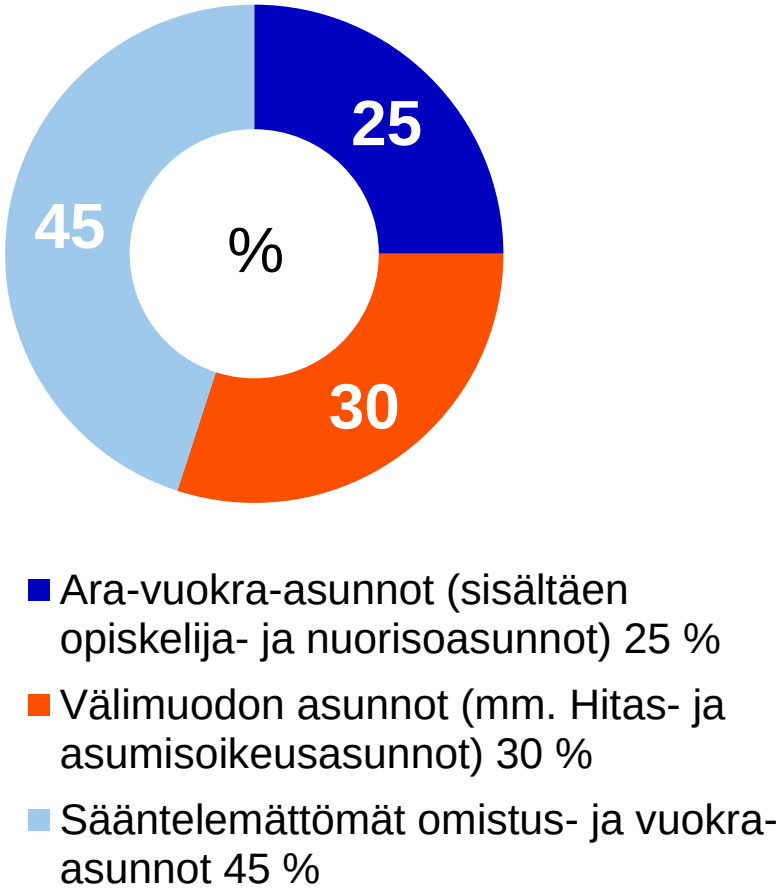
Rakennuslupa 8 232 asunnon rakentamiseksi

Asuntopoliittisista tavoitteista

Asuntotarjonta on monipuolista, sekä uusille että täydennysrakennettaville asuinalueille rakennetaan kaikkia hallintamuotoja Helsingin kaupungin vuokra-asunnoista vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin.

ARA-tuotannon merkitys keskeinen erityisesti tasapainoisen asukasrakenteen varmistamiseksi.

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet:



Lainsäädännön vaikutuksista

- Pitkäjänteisyys on asuntopolitiikan keskeinen vakauttava tekijä
  - Tulorajat 15 kuukautta voimassa
  - Käynnistysavustukset, infra-avustukset, alempi korkosuoja vuokra-asunnoille MAL-sopimuskauden ajan määräaikaisina
  - Pitkäjänteisyys antaa varmuutta myös kehittämistoiminnalle

- ARA-toimjoita vähemmän kuin aiemmin
  - Lainsäädännön muutokset eivät kasvata rakennuttajaryhmää
  - Kuntaomisteisten toimijoiden merkitys voimakkaassa kasvussa

- Asumisoikeustuotannon osalta kokonaistarkastelua ei voida tehdä koska asumisoikeuslakia ei ole annettu eduskunnan käsiteltäväksi ja tälla lailla vaikutuksensa aso-toimijoiden ratkaisuihin

Lainsäädännön vaikutuksista

- Lainan takausajan pidentäminen myönteinen asia, mutta vaikuttaa vain uusiin lainoihin, esim. Hasolla n. 500 M€ lainaa joka jäämässä vähitellen (kohteen täyttäessä 16 vuotta) kokonaan vaille valtion tukea / korkosuojaa

- Peruskorjauksiin varautumisen kannustaminen estetään kieltämällä varautuminen, toisaalta rakentamisaikaiset lainat lyhenevät hieman nopeammin, mutta onko viestinä väärä

- Asukkaan kannalta ainoa mikä vaikuttaa on omakustanteisena pysyvä vuokra ja sen maltillinen sekä ennustettava kehitys.

ARA-tuotantotuki

- ARA-järjestelmä on rakennettu aikana, jolloin korkotaso ja inflaatio olivat korkeita ja rahoitusinstrumenttina arava/korkotukijärjestelmä toimi aikanaan
- nyt korkotaso on erittäin matala, eikä valtion korkotukea juuri ole maksettu viime vuosina, tosin kysyntätuki kasvanut merkittävästi
- Valtion taloudellinen tuotantotuki on pysynyt alhaisella tasolla

- Asukkaiden maksettava vuokra / vastike on pysynyt maltillisella tasolla omakustanteisuuden ja ammattimaisen toiminnan ansiosta ei valtion tukielementtien vuoksi