

736

Eräiden rakennuskohteiden rahoittaminen

Päätös

Asuntotuotantopäällikkö päätti hakea kaupungin oman asuntotuotannon jäljempänä mainituille hankkeille asuntotuotantorahaston varoista myönnettäviä tertiääri- ja primäärilainoja.

Lisäksi asuntotuotantopäällikkö päätti esittää, että kaupunginhallitus oikeuttaa Rakennukset ja yleiset alueet / asuntotuotanto - palvelun laatimaan kaupungin puolesta tertiääri- ja primäärilainojen velkakirjat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen vahvistamien ehtojen mukaisesti.

Ote kaupunginhallitukselle

	Tertiäärilaina €	Primäärilaina €
Heka Herttoniemi Kettutie 8	135.629	795.987
Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 16		1.767.720
Haso Vanha Mylly Yläkiventie 16		286.854
Haso Kivipadonpuisto Risupadontie 5		91.988
Haso Taimenpuro Jäkälätie 18		620.000
Heka Laajasalo Vuorilahti		310.780
YHTEENSÄ	135.629	3.873.329

Päätöksen perustelut

Heka Herttoniemi Kettutie 8 on Herttoniemeen rakennettava 77 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 18.908.573 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 17.206.957 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 770.000 euroa ja Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 135.629 euroa sekä primäärilainalla 795.987 euroa.

Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 16 on Itäkeskukseen rakennettava 144 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 30.365.280 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 27.157.560 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 1.440.000 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 1.767.720 euroa.

Haso Vanha Mylly on Myllypuroon rakennettava 36 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka autopaikoitus sijoitetaan pääosin viereiselle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokraamalle tontille. Kohteen hankinta-arvo on 7.283.000 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 5.903.696 euroa ja asumisoikeusmaksut ovat 1.092.450 euroa. Hankkeen rakennusaikainen muu rahoitus muodostuu primäärilainasta yhteensä 286.854 euroa. Rakennushankkeen autopaikkojen rahoitukseen viereiselle tontille käytetään poikkeuksellisesti primäärilainaa, jotta voidaan täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edellyttämä erillisvakuusvaatimus.

Haso Kivipadonpuisto on Oulunkylään valmistunut 101 asuntoa käsittävä kerrostalokohde. Kohteen lopullisten kustannusten hankinta-arvo on 23.077.348 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 19.615.745 euroa ja asumisoikeusmaksut ovat 3.369.615 euroa. Hankkeen rakennusaikainen muu rahoitus muodostuu primäärilainasta yhteensä 91.988 euroa.

Haso Taimenpuro on Tapanilaan rakennettava 52 asuntoa käsittävä kerrostalokohde. Kohteen hankinta-arvo on 13.015.000 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 10.535.750 euroa ja asumisoikeusmaksut ovat 1.859.250 euroa. Hankkeen liiketilan rahoitus muodostuu primäärilainasta yhteensä 620.000 euroa.

Heka Laajasalo Vuorilahti on Laajasalossa korjattava 204 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka korjauskustannukset ovat 25.346.875 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 20.028.876 eu-

roa, yhtiön omarahoitusosuudella 5.007.219 ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 310.780 euroa.

Asuntotuotannossa käytettävät rahoitusmuodot

Vuokraohteiden korkotukilainan enimmäislaina-aika on 41 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko 1.1.2020 – 31.12.2023 myönnetylle lainalle 1,7 %. Korkotukilainan määrä on enintään 95 % rakennus- ja tonttikustannuksista.

Asumisoikeuskohteiden korkotukilainan enimmäislaina-aika on 41 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko on 2,5 % 1.7.2018 jälkeen tehdyissä lainapäätöksissä. Lainapäätöksissä 30.6.2018 saakka enimmäislaina-aika oli 36 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko on 3,5 %. Korkotukilaina on enintään 85 % rakennus- ja tonttikustannuksista.

Peruskorjauskohteiden korkotukilainan enimmäislaina-aika on 31 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko 1.1.2020 – 31.12.2023 myönnetylle lainalle 1,7 %. Korkotukilainan määrä on enintään 95 % 1.7.2018 jälkeen tehdyissä lainapäätöksissä. Lainapäätöksissä 30.6.2018 saakka lainamäärä oli enintään 80 % rakennuskustannuksista.

Erityisryhmien investointiavustuskohteissa korkotukilainan enimmäislaina-aika on 41 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko on 1.1.2020 – 31.12.2023 myönnetylle lainalle 1,7 %. Investointiavustuksen suuruus vaihtelee 10 – 50 % välillä ja alv-palautus on 24 % hankkeen arvonlisäverottomasta hinnasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myöntää vuonna 2022 10 000 euron käynnistysavustuksen asuntoa kohden Helsingin seudulle rakennettaville valtion tukemille vuokra-asunnoille. Avustus maksetaan 50%:lla korotettuna, mikäli kerrostalo on puurakenteinen.

Tertiäärilaina on Helsingin kaupungin myöntämä laina, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus rinnastaa yhtiön omiin veroihin. Tertiäärilainan korko on 1.1.2017 alkaen enintään 4 %. Se 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.

Primäärilaina on Helsingin kaupungin myöntämä lainaa, jonka korko on tällä hetkellä 2 prosenttia ja jota lyhennetään 36 vuoden annuiteettitaulukon mukaisesti. Primäärilainalla rahoitetaan kohteisiin sisältyviä liike- yms. tiloja. Vaativissa erityisryhmien kohteissa voidaan primäärilainalla rahoittaa valtion tuen ulkopuolelle jääviä tiloja.

Lisätiedot

asuntotuotantopäällikkö