

219

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 €
Haso Henrik Lättiläisen katu 8		146 681 €
Heka Laajasalo Gunillantie 3	296 415 €	2 836 129 €
Heka Roihuvuori Tuhkimontie 10		532 300 €
Heka Ruskeasuo Tenholantie 3-5 ja Koroistentie 17		53 881 €
Haso Vinsentinkatu 5		1 048 482 €
YHTEENSÄ	296 415 €	4 617 473 €

Päätöksen perustelut

Haso Henrik Lättiläisen katu 8 on Viikkiin rakennettu 47 asuntoa käsittävä rivi- ja kerrostalokohde. Kohteen hankinta-arvo on 16.347.468 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 13.895.347 euroa ja asumisoikeusmaksut ovat 2.305.440 euroa. Hankkeen muu rahoitus muodostuu primäärilainasta yhteensä 146.681 euroa.

Heka Laajasalo Gunillantie 3 on Laajasaloon rakennettava 81 asuntoa ja liiketilaa käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 24.964.430 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 21.021.886 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 810.000 euroa ja Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 296.415 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 2.836.129 euroa.

Heka Roihuvuori Tuhkimontie 10 on Roihuvuoressa sijaitseva, vuonna 1956 rakennettu peruskorjattava kerrostalokohde, jossa on 121 asuntoa. Korjauskustannukset ovat 16.452.200 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 12.735.920 euroa, ARA:n energia-avustuksella 484.000 euroa, yhtiön hankkimalla rahoituksella 2.699.980 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 532.300 euroa.

Heka Ruskeasu Tenholantie 3-5 ja Koroistentie 17 -hanke koostuu kahdesta eri Ruskeasuolla sijaitsevasta peruskorjattavasta kohteesta. Tenholantie 3-5 tonteilla on kaksi vuonna 1953 valmistunutta kerrostaloa, joissa sijaitsee yhteensä 40 asuntoa ja Koroistentie 17 tontilla on kaksi vuonna 1963 valmistunutta kerrostaloa, joissa sijaitsee yhteensä 38 asuntoa. Korjauskustannukset ovat yhteensä 13.605.257 euroa, josta korkotukilainalla rahoitetaan 10.841.101 euroa, ARA:n hissiavustuksella 194.266 euroa, ARA:n energia-avustuksella 234.995 euroa, yhtiön hankkimalla rahoituksella 2.281.014 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 53.881 euroa.

Haso Vinsentinkatu 5 on Kalasatamaan rakennettu 64 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, joka sisältää myös liiketilan. Kohteen hankinta-arvo on 21.908.362 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 17.730.898 euroa, asumisoikeusmaksuilla 3.128.982 euroa. Hankkeen muu rahoitus muodostuu Helsingin kaupungin primäärilainasta 1.018.482 euroa

Asuntotuotannossa käytettävät rahoitusmuodot

Vuokrakohteiden korkotukilainan enimmäislaina-aika on 41 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko on 1.1.2024 alkaen 2,3 %. Korkotukilainan määrä on enintään 95 % rakennus- ja tonttikustannuksista. Perusomavastuukorko on 1,7 % 1.1.2020 – 31.12.2023 myönnetylle lainalle.

Asumisoikeuskohteiden korkotukilainan enimmäislaina-aika on 41 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko on 1.1.2024 alkaen 2,3 %. Korkotukilainan määrä on enintään 85 % rakennus- ja tonttikustannuksista. Perusomavastuukorko on 2,5 % 1.7.2018 - 31.12.2023 myönnetylle lainalle.

Peruskorjauskohteiden korkotukilainan enimmäislaina-aika on 31 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko on 1.1.2024 alkaen 2,3 %. Korkotukilainan määrä on enintään 95 % rakennus- ja tonttikustannuksista. Perusomavastuukorko on 1,7% 1.1.2020 – 31.12.2023

myönnetylle lainalle. Lainapäätöksissä 30.6.2018 saakka lainamäärä oli enintään 80 % rakennuskustannuksista.

Erityisryhmien investointiavustuskohteissa korkotukilainan enimmäislaina-aika on 41 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko on 1.1.2024 alkaen 2,3 %. Perusomavastuukorko on 1,7 % 1.1.2020 – 31.12.2023 myönnetylle lainalle. Investointiavustuksen suuruus vaihtelee 10 – 50 % välillä ja alv-palautus on 24 % hankkeen arvonlisäverottomasta hinnasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämän käynnistysavustuksen haku on päättynyt. Aikaisemmin myönnetyt käynnistysavustukset voidaan maksaa 2024 loppuun asti. Avustuksen suuruus vuonna 2023 oli 10 000 euroa 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 varoihin. 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 vuokratalokohteen korkotukilainan ja käynnistysavustuksen jälkeinen, noin 5 %:n suuruinen omarahoitusosuus.

Primäärilaina on Helsingin kaupungin myöntämä laina, josta peritään peruskoron mukaista korkoa lisättynä 0,35 %-yksikön marginaalilla, kuitenkin vähintään 2,000 %. Korko on tällä hetkellä 4,6 %. Lainaa lyhennetään 36 vuoden annuiteettitaulukon mukaisesti. Primäärilainalla rahoitetaan kohteisiin sisältyviä liike- yms. tiloja. Vaativissa erityisryhmien kohteissa voidaan primäärilainalla rahoittaa valtion tuen ulkopuolelle jääviä tiloja.

asuntotuotantopäällikkö