

329

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 Käpylä Pohjolankatu 47		666.445
Heka Puotila Rusthollarintie 10 2v		360.981
Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 1v		517.000
Heka Pasila Kustinpolku 7	125.300	2.083.455
Haso Jamaika Jamaikankatu 1		40.875
Haso Postiljooni Kustinpolku 5		57.007
Haso Postimies Lavakatu 7, Kustinpolku 1		47.410
Haso Sarmallatori Jäkälätie 10		784.942

YHTEENSÄ	125.300	4.558.115
-----------------	----------------	------------------

Päätöksen perustelut

Heka Käpylä Pohjolankatu 47 on Käpylässä korjattava 211 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka korjauskustannukset ovat 37.026.064 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 34.541.638 euroa, yhtiön omarahoitusosuudella 1.817.981 ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 666.445 euroa.

Heka Puotila Rusthollarintie 10 2-vaihe on Puotilassa korjattava 166 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka korjauskustannukset ovat 24.718.981 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 19.486.400 euroa, yhtiön omarahoitusosuudella 4.871.600 ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 360.981 euroa.

Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe on Pihlajistossa korjattava 225 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka korjauskustannukset ovat 22.667.000 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 17.720.000 euroa, yhtiön omarahoitusosuudella 4.430.000 ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 517.000 euroa.

Heka Pasila Kustinpolku 7 on Pasilaan rakennettava 111 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 26.789.455 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 23.470.700 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 1.110.000 euroa ja Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 125.300 euroa sekä primäärilainalla 2.083.455 euroa.

Haso Jamaika on Jätkäsaareen rakennettu 64 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jossa on liiketila/muuntamo. Kohteen hankinta-arvo on 17.929.075 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 15.204.970 euroa ja asumisoikeusmaksut ovat 2.683.230 euroa. Hankkeen rakennusaikainen muu rahoitus muodostuu primäärilainasta yhteensä 40.875 euroa.

Haso Postiljooni on Pohjois-Pasilaan rakennettu 97 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jossa on liiketila/muuntamo. Kohteen hankinta-arvo on 24.506.007 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 20.781.650 euroa ja asumisoikeusmaksut ovat 3.667.350 euroa. Hankkeen rakennusaikainen muu rahoitus muodostuu primäärilainasta yhteensä 57.007 euroa.

Haso Postimies on Pohjois-Pasilaan rakennettava 81 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jossa on liiketila/muuntamo. Kohteen hankinta-arvo on 20.442.686 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 17.335.985 euroa ja asumisoikeusmaksut ovat 3.059.291 euroa. Hankkeen rakennusaikainen muu rahoitus muodostuu primäärilainasta yhteensä 47.410 euroa.

Haso Sammaltori on Tapaninkylään rakennettava 79 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jossa on liiketila. Kohteen hankinta-arvo on 19.897.942 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 16.246.050 euroa ja asumisoikeusmaksut ovat 2.866.950 euroa. Hankkeen rakennusaikainen muu rahoitus muodostuu primäärilainasta yhteensä 784.942 euroa.

Asuntotuotannossa käytettävät rahoitusmuodot

Vuokrakohteiden 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 2021 10 000 euron käynnistysavustuksen asuntoa kohden Helsingin seudulle rakennettaville valtion tukemille vuokra-asunnoille. Avustus maksetaan 50%:lla korotettuna, mikäli kerrostalo on puurakenteinen.

Tertiärlaina on Helsingin kaupungin myöntämä laina, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus rinnastaa yhtiön omiin varoihin. Tertiärlainan korko on 1.1.2017 alkaen enintään 4 %. Se lyhennetään viidessä vuodessa sen jälkeen, kun aravalaina tai siihen rinnastettava yhtiön laina on kokonaan maksettu. Tertiärlainalla rahoitetaan vuokratilojen 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