

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet / Asuntotuotanto
Asuntotuotantopäällikkö

Eräiden rakennuskohteiden rahoittaminen

Ehdotus

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 Laajasalo Svanströminkuja 5 ERS		36 688 €
Heka Jätkäsaari Tahitinkatu 1	283 171 €	
Heka Jätkäsaari Tongankuja 1	301 765 €	553 687 €
Haso Gunillantie 4 ent. Gunillanpuisto		52 895 €
Haso Hermannin rantatie 25 ent. Verkkosaari		1 210 143 €
Heka Vallila Mäkelänkatu 45		2 662 256 €
Heka Itä-Pasila Kasöörinkatu 3		2 724 413 €
YHTEENSÄ	584 936 €	7 240 082 €

ESITTELIJÄ

Heka Laajasalo Svanströminkuja 5 ERS on Laajasaloon rakennettava 77 asuntoa senioreille ja muuntamon käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 17.460.272 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 14.810.046 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen erityisryhmien investointiavustuksella 2.613.538 euroa ja ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 36.688 euroa.

Heka Jätkäsaari Tahitinkatu 1 on Länsisatamaan rakennettava 76 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 20.863.418 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 19.820.247 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 760.000 euroa ja Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 283.171 euroa.

Heka Jätkäsaari Tongankuja 1 on Länsisatamaan rakennettava 52 asuntoa ja liiketilan käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 16.988.995 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 15.613.543 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 520.000 euroa, Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 301.765 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 553.687 euroa.

Haso Gunillantie 4 on Laajasaloon rakennettava 66 asuntoa ja muuntamon käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 21.008.225 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 17.812.031 euroa, asumisoikeusmaksuilla 3.143.300 euroa. Hankkeen muu rahoitus muodostuu Helsingin kaupungin primäärilainasta 52.895 euroa

Haso Hermannin rantatie 25 on Sörnäisiin rakennettava 79 asuntoa ja liiketilan käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 27.953.516 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 22.731.867 euroa, asumisoikeusmaksuilla 4.011.506 euroa. Hankkeen muu rahoitus muodostuu Helsingin kaupungin primäärilainasta 1.210.143 euroa.

Heka Vallila Mäkelänkatu 45 on Vallilassa sijaitseva, vuonna 1930 rakennettu peruskorjattava kerrostalokohde, jossa on 137 asuntoa. Korjauskustannukset ovat 22.186.694 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 15.619.550 euroa, ARA:n energia-avustuksella 500.00 euroa, yhtiön hankkimalla rahoituksella 3.404.888 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 2.662.256 euroa.

Heka Itä-Pasila Kasöörinkatu 3 on Itä-Pasilassa sijaitseva vuonna 1975 valmistunut peruskorjattava kerrostalokohde, jossa on 132 asuntoa ja 10 liiketilaa. Korjauskustannukset ovat yhteensä 23.713.863 euroa, josta korkotukilainalla rahoitetaan 16.791.560 euroa, ARA:n energia-avustuksella 475.350 euroa, yhtiön hankkimalla rahoituksella 3.722.540 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 2.724.413 euroa.

Asuntotuotannossa käytettävät rahoitusmuodot

Vuokraohteiden 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 investointiavustuscohteissa 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 vuokratuloa kohden korkotukilainan ja käynnistysavustuksen jälkeinen, noin 5 %:n suuruinen omarahoitusosuus.

Primäärilaina on Helsingin kaupungin myöntämä laina, josta peritään peruskoron mukaista korkoa lisätynä 0,35 %-yksikön marginaalilla, kuitenkin vähintään 2,000 %. Korko on tällä hetkellä 4,1 %. Lainaa lyhennetään 36 vuoden annuiteettitaulukon mukaisesti. Primäärilainalla rahoitetaan kohteisiin sisältyviä liike- yms. tiloja. Vaativissa erityisryhmien kohteissa voidaan primäärilainalla rahoittaa valtion tuen ulkopuolelle jääviä tiloja.