

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 Kaarela Maununnevantie 3	244.000	
Heka Pohjois-Pasila Postiljooninkatu 2 er	352.500	
Heka Kalasatama Kalasatamankatu 15		53.682
Heka Herttoniemi Kirvesmiehenkatu 2		205.661
Haso Sandis		30.399
Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 vaihe 2		316 151
Heka Pihlajamäki Liusketie 3		100 433
Haso Haavi		24.728
YHTEENSÄ	596.500	731.054

ESITTELIJÄ

Heka Kaarela Maununnevantie 3 on Kaarelaan rakennettava 127 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 30.280.000 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 28.766.000 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 1.270.000 euroa ja Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 244.00 euroa.

Heka Pohjois-Pasila Postiljooninkatu 2 er on Pohjois-Pasilaan rakennettava 168 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jonka hankinta-arvo on 42.880.000 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 39.294.526 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 1.580.000 euroa ja Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 352.500 euroa, erityisryhmien investointiavustuksella 859.009 euroa sekä arvonlisäveron palautuksella 793.965 euroa.

Heka Kalasatama Kalasatamankatu 15 on Kalasatamaan rakennettu 89 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jossa on asuntojen lisäksi myös kehitysvammaisille tarkoitettu päivätoimintakeskus sekä liiketiloja. Kohteen hankinta-arvo on 28.555.733 euroa, josta asunto-osan kustannus on 22.375.275 euroa ja muiden tilojen osuus 6.180.458 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 20.801.144 euroa. Hankkeen muu rahoitus muodostuu käynnistysavustuksesta, tertiäärilainasta, primäärilainoista sekä autopaikkakorvauksesta.

Heka Herttoniemi Kirvesmiehenkatu 2 on Herttoniemeen rakennettu 178 kerrostaloasuntoa ja liiketilan sisältävä vuokrakohde, jonka hankinta-arvo on 39.738.083 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 36.288.260 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 1.780.000 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 1.669.823 euroa

Haso Sandis on Länsisatamaan rakennettu 77 kerrostaloasuntoa ja liiketilaa sisältävä asumisoikeuskohde, jonka hankinta-arvo on 18.078.078 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 15.159.462 euroa, asumisoikeusmaksuilla 2.644.800 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 273.816 euroa.

Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 2-vaihe on Pihlajistossa korjattava 166 asuntoa ja neljä liiketilaa käsittävä kerrostalokohde, jonka korjauskustannukset ovat 17.653.021 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 13.869.496 euroa, yhtiön omarahoitusosuudella

3.044.616 euroa, ARA:n energia-avustuksella 422.758 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 316.151 euroa.

Heka Liusketie 3 on Pihlajamäessä korjattava 146 asuntoa ja 7 liiketilaa käsittävä kerrostalokohde, jonka korjauskustannukset ovat rakentamisen aikana nousseet 17.576.984 eurosta 18.118.453 euroon. Korkotukilainalla rahoitetaan 13.559.068 euroa, omarahoitusosuudella 3 389 768 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla rahoitetaan 1.169.184 euroa. Primäärilainaa on jo aiemmin nostettu 1.069.184 euroa.

Haso Haavi on Kalasatamaan rakennettu 47 asuntoa käsittävä kerrostalokohde, jossa on myös liiketilaa. Kohteen hankinta-arvo on 13 950 641 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 11.251.660 euroa, asumisoikeusmaksuilla 1 967 475 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 731 506 euroa. Primäärilainaa on jo aiemmin nostettu 706 778 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 2023 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 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 lainaa, jonka korko on tällä hetkellä 4,1 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.