Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 26.10.2026 § 142

§ 142

Asuntotuotannon edellytykset ja omistajan ennakkokannan tarve, Espoon Asunnot Oy

Valmistelijat / lisätiedot:
Savolainen Anne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto antaa selostusosassa esitetyt vastaukset Espoon Asunnot Oy:n esittämiin kysymyksiin.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuuston vuonna 2023 hyväksymissä Asumisen ja maankäytön periaatteissa on yhtenä tavoitteena, että Espoon Asunnot Oy:n aloittaa vuosittain keskimäärin 300 uuden asunnon rakentamisen ja Espoon kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit. Espoon Asunnot on aloittanut viimeisen neljän vuoden aikana (vuosina 2022-2025) keskimäärin 252 asunnon rakentamisen vuosittain. Vuonna 2026 on käynnistynyt yksi hanke (111 asuntoa). Vuosille 2027-2028 Espoon Asunnot Oy:llä on tontteja 378 asunnon aloituksia varten, joista 266 asunnolle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on antanut ehdollisen varauspäätöksen.

Asuntomarkkinoiden matalasuhdanteen takia uusia asumisen rakennusoikeutta sisältäviä kaavoja on hyväksytty viime vuosina vain muutamia eikä uusia tontteja Espoon Asunnoille ole siten voitu tarjota. Myös valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainavaltuudet ovat pienentyneet ja pienentyvät edelleen vuonna 2027. Vuosina 2026-2027 Varke myöntänee uusia korkotukilainavarauksia pääasiassa vain erityisryhmä- ja peruskorjaushankkeille.

Espoon Asunnot on pyytänyt konserni- ja tilajaostolta omistajan ennakkokantaa neljään kysymykseen.

Mikäli valtion pitkä korkotuki ei ole käytettävissä, voidaanko Espoon Asunnot Oy:n tulevia vuokratalokohteita toteuttaa käyttäen Varken takauslainaa?

Espoon Asunnot Oy:n tehtävä on rakennuttaa pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavia valtion tukemia vuokra-asuntoja. Muiden rahoitusmallien kuten takauslainan käyttö voi olla perusteltua siinä tapauksessa, että pitkän korkotuen hankkeelle ei ole mahdollista saada rahoitusta ja pitkän korkotuen hanke estää muiden samassa korttelissa olevien vapaarahoitteisten hankkeiden etenemisen. Espoon kaupunki osallistuu muiden suurten kaupunkien (C6) ja valtion kanssa uusien asuntopoliittisten ohjauskeinojen ja rahoitusmallien kehittämiseen. Tavoitteena on löytää pitkän korkotuen rinnalle ratkaisuja, jotka tukevat asuntotuotannon jatkuvuutta muuttuvassa toimintaympäristössä.

Mikäli valtion pitkä korkotuki tai takauslaina ei ole käytettävissä, voidaanko Espoon Asunnot Oy:n tulevia vuokratalokohteita toteuttaa vapaarahoitteisesti?

Espooseen on valmistunut viime vuosina paljon vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja eikä vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista ole pulaa. Espoossa on myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennuttavia ja vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin sijoittavia toimijoita. Tällä hetkellä ei ole tarvetta sille, että Espoon Asunnot Oy toteuttaisi vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Jos vapaarahoitteinen toteutus katsotaan mahdolliseksi, onko Espoon kaupunki valmis antamaan takauksen rakentamiseen tarvittaville lainoille?

Espoon kaupunki ei myönnä takauksia Espoon Asunnot Oy:n lainoille vapaarahoitteisten vuokra-asuntohankkeiden toteuttamista varten. Mikäli takauksen myöntämiselle olisi kuitenkin erityinen peruste, päätös takauksen myöntämisestä tehtäisiin hankekohtaisesti.

Millä tavoin Espoon kaupunki voi edistää tonttien osoittamista Espoon Asuntojen tulevalle tuotannolle, erityisesti vuotta 2027 koskien, jotta Espoon Asunnot Oy:llä on edellytykset saavuttaa omistajan määrittämä tavoite?

Asumisen ja maankäytön periaatteet päivitetään vuonna 2027.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Espoon Asunnot Oyn kirje asuntotuotannon edellytykset ja omistajan ennakkokannan tarve

Tiedoksi