

ASUNTOHANKINTATYÖRYHMÄN RAPORTTI

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asema ja tehtävät, uusien hankintojen tarpeellisuus sekä yhtiön hallussa olevan asuntokannan hallinnan ja tarkoituksenmukaisen käytön kehittäminen

**HELSINGIN KAUPUNKI
Talous- ja suunnittelukeskus
3.2.2009**

SISÄLLYSLUETTELO

1 TYÖRYHMÄN TOIMEKSIANTO.....	1
2 OY HELSINGIN ASUNTOHANKINTA AB:N ASEMA JA TEHTÄVÄT	2
Tausta	2
Tehtävät.....	2
Helsingin kaupunki toimijana asuntomarkkinoilla.....	5
3 YHTIÖN TALOUDELLINEN TILANNE	6
Nykytilanne.....	6
Yhtiön lainakanta.....	7
Vastikekehitys	8
Korjauskustannusten kehitys	8
Talousennusteet.....	9
Asuntohankintayhtiön verovapauskysymys	10
Johtopäätökset	10
4 PIENASUNTOJEN HANKINTATARVE LÄHIVUOSINA	12
Asuntohankinnan asuntokannan käyttö.....	12
Palvelussuhdeasuntojen tarve lähivuosina	13
Erityisryhmille varattujen pienasuntojen lisätarve lähivuosina	15
Pienasuntojen vapautuminen kaupungin asuntokannasta	17
Erityisryhmien asuntojen keskittyminen.....	18
Johtopäätökset	19
5 YHTIÖN ASUNTOKANNAN HALLINNAN JA KÄYTÖN KEHITTÄMINEN	21
Korjaustoiminta vapaille markkinoille suoraan vuokratassa asuntokannassa	21
Korjaustoiminta tilakeskukselle välivuokratassa asuntokannassa	21
Asuntojen vuokraus- ja välitystoiminnan kehittäminen	21
Yhteistyö Kiinteistö Oy Auranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n kesken.....	22
6 JOHTOPÄÄTÖKSET	23
7 TYÖRYHMÄN EHDOTUKSET	25
8 MATTI KUIKAN ERIÄVÄ MIELIPIIDE	27

LIITE 1: Selvitys Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n taloudesta työryhmän käyttöön 2.2.2009.

LIITE 2: Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n kassavirtaennuste 2009 – 2019.

LIITE 3: Kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Kiinteistö Oy Auranlinnan välinen korjausmenettelykaavio.

1 TYÖRYHMÄN TOIMEKSIANTO

Kaupunginjohtaja asetti johtajistokäsittelyssä 14.5.2008 (49 §) työryhmän selvittämään kaupungin asuntohankintayhtiön asemaa ja tehtäviä, uusien hankintojen tarpeellisuutta sekä yhtiön hallussa olevan asuntokannan hallinnan ja tarkoituksenmukaisen käytön kehittämistä. Työryhmän asettamisen taustalla on kaupunginhallituksen 14.4.2008 päätös maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 – 2017 toimeenpanosta.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin rahoitusjohtaja Tapio Korhonen talous- ja suunnittelukeskuksesta sekä jäseniksi toimitusjohtaja Matti Kuikka Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:stä, apulaiskaupunginsihteeri Miliza Ryöti hallintokeskuksesta, työmarkkinalakimies Leena Mattheizen henkilöstökeskuksesta, kiinteistöjen kehittämispäällikkö Harri Kauppinen ja vuokrauspäällikkö Laura Hassi kiinteistövirastosta sekä kehittämispäällikkö Markus Härkäpää ja lainapäällikkö Eija Venetkoski-Kukka talous- ja suunnittelukeskuksesta. Työryhmä pyysi sihteerikseen Ina Liljeströmin talous- ja suunnittelukeskuksesta. Työryhmän määrääjäksi asetettiin 31.1.2009.

Raportin tekstin ovat työstäneet työryhmän sihteeri Ina Liljeström ja suunnittelija Mari Randell talous- ja suunnittelukeskuksesta. Raporttiin liittyy eriävä mielipide, joka on raportin kappaleena 8.

2

OY HELSINGIN ASUNTOHANKINTA AB:N ASEMA JA TEHTÄVÄT

Tausta

Kaupungin omistama Oy Helsingin Asuntohankinta Ab (jäljempänä asuntohankintayhtiö tai yhtiö), perustettiin vuonna 1983, aloitti toimintansa 1984 ja hankki ensimmäiset asunnot vuoden 1985 aikana.

Asuntohankintayhtiön perustamisen taustalla oli Helsingin asuntomarkkinoiden tilasta johtuvia asuntopoliittisia syitä sekä hankintayhtiön toiminnan järjestämistä ja rahoitusta koskevia periaatteita. Kaupungin asuntojonosta valtaosa oli lähinnä yhden hengen ruokakuntia. Koska Helsingin asuntokannasta huomattava osa oli, kuten on edelleenkin, pienhuoneistoja, ei asuntopolitiikan pitkän tähtäyksen näkymien perusteella katsottu tarkoituksenmukaiseksi lisätä pienhuoneistojen, varsinkin yksiöiden määrää. Lisäksi katsottiin tarkoituksenmukaiseksi, ettei erityisasuminen keskittyisi kaupungin omaan vuokra-asuntokantaan. Laajentamalla jaettavissa olevien asuntojen piiriä katsottiin voitavan vähentää keskittymisen ongelmaa. Pienhuoneistojen tarvetta päädyttiin tyydyttämään ostamalla vanhasta asuntokannasta yksiöitä ja kaksioita käytettäväksi kaupungin vuokra-asuntoina.

Tehtävät

Yhtiön tehtävänä on ostaa pieniä asuntoja Helsingistä kaupungin osoittamaan käyttöön pysyviksi vuokra-asunnoiksi. Huomattava osa asunnoista on vuokrattu virastojen palvelussuhde- tai asiakaskäyttöön. Osa huoneistoista on ara-vuokra-asuntoja, jotka jaetaan kiinteistöviraston asuntoasiainosaston kautta. Ostettavat huoneistot sijaitsevat tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab on hankkinut asuntoja omistukseensa vuosina 1985 – 2008 taulukon 1 mukaisesti.

Taulukko 1. Asuntohankinnan omistukseensa hankkimat asunnot vuosina 1985 - 2008

Vuosi	Yhteensä (kpl)	Yksiöitä (kpl)	Keskikoko (m ²) *	Keskihinta (€/m ²) *	Hankintatavoite (kpl)
1985	203	171	35	990	200
1986	320	226	36	1034	300
1987	265	148	39	1076	400
1988	98	60	39	1488	300
1989	246	114	42	1685	300
1990	297	150	40	1529	300
1991	186	134	35	1392	300
1992	524	295	33	1151	300
1993	245	98	44	813	300
1994	318	119	30	1072	300
1995	159	155	30	1002	300
1996	81	77	31	987	300
1997	58	56	29	1077	300
1998	59	22	36	1182	300
1999	23	15	36	1463	300
2000	97	80	31	1133	300
2001	44	36	33	1696	200
2002	75	49	36	1809	200
2003	84	75	31	2180	200
2004	76	62	32	2131	200
2005	39	27	33	2188	200
2006	21	16	33	2127	200
2007	6	5	31	2230	200
2008	0	-	-	-	0
1985 - 2008	3524	2190	35	1263	6200

*) Keskikoko ja -hintaa vain normaalin hankinnan asunnoista.

Asuntohankintayhtiön verovapautta koskevien säädösten mukaan asunnot on vuokrattava kaupungin määrittelemille kohderyhmille. Palvelussuhdekäytön ohella yhtiön asuntoja on käytetty sosiaali- ja terveystoimen tukiasuntoina, normaaleina kaupungin vuokra-asuntoina ja vuokrattu yleisillä asuntomarkkinoilla vuokra-asunnoiksi. Yksi keskeinen hankittujen asuntojen käyttäjä on ollut sosiaaliviraston erityissosiaalitoimisto. Yhtiön yksittäiset eri taloissa ja eri puolilla kaupunkia sijaitsevat asunnot ovat soveltuneet erittäin hyvin juuri tukiasuntoina käytettäviksi.

Asuntohankintayhtiölle myönnetty verovapaus (tuloverolaki 20.1 § 3 kohta) edellyttää, että yhtiön asuntoja ei myydä. Verokohtelusta myyntitilanteessa on saatu hallintokeskuksen oikeuspalveluiden lausunto. Käytännössä jo yhden asunnon myyminen tarkoittaisi verovapauden poistumista, jolloin yhtiön voittoon kohdistuisi normaali tuloverolain (TVL) mukainen tuloverotus, jonka verokanta on 26 %. Tätä veroa olisi maksettava siltä vuodelta, jolloin asunto on myyty sekä kaikilta seuraavilta vuosilta. Kysymys siitä, vaatisiko verottaja verotuksen oikaisua ta-

kautuvasti viimeiseltä viideltä vuodelta, ei ole itsestään selvä. On mahdollista, että tällaisen oikaisun edellytykset eivät täyty. Varmistuksen saaminen edellyttäisi ennakkoratkaisun pyytämistä verottajalta. Yhtiön on näytettävä tuloksessaan voittoa lainalyhennysten verran, joiden suuruus on tällä hetkellä n. 5,5 milj. €/v. Tuloverotus muodostaisi siten suuren lisämenoerän yhtiölle. Asuntoja myytäessä yhtiön olisi lisäksi maksettava luovutusvoiton veroa, joka pienentäisi myynnistä saatavia tuloja. Varainsiirtoveroa asuntohankintayhtiö ei ole velvollinen maksamaan.

Helsingin kaupunki on asuntohankintayhtiön kautta osakkaana huomattavassa joukossa helsinkiläisiä asunto-osakeyhtiöitä. Osakkuudesta ei toistaiseksi ole ilmennyt ongelmia.

Yhtiön toiminta-aikana yksi ongelma on ollut, että tarjolla olevien asuntojen määrä tai hinta ei ole ollut hankinnan kannalta sopiva. Etenkin viimeisten vuosien aikana asuntojen hintataso on Helsingissä ollut korkea. MA-ohjelman 2008 – 2017 täytäntöönpanopäätöksen perusteluissa (KHS 14.4.2008) todetaan asuntojen hankinnasta seuraavaa:

”Omistusasuntojen hinnat ovat Helsingissä nousseet viime vuosina rajusti. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab on asuntojen kalleuden vuoksi pystynyt viime vuosina hankkimaan vain varsin pienen määrän asuntoja. Lisäksi hintatason alueelliset erot ovat aiheuttaneet sen, että hankintayhtiön hankinta on rajoittunut halvimmille alueille, joilla yleensä muutoinkin on keskimääräistä suurempi valtion tukema vuokra-asuntokanta. Kaupungin asuntohankintayhtiö perustettiin aikanaan muun muassa siksi, että sen avulla voitaisiin torjua segregatiota. Nykytilanteessa tavoite ei toteudu vaan päinvastoin jatkuvalla asuntojen hankinnalla samoilta alueilta saattaa olla segregatiokehitystä vahvistavia seurauksia.

Helsingin asuntohankinnan omistamat noin 3 500 asuntoa voidaan nykytilanteessa katsoa riittäväksi määräksi pieniä vuokra-asuntoja. Ohjelmakauden alussa tulisi harkita asuntojen hankintatoiminnan lopettamista toistaiseksi. Hankinta voitaisiin tarpeen tullen aloittaa uudelleen, mikäli asuntojen myyntihintojen, vuokrauksen hintasuhteiden ja vuokra-asuntojen kysynnän muutokset antavat siihen aihetta.”

Khs käsitteli 21.6.2004 (Kaj/4 21.6.2004) ja päätti 28.6.2004 (Kaj 28.6.2004/932 §) kehottaa asuntohankintayhtiötä antamaan keväällä 2006 asuntojen hankinnan määrällisten tavoitteiden määrittelyä varten vuoden 2005 tilinpäätöstietoihin perustuen selvityksen yhtiön talouden liikkumavarasta ja mahdollisuuksista asuntojen hankintaan omalla ra-

hoituksella. Asuntohankintayhtiö antoi selvityksen 30.3.2006. Selvitys on ollut käytettävissä MA-ohjelman 2008 – 2017 valmistelussa.

Helsingin kaupunki toimijana asuntomarkkinoilla

Helsingissä on asuntoja noin 320 000, joista vuokra-asuntoja 144 000 (45 %). Asunnoista 1 h+k/kk on 75 500, ja näistä vuokra-asuntoina 47 000 asuntoa eli 63 %. Asunnoista 2 h+k/kk on 117 000, joista vuokra-asuntoja 59 000 asuntoa eli 50 % (Tilastokeskus).

Helsingin kaupunki omistaa 56 564 asuntoa (taulukko 2), joista 2 234 on asumisoikeusasuntoja. Vuokra-asuntokäytössä kaupungin omistamista asunnoista on 54 330, asunnoista ara-vuokra-asuntoja on 43 880. Helsingin kaupungilla on omistuksessaan 37,7 % Helsingin kaupungin alueen vuokra-asunnoista.

Taulukko 2. Helsingin kaupungin omistamat asunnot 31.12.2007

Aravavuokrataloyhtiöiden asunnot	42 276
Vuokrataloyhtiöiden hoitohallinnossa olevat asunnot	196
Vanhusten ara-palveluasunnot ja tukiasunnot	1 964
Pitkän korkotuen yhtiöiden asunnot	1 604
Lyhyen korkotuen asunnot	386
Asumisoikeusasunnot	2 234
Työsuhdeasuntoyhtiöiden asunnot	2 144
Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön asunnot	577
Hitas-omistusasunnot	622
Hallintokuntien asunnot	1 288
Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asunnot	3 524
Yhteensä	56 564

Vuoden 2007 lopussa Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:lla oli omistuksessaan 3 524 asuntoa. Näistä asunnoista 1 690 on ara-vuokra-asuntoja ja 1 834 vapaarahoitteisia asuntoja. Asuntohankinnan omistuksessa on 6,5 % kaupungin vuokra-asunnoista.

3 YHTIÖN TALOUDELLINEN TILANNE

Nykytilanne

Talous- ja suunnittelukeskuksen erityissuunnittelija Pia Halisen laatima ”Selvitys asuntohankintayhtiön asemaa ja tehtäviä selvittävän työryhmän käyttöön 2.2.2009” löytyy liitteestä 1. Selvityksen lähteenä on käytetty konsernin vahvistettuja tasekirjoja vuosilta 2004 – 2007 ja konsernin tuottamia ennusteita vuosille 2008 – 2013. Selvitys sisältää tunnuslukuvertailun, tuloslaskelmat, taseet ja rahoituslaskelmat. Selvityksessä on lisäksi lyhyt analyysi yhtiön taloudellisesta tilanteesta.

Vuonna 2004 selvitettiin kaupunginhallituksen kehotuksesta mahdollisuuksia asuntojen hankintaan yhtiön järjestämällä rahoituksella ottaen huomioon yhtiön kokonaistalouden antamat mahdollisuudet. Laskelmissa päädyttiin tällöin siihen, että yhtiölle alkaa kertyä ylijäämää/investointivaraa vähitellen vuosittain. Ylijäämän muodostuminen ei kuitenkaan ole ollut arvioidun mukainen. Tässä raportissa tarkoitetaan ylijäämällä sitä, mikä jää lainalyhennysten jälkeen investointivaraksi.

Liikevaihdon kasvun oletuksena on ollut asunto-ohjelman mukaan toteutuva asuntojen hankinta. Hankinnat ovat kuitenkin jääneet markkinatilanteesta johtuen selvästi tavoitteista, joten kasvu on arvioitua pienempää. Toisaalta menot ovat kasvaneet arvioitua enemmän, pääosin yhtiövastikkeiden ja korjauskustannusten kasvun takia. Yhtiövastikkeiden nousu on ollut vuodesta 2004 lähtien n. 41 % johtuen suurelta osin taloyhtiöiden putkisto- ja muista suurista korjauksista. Yhtiön itse tekemien huoneistokorjausten menot nousivat myös erityisesti hallintokuntien käytössä olleiden työsuhteasuntojen irtisanomisten takia. Korkotason nousua ei ole menojen arvioinnissa otettu huomioon. Vuosina 2004 – 2007 tapahtuneiden asuntojen hankintojen omarahoitus on n. 1 milj. € luokkaa, mikä on maksettu kassavaroista. Taulukossa 3 on esitetty vuoden 2004 ennuste toteutumavertailuineen. Vuosien 2008 – 2009 luvut ovat vielä kokonaan ennusteita ja vuodesta 2008 alkanut kaupungin lainojen lyhennys on 2,9 milj. €/v.

Taulukko 3. Vuonna 2004 ennustettu yhtiön taloudellinen kehitys sekä toteutunut kehitys. Vuosien 2008 ja 2009 ennusteet on vuodelta 2008.

Vuosi	Liikevaihto		Menot		Lainojen lyhennykset		Ylijäämä	
	ennuste	toteutunut	ennuste	toteutunut	ennuste	toteutunut	ennuste	toteutunut
2001	15,5		14,5		2,7		-1,7	
2002	16,3		14,1		2,7		-0,5	
2003	17,3		14,3		3,2		-0,2	
2004	18,0	17,5	13,6	14,6	4,5	4,5	-0,1	-1,6
2005	18,7	17,9	13,2	13,1	5,1	5,3	0,4	-0,5
2006	19,4	18,3	13,4	14,5	4,8	5,0	1,2	-1,2
2007	20,2	19,0	13,6	14,3	4,0	3,9	2,6	0,8
2008 (enn.)	21,1	19,5	13,7	14,9	5,5	6,0	1,9	-1,4
2009 (enn.)	21,9	19,9	13,5	15,3	5,5	6,2	2,9	-1,6

Asuntohankintayhtiön asuntokannasta ja vuokrista (lokakuu 2008) esitetään seuraavat tiedot:

	ara-asunnot (omakustannusperiaate) 5 e/m ² /kk	vapaarahoitteiset asunnot 8,75 e/m ² /kk
lainojen kustannusvaikutus (lyhennys+korot)		
keskivuokra	10,50 e/m ² /kk	13,75 e/m ² /kk
asuntojen määrä	1690 kpl	1834 kpl
pinta-ala yhteensä	70 636 m ²	70 184 m ²

Vuoden 2009 alusta asuntohankintayhtiön ara-asuntojen vuokria on korotettu ja keskivuokra on nyt 11,30 e/m²/kk.

Yhtiön palveluksessa on toimitusjohtajan lisäksi hankintapäällikkö, vuokrausasiamies sekä 3 toimistosihteeriä. Yhtiön kirjanpito, vuokra- ja valvonta ja perintä on ulkoistettu.

Yhtiön lainakanta

Vuoden 2004 lainajärjestely

Khs päätti Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n lainojen uudelleenjärjestelystä 21.6.2004 (Kj 21.6.2004/873 §). Khs päätti silloin, tietyin ehdoin, yhdistää asuntohankintayhtiön kaupungilta saamien lainojen, lukuun ottamatta korkotukilainoja, jäljellä olevat pääomat yhteensä 55 162 743,23 euroa, yhdeksi vakuudettomaksi lainaksi. Yhtiön taloudellinen kehitys ennustettiin ja ennusteiden mukaan ylijäämää alkaisi kertyä alkaen vuodesta 2005. Näin ei kuitenkaan ole tapahtunut ja lainajärjestelyjen jälkeen ylijäämää on kertynyt vain vuodelta 2007 (katso taulukko 3 yllä), eikä sitä ennusteen mukaan tule kertymään vuosilta 2008 – 2009.

Vuoden 2008 lainaluettelo

Taulukossa 4 on esitetty yhteenveto Helsingin asuntohankinnan lainapäämistä rahalaitoksittain.

Taulukko 4. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n lainapääomat rahalaitoksittain

Rahalaitos	Jäännöspääoma
	31.12.2008
Kaupunki	56 440 875
Valtiokonttori	35 076 106
Nordea	1 196 817
Oko	823 680
Sampo	4 393 890
Valtiokonttori	30 253 814
KAUPUNKI YHTEENSÄ	56 440 875
PANKIT YHTEENSÄ	6 414 387
VALTIOKONTTORI YHTEENSÄ	65 329 920
KAIKKI YHTEENSÄ	128 185 182

Vastikekehitys

Kiinteistöliiton tilastojen mukaan asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeiden nousu on ollut pääkaupunkiseudulla vuodesta 2003 vuoden 2008 toiseen neljännekseen 27,05 % ja rahoitusvastikkeiden nousu vuodesta 2003 vuoteen 2007 183 %. Rahoitusvastikkeiden osalta ei vielä ole vuoden 2008 lukuja. Painotetusti laskien vastikkeiden (€/m²/kk) kokonaisnousu pääkaupunkiseudulla on ollut n. 41 %.

Yhtiön maksamien vastikkeiden nousu on vuosina 2003 – 2007 ollut n. 27 %. Yhtiön vastikemenot olivat v. 2003 n. 5,1 milj. € ja v. 2008 vastikemenot tulevat olemaan n. 7,2 milj. €, joten nousua 2003 – 2008 on n. 41 %. Yhtiön vastikemenokasvu on ollut samansuuruista kuin pääkaupunkiseudulla yleisesti.

Korjauskustannusten kehitys

Asunto-osakeyhtiöiden laatimat korjaukset merkitsevät asuntohankintayhtiölle kustannuksia, joihin se ei juurikaan voi vaikuttaa. Nämä kustannukset sisältyvät asuntohankintayhtiöltä perittäviin vastikkeisiin. Kustannuksia on seuraavassa arvioitu talousennusteen hahmottamista varten. Taulukossa 5 esitetään teorettinen arvio yhtiön asuntokannan vuosittaisesta korjaustarpeesta. Taulukossa on arvioitu erikseen asunto-osakeyhtiöiden suorittamien talokohtaisten korjausten kustannukset sekä huoneiston omistajalle, tässä tapauksessa asuntohankintayhtiölle, kuuluvat huoneistokorjauskustannukset. Kuten taulukosta käy ilmi, teorettisesti kustannukset ovat arvion mukaan tulevaisuudessa karkeasti n. 2 €/m²/kk (yhtiön osuus) ja n. 1 €/m²/kk (huoneiston omistajan osuus).

Taulukko 5. Asuntohankintayhtiön asuntokannan teoreettinen vuosittainen korjaustarve huoneisto-
alan ollessa 140 000 m² ja kun teknilliseksi uushankinta-arvoksi oletetaan 2000 €/m²

	Kuluva osuus	Poistoaika	Vuosikuluma		kk-kuluma
	%	v	%	€	€/m ² /kk
Rakennuksen kuluva osuus	70				
Yhtiön osuus	50	40	2,50	3 500 000	2,08
Huoneiston omistajan osuus	20	30	3,33	1 866 667	1,11
Yhteensä				5 366 667	3,19

Asuntohankintayhtiö toteuttaa huoneiston omistajalle kuuluvia korjauksia mm. vuokralaisen vaihtuessa. Tämä korjauskustannus on viimeisten neljän vuoden (2004 – 2007) aikana vaihdellut n. 0,8 – 2 milj. € välillä. Po. korjauskustannus on kuitenkin koskenut vain osaa yhtiön asuntokantaa, sillä kiinteistöviraston tilakeskus on kustantanut osan asuntokannan korjaustoimenpiteistä. Tilakeskuksen maksama summa (n. 1 milj. €/v) on kustannettu virastojen budjeteista eikä sitä ole huomioitu asuntohankintayhtiön budjetissa. Teoreettisen (taulukko 5) ja kokemuspohjaisen laskennan mukaan huoneistokorjausten suuruus vuositasolla on n. 2 milj. €. Kun talokohtaisten korjaustoimenpiteiden vuosikustannukset on teoreettisesti arvioitu olevan 3,5 milj. € (taulukko 5) ja huoneistokohtaiset korjauskustannukset n. 2 milj. €, on laskennallinen kokonaiskustannusvaikutus vuositasolla n. 5,5 milj. €.

Yhtiön talousennusteessa (alla) on huomioitu tämä n. 5,5 milj. € kokonaiskustannusvaikutus. Vaikutus on huomioitu niin, että asunto-osakeyhtiöiden korjausosuus (3,5 milj. €) rahoitetaan 20 v. lainalla, jolloin kuukausikustannus on 20 000 €. Huoneistokorjausten kustannus on kuukausitasolla 160 000 € (vuodessa n. 2 milj. €). Koska näistä kustannuksista karkeasti puolet kohdistuu ara-asuntoihin (asuntohankintayhtiön asuntokannasta on 70 636 m² ara-asuntoja ja 70 184 m² vaaparahoitteisia asuntoja), joiden vuokrat muodostuvat omakustannusperiaatteella, on tulopuolelle lisätty 90 000 € (10 000 € + 80 000 €) kuukausilisätulo.

Talousennusteet

Asuntohankintayhtiöstä on saatu kuukausittaiset kassavirtaennusteet vuosille 2009 – 2019 inflaatioarvolla 3 % ja vertailuna inflaatioarvolla 2 % (liite 2). Kassavirran negatiivisuus (infl. 3 %) alkaa huhtikuussa 2009 ja loppuu huhtikuussa 2018, suurin negatiivisuus on -6 006 458 euroa (lokakuu 2013). Taulukossa 6 näkyy kassavirtaennusteet vuositasolla. Taulukossa kassavirta on edellisen vuoden kassavirran ja tulojen sekä menojen ja lainojen erotus (kassa 31.12.2008 on 1 873 300 euroa).

Taulukko 6. Asuntohankintayhtiön kassavirtaennuste 2009 - 2019 vuositasolla (infl. 3 %)

Vuosi	Tulot (€)	Menot (€)	Lainat (€)	Kassavirta 31.12 (€)
2009	20 980 280	11 438 468	11 761 297	-346 185
2010	21 742 080	11 910 420	11 659 466	-2 173 991
2011	22 361 940	12 231 732	11 341 248	-3 385 031
2012	23 000 400	12 562 680	11 170 743	-4 118 054
2013	23 694 012	12 903 564	10 978 705	-4 306 311
2014	24 335 352	13 254 672	10 657 652	-3 883 283
2015	25 033 020	13 616 304	10 490 983	-2 957 550
2016	25 751 604	13 988 796	10 334 689	-1 529 431
2017	26 491 752	14 372 460	10 129 924	459 937
2018	27 254 112	14 767 632	9 826 141	3 120 276
2019	28 039 332	15 174 660	9 553 744	6 431 204

Asuntohankintayhtiön verovapauskysymys

Kuntaliitto on 17.12.2008 tehnyt esityksen lakimuutoksesta, joka koskee kunnallisten asuntojen hankintayhtiöiden verovapausäännöksiä. Esityksessä todetaan, että nykyisten säännösten myyntikielto tarpeettomasti rajoittaa yhtiön toimintaedellytyksiä. Jos lainmuutos toteutuu, yhtiön taloutta voitaisiin parantaa myymällä asuntoja. Esityksen mukaan myynnistä saatavat varat voitaisiin käyttää mm. yhtiön velkojen maksuun.

Johtopäätökset

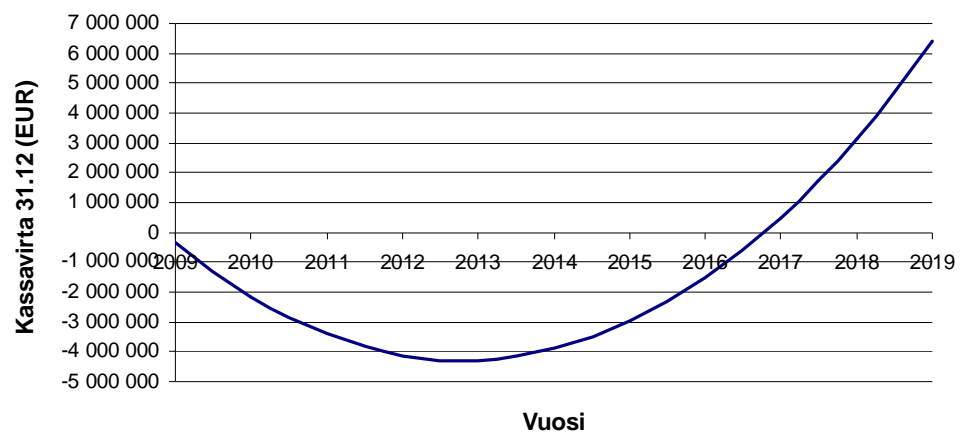
Kassavirtaennusteen mukaan (taulukko 6) kassavirta on negatiivinen alkaen vuodesta 2009 vuoteen 2016 asti. Suurin negatiivisuus (lokakuu 2013) on -6 006 458 euroa. Maksuvalmiuden turvaamiseksi on esimerkiksi käytettävissä seuraavat vaihtoehdot:

- Konsernitililuotto esim. 2 milj. euroa. Yhtiö selviää n. vuoden eteenpäin, sen jälkeen tehtävä muita ratkaisuja. Tililuoton korko on 1 kk euribor + 0,75 %.
- Omistaja sijoittaa lisää osakepääomaa tai pääomalainaa.
- Kaupungin lainoja lykätään tai ne muutetaan annuiteetilainaksi. Jos maksuaikaa pidennetään esim. 10 vuodella vuoteen 2036, niin vuosittaiset lainojen lyhennykset pienenevät n. 1,1 milj. eurolla. Annuiteettivaihtoehdossa lyhennysten osuus alkuvuosina vähenee saman verran, mutta korkojen osuus lainamenoista nousee.

Konsernitililuotto ei riitä kattamaan kassavirran negatiivisuutta. Pitkäaikaisesta limiittiä ei voida tilanteessa tilityypin takia käyttää, mutta lyhytaikaisesta ja satunnaisesta limiittiä voitaisiin mahdollisesti käyttää tätä vuotta ja poikkeuksellisia tarpeita varten esim. vuosina 2012 – 2014, jolloin kassavirran negatiivisuus on suurimmillaan (katso kuva 1). Maksuvalmiutta ei kuitenkaan voida näillä toimenpiteillä kokonaan turvata. Lainanotto lainojen hoitamiseen ei ole tarkoituksenmukaista. Kaupungin

lainojen takaisinmaksuaika on kaupungin käytännön mukainen eikä aikataulun muuttaminen olisi tarkoituksenmukaista. Vuonna 2004 lainoja lykättiin lainajärjestelyllä, mikä ei kuitenkaan tuottanut toivottua tulosta. Nyt olisi syytä etsiä ratkaisuja, jotka voisivat ratkaista yhtiön talousongelmat pysyvämmiin. Pääomalaina olisi ehkä rakenteensa puolesta vaihtoehtoista paras, koska tällöin voitaisiin lainan ja koron takaisinmaksu tehdä lainantajan vaatimuksesta vasta sitten, kun yhtiöllä olisi siihen varaa.

Kuva 1. Asuntohankintayhtiön kassavirtaennuste 2009 - 2019



Ara-asuntojen vuokrat perustuvat lainsäädännön mukaan omakustannuseriaatteeseen. Näiden asuntojen vuokria ei voida nostaa omakustannushintaa korkeammaksi. Laskennallisesti vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien korotus esimerkiksi 1 €/m²/kk toisi tuloja n. 480 000 €/v. Tällainen vuokrankorotus voisi koskea vain virastovuokria, koska yleisille asuntomarkkinoille suoraan vuokratut asunnot on sidottu elinkustannusindeksiin. Ei kuitenkaan nähdä tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa vuokrankorotuksia, jotka vaikuttaisivat virastojen budjetteihin, koska ne lisäävät virastojen menoja ja koska vuoden 2009 talousarviosta on jo päätetty.

4
PIENASUNTOJEN HANKINTATARVE LÄHIVUOSINA

Asuntohankinnan asuntokannan käyttö

Asuntohankintayhtiön asuntoja on välivuokrattuna Helsingin kaupungin virastoille palvelussuhdeasunnoiksi, sosiaalivirastolle erityisryhmien asunnoiksi, Niemikotisäätiölle sekä vuokrattuna yleisen asunnonjaon kautta (taulukko 7).

Taulukko 7. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistaman asuntokannan rakenne 31.12.2008

Välivuokraaja/asukkaan vuokranantaja	Subventiovirasto	rahoitusmuoto		yhteensä
		vapaa	ara	
Välivuokratut palvelussuhdeasunnot				
Tilakeskus	terveyskeskus	270	0	270
Tilakeskus	sosiaalivirasto	288	0	288
HKL	HKL	17	0	17
Tilakeskus	Opetusvirasto	23	0	23
Palmia	Palmia	25	0	25
Helsingin Satama	Helsingin Satama	10	0	10
Tilakeskus	Liikuntavirasto	9	0	9
Helsingin bussiliikenne	Helsingin bussiliikenne	8	0	8
Helsingin Energia	Helsingin Energia	8	0	8
Lilinkotisäätiö	Lilinkotisäätiö	4	0	4
Kaupunginkirjasto	Kaupunginkirjasto	1	0	1
Korkeasaari	Korkeasaari	1	0	1
Tekstiilipalvelu	Tekstiilipalvelu	1	0	1
<i>Yhteensä palvelussuhdeasunnot</i>		665	0	665
Välivuokratut erityisryhmien asunnot				
Tilakeskus	Sosiaalivirasto	357	977	1 334
Niemikotisäätiö		122	250	372
<i>Yhteensä erityisryhmien asunnot</i>		479	1227	1706
Yleisille asuntomarkkinoille suoraan vuokratut asunnot				
Tilakeskus	Tilakeskus	122	0	122
ei välivuokrausta		568	463 ¹	1031
<i>Yhteensä yleisille asuntomarkkinoille vuokratut</i>		690	463	1153
Yhteensä kaikki		1834	1690	3524

¹ sisältää Ruoholahden sekatalojen ara-vuokra-asunnot (267 asuntoa)

Sosiaaliviraston ja terveyskeskuksen käytössä olevat palvelussuhdeasunnot on välivuokrattu kiinteistöviraston tilakeskukselle. Vuoden 2009 alusta lähtien myös henkilöstökeskuksen, kaupunginorkesterin, kiinteistöviraston, kulttuuriasiainkeskuksen, liikuntaviraston, nuorisoasiainkeskuksen, opetusviraston, pelastuslaitoksen ja rakennusviraston palvelussuhdeasuntojen vuokraustoiminta on hoidettu tilakeskuksessa kaupunginhallituksen 19.11.2007 tekemän päätöksen mukaisesti. Tilakeskus huolehtii vuokraustoiminnasta ja toimii asukkaiden vuokranantajana. Välityksen näiden asuntojen osalta tekee asuntoasiainosasto. Asunnot ovat asuntoasiainosaston kotisivujen kautta haettavissa. Tilakeskus tarkistaa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä työsuhteen voimassaolon. Asunnon vuokra peritään suoraan palkasta. Asunnot välitetään kaupunginhallituksen hyväksymien palvelussuhdeasuntoperiaatteiden mukaan huomioiden kunkin viraston rekrytoinnin priorisoinnit. Palvelussuhdeasuntoihin liittyvän subvention tilakeskus laskuttaa hallintokunnilta.

Liikelaitosten palvelussuhdeasunnot eivät tule siirtymään tilakeskuksen hallinnoitaviksi vaan ne toimivat itse suoraan asukkaiden vuokranantajina ja hoitavat vuokraus- ja välitystoiminnan.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asuntoja on välivuokrattu tilakeskukselle ja Niemikotisäätiölle vuokrattavaksi edelleen erityisryhmille. Sosiaaliviraston eri yksiköt tekevät asukasvalinnat tilakeskuksen välivuokraamiin asuntoihin. Tilakeskus toimii vuokranantajana. Niemikotisäätiö tekee itse asukasvalinnat välivuokraamiinsa asuntoihin ja toimii asukkaiden vuokranantajana. Niemikotisäätiön asunnot on tarkoitettu mielenterveyskuntoutujille.

Tilakeskus luopuu asuntojen irtisanomisten yhteydessä niistä välivuokraamistaan asuntohankintayhtiön asunnoista, jotka on välitetty yleisen asunnon jaon kautta ja joissa se toimii välivuokraajana ja vuokria subventoivana hallintokuntana.

Kaikki asuntohankintayhtiön omistamat palvelussuhdeasuntokäyttöön vuokratut asunnot ovat vapaarahoitteisia asuntoja. Osa vapaarahoitteisesta kannasta on erityisryhmien käytössä. Ara-vuokra-asunnot on joko välivuokrattu erityisryhmien käyttöön Helsingin kaupungin tai Niemikotisäätiölle kautta tai ulosvuokrattu helsinkiläisille asunnontarvitsijoille.

Palvelussuhdeasuntojen tarve lähivuosina

Helsingin kaupungilla on yhteensä 3599 palvelussuhdeasuntoa, joista 690 arava- ja 2909 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa (taulukko 8). Palvelussuhdeasunnossa asuu 9,3 % palveluksessa olevista.

Taulukko 8. Palvelussuhdekäytössä olevat asunnot 31.12.2008

Virasto/liikelaitos	Aravat	Muut	Yhteensä
Hankintakeskus	2		2
Helsingin Energia	12	143	155
Helsingin Satama	17	13	30
Helsingin Tekstiilipalvelu		3	3
Helsingin Tukkuutori		1	1
Helsingin Vesi	17	38	55
Henkilöstökeskus		1	1
Kaupunginkirjasto	27	18	45
Kaupunginorkesteri		6	6
Kiinteistövirasto	3	10	13
Korkeasaaren eläintarha	1	7	8
Kulttuuriasiainkeskus		2	2
Liikennelaitos	223	174	397
Liikuntavirasto	9	49	58
Nuorisoasiainkeskus	14	24	38
Opetusvirasto	7	110	117
Palmia	18	100	118
Pelastuslaitos	9	7	16
Rakennusvirasto	30	30	60
Sosiaalivirasto	108	1080	1 188
Taidemuseo		1	1
Talous- ja suunnittelu- keskus	1	10	11
Terveyskeskus	189	1 081	1 270
Työterveyskeskus		1	1
Ympäristökeskus	3		3
Yhteensä	690	2909	3599

Palvelussuhdeasuntojen kysyntä on ollut vähäisempää ja valikoivampaa viime vuosina, koska asuntomarkkinoilla on ollut muita vaihtoehtoja. Virastot ja liikelaitokset ovat luovuttaneet tyhjiksi jääneitä asuntoja takaisin kiinteistöyhtiöille ja asuntohankintayhtiölle, jotka ovat vuokranneet asunnot yleisille vuokramarkkinoille. Palvelussuhdekäytössä olevat asunnot ovat vähentyneet 900:lla. Yleisille asuntomarkkinoille suoraan vuokratut asunnot on mahdollista tarvittaessa saada takaisin palvelussuhdeasuntokäyttöön. Lisäksi ara-vuokra-asuntoja on luovutettu kiinteistövirastolle.

Helsingin kaupungin henkilökunnan rekrytointitarpeen arvioidaan vuosina 2009 – 2016 olevan 2500 henkilöä vuodessa. Henkilökuntaa tullaan rekrytoimaan ko. ajankohtana yhteensä arviolta 20 000 henkilöä, joista puolet sijoittuu sosiaali- ja terveystoimen palvelukseen.

Virastojen ja liikelaitosten palvelussuhdeasuntojen lisätarve vuoteen 2016 saakka on arviolta noin 50 asuntoa vuodessa, yhteensä 400 asuntoa (taulukko 9). Erityisesti kysynnän oletetaan kohdistuvan pieniin asuntoihin.

Taulukko 9. Yhteenveto virastojen arvioista palvelussuhdeasuntojen lisätarpeesta vuosina 2009 - 2016

Virasto	Asuntotarvearvio vuosille 2009 – 2016	Arvio yhteensä (kpl)
Sosv	vuosina 2010 – 2016, 20 kpl / v.	140
HKL	vuosina 2009 – 2016, n. 5 kpl / vuosi	40
Terke	vuosina 2009 – 2016, 20 kpl / v.	160
Opev	tarve yhteensä n. 25-30 asuntoa	30
YHTEENSÄ:		370

Vuosittainen pienasuntojen tarve palvelussuhdeasuntokäyttöön on n. 47 asuntoa.

Erityisryhmille varattujen pienasuntojen lisätarve lähivuosina

Erityisryhmien käyttöön on välivuokrausmenettelyllä varattu kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnoitavaksi 3 637 asuntoa (taulukko 10). Asunnoista 2 673 on kaupungin omistamia.

Taulukko 10. Tilakeskuksen hallinnoimat välivuokratut erityisryhmien asunnot (1.10.2008)

Omistaja	Asunnottomien sos.palvelut	Lasten-suojelu	Maahanmuut-toyksikkö	Vanhus-palvelut	Vammaisten palvelut	Yhteensä
H:gin Asuntohankinta Oy	1303	48	10	40		1401
Kiinteistö Oy Auroranlinna	123	16		30	11	180
Y-Säätiö	729	48	187			964
H:gin Palveluasunnot Oy	284			259		543
Hitas (+perintöosakkeet)	82	2	1	10	3	98
ARA-vuokra-asunnot	168	128	1	62	14	373
Tilakeskus	8	2	1	7		18
Muut ulkopuoliset yhtiöt	4	9		32	15	60
Yhteensä	2701	253	200	440	43	3637

Taulukossa esitettyjen asuntojen lisäksi kaupungin aravuokratotaloyhtiöistä on varattu erityisryhmien käyttöön yhteensä 1 156 asuntoa. Näistä asunnoista Niemikotisäätiölle on välivuokrattu mielen-terveyskuntoutujien tukiasunnoiksi vajaa 600 asuntoa. Nämä erityisryhmien käyttöön merkityt asunnot (pakolaisten ja asunnottomien asunnot) on rahoitettu erityislainoituksen ja -avustusten turvin 1980- ja 1990 – luvuilla. Välivuokrattuihin aravuokra-asuntoihin tekevät sosiaaliviraston yksiköt ja Niemikotisäätiö asukasvalinnat. Muiden asuntojen

osalta asuntoasiainosasto tekee asukasvalinnat kohdentaen asunnot ko. erityisryhmälle. Asukkaiden vuokranantajana toimivat ara-vuokrataloyhtiöt ja sopimukset ovat toistaiseksi voimassaolevia. Sosiaalivirasto on määritellyt lähivuosien asumispalvelujen tilannetta 20.5.2008 päivätysssä suunnitelmassa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa on arvioitu vuosittaiseksi tukiasuntojen lisätarpeeksi 30 asuntoa / vuosi. Pitkäaikaisasunnottomien tukiasuntojen vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassaoleviksi. Tuen tarpeen poistuessa tukiasunnoissa asuvat siirtyvät asunnottomien sosiaalipalveluyksikön sosiaalityöntekijän lausunnolla kaupungin ara-vuokra-asuntoihin. Liittyen valtion ja Helsingin kaupungin väliseen aiesopimukseen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi on Raha-automaattiyhdistys tehnyt joulukuussa 2008 rahoitusesityksen neljälle toimijalle tukiasuntojen hankkimiseksi Helsingistä lähivuosina.

Lastensuojelun tukiasuntoja tarvitaan vuosittain 2-4 vuoteen 2017 asti. Lastensuojelun tukiasuntoja on vuonna 2008 lisätty 15 asuntoa. Lastensuojelun tukiasunnot on tarkoitettu 18-21 –vuotiaille nuorille. Täyttäessään 21 vuotta nuoret saavat lastensuojelun lausunnolla kaupungin ara-vuokra-asunnon.

Lapsiperheiden kriisiasumiseen on määritelty tarve 26 asunnolle vuoteen 2013 mennessä. Kyse on perheasunnoista ja todennäköisesti jonkinlaisesta hankkeesta, joten tarvetta pienasunnoille ei ole.

Maahanmuuttajien käyttöön on arvioitu tarvittavan 20 asuntoa vuonna 2009. Tarve on erityisesti perheasunnoista.

Kehitysvammaisten asumispalveluissa on tapahtumassa lähivuosina merkittävä muutos laitospäisestä asumisesta siirryttäessä ryhmäkoti-tyyppiseen asumiseen. Ei tarvetta yksittäisille pienasunnoille.

Vaikeavammaisten ja vanhusten asumistarve on määritelty palveluasumispaikkoina, joten ei tarvetta pienasunnoille.

Taulukossa 11 näkyy erityisryhmien asuntojen lisätarve lähivuosina.

Taulukko 11. Erityisryhmien asuntojen lisätarve lähivuosina, asuntoa / vuosi

	pienasuntoja	perheasuntoja
pitkäaikaisasunnottomien tukiasunnot	30	-
lastensuojelun tukiasuntoja	2-4	-
lapsiperheiden kriisiasuntoja	-	5
maahanmuuttajien asuntoja	-	20 vuonna 2009
kehitysvammaisten asuntoja	<i>palveluasuntoja</i>	<i>palveluasuntoja</i>
vanhusten ja vammaisten asunnot	<i>palveluasuntoja</i>	<i>palveluasuntoja</i>
Yhteensä	32-34	

Suunnitelmassa ei kuitenkaan ole määritelty miten vanhusten palvelutalojen peruskorjausten ja asunnottomien asuntoloiden muunto-ohjelman seurauksena syntyvä väistöasumisen tarve ratkaistaan.

Pienasuntojen vapautuminen kaupungin asuntokannasta

Asuntohankintayhtiön asunnoista vapaille vuokramarkkinoille on vuokrattuna toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla 1 153 asuntoa, joista ara-vuokra-asuntoja on 463 asuntoa ja vapaarahoitteisia asuntoja 690.

Asuntoasiainosasto välittää asuntohankintayhtiön ara-vuokra-asunnot, kuten muutkin kaupungin ara-vuokra-asunnot. Vapaarahoitteiset asunnot on välitetty asuntoasiainosaston toimesta huhtikuun 2008 loppuun saakka ja sen jälkeen välitys on hoidettu yhtiön omana työnä (taulukko 12).

Taulukko 12. Asuntoasiainosaston välittämät Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n vuokra-asunnot

	ara-vuokra-asunnot	vapaarahoitteiset asunnot	yhteensä
2006	48	108	156
2007	36	93	129
2008	33	88	121

Asuntoja on välitetty vapaille asuntomarkkinoille vuosittain n. 130-150 asuntoa. Vaihtuvuus asunnoissa on ollut arviolta n. 17 prosenttia. Ne asunnot, jotka vuosittain irtisanotaan, on mahdollista välivuokrata erityisasunnoiksi tai palvelussuhdeasunnoiksi hallintokunnille.

Koy Auroranlinnalla on n. 350 asuntoa vuokrattuna viiden vuoden määräaikaisilla sopimuksilla. Arvioitaessa tyypilliseksi vuokra-asuntojen vaihtuvuusprosentiksi 10-20 prosenttia, vapautuu Koy Auroranlinnan kannasta vuosittain vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 35-70 asuntoa,

jotka voidaan välivuokrata palvelussuhde- tai erityisasunnoksi. Koy Auroranlinna hoitaa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välityksen itse.

Asuntoasiainosasto välittää tilakeskuksen hallinnoimat vapaarahoitteiset asunnot. Nämä asunnot koostuvat lyhyen korkotuen asunnoista ja hitas-asunnoista. Lyhyen korkotuen asunnot on tarkoitettu välitettäväksi yleisen asunnonjaon kautta. Hitas-asuntoja voidaan ottaa palvelussuhdeasuntokäyttöön niiden vapautuessa. Tilakeskuksen vapaarahoitteisissa asunnoissa on toistaiseksi voimassa olevat sopimukset. Asuntolautakunta on tehnyt 24.8.2004 päätöksen asukasvalintaperiaatteista.

Taulukko 13. Arvio yleisen asunnonjaon kautta vuokratun asuntokannan vapautumisesta vuosittain

	ara-asunnot	vapaarahoitteiset
Oy Helsingin Asuntohankinta Ab	50	100
Koy Auroranlinna	0	50
Yhteensä	50	150

Lisäksi kaupungin asuinkiinteistöyhtiöistä vapautuu ara-vuokra-asuntoja n. 3 000 asuntoa vuodessa. Asunnoista n. 2 000 on 1-2 h+k/kk.

Asuntokannan käytöstä päätettäessä on huomioitava, että eri tarkoitukseen varattavissa asunnoissa on erilaiset vaatimukset sijainnin, koon ja hinnan suhteen. Esimerkiksi työsuhdeasuntojen kysyntä kohdistuu kohtuuhintaisiin, kooltaan pieniin asuntoihin (1-2 h/k/kk), jotka sijaitsevat lähellä kantakaupunkia tai erityisen hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Erityisryhmien asuntojen keskittyminen

Helsingissä toimivien hankintayhtiöiden (Oy Helsingin Asuntohankinta Ab ja Y-Säätiö) hankintatoiminta kohdistuu kohtuuhintaiseen osakekantaan. Asuntoasiainosasto on hyväksynyt ara-vuokra-asuntojen ostohinnaksi Helsingissä myytyjen asuntojen keskihinnan (tilastokeskuksen tilasto). Kohtuuhintaisuuden vaatimus rajaa asuntohankinnat käytännössä niihin kaupunginosiin, joissa nykyinen osakekanta sijaitsee. Asuntohankintayhtiön asunnot sijaitsevat n. 900 eri yhtiössä.

Tarkasteltaessa sosiaaliviraston käytössä olevia asuntohankintayhtiön ja Y-säätiön omistamien asuntojen sijoittumista alueittain huomio kiinnittyy asuntojen keskittymiseen erityisesti postinumeroalueille 00500-, 00700- ja 00900 (taulukko 14).

Taulukko 14. Helsingin kaupungin välivuokraamien erityisryhmäkäytössä olevien hankintayhtiöiden (Y-Säätiö ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab) omistamien asuntojen sijoittuminen postinnumeroalueittain

Postinnumeroalue (esim. alue)	Asunto- hankinta	Y-Säätiö	Yhteensä	%
00100- (Ruoholahti)	53	4	57	2,4
00200- (Keski-Töölö, Pohjois-Meilähti)	71	2	73	3,1
00300- (Etelä-Haaga, Pajamäki, Konala)	76	73	149	6,3
00400- (Pohjois-Haaga, Kannelmäki)	118	83	201	8,5
00500- (Sörnäinen, Vallila, Kallio)	356	186	542	23,0
00600- (Oulunkylä, Maunula, Käpylä)	68	94	162	6,9
00700- (Pihlajamäki, Puistola, Jakomäki)	190	164	354	15,0
00800- (Roihuvuori, Laajasalo)	96	72	168	7,1
00900- (Kontula, Vuosaari, Mellunkylä, Myllypuro, Puotila)	374	276	650	27,6
Yhteensä	1402	954	2356	100,0

Esim. Kallio-Alppiharju-Vallila-Hermanni –alueelta, jossa asuntokanta on pienasuntovaltaista ja kohtuuhintaista, osakkeita on hankittu asuntohankintayhtiön omistukseen arviolta noin 900. Karkeasti arvioiden osakkeita on hankittu keskimäärin 2 osaketta / asunto-osakeyhtiö. Näin arvioiden alueen noin 450 asunto-osakeyhtiössä on asuntohankintayhtiön asuntoja.

Johtopäätökset

Virastojen ja liikelaitosten palvelussuhdeasuntojen lisätarve vuoteen 2016 saakka on arviolta noin 50 asuntoa vuodessa, yhteensä 400 asuntoa. Erityisesti kysynnän oletetaan kohdistuvan pieniin asuntoihin.

Erityisryhmien käyttöön arvioidaan tarvittavan vuodessa 32 – 34 asuntoa. Erityisesti pienasuntoja on arvioitu tarvittavan pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan liittyen Raha-automaattiyhdistys on joulukuussa 2008 tekemässään esityksessä ehdottanut tukiasuntojen hankintaan määrärahoja. Kovaosaisten ystävät ry:lle on ehdotettu 0,5 milj euroa ja Sininauhasäätiölle 1,5 milj. euroa asuntojen hankintaan Helsingistä. Lisäksi asuntojen hankintaan pääkaupunkiseudulta (ml. Helsinki) on ehdotettu Kriminaalihuollolle 0,7 milj. euroa ja Y-säätiölle 5 milj. euroa. Valtioneuvosto tulee tekemään päätöksen tammikuun 2009 aikana. Pienasuntojen tarve yhteensä vuosittain on n. 85 asuntoa.

Kaupungin omistamaa ara- ja vapaarahoitteista vuokra-asuntokantaa voidaan niiden vapautuessa ottaa uudelleen erityisryhmien tai palvelussuhdeasuntokäyttöön. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asuntoja vapautuu vuosittain yhteensä n. 150, joista ara-vuokra-asuntoja 50 ja vapaarahoitteisia 100. Koy Auroranlinnan asuntoja vapautuu vuosittain

vapaarahoitteisena n. 50 asuntoa. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n ja Koy Auroranlinnan asuntoja vapautuu yhteensä vuosittain n. 200, jotka voidaan ottaa erityisryhmien tai palvelussuhdeasuntokäyttöön.

Lisäksi kaupungin asuinkiinteistöyhtiöistä vapautuu ara-vuokra-asuntoja n. 3 000 asuntoa vuodessa. Asunnoista n. 2 000 on 1-2 h+k/kk. Myös näitä asuntoja voidaan käyttää erityisryhmien asumiseen sekä palvelussuhdeasuntoina.

Palvelussuhdeasuntojen ja erityisryhmien asuntojen tarve lähivuosina on hoidettavissa kaupungin omistaman asuntokannan normaalin vapautumisen puitteissa.

5

YHTIÖN ASUNTOKANNAN HALLINNAN JA KÄYTÖN KEHITTÄMINEN

Korjaustoiminta vapaille markkinoille suoraan vuokratassa asuntokannassa

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab huolehtii vapaille asuntomarkkinoille suoraan vuokrattujen asuntojen korjaustoimenpiteistä ilman yhteistyötä kaupungin kanssa. Näiden asuntojen korjauskustannukset kirjautuvat yhtiön kirjanpitoon.

Korjaustoiminta tilakeskukselle välivuokratassa asuntokannassa

Kiinteistöviraston tilakeskus huolehtii välivuokraamiensa asuntojen huoneistokorjauksista asukkaan vaihtumisen yhteydessä. Korjaustoiminnan organisointitapa kuitenkin vaihtelee, mikä vaikeuttaa asuntokannan hallinnointia. Korjauskäytännöt tulisi yhdenmukaistaa välivuokratassa kannassa.

Asuntohankintayhtiöltä välivuokrattujen asuntojen huoneistokorjaukset tilaa, valvoo ja maksaa tilakeskus. Se laskuttaa kustannukset jälkikäteen hallintokunnilta. Kiinteistö Oy Auroranlinnalta välivuokratuissa asunnoissa korjaukset toteutetaan siten, että urakat tilaa ja valvoo tilakeskus, mutta urakoitsija laskuttaa tehdystä työstä Auroranlinnaa. Auroranlinna sisällyttää asuntojen korjauskustannukset vuokriin, jotka se perii tilakeskukselta. Tiedonhallinta sekä kustannusten (kirjanpito) että tehtyjen remonttien (huoltokirja) osalta on keskitetty Auroranlinnaan. Prosessi on kuvattu liitteessä 3.

Keskitetty käytäntö johtaa systemaattisempaan kiinteistöpittoon ja kustannustiedon hallintaan. Tarvittaessa kiinteistöpidosta ja sen kustannuksista voidaan siten myös raportoida ja tuottaa tietoa päätöksentekoon.

Asuntojen vuokraus- ja välitystoiminnan kehittäminen

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokraustoimintaa hoidetaan tällä hetkellä kolmessa eri organisaatiossa. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab huolehtii omistamiensa asuntojen vuokraus- ja välitystoiminnasta itse ja käyttää markkinointipaikkana oikotie.fi – palvelua.

Kiinteistö Oy Auroranlinnan asuntojen vuokraus- ja välitystoiminta hoidetaan yhtiön toimesta. Asuntojen markkinapaikkana käytetään yhtiön omia kotisivuja (www.auroranlinna.fi). Kiinteistöviraston tilakeskuksen vapaarahoitteiset vuokra-asunnot välitetään asuntoasiainosastolla, mutta vuokraustoiminta on tilakeskuksessa. Asuntoja markkinoidaan vuokraovi.com – sivuston välityksellä.

Vapaaarahoitteisten asuntojen vuokraus- ja välitystoimintaa tulee kehittää vuokranantajakuvan ja toimintatapojen yhtenäistämiseksi.

Kiinteistöviraston työryhmä on raportissaan ”Asuntoasioiden ja asuntoomaisuuden hoidon tehostaminen” 8.6.2007 selviteltyt asuntohankintayhtiön hallinnollisten toimien mahdollisuutta yhteistoimintaan Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Kiinteistö Oy Helsingin korkotukiasuntojen kanssa. Työryhmän mukaan yhteistoiminnasta koituisi erilaisia etuja, mm. ammattiosaamisen ja työvälineiden kehittäminen tehostuisi.

Yhteistyö Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n kesken

Kaupunginhallitus päätti 4.12.2006 (1473 §) kehottaa asuntohankintayhtiötä tekemään selvityksen yhtiön, Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Kiinteistö Oy Helsingin korkotukiasuntojen hallinnollisten toimien mahdollisesta yhteistoiminnasta. Selvitys valmistui 22.3.2007 ja siinä todetaan mm., että yhteistoiminnalla olisi saavutettavissa toiminnallisia hyötyjä, jolloin päällimmäisenä tulee kyseeseen vapautuvien huoneistojen markkinointi ja vuokraus, huoneistojen remontointi sekä yhteisistä toimitiloista saatava synergiaetu.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Vuoden 2004 lainajärjestelyllä tavoiteltiin Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:lle taloudellista vakautta ja vuosittaista ylijäämää alkaen vuodesta 2005. Lainajärjestelystä huolimatta taloudellista vakautta ei saavutettu. Vuonna 2008 tehdyn kassavirtaennusteen mukaan kassavirran negatiivisuus alkaa huhtikuussa 2009 ja loppuu huhtikuussa 2018. Talouden tervehdyttäminen edellyttää toimenpiteitä viimeistään vuonna 2010 (vuonna 2010 kassavirran negatiivisuus 2,2 milj. €).

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab on asuntojen kalleuden vuoksi pystynyt viime vuosina hankkimaan vain varsin pienen määrän asuntoja. Lisäksi hintatason alueellisten erojen takia hankinta on suuntautunut alueille, joilla yleensä muutoinkin on keskimääräistä suurempi valtion tukema vuokra-asuntokanta. Kaupungin asuntohankintayhtiö perustettiin aikanaan muun muassa siksi, että sen avulla voitaisiin torjua segregaatia. Nykytilanteessa tavoite ei toteudu vaan päinvastoin jatkuvalla asuntojen hankinnalla samoilta alueilta saattaa olla segregatiokehitystä vahvistavia seurauksia.

Erityisryhmien käytössä on 4 793 asuntoa, joista Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistuksessa on 1 706 asuntoa. Nämä asunnot on väli- vuokrattu tilakeskukselle ja Niemikotisäätiölle. Erityisryhmien käytössä on lisäksi asuntoja kaupungin ara-vuokra-asuntokannasta, Hitasosakkeita, Kiinteistö Oy Auroranlinnan asuntoja, Helsingin Palveluasuntojen asuntoja, tilakeskuksen omistamia asuntoja sekä Y-säätiön asuntoja. Erityisryhmille varattavien pienasuntojen lisätarve lähivuosina on n. 35 asuntoa vuodessa sosiaaliviraston toukokuussa 2008 tekemän asumispalvelusuunnitelman mukaan.

Kaupungilla on yhteensä 3599 palvelussuhdeasuntoa, joissa asuu 9,3% palveluksessa olevista. Palvelussuhdekannassa tapahtuvaa vaihtuvuutta käytetään rekrytointitarpeeseen. Arvioidaan, että kanta ei riitä kattamaan tulevaa kasvavaa rekrytointitarvetta. Uusia palvelussuhdeasuntoja tarvitaan rekrytointia varten n. 50 kpl / vuosi.

Yleisen asunnonjaon kautta vuokrattuja asuntohankintayhtiön ja Kiinteistö Oy Auroranlinnan asuntoja vapautuu vuodessa arviolta vapaarahoitteisia 150 ja ara-rahoitteisia 50 asuntoa. Tämä vapautuva asuntokanta on mahdollista ottaa joko palvelussuhdeasuntokäyttöön tai erityisryhmien asunnoiksi. Näiden asuntojen lisäksi kaupungin ara-vuokra-asuntoja on mahdollista käyttää sekä palvelussuhdeasuntoina että erityisryhmien asuntoina. Ara-vuokra-asuntoja vapautuu vuosittain n. 3 000 asuntoa, näistä asunnoista n. 2 000 on pienasuntoja (1-2 h + k/kk).

Asuntohankintayhtiöllä on riittävästi asuntoja kattamaan nykyistä ja lähivuosien palvelussuhde- sekä erityisryhmien asuntotarvetta. Lisäksi segregaaation torjuminen ei tämän hetkisen markkinatilanteen vuoksi toteudu. MA-ohjelman 2008 – 2017 täytäntöönpanopäätöksen perusteissa todetaan, että Helsingin asuntohankinnan omistamat noin 3 500 asuntoa voidaan nykytilanteessa katsoa riittäväksi määräksi pieniä vuokra-asuntoja ja, että ohjelmakauden alussa tulisi harkita asuntojen hankintatoiminnan lopettamista toistaiseksi. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tulisi toistaiseksi lopettaa uusien asuntojen hankkiminen.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asunnot on tarkoitettu käytettäviksi palvelussuhdeasuntoina ja erityisryhmien asuntoina. Mikäli asunnoille ei ole tarkoituksenmukaista käyttöä palvelussuhdeasuntoina tai erityisryhmien asuntoina välitetään asuntoja muille asunnontarvitsijoille. Vapaille asuntomarkkinoille vuorattuihin asuntoihin on tehty toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset. Koska palvelussuhde- ja erityisryhmien asuntojen tarve vaihtelee, tulee jatkossa muille asunnontarvitsijoille vuokrata asunnot viiden vuoden määräaikaisella sopimuksella.

Tilakeskuksen korjausmenettely asuntohankintayhtiön asuntojen kanssa on erilainen kuin menettely Kiinteistö Oy Auroranlinnan asuntojen kanssa. Olisi tarkoituksenmukaista yhtenäistää menetelmät. Menettelytavan Auroranlinnan kanssa on katsottu olevan toimivampi kuin menettelytavan Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n kanssa. Auroranlinnalta vuokrattujen asuntojen osalta tilakeskus tilaa ja valvoo urakat sovittuaan asiasta omistajan kanssa. Auroranlinna huolehtii korjauskustannuksista ja huomioi ne vuokran määrässä. Tilakeskukselle välivuokrattu asuntokanta tulisi hoitaa yhdenmukaisesti molempien kaupungin yhtiöiden kanssa. Keskitetty käytäntö johtaa systemaattisempaan kiinteistöpitöön ja kustannustiedon hallintaan.

Kaupungin omistamien asuntojen hallintoa ja hoitoa on eri tavoin yhtenäistetty, yhdistetty ja rationalisoitu. Viimeksi Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Kiinteistö Oy Helsingin korkotukiasuntojen toiminnat on yhdistetty siten, että korkotukiasuntoyhtiö ostaa palvelut Auroranlinnalta. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n toimintatavat poikkeavat Kiinteistö Oy Auroranlinnan toiminnasta edellä kuvatun mukaisesti mm. vuokrattaessa asuntoja vapaille markkinoille sekä asuntojen korjaustoiminnassa. Vuokraus- ja korjaustoiminnan toimintatavat olisi yhtenäistettävä. Myös toimintojen yhdistäminen olisi tarkoituksenmukaista toimintatapojen yhtenäistämisen sujuvoittamiseksi sekä toiminnan joustavuuden ja taloudellisuuden lisäämiseksi siten, että asuntohankintayhtiön henkilöstö siirrettäisiin Kiinteistö Oy Auroranlinnaan. Asuntohankintayhtiö ostaisi toiminnan vaatimat palvelut Auroranlinnalta. Samassa yhteydessä tulisi huolehtia asuntohankintayhtiön talouden vakauttamisesta tässä raportissa esitettyjä toimenpiteitä tarkoituksenmukaisesti hyväksikäyttäen.

7 TYÖRYHMÄN EHDOTUKSET

Selvitystensä perusteella työryhmä ehdottaa seuraavia linjauksia ja toimenpiteitä.

1

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab lopettaa toistaiseksi uusien asuntojen hankinnan.

2

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab mukauttaa toimintatapansa asuntojen vuokrauksessa vapaille markkinoille sekä korjaustoiminnassa vastaamaan samassa käytössä olevassa, kaupungin omistamassa asuntokannassa noudatettavia menettelytapoja:

Vapaille asuntomarkkinoille suoraan vuokrattaviin asuntoihin tehdään viiden vuoden määräaikaiset vuokrasopimukset, jotta asunnot on tarvittaessa määräajan kuluttua mahdollista vuokrata ao. hallintokunnille käytettäväksi erityisryhmien asuntoina tai palvelussuhdeasuntoina.

Vapaille asuntomarkkinoille suoraan vuokrattavan asunnon vapautuessa Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n tulee tiedottaa vapautumisesta kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrausyksikölle, joka tarkistaa tarvitaanko asuntoa palvelussuhdeasunnoksi tai erityisryhmien käyttöön.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asuntojen korjaukset tehdään yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrausyksikön kanssa noudattaen samaa menettelyä kuin Kiinteistö Oy Auranlinnan korjauksissa.

3

Kaupungin omistamien asuntojen hallinnassa ja käytössä noudatettavien toimintatapojen yhtenäiseksi ja sujuvoittamiseksi sekä toiminnan joustavuuden ja taloudellisuuden lisäämiseksi Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n henkilöstö siirretään vuoden 2010 alusta Kiinteistö Oy Auranlinnaan. Yhtiön hallitus ostaa toiminnan vaatimat palvelut Auranlinnalta.

4

Huolehditaan yhtiön talouden vakauttamisesta ensi vaiheessa, mm. tämän vuoden aikana, ja myöhemmin tasoittamaan poikkeuksellisia lyhytaikaisia kassavarojen tarpeen huippuja myöntämällä konsernitililiitti. Pidempiaikainen vajuus katettaisiin myöntämällä yhtiölle korollis-

ta pääomalainaa. Pääomalainan myöntäminen otettaisiin huomioon vuoden 2010 talousarviota ja taloussuunnitelmaa vuosille 2011 – 2012 laadittaessa. Tarvittavat määrät tarkentuvat, kun ennusteet voidaan tehdä tarkemmalla tasolla, mutta käytettävissä olevin tiedoin vuodelle 2010 tarvittava määräraha olisi n. 3 miljoonan euron suuruinen ja yhteensä enintään 7 miljoonaa euroa.

8
MATTI KUIKAN ERIÄVÄ MIELIPIDE

Kaupungin asuntojonossa oli vuonna 2008 yli 15 000 yksinäistä tai kaksihenkeistä hakijatalouskuntaa. Kun jaossa on ollut 1852 kpl 1-2h+k/kk asuntoa, on asunnonsaannin todennäköisyys ollut erittäin pieni. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n netissä tarjoamiin pieniin vuokra-asuntoihin tulee vuorokaudessa 100 – 200 hakijaa/asunto. Pienasuntojen tarve vuokra-asuntomarkkinoilla on selvä ja voidaan perustellusti väittää, ettei kaupungin asuntokannasta löydy riittäviä resursseja vastaukseksi sellaisten työssäkäyvien yksinäisten tarpeisiin, jotka eivät pysty tai halua hankkia omistusasuntoa Helsingistä. On perusteltua ryhtyä hankkimaan kovan rahan asuntoja tähän tarpeeseen erityisesti nykyisessä suhdannetilanteessa. Hankintojen kohdentamista elvytysyistä erityisesti uustuotantoon tulisi tutkia. Jos kuntaliiton ehdottama asuntojen myyntimahdollisuus toteutuu, tulee myös muiden kuin pienasuntojen hankinta riittävän riskittömäksi, jotta sitäkin voidaan vallitsevassa tilanteessa pitää uustuotannon osalta elvytysmielessä perusteltuna.

Asuntohankinnan ja Auroranlinnan omavaraisuusaste nousee kohtuullisen jyrkästi ja yhtiöt alkavat tulevaisuudessa näillä näkymin tuottaa suhteellisen runsaasti voittoa, jota ei enää tarvita nykyisten lainojen lyhentämiseen. Asuntohankinnan osalta tilanne lähenee huolimatta siitä, että huoneistokorjaukset on rahoitettu pääosin kassavirrasta eikä lainoin. Toisaalta virastoilta perityt vuokrat on pyritty pitämään mahdollisimman alhaisina keräämättä kassavarallisuutta ja olettaen, että likviditeetti tarvittaessa hoidetaan ostotoiminnan yhteydessä lainanotolla tavallisten yritysten tapaan. Tämän on osaltaan mahdollistanut Asuntohankinnan verovapaus. Auroranlinnan taseessa poistot alkavat tietyvästi olla käytetty, joten lainojen lyhennyksiin tarvittava voitto tulee verotettavaksi, jollei uutta poistettavaa tuoteta. Asuntohankinta ei pysty verovapaussäännösten vuoksi tulouttamaan voittojaan osinkoina kaupungille. Mietintö ei ota kantaa näiden varojen tulevaan käyttöön, mikä muodostuu ongelmaksi jos ostotoiminta lopetetaan. Käypää vuokraa alhaisemmalla vuokralla asuntojen välivuokraaminen kaupungille markkinavuokralla edelleen vuokrattavaksi ei liene verotussyistä mahdollista.

Syntyvän tilanteen ajoitusta voidaan helposti aientaa ja samalla ratkaista edessä oleva likviditeettiongelma lainojen takaisinmaksua siirtämällä, lyhennysehtoja takapainoittamalla, lainoja konvertoimalla tai muulla sopivalla tavalla tai näitä yhdistelemällä kulloisenkin tarpeen ja suhdannetilanteen mukaan. Lähellä oleva Asuntohankinnan likviditeettiongelma on joka tapauksessa pakko hoitaa. Yhtiö pystyy itse helpoimmin hoitamaan asian normaalin yrityksen tapaan korvaavan lainan hankin-

nalla kulloisenkin tarpeen mukaan asuntojen hankintaan otettavan lainoituksen yhteydessä ja sovittamalla otettavien lainojen lyhennykset kassavirtojen ennakoidun kehityksen mukaiseksi. Työryhmän mietinnössä ongelmaan esitetty ratkaisu eli pääomallainan myöntäminen tuo edellä mainitun kassavirtojen kertymisen suhteellisen nopeasti eteen, mikäli samalla asuntojen hankinta lopetetaan; muutoin pääomallainan on yhtiön kannalta hyvä ja helppo ratkaisu ja mahdollistaa lainojen konvertointia paremmin uusien asuntojen oston.

Korkomenojen osuus Asuntohankinnan kuluista on n. 30 %. Asuntojen hoitomenot/vastikkeet muodostavat n. 39 % ja lainan lyhennykset n. 21 %. Asuntohankinnan taseessa omavaraisuus alkaa olla lähes 30 % vaikka asuntojen arvo taseessa on alkuperäisinä ostohintoina. Kun keskimääräinen ostohinta on 1 216 €/m² voidaan varovastikin arvioida omaisuuden arvon olevan kaksinkertainen taseessa käytettyyn arvoon verrattuna. Todellinen omavaraisuus olisi näin ollen n. 64 %. Yhtiöllä on myös runsaasti vapaita vakuuksia/panttaamattomia asunto-osakkeita. Laskuesimerkki on teoreettinen, mutta kuvastaa yhtiön mahdollisuutta hankkia lainoitusta asuntojen hankintaan kulloinkin todettavan suhdanetilanteen mukaisesti myös rakennettavasta uudistuotannosta ns. sekatalomallin mukaisesti (vrt. Ruoholahti, missä Asuntohankinnan omistuksessa yli 10 v. olleiden seka-taloasuntojen osalta kokemukset ovat hyviä).

Segregaatio-ongelmaa ei synny, jos asunnot suunnataan väliin putoaville työssäkäyville ja hankinnat tehdään vapaarahoitteisesta asuntokannasta, niin ettei käyttöön ja asukasvalintoihin sisälly rajoituksia. Segregaatiota on raportissa muutoinkin käytetty argumenttina ohittaen sen, että kyse on asunnonjako-ongelmasta. Kyse olemassa olevien asuntojen osalta on myös erittäin pienestä osuudesta kunkin alueen/taloyhtiön asunnoista.

Huoneistokorjausten toimintatapojen yhtenäistämässä tulisi ottaa huomioon, ettei Auroranlinnan ja Asuntohankinnan huoneistokorjauksia voida joka suhteessa verrata keskenään. Auroranlinna korjaa asuntoja itse hallitsemassaan yhtiössä pääosin suhteellisen lyhyenä aikana samaan tapaan rakennetuissa taloissa. Asuntohankinnan huoneistokorjaukset tehdään asunto-osakeyhtiölain säännösten ja itsenäisten taloyhtiöiden vaatimusten mukaan hyvinkin erilaisissa ja eri-ikäisissä kohteissa yksitellen. Taloyhtiöön päin vastuullisena omistajana on Asuntohankinta, joka julkisia hankintoja koskevan lain hengessä kilpailuttaa kaikki yksittäiset huoneistokorjaukset sekä teettää ja valvoo urakat yhteistyössä taloyhtiön kanssa ottaen huomioon mm. yhtiöiden tulevat korjaukset. Tilakeskuksen tulisi toimia vastuullisena vuokralaisena, jolle kuuluu ennen kaikkea tavanomainen vuokralaisen velvollisuus huolehtia huoneistosta ja ilmoittaa korjaustarpeista. Sovitun mukaisesti Asunto-

hankinta on jo nyt hoitanut pintamaalausta suuremmat korjaukset sitä mukaa kuin Tilakeskus on tarpeesta ilmoittanut. Asunnot tulee pitää sellaisessa kunnossa, ettei piileviä korjauskuluja synny. Asuntohankinta sisällyttää korjauskulut perittävään vuokraan täysimääräisinä. Vuokria tarkistaen olisi tietysti mahdollista siirtää kaikki korjaukset Asuntohankinnan tehtäviksi. Näin toimien sekä Asuntohankinnan suoraan vuokraamien että välivuokrattujen huoneistojen korjauskäytäntö on samanlainen. Urakoitsijat valitaan kilpailutussäännösten mukaisesti julkisin ilmoituksin. Jos menettelyt halutaan yhtenäistää, voi tietysti myös Auroranlinna siirtyä samaan käytäntöön. Toisin kuin tilakeskus Asuntohankinta on kilpailuttanut kaikki remontit suunnilleen Auroranlinnan koko asuntokannan laajuudessa suoraan vuokratessa asuntokannassaan puolentoista henkilövuoden työpanoksella. Tämän on katsottu tuovan taloudellisimman tuloksen ja takaavan myös toimintaa arvioitaessa avoimen ja luotettavan menettelyn.

Vuokrattaessa asuntoja vapaille markkinoille ei toimintatavoissa ole olennaista eroa kuin siinä, että Asuntohankinta vuokraa asunnot toistaiseksi ja Auroranlinna viiden vuoden määräajaksi. Jos asunnoissa vaihtuvuus on raportissa mainittu 17 %, niin asuntojen muuhun käyttöön saatavuudessa ei liene oleellisia eroja, jollei toistaiseksi vuokrattujen osalta tämä tapahdu pikemminkin joustavammin. Jos käytäntö halutaan samaksi, ei tämä vaadi kuin yhtiön hallituksen päätöksen ilman henkilöstön siirtoja. On kuitenkin syytä huomioda se, että määräaikainen vuokrasopimus vaikeuttaa asuntojen vuokrausta sen lisäksi, että se sitoo ainakin asunnon omistajaa koko määräajaksi.

Ehdotusta Asuntohankinnan henkilökunnan siirtämisestä Auroranlinnan palvelukseen on perusteltu erittäin kevyesti, mahdollisia ongelmia ei ole kartoitettu eikä siitä ole esitettykään syntyvän mitään merkittävää taloudellista tai toiminnallista hyötyä varsinkaan yhtiöiden liikevaihtoon verrattuna. On oletettu molempien yhtiöiden keskittyvän ainoastaan olemassa olevan asuntokantansa ylläpitoon. Tässäkin tapauksessa Auroranlinna on omistamiensa kiinteistöjen hoitoon ja hallinnointiin keskittynyt yritys, kun taas Asuntohankinta toimii yhteistyössä yli 900 yksityisen taloyhtiön kanssa, jotka hoitavat normaaliin tapaan itsenäisesti kiinteistönsä. Asuntohankinta huolehtii ainoastaan asuntojensa kunnosta osakkeen omistajalle kuuluvalta osalta. Mahdollinen kasvu tapahtuu Auroranlinnassa uusia kiinteistöjä rakennuttamalla kun taas Asuntohankinnan mahdollinen kasvu tapahtuu ostotoiminnan kautta. Toimintatavat eivät asuntokantojen erilaisuudesta johtuen voi olla kaikin osin kiinteistönhoidollisestikaan täysin samanlaisia vaikka olisikin selvästi saatavissa hyötyjä kokemusten jakamisella. Hallitusten konserniohjauksessa tapahtuvalle yhteistyölle kh:n konsernijaosto antaa selkeän tuen ja mahdollisuuden tarvittaessa yhdenmukaistaa toimintatapoja esim. asuntojen vuokrauksessa. Oudolta tuntuisi sen sijaan saman henkilös-

tön toiminta kolmen eri hallituksen ohjauksessa ja valvonnassa, mihin työryhmän esitys johtaisi.

LIITE 1

Selvitys Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n taloudesta työryhmän käyttöön 2.2.2009.

OY HELSINGIN ASUNTOHANKINTA AB

Selvitys asuntohankintayhtiön asemaa ja tehtäviä selvittävän työryhmän käyttöön 2.2.2009

Tässä raportissa esitetyt taulukot ja laskelmat on laadittu käsittäen Oy Asuntohankinta Ab konsernia.

Lähteenä on käytetty konsernin vahvistettuja tasekirjoja vuosilta 2004 -2007 ja konsernin tuottamia ennusteita vuosille 2008-2013.

TUNNUSLUKUVERTAILU	2
TULOSLASKELMA	6
TASE.....	8
RAHOITUSLASKELMA.....	9

TUNNUSLUKUVERTAILU

	Ennuste	Ennuste	Ennuste	Ennuste	Ennuste	Ennuste	TP	TP	TP	TP
TUNNUSLUVUT	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Toiminnan laajuus										
Liikevaihto	22 651 286	22 228 320	21 813 647	21 407 105	21 008 534	19 537 778	18 978 120	18 300 767	17 875 344	17 497 117
Liikevaihto/henkilö	3 775 214	3 704 720	3 635 608	3 567 851	3 501 422	3 256 296	3 163 020	3 660 153	3 575 069	3 499 423
Liikevaihdon muutos %	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	2,9	3,7	2,4	2,2	
Taseen loppusumma	174 604 022	175 032 739	175 907 916	177 202 570	179 059 229	181 825 927	171 516 105	169 021 210	168 549 995	166 408 639
Henkilöstökulut	412 267	404 183	396 258	388 488	380 871	373 403	366 797	364 828	318 003	290 981
Henkilöstökulut liikevaihdosta %	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	1,8	1,7
Henkilöstö keskimäärin	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5
Kannattavuus ja pääoman tuotto										
Oman pääoman tuotto-%	8,2	8,1	7,9	7,6	8,4	10,8	13,7	12,7	18,1	12,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%	6,4	6,2	6,1	5,9	5,8	5,8	6,0	4,9	5,9	5,6
Vakavaraisuus										
Omavaraisuusaste %	44	40	37	34	31	28	22	19	17	15
Maksuvalmius										
Quick ratio (0,5-1,0 tyydyttävä, > 1,0 hyvä)	-0,27	-0,22	-0,12	0,04	0,27	0,45	0,39	0,22	0,33	0,30
Current ratio (< 1 heikko, 1 -2 tyydyttävä, > 2 hyvä)	-0,27	-0,22	-0,12	0,04	0,27	0,45	0,38	0,22	0,32	0,29

Taloudellisen tilanteen analyysi

Yhtiön liikevaihto on kasvanut tasaisesti vertailuvuosina. Liikevaihto muodostuu pääasiassa yhtiön virastoilta ja laitoksilta perimistä vuokratuloista. Henkilöstökulut ovat kasvaneet vertailuvuosina maltillisesti.

Vuonna 2006 huoneistojen korjauksia oli poikkeuksellisen paljon johtuen virastojen irtisanomien huoneistojen korjauksista vuokrattavaan kuntoon. Seuraava vuonna yhtiössä tehtiin huoneistokorjauksia noin 500 000 eurolla vähemmän.

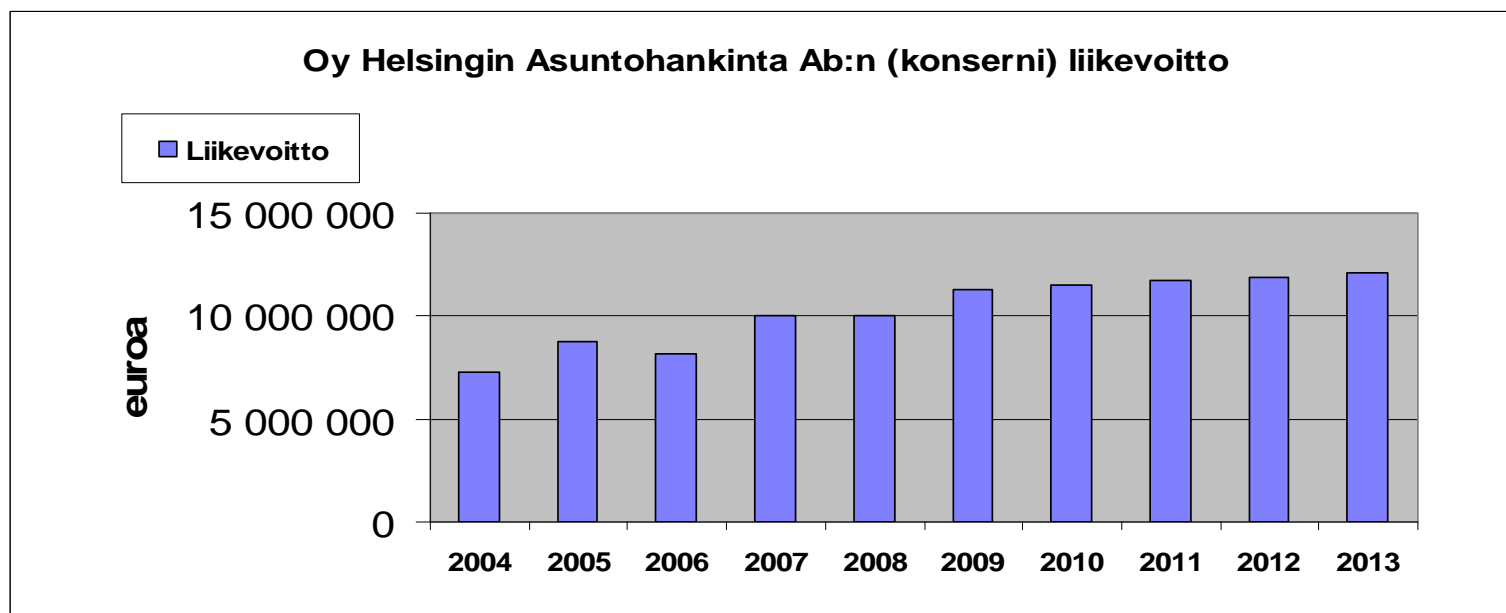
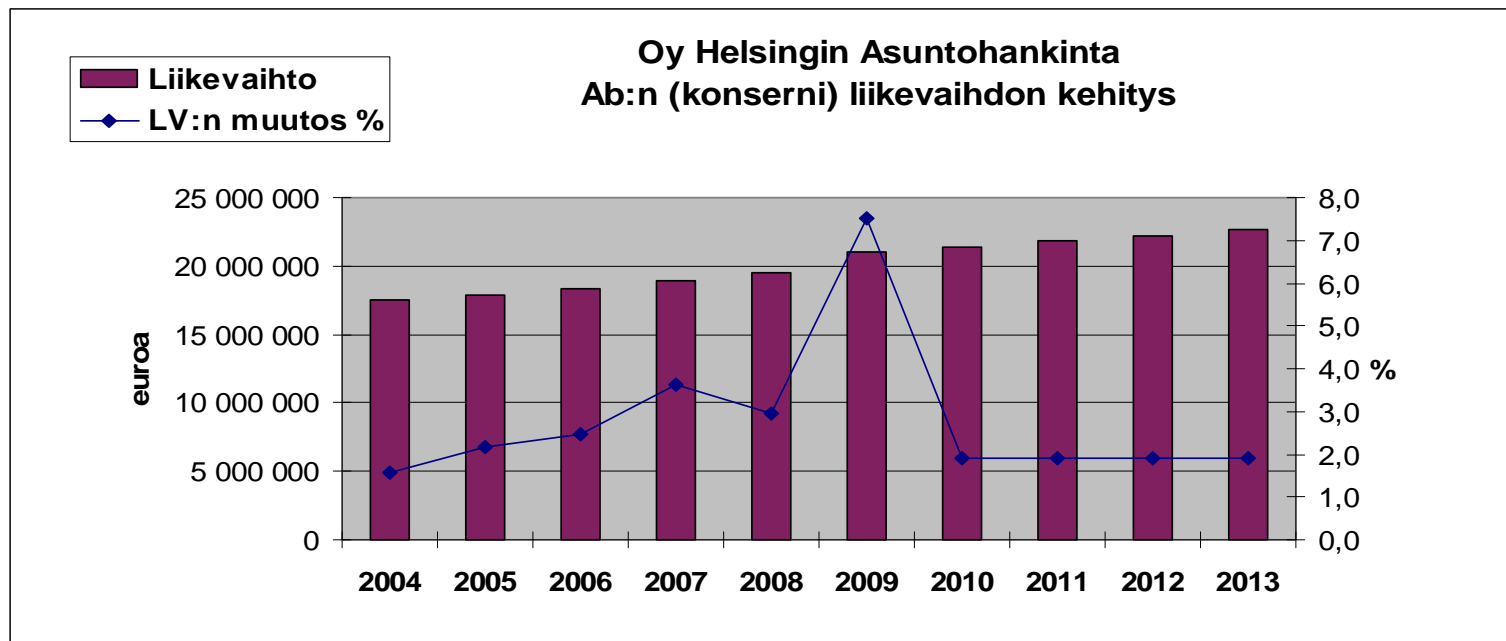
Yhtiön sijoitetun pääoman tuotto on vertailuvuosina ollut välttävä.

Omavaraisuusaste, joka mittaa yhtiön vakavaraisuutta ja kykyä selviytyä maksusitoumuksista pitkällä tähtäyksellä on vertailuajanjaksolla hiukan kohentunut ollen vuonna 2007 tyydyttävä. Ennusteiden mukaan vuosien 2012-2013 omavaraisuusaste tulisi kohentumaan ollen hyvä

Yhtiön maksuvalmius on ollut vuosina 2004 -2007 koko ajan heikko. Vuosien 2008 – 2013 ennusteiden mukaan yhtiön maksuvalmius tulee heikkenemään entisestään ollen negatiivinen vuosina 2011-2013. Maksuvalmiuden tunnusluvun laskemista varten lyhytaikaisiin lainoihin on siirretty ennustetuilta vuosilta (2009 – 2013) rahoituslaskelmasta keskimääräiset lainakannan muutokset 6,4 miljoonaa euroa/vuosi.

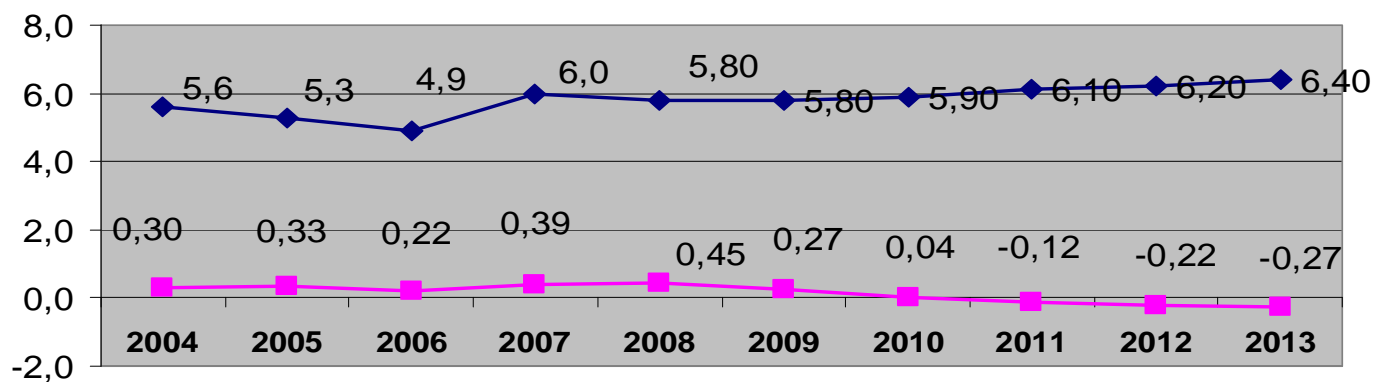
Maksuvalmiuden arvioinnin kannalta erä *rahat ja pankkisaamiset (tase)* edustavat varmintä ja yksiselitteisintä yhtiön mahdollisuutta huolehtia velvoitteistaan. Maksuvalmiuden tunnuslukua laskettaessa verrataan yhtiön *rahoja ja pankkisaamisia lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan*.

Tulevaisuudessa yhtiön tulorahoitus ei riitä toimintakulujen sekä lainanlyhennysten kattamiseen. Tämä johtaa siihen, että joko lainanlyhennykset tai operatiivinen toiminta joudutaan rahoittamaan lainarahalla.



Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n (konserni) sijoitetun pääoman tuotto ja maksuvalmius

◆ ROI %
■ QR (<0,5 heikko, 0,5-1,0 tyydyttävä, >1,0 hyvä)



TULOSLASKELMA

Huom !

Tuloslaskelmaan on lisätty vuosille 2009 - 2013 ennustettu vastikkeiden ja korjausmenojen nousu yhteensä 1 200 000 euroa / vuosi sekä vuosittainen arvioitu liikevaihdon kasvu 1 080 000 euroa.

(euroa)	ENNUSTE	ENNUSTE	ENNUSTE	ENNUSTE	ENNUSTE	ENNUSTE	TP	TP	TP	TP
	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Liikevaihto	22 651 286	22 228 320	21 813 647	21 407 105	21 008 534	19 537 778	18 978 120	18 300 767	17 875 344	17 497 117
Muut tuotot	2 299	2 254	2 210	2 166	2 124	2 082	3 516	13 174		10 872
Aineet, tarvikkeet	-10 842 228	-10 653 165	-10 467 809	-10 286 088	-10 107 929	-7 533 264	-7 836 004	-8 660 103	-7 706 192	-8 639 285
Palveluostot										
Henkilöstökulut	-412 267	-404 183	-396 258	-388 488	-380 871	-373 403	-366 797	-364 828	-318 003	-290 981
Poistot	-20 537	-22 921	-25 914	-29 711	-35 824	-83 265	-91 397	-210 900	-410 613	-652 191
Muut kulut	-341 816	-335 114	-328 543	-322 101	-315 785	-309 593	-668 742	-886 538	-658 576	-633 992
Liikevoitto	11 036 737	10 815 191	10 597 333	10 382 883	10 170 249	11 240 335	10 018 696	8 191 572	8 781 960	7 291 541
Rahoitustuotot	144 841	142 001	139 217	136 487	133 811	131 187	98 969	49 149	30 992	31 277
Rahoituskulut	-5 129 354	-5 455 772	-5 776 085	-6 097 537	-5 642 700	-5 374 000	-5 286 635	-4 329 737	-4 011 304	-4 364 241
Voitto ennen satunnaiseriä	6 052 224	5 501 420	4 960 465	4 421 833	4 661 360	5 997 522	4 831 030	3 910 984	4 801 648	2 958 577
Satunnaiset tuotot								7 649		844 238
Satunnaiset kulut										
Voitto/tappio ennen tilin-päätössiirtoja	6 052 224	5 501 420	4 960 465	4 421 833	4 661 360	5 997 522	4 831 030	3 918 633	4 801 648	3 802 815
Kokonaiskulut (euroa)	16 746 202	16 871 155	16 994 609	17 123 925	16 483 109	13 673 525	14 249 575	14 452 106	13 104 688	14 580 689
Kokonaiskulut nousu %	-0,7	-0,7	-0,8	3,9	20,5	-4,0	-1,4	10,3	-10,1	

Esimerkki kululajista:

Aineet, tarvikkeet ja tavarat							TP 2007	TP 2006	TP 2005	TP 2004
Vastikkeet							6 606 373	6 147 152	5 690 910	5 306 021
Yhtiölainaosuudet								623	16 770	1 432 224
Huoneistojen korjaukset							828 586	1 998 461	1 765 727	1 677 226
Asuntojen hoito							398 852	501 472	232 813	222 255
Isänn. todistukset ym. asiat							231	414	28	1 558
Kunnossapitopalvelut							2 424	12 810	0	0
yhteensä							7 836 004	8 660 103	7 706 192	8 639 285

Asuntojen hoitoon sisältyvät:

- jääkaapit, pakastimet, liedet ja vastaavat koneet sekä laitteet
- asukkaille annetut materiaalit omatoimista korjausta varten, pienehköt korjaukset

TASE

	Ennuste 2013	Ennuste 2012	Ennuste 2011	Ennuste 2010	Ennuste 2009	Ennuste 2008	TP 2007	TP 2006	TP 2005	TP 2004
(euroa)										
VASTAAVAA										
PYSYVÄT VASTAAVAT										
Aineettomat hyödykkeet						1 252	2 505	3 757	5 010	505
Aineelliset hyödykkeet	382 864	403 402	426 323	452 237	481 948	1 475 350	4 896 064	4 466 665	4 645 883	5 012 638
Sijoitukset	176 429 851	176 429 851	176 429 851	176 429 851	176 429 851	176 429 851	163 768 976	163 415 408	161 914 927	158 938 047
Pysyvät vastaavat yhteensä	176 812 715	176 833 253	176 856 174	176 882 088	176 911 799	177 906 454	168 667 545	167 885 830	166 565 820	163 951 190
VAIHTUVAT VASTAAVAT										
Vaihto-omaisuus										
Saamiset	94 642	92 786	90 967	89 183	87 434	81 947	88 945	120 709	104 989	155 122
Rahoitusarvopaperit										
Rahat ja pankkisaamiset	-2 303 335	-1 893 299	-1 039 225	231 299	2 059 996	3 837 526	2 759 616	1 014 670	1 879 185	2 302 327
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	-2 208 693	-1 800 513	-948 258	320 482	2 147 430	3 919 474	2 848 561	1 135 379	1 984 174	2 457 449
VASTAAVAA YHTEENSÄ	174 604 022	175 032 739	175 907 916	177 202 570	179 059 229	181 825 927	171 516 105	169 021 210	168 549 995	166 408 639
VASTATTAVAA										
OMA PÄÄOMA										
Osakepääoma	33 638	33 638	33 638	33 638	33 638	33 638	33 638	33 638	33 638	33 638
Arvonkorotusrahasto										
Muut omat rahastot	11 770 733	11 770 733	11 770 733	11 770 733	11 770 733	11 796 685	11 796 685	11 796 685	11 796 685	11 796 685
Ed.tilikausien voitto/tappio	59 141 091	53 519 671	48 439 207	43 897 375	39 116 014	34 157 324	21 025 309	17 106 678	12 305 030	8 502 215
Tilikauden voitto/tappio	6 052 224	5 501 420	4 960 465	4 421 833	4 661 360	4 797 522	4 831 029	3 918 632	4 801 648	3 802 816
Oma pääoma yhteensä	76 997 686	70 825 462	65 204 043	60 123 579	55 581 745	50 759 216	37 686 661	32 855 633	28 937 001	24 135 354
POISTOERO										
VAPAAEHTOISET VARAUKSET										
PAKOLLISET VARAUKSET										
VIERAS PÄÄOMA										
Pitkäaikainen	89 553 737	96 187 082	102 715 447	109 121 710	115 550 738	122 446 563	126 355 031	130 968 629	133 413 998	133 759 984
Lyhytaikainen	8 052 599	8 020 195	7 988 427	7 957 281	7 926 746	8 620 148	7 474 413	5 196 949	6 198 997	8 513 302
Vieras pääoma yhteensä	97 606 337	104 207 277	110 703 874	117 078 991	123 477 484	131 066 711	133 829 444	136 165 578	139 612 995	142 273 286
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	174 604 022	175 032 739	175 907 916	177 202 570	179 059 229	181 825 927	171 516 105	169 021 210	168 549 995	166 408 640

RAHOITUSLASKELMA

(euroa)

Varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta

Tulorahoitus

	Ennuste 2013	Ennuste 2012	Ennuste 2011	Ennuste 2010	Ennuste 2009	Ennuste 2008	TP 2007	TP 2006	TP 2005	TP 2004
Liikevoitto	11 036 737	10 815 191	10 597 333	10 382 883	10 170 249	11 240 335	10 018 695	8 191 572	8 781 961	7 291 541
Poistot	20 537	22 921	25 914	29 711	35 824	83 265	91 397	210 900	410 613	652 191
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 984 513	-5 313 771	-5 636 869	-5 961 050	-5 508 889	-5 242 813	-5 187 666	-4 280 588	-3 980 313	-4 332 964
Verot										
Satunnaiset erät								7 649		844 238
Muut oikaisut								151		
Investoinnit						-1 000 000	-873 111	-1 531 061	-3 025 244	-5 193 389
Varsinaisen toiminnan ja investointien nettokassavirta	6 072 762	5 524 341	4 986 379	4 451 544	4 697 184	5 080 787	4 049 315	2 598 621	2 187 017	-1 199 400

Rahoitustoiminnan kassavirta

Lainakannan muutokset	-6 633 345	-6 528 365	-6 406 263	-6 429 028	-6 234 427	-3 893 668	-2 603 732	-3 630 108	-2 557 244	-2 114 436
Oman pääoman muutokset										
Muut maksuvalmiuden muutokset	30 548	29 949	29 362	28 786	28 222	1 161 878	299 362	166 971	-52 915	
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	-6 602 797	-6 498 416	-6 376 901	-6 400 242	-6 206 205	-2 731 790	-2 304 370	-3 463 137	-2 610 159	-2 114 436

Kassavarojen muutos

Kassavarat tilikauden alussa 01.01.	-1 893 299	-1 039 225	231 299	2 059 996	3 449 017	2 688 529	1 014 670	1 879 185	2 302 327	1 278 327
Kassavarat tilikauden lopussa 31.12.	-2 303 335	-1 893 299	-1 039 225	231 299	2 059 996	3 837 526	2 759 616	1 014 670	1 879 185	2 193 363

LIITE 2

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n kassavirtaennuste 2009 – 2019.

	TULOT	MENOT	LAINAT	SALDO	* 3% inflaatio	
2008				1 873 300	* korot nyk tasolla	
tammi.09	1 681 690	886 539	4 927	2 663 524	* vastikelis	20000e/kk 1.1.09 alk
helmi.09	1 681 690	886 539	2 417 274	1 041 401	* vuokratulol	10000e/kk 1.1.09 alk
maalis.09	1 761 690	966 539	207 819	1 628 733	* remonttilis	160000e/kk 1.3.09 alk
huhti.09	1 761 690	966 539	2 981 546	-557 662	* vuokratulol	80000e/kk 1.3.09 alk
touko.09	1 761 690	966 539	61 273	176 216		
kesä.09	1 761 690	966 539	164 296	807 071		
heinä.09	1 761 690	966 539	4 927	1 597 295		
elo.09	1 761 690	966 539	2 463 972	-71 526		
syys.09	1 761 690	966 539	293 339	430 286		
loka.09	1 761 690	966 539	2 941 074	-1 715 637		
marras.09	1 761 690	966 539	59 786	-980 272		
joulu.09	1 761 690	966 539	161 064	-346 185		
tammi.10	1 811 840	992 535	4 927	468 193		
helmi.10	1 811 840	992 535	2 458 765	-1 171 267		
maalis.10	1 811 840	992 535	254 849	-606 811		
huhti.10	1 811 840	992 535	2 900 602	-2 688 108		
touko.10	1 811 840	992 535	66 596	-1 935 399		
kesä.10	1 811 840	992 535	157 581	-1 273 675		
heinä.10	1 811 840	992 535	4 927	-459 297		
elo.10	1 811 840	992 535	2 507 018	-2 147 010		
syys.10	1 811 840	992 535	224 906	-1 552 611		
loka.10	1 811 840	992 535	2 860 130	-3 593 436		
marras.10	1 811 840	992 535	64 853	-2 838 984		
joulu.10	1 811 840	992 535	154 312	-2 173 991		
tammi.11	1 863 495	1 019 311	4 927	-1 334 734		
helmi.11	1 863 495	1 019 311	2 501 654	-2 992 204		
maalis.11	1 863 495	1 019 311	246 925	-2 394 945		
huhti.11	1 863 495	1 019 311	2 819 658	-4 370 419		
touko.11	1 863 495	1 019 311	0	-3 526 235		
kesä.11	1 863 495	1 019 311	108 819	-2 790 870		
heinä.11	1 863 495	1 019 311	4 927	-1 951 613		
elo.11	1 863 495	1 019 311	2 551 498	-3 658 927		
syys.11	1 863 495	1 019 311	216 891	-3 031 634		
loka.11	1 863 495	1 019 311	2 779 186	-4 966 636		
marras.11	1 863 495	1 019 311	0	-4 122 452		
joulu.11	1 863 495	1 019 311	106 763	-3 385 031		
tammi.12	1 916 700	1 046 890	4 927	-2 520 148		
helmi.12	1 916 700	1 046 890	2 545 977	-4 196 315		
maalis.12	1 916 700	1 046 890	226 600	-3 553 105		
huhti.12	1 916 700	1 046 890	2 738 714	-5 422 009		
touko.12	1 916 700	1 046 890	0	-4 552 199		
kesä.12	1 916 700	1 046 890	104 638	-3 787 027		
heinä.12	1 916 700	1 046 890	4 927	-2 922 144		
elo.12	1 916 700	1 046 890	2 547 605	-4 599 939		
syys.12	1 916 700	1 046 890	196 601	-3 926 730		
loka.12	1 916 700	1 046 890	2 698 242	-5 755 162		
marras.12	1 916 700	1 046 890	0	-4 885 352		
joulu.12	1 916 700	1 046 890	102 512	-4 118 054		
tammi.13	1 974 501	1 075 297	4 927	-3 223 777		
helmi.13	1 974 501	1 075 297	2 541 820	-4 866 393		
maalis.13	1 974 501	1 075 297	219 141	-4 186 330		
huhti.13	1 974 501	1 075 297	2 657 771	-5 944 897		
touko.13	1 974 501	1 075 297	0	-5 045 693		
kesä.13	1 974 501	1 075 297	100 363	-4 246 852		

heinä.13	1 974 501	1 075 297	4 927	-3 352 575
elo.13	1 974 501	1 075 297	2 544 934	-4 998 305
syys.13	1 974 501	1 075 297	189 263	-4 288 364
loka.13	1 974 501	1 075 297	2 617 298	-6 006 458
marras.13	1 974 501	1 075 297	0	-5 107 254
joulu.13	1 974 501	1 075 297	98 261	-4 306 311
tammi.14	2 027 946	1 104 556	4 927	-3 387 848
helmi.14	2 027 946	1 104 556	2 541 696	-5 006 154
maalis.14	2 027 946	1 104 556	211 895	-4 294 659
huhti.14	2 027 946	1 104 556	2 576 827	-5 948 096
touko.14	2 027 946	1 104 556	0	-5 024 706
kesä.14	2 027 946	1 104 556	0	-4 101 316
heinä.14	2 027 946	1 104 556	4 927	-3 182 853
elo.14	2 027 946	1 104 556	2 599 099	-4 858 562
syys.14	2 027 946	1 104 556	181 926	-4 117 098
loka.14	2 027 946	1 104 556	2 536 355	-5 730 063
marras.14	2 027 946	1 104 556	0	-4 806 673
joulu.14	2 027 946	1 104 556	0	-3 883 283
tammi.15	2 086 085	1 134 692	4 927	-2 936 817
helmi.15	2 086 085	1 134 692	2 595 745	-4 581 169
maalis.15	2 086 085	1 134 692	204 648	-3 834 424
huhti.15	2 086 085	1 134 692	2 495 883	-5 378 914
touko.15	2 086 085	1 134 692	0	-4 427 521
kesä.15	2 086 085	1 134 692	0	-3 476 128
heinä.15	2 086 085	1 134 692	4 927	-2 529 662
elo.15	2 086 085	1 134 692	2 554 853	-4 133 122
syys.15	2 086 085	1 134 692	174 589	-3 356 318
loka.15	2 086 085	1 134 692	2 455 411	-4 860 336
marras.15	2 086 085	1 134 692	0	-3 908 943
joulu.15	2 086 085	1 134 692	0	-2 957 550
tammi.16	2 145 967	1 165 733	4 927	-1 982 243
helmi.16	2 145 967	1 165 733	2 553 760	-3 555 769
maalis.16	2 145 967	1 165 733	197 493	-2 773 028
huhti.16	2 145 967	1 165 733	2 414 939	-4 207 733
touko.16	2 145 967	1 165 733	0	-3 227 499
kesä.16	2 145 967	1 165 733	0	-2 247 265
heinä.16	2 145 967	1 165 733	4 927	-1 271 958
elo.16	2 145 967	1 165 733	2 616 925	-2 908 649
syys.16	2 145 967	1 165 733	167 251	-2 095 666
loka.16	2 145 967	1 165 733	2 374 467	-3 489 899
marras.16	2 145 967	1 165 733	0	-2 509 665
joulu.16	2 145 967	1 165 733	0	-1 529 431
tammi.17	2 207 646	1 197 705	4 927	-524 417
helmi.17	2 207 646	1 197 705	2 615 781	-2 130 257
maalis.17	2 207 646	1 197 705	137 746	-1 258 062
huhti.17	2 207 646	1 197 705	2 333 995	-2 582 116
touko.17	2 207 646	1 197 705	0	-1 572 175
kesä.17	2 207 646	1 197 705	0	-562 234
heinä.17	2 207 646	1 197 705	4 927	442 780
elo.17	2 207 646	1 197 705	2 630 645	-1 177 924
syys.17	2 207 646	1 197 705	108 380	-276 363
loka.17	2 207 646	1 197 705	2 293 523	-1 559 945
marras.17	2 207 646	1 197 705	0	-550 004
joulu.17	2 207 646	1 197 705	0	459 937
tammi.18	2 271 176	1 230 636	4 927	1 495 550
helmi.18	2 271 176	1 230 636	2 630 645	-94 555

maalis.18	2 271 176	1 230 636	132 251	813 734
huhti.18	2 271 176	1 230 636	2 171 261	-316 987
touko.18	2 271 176	1 230 636	0	723 553
kesä.18	2 271 176	1 230 636	0	1 764 093
heinä.18	2 271 176	1 230 636	4 927	2 799 706
elo.18	2 271 176	1 230 636	2 698 395	1 141 851
syys.18	2 271 176	1 230 636	102 793	2 079 598
loka.18	2 271 176	1 230 636	2 080 942	1 039 196
marras.18	2 271 176	1 230 636	0	2 079 736
joulu.18	2 271 176	1 230 636	0	3 120 276
tammi.19	2 336 611	1 264 555	4 927	4 187 405
helmi.19	2 336 611	1 264 555	2 698 395	2 561 066
maalis.19	2 336 611	1 264 555	26 755	3 606 367
huhti.19	2 336 611	1 264 555	2 043 925	2 634 498
touko.19	2 336 611	1 264 555	0	3 706 554
kesä.19	2 336 611	1 264 555	0	4 778 610
heinä.19	2 336 611	1 264 555	4 927	5 845 739
elo.19	2 336 611	1 264 555	2 767 907	4 149 888
syys.19	2 336 611	1 264 555	0	5 221 944
loka.19	2 336 611	1 264 555	2 006 908	4 287 092
marras.19	2 336 611	1 264 555	0	5 359 148
joulu.19	2 336 611	1 264 555	0	6 431 204

	TULOT	MENOT	LAINAT	SALDO	* 2% inflaatio		
2008				1 873 300	* korot nyk tasolla		
tammi.09	1 665 460	878 126	4 927	2 655 707	* vastikelis	20000e/kk	1.1.09 alk
helmi.09	1 665 460	878 126	2 417 274	1 025 767	* vuokratulol	10000e/kk	1.1.09 alk
maalis.09	1 745 460	958 126	207 819	1 605 282	* remonttilis	160000e/kk	1.3.09 alk
huhti.09	1 745 460	958 126	2 981 546	-588 930	* vuokratulol	80000e/kk	1.3.09 alk
touko.09	1 745 460	958 126	61 273	137 131			
kesä.09	1 745 460	958 126	164 296	760 169			
heinä.09	1 745 460	958 126	4 927	1 542 576			
elo.09	1 745 460	958 126	2 463 972	-134 062			
syys.09	1 745 460	958 126	293 339	359 933			
loka.09	1 745 460	958 126	2 941 074	-1 793 807			
marras.09	1 745 460	958 126	59 786	-1 066 259			
joulu.09	1 745 460	958 126	161 064	-439 989			
tammi.10	1 778 569	975 288	4 927	358 365			
helmi.10	1 778 569	975 288	2 458 765	-1 297 119			
maalis.10	1 778 569	975 288	254 849	-748 687			
huhti.10	1 778 569	975 288	2 900 602	-2 846 008			
touko.10	1 778 569	975 288	66 596	-2 109 323			
kesä.10	1 778 569	975 288	157 581	-1 463 623			
heinä.10	1 778 569	975 288	4 927	-665 269			
elo.10	1 778 569	975 288	2 507 018	-2 369 006			
syys.10	1 778 569	975 288	224 906	-1 790 631			
loka.10	1 778 569	975 288	2 860 130	-3 847 480			
marras.10	1 778 569	975 288	64 853	-3 109 052			
joulu.10	1 778 569	975 288	154 312	-2 460 083			
tammi.11	1 812 340	992 794	4 927	-1 645 464			
helmi.11	1 812 340	992 794	2 501 654	-3 327 572			
maalis.11	1 812 340	992 794	246 925	-2 754 951			
huhti.11	1 812 340	992 794	2 819 658	-4 755 063			
touko.11	1 812 340	992 794	0	-3 935 517			
kesä.11	1 812 340	992 794	108 819	-3 224 790			
heinä.11	1 812 340	992 794	4 927	-2 410 171			
elo.11	1 812 340	992 794	2 551 498	-4 142 123			
syys.11	1 812 340	992 794	216 891	-3 539 468			
loka.11	1 812 340	992 794	2 779 186	-5 499 108			
marras.11	1 812 340	992 794	0	-4 679 562			
joulu.11	1 812 340	992 794	106 763	-3 966 779			
tammi.12	1 846 787	1 010 650	4 927	-3 135 569			
helmi.12	1 846 787	1 010 650	2 545 977	-4 845 409			
maalis.12	1 846 787	1 010 650	226 600	-4 235 872			
huhti.12	1 846 787	1 010 650	2 738 714	-6 138 449			
touko.12	1 846 787	1 010 650	0	-5 302 312			
kesä.12	1 846 787	1 010 650	104 638	-4 570 813			
heinä.12	1 846 787	1 010 650	4 927	-3 739 603			
elo.12	1 846 787	1 010 650	2 547 605	-5 451 071			
syys.12	1 846 787	1 010 650	196 601	-4 811 535			
loka.12	1 846 787	1 010 650	2 698 242	-6 673 640			
marras.12	1 846 787	1 010 650	0	-5 837 503			
joulu.12	1 846 787	1 010 650	102 512	-5 103 878			
tammi.13	1 881 923	1 028 863	4 927	-4 255 745			
helmi.13	1 881 923	1 028 863	2 541 820	-5 944 505			
maalis.13	1 881 923	1 028 863	219 141	-5 310 586			
huhti.13	1 881 923	1 028 863	2 657 771	-7 115 297			
touko.13	1 881 923	1 028 863	0	-6 262 237			
kesä.13	1 881 923	1 028 863	100 363	-5 509 540			

heinä.13	1 881 923	1 028 863	4 927	-4 661 407
elo.13	1 881 923	1 028 863	2 544 934	-6 353 281
syys.13	1 881 923	1 028 863	189 263	-5 689 484
loka.13	1 881 923	1 028 863	2 617 298	-7 453 722
marras.13	1 881 923	1 028 863	0	-6 600 662
joulu.13	1 881 923	1 028 863	98 261	-5 845 863
tammi.14	1 917 761	1 047 440	4 927	-4 980 469
helmi.14	1 917 761	1 047 440	2 541 696	-6 651 844
maalis.14	1 917 761	1 047 440	211 895	-5 993 418
huhti.14	1 917 761	1 047 440	2 576 827	-7 699 924
touko.14	1 917 761	1 047 440	0	-6 829 603
kesä.14	1 917 761	1 047 440	0	-5 959 282
heinä.14	1 917 761	1 047 440	4 927	-5 093 888
elo.14	1 917 761	1 047 440	2 599 099	-6 822 666
syys.14	1 917 761	1 047 440	181 926	-6 134 271
loka.14	1 917 761	1 047 440	2 536 355	-7 800 305
marras.14	1 917 761	1 047 440	0	-6 929 984
joulu.14	1 917 761	1 047 440	0	-6 059 663
tammi.15	1 954 316	1 066 389	4 927	-5 176 663
helmi.15	1 954 316	1 066 389	2 595 745	-6 884 481
maalis.15	1 954 316	1 066 389	204 648	-6 201 202
huhti.15	1 954 316	1 066 389	2 495 883	-7 809 158
touko.15	1 954 316	1 066 389	0	-6 921 231
kesä.15	1 954 316	1 066 389	0	-6 033 304
heinä.15	1 954 316	1 066 389	4 927	-5 150 304
elo.15	1 954 316	1 066 389	2 554 853	-6 817 230
syys.15	1 954 316	1 066 389	174 589	-6 103 892
loka.15	1 954 316	1 066 389	2 455 411	-7 671 376
marras.15	1 954 316	1 066 389	0	-6 783 449
joulu.15	1 954 316	1 066 389	0	-5 895 522
tammi.16	1 991 603	1 085 717	4 927	-4 994 563
helmi.16	1 991 603	1 085 717	2 553 760	-6 642 437
maalis.16	1 991 603	1 085 717	197 493	-5 934 044
huhti.16	1 991 603	1 085 717	2 414 939	-7 443 097
touko.16	1 991 603	1 085 717	0	-6 537 211
kesä.16	1 991 603	1 085 717	0	-5 631 325
heinä.16	1 991 603	1 085 717	4 927	-4 730 366
elo.16	1 991 603	1 085 717	2 616 925	-6 441 405
syys.16	1 991 603	1 085 717	167 251	-5 702 770
loka.16	1 991 603	1 085 717	2 374 467	-7 171 351
marras.16	1 991 603	1 085 717	0	-6 265 465
joulu.16	1 991 603	1 085 717	0	-5 359 579
tammi.17	2 029 635	1 105 431	4 927	-4 440 302
helmi.17	2 029 635	1 105 431	2 615 781	-6 131 879
maalis.17	2 029 635	1 105 431	137 746	-5 345 421
huhti.17	2 029 635	1 105 431	2 333 995	-6 755 212
touko.17	2 029 635	1 105 431	0	-5 831 008
kesä.17	2 029 635	1 105 431	0	-4 906 804
heinä.17	2 029 635	1 105 431	4 927	-3 987 527
elo.17	2 029 635	1 105 431	2 630 645	-5 693 968
syys.17	2 029 635	1 105 431	108 380	-4 878 144
loka.17	2 029 635	1 105 431	2 293 523	-6 247 463
marras.17	2 029 635	1 105 431	0	-5 323 259
joulu.17	2 029 635	1 105 431	0	-4 399 055
tammi.18	2 068 427	1 125 540	4 927	-3 461 095
helmi.18	2 068 427	1 125 540	2 630 645	-5 148 853

maalis.18	2 068 427	1 125 540	132 251	-4 338 217
huhti.18	2 068 427	1 125 540	2 171 261	-5 566 591
touko.18	2 068 427	1 125 540	0	-4 623 704
kesä.18	2 068 427	1 125 540	0	-3 680 817
heinä.18	2 068 427	1 125 540	4 927	-2 742 857
elo.18	2 068 427	1 125 540	2 698 395	-4 498 365
syys.18	2 068 427	1 125 540	102 793	-3 658 271
loka.18	2 068 427	1 125 540	2 080 942	-4 796 326
marras.18	2 068 427	1 125 540	0	-3 853 439
joulu.18	2 068 427	1 125 540	0	-2 910 552
tammi.19	2 107 996	1 146 050	4 927	-1 953 533
helmi.19	2 107 996	1 146 050	2 698 395	-3 689 982
maalis.19	2 107 996	1 146 050	26 755	-2 754 791
huhti.19	2 107 996	1 146 050	2 043 925	-3 836 770
touko.19	2 107 996	1 146 050	0	-2 874 824
kesä.19	2 107 996	1 146 050	0	-1 912 878
heinä.19	2 107 996	1 146 050	4 927	-955 859
elo.19	2 107 996	1 146 050	2 767 907	-2 761 820
syys.19	2 107 996	1 146 050	0	-1 799 874
loka.19	2 107 996	1 146 050	2 006 908	-2 844 836
marras.19	2 107 996	1 146 050	0	-1 882 890
joulu.19	2 107 996	1 146 050	0	-920 944

LIITE 3

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ja KOy Auroranlinnan välinen korjausmenettelykaavio.

Huoneistoremontti asukkaan vaihtuessa

