



FASTIGHETSKONTORET

År 2015

Sammanfattning

Fastighetskontoret är en organisation med 470 experter som arbetar för ett Helsingfors med förutsättningar för bra och mångsidigt boende, näringsverksamhet och service. Vårt mål är att vara den kunnigaste och mest uppskattade ägaren av fastigheter och byggnader samt en kvalitativ producent och en initiativrik utvecklare av tjänster med anknytning till dessa. Vi hyr ut, säljer och utvecklar de markområden och byggnader som Helsingfors stad äger samt har hand om förmedlingen av hyresbostäder.

Dessutom ansvarar vi för Helsingfors kartverksuppgifter, geoinformationstjänster och experttjänster gällande markgrundens lämplighet för byggande. Vår verksamhet styrs av fastighetsnämnden och bostadsnämnden.

Fastighetskontorets bokslut för 2015 och uppföljning av verksamhetsplanen (på finska) finns på adressen www.hel.fi/kv.

Jussi Hellsten / Visit Helsinki



Fastighetskontoret (467 personer*)

* Antal anställda 31.12.2015



Livligt och resultatrikt år

Präglade för och det synligaste i kontorets verksamhet under 2015 var arbetet med de stora byggprojekten och områdesbyggprojekten i Helsingfors.

Efter en lång beredning kom man äntligen i gång med byggandet av köpcentret Redi i Fiskehamnen, och i Böle började Tripla byggas. Båda projekten har beretts intensivt vid flera avdelningar vid fastighetskontoret i nästan fem år. Byggandet kommer att pågå till 2020-talet.

Vid sidan av Redi började man även bygga stadens välfärdscenter som genomförs som pilotprojekt i Fiskehamnen. Därutöver deltog kontoret i beredningen av projekt kring centrumbiblioteket, museet Amos Rex och ombyggnaden av Bunkern.

Metropolområdet utvidgas

Det gångna året 2015 var rekordartat livligt på den finska fastighetsmarknaden och volymen av fastighetsköp översteg förväntningarna med råge. En exceptionellt låg räntenivå förstärkte marknaden och totalomsättningen uppgick till hela 5,2 miljarder euro. Andelen utländska investeringar var än

en gång signifikant; 1,8 miljarder euro.

Invånarantalet i Helsingfors och inom det anknänta metropolområdet har ökat i rask takt under de senaste åren och urbaniseringen fortsätter kraftigt. En allt större andel av Finlands bruttonationalprodukt kommer att produceras i metropolområdet inom de kommande årtiondena. Detta återspeglar sig även i fastighetskontorets verksamhet.

Bostadsproduktionen har kvicknat till

Bostadsproduktionen i huvudstadsregionen blev livligare under 2015 och nådde nästan en rekordnivå. Det färdigställdes drygt 4 000 nya bostäder i Helsingfors och nästan 6 000 bostäder började byggas.

Merparten av produktionen uppförs inom stadens stora projektområden i Fiskehamnen, Kronberget och på Busholmen där byggandet har kommit i gång på allvar. En betydande del av nybyggnaden i Helsingfors är redan i dag kompletteringsbyggande som även den nya generalplanen starkt bygger på. Till kompletteringsbyggandet efterlyses

dock fortfarande nya aktörer och verksamhetsätt för att man allt effektivare kunde ta dess möjligheter tillvara.

Helsingfors intresserar folk som flyttar till staden från andra kommuner, och därför är det viktigt att bostadsproduktionen understöds. År 2015 anlände dessutom nästan 32 500 asylsökande till Finland. En betydlig del av dem placerades i huvudstadsregionen och i Helsingfors. Organiseringen av motagningslokaler sysselsatte i synnerhet lokalcentralens personal och i fortsättningen kan man förvänta sig att även trycket inom stadens bostadsväsende kommer att öka kraftigt.

Ämbetsverken har en gemensam framtid

Projektet att bygga gemensamma lokaler för fastighetskontoret, byggnadskontoret, byggnadstillsynsverket och bostadsproduktionsbyrån framskred under 2015. Stadsstyrelsen reserverade en tomt i Fiskehamnen i Sörnäs för projektet i maj. Beredningen har framskridit snabbt och projektplanen blir färdig våren 2016. De förtroendevaldas slutgiltiga beslut om huruvida huset byggs eller inte kan väntas på hösten.

Huset för ämbetsverken inom den tekniska branschen planeras i en situation där samarbetet även i övrigt håller på att intensifieras. Stadsfullmäktige har beslutat att Helsingfors övergår till borgmästarmodellen efter det följande kommunalvalet den 1 juni 2017. Samtidigt genomgår nämndstrukturen en reform och tjänsterna delas in i fyra branscher. Reformen bereds redan och beredningen fortsätter till våren 2017.

Jag riktar ett hjärtligt tack till våra samarbetspartner, kunder och all personal vid fastighetskontoret för det goda samarbetet under det gångna året. Genom samarbete når vi framgång även under de kommande åren som medför förändringar.

Jaakko Stauffer
Verkschef

Enheten för fastighetsutveckling: Liten men tuff

Den minsta avdelningen vid fastighetskontoret, enheten för fastighetsutveckling, är ett energiskt gäng på fyra som samordnar omfattande projekt för fastighetsutveckling.

År 2015 sysselsattes kvartetten av bland annat utveckling av Fiskehamnens centrum och Bunkern på Busholmen samt lokalprojektet för ämbetsverken inom den tekniska branschen.

Även utveckling av administration av de 58 000 stadsägda bostäderna ankommer enheten för fastighetsutveckling. Avdelningens insatser kan dessutom ses i de stadsägda bolagens styrelsearbete.

I år ska enheten utreda olika hållbara alternativ för det gamla sjukhusområdet i Lappviken. Dessutom finns det projekt som ska utvecklas kring Hagnäs torg.

Wilma Hurskainen

”

Avsikten är att bygga en simhall, motionslokaler samt cirka 300 bostäder i Bunkern på Busholmen.



”Bunkern omvandlas till en märkesbyggnad som redan väcker också internationell uppmärksamhet”, berättar chefen för utvecklingen av fastigheter Minna Aarnio.

Tomtavdelningen:

Tomter för fem års behov

Det är återigen vimmel på tomterna i Helsingfors. Trots den turbulenta ekonomin började byggandet av nästan 6 000 bostäder i Helsingfors år 2015 – fler än någonsin tidigare på 2000-talet. Tomtavdelningens största projektobjekt var Busholmen och Fiskehamnen där betydande tomttävlingar för bostadsbyggande slutfördes. Även saneringen av förorenad mark fortsatte inom de nämnda områdena.

Helsingfors strävar efter en årlig produktion av 5 500 nya bostäder, 3 600 av dessa på stadens mark. I slutet av året hade staden reserverade tomter för olika byggherrar, byggare och tävlingar för byggande av över 20 000 bostäder. Vad som ännu återstår är att få tomterna färdiga att byggas i rätt tid.

Vad gäller tomtfördelningen är planerna klara: cirka 22 procent av de reserverade tomterna har reserverats för statsunderstödd produktion av hyresbostäder, 36 procent för mellanformsproduktion och cirka 42 procent för oreglerad bostadsproduktion.

Eftersom det finns talrika lediga lokaler i Helsingfors har antalet påbörjade projekt varit sparsamt under de senaste åren. För lokalbyggandet var år 2015 dock ett av de livligaste på 2010-talet. Det har vi i synnerhet Fiskehamnens centrum att tacka för. Den exceptionellt stora tomtaffären i första skedet mellan staden och SRV ägde rum i slutet av året.

”

Tomtavdelningens största projektobjekt var Busholmen och Fiskehamnen.

Lokalcentralen: Bevakare av stora byggplatser

Lokalcentralen har hand om lokalerna och byggnaderna som staden äger. Några av dess viktigaste mål är att främja lokalernas hälsosamhet och energieffektivitet samt att lokalerna används effektivt och investeringsanslagen allokeras på rätt sätt. Eftersom lokalcentralen ser till underhållet och reparationen av fastigheter ansvarar den också för inomhusluften i stadens lokaler. Lokaler som staden inte behöver, säljer och hyr lokalcentralen ut till utomstående aktörer.

År 2015 användes 118 miljoner euro av lokalcentralens investeringsanslag till reparationsprojekt, över 70 procent till reparationer av skolor. Nya lokaler och hus byggdes för 34 miljo-

ner euro. Förutom tiotals små projekt inleddes det under året även ett antal omfattande byggprojekt. Arbetena på centrumbibliotekets byggplats vid Tölövikens inleddes, likaså reparations- och ändringsprojekten vid yrkesinstitutet Stadin ammattiopisto enheter i Kasberget och Vallgård.

På sommaren började ombyggnaden av stadsteatern som genomförs med lånefinansiering från Helsingfors teaterstiftelse. Utvecklingen av torgkvarteren i centrum är på slutsträckan. År 2016 kommer stadsmuseet att flytta till nya lokaler på Katarinégatan och i dess tidigare lokaler på Sofiagatan inleds de sista ombyggnads- och ändringsarbetena i Torgkvarteren.

Wilma Hurskainen



Specialisterna på inomhusluft Kari Vähämäki och Riitta Harju övervakar, hur renheten tillses på arbetsfältet i Nordsjö grundskolans renoveringsprojekt.

Geotekniska avdelningen:

Där på kullen, högt på klippan

Innan byggarna kommer till byggplatsen har geotekniska avdelningen redan varit där. Avdelningen beställer de grundundersökningar som staden behöver, övervakar grundvattnets rörelser samt planerar trygga och ekonomiska bergs- och grundbyggnadslösningar. År 2015 inleddes 189 nya geotekniska projekt, det vill säga något fler än förra året.

Arbetena varierade vitt och brett: I Byholmen undersöktes stålplårnas korrosionsbeständighet, vid Tölövikens gjordes grundundersökningar från en flotte, och på olika håll i Helsingfors främjades planering av tunnelprojekt.

Det inledande byggandet av Kungälv, där man som hjälp använde stenmaterial från Svendängstunneln, slutfördes. Ett av de mest arbetskrävande projekten var planering av reparationen av Olympiastadion som har sysselsatt experter på såväl grund- som bergsbyggnad. Längre hunna planeringsobjekt var projekten som gällde Mellersta Böle, Fiskehamnens centrum och centrumbiblioteket.

Mångsidiga arbeten fortsätter även i år. Avsikten är att utreda möjligheter till en tunnelförbindelse mellan Helsingfors och Tallinn samt bygga upp en virtuell 3D-modell av en underjordisk servicetunnel under centrum.

”

Ett av de mest arbetskrävande projekten var planering av reparationen av Olympiastadion.



Stadsmättningsavdelningen: Staden sparas i 3D

Stadsmättningsavdelningen är expert på kartor över och projekt kring geografisk information om Helsingfors. Det utförs ständigt nya mätningar, luftfotograferingar och uppdateringar för att upprätthålla kartverken och andra material. För kommunborna torde den mest bekanta av avdelningens tjänster vara Helsingfors karttjänst (kartta.hel.fi) med över 200 kartmaterial och material med geografisk information.

År 2015 publicerades det gott om nya material i Helsingfors karttjänst och andra distributionstjänster, en del även som öppna data. I framtiden kommer material att också finnas tillgängliga i 3D. Stadsmättningsavdelningen medverkar i såväl stadens egen

3D-informationsmodellprojekt som i ett av Lantmäteriverket lett riksfattande projekt där man siktar på att åstadkomma ett system som möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.

Stadsmättningsavdelningen är en bekant partner för byggare. Att byggandet blev livligare kunde år 2015 ses bland annat i form av något ökad efterfrågan på fastighetsbildningstjänster och byggnadstillsynsmätningar. Staden strävar efter att underlätta planeringen av byggande genom att utveckla elektroniska materialtjänster. År 2016 kommer man att införa bland annat ledningsinformationens e-tjänster samt ett beställnings- och distributionssystem som betjänar planering av byggande.

Förvaltningsavdelningen: Kontrollerad verksamhet

Som årets arbetsteam vid fastighetskontoret utsågs år 2015 personalenheten som bestod av **Anne Lappalainen**, **Eeva Heikkilä**, **Marja-Lenna Gullsten** och **Lea Petäjähö-Pekkanen**. Teamet fick erkänsla för både sitt effektiva arbete som sin goda gemenskapsanda. Bland annat chefsträningar, nya introduktionsmaterial och genomförandet av UP-projektet som uppmuntrade till

motion har fått beröm.

Utöver personalförvaltningens tjänster producerar förvaltningsavdelningen även stödtjänster för kommunikation, ekonomiplanering och fastighetsjuridik för över 470 anställda. År 2015 sysselsattes avdelningen av bland annat arrenden för bostads- och industritomter som gick ut. Antalet förnyade arrenden uppgick till 240.

Bostadsavdelningen: Service över kommungränser

Helsingfors stad äger cirka 59 000 bostäder, varav 47 500 är Ara-hyresbostäder som byggts med statligt stöd. År 2015 förmedlade bostadsavdelningen över 3 100 hyresbostäder varav de flesta, cirka 2 200, var Ara-bostäder som ägs av Helsingfors stads bostäder Ab. Resten var fritt finansierade hyresbostäder och tjänstebostäder.

Till hyresbostäder som blev lediga hittades nya invånare i regel på under tre dagar. Efterfrågan på Ara-bostäder överskrider utbudet flerfaldigt och utbudet har minskat redan två år i rad. Orsaker till detta är ringa nyproduktion och ombyggnader av gamla hyreshus som har tvingat avdelningen att hitta tillfälliga hem för invånarna.

Trots efterfrågan minskade antalet bostadsansökningar avsevärt under 2015. I slutet av året fanns det bara 14 000 gällande ansökningar i stället för de 24 600 ansökningarna förra året. En förklaring till detta är ändringen under sommaren som ledde till att bostadsansökans giltighetstid förkortades från sex till tre månader. Tack vare förändringen är det nu lättare att uppdatera registret över ansökningar och man erbjuder inte bostäder till personer som redan hittat en bostad.

Utöver att förmedla bostäder beviljar bostadsavdelningen även understöd och lån för byggande samt övervakar Hittas-bostädernas priser. Effektiv service erbjuds i dag även över kommungränser. Helsingfors och elva av dess grannkommuner bildade i början av 2015 ett gemensamt marknadsområde för bostadsrättsbostäder, även Kervo anslöt sig till det ett år senare. Bostadsavdelningen har hand om myndighetstjänsterna rörande bostadsrätt i hela regionen med undantag av Esbo. År 2015 uppgick antalet nya könummer till bostadsrättsbostäder till 14 200 i regionen.

Personal 2015

Antal anställda 31.12.	467
Genomsnittsålder	50
Kvinnor av personalen (%)	43
Kvinnor av cheferna (%)	31
Anställda i över tio år (%)	52
Utbildningsdagar (dagar/person)	3,2

Egendom som förvaltas av ämbetsverket 2015

Byggnadsegendomens tekniska värde	4,9 mrd €
Byggnader som lägenhetsyta	3 milj. htm ²
Markegendomens bokföringsvärde	3,2 mrd. €
Markegendom i Helsingfors	15 000 ha
Markegendom i andra kommuner	5 600 ha
Markegendom av Helsingfors areal	65 %

Inkomster (milj. €)	Utfall 2014	Mål/Resultat-budget 2015	Utfall 2015	Mål/Resultat-budget 2016
Lokalhyror	446	457	457	465
Arrenden	212	228	223	233
Försäljning av mark och tomter	105	100	104	100
Försäljning av fastigheter och aktier	19,5	35	5 + 34*	35
Ersättningar för markanvändningsavtal	30	16	13	10
Totalt	812,5	836	797	848

* Försäljningsinkomster (5 milj. €) och överföring av byggnader med apport till Heka Oy och Glas-palatsen Ab (34 milj. €)

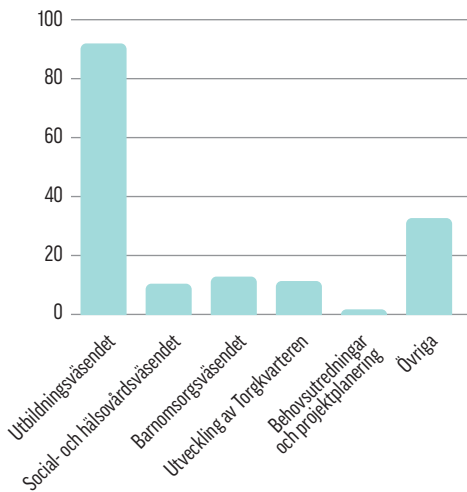
Utgifter (milj. €)	Utfall 2014	Budget 2015	Utfall 2015	Budget 2016
Köp av mark och byggnader	45	10	5,9	10,5
Husbygge totalt	160	175	163	184
Nybyggen	46	36	34	43,5
Reparationsprojekt	106	124	118	135
Utveckling av Torgkvarteren	7,5	15	11,8	5,7
Grundberedning och ibruktagande av områden	12	15,5*	12,6	19
Understöd för byggande av hissar i bostadshus	0,8	1,1	1,4	1,6
Värdepapper**	3,3	2,5	37,3***	1
Löner och arvoden	19	20	19,5	20,6

* Med de rätter till överskrifningar som beviljats före 1.4.2015

** Främst Hitas- och barmdagshemsaktier

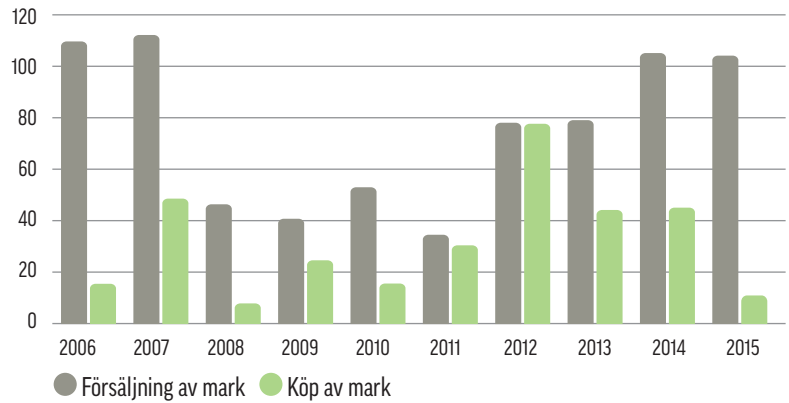
*** Innehåller överföringen av byggnader med apport (34 milj. €) och köp av fastighet i bolagsform (2,8 milj. €)

Husbyggnadsprojekt (milj. €)



Investeringar i nybyggnad och reparationsbyggande som lokalcentralen vid fastighetskontoret gjort under 2015 (totalt cirka 163 milj. €)

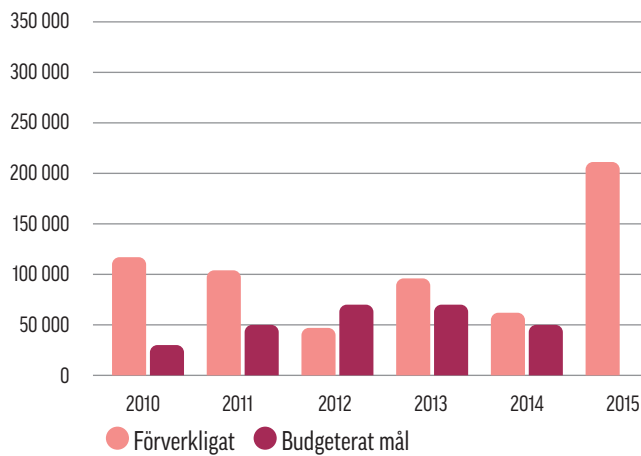
Försäljning och köp av mark (milj. €)



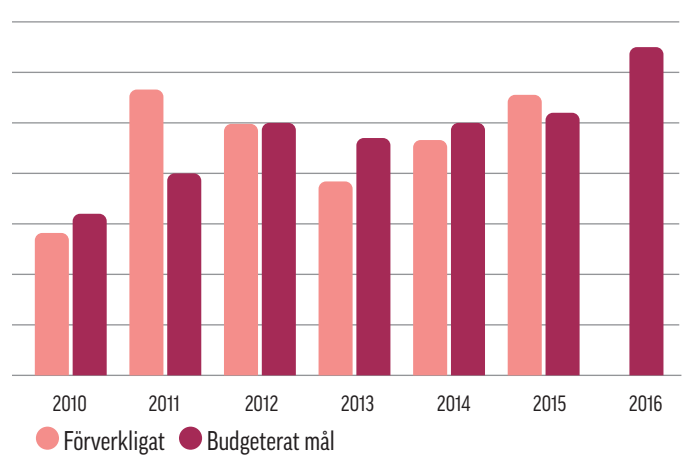
Överlåtelse av tomter

Lokal- eller bostadsbyggrätt (vånings-m²)

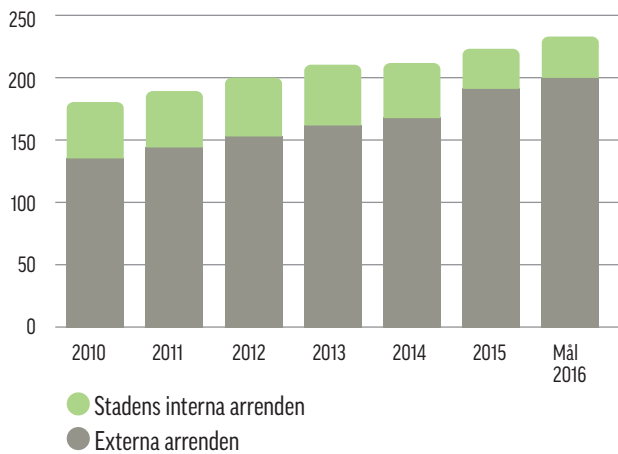
Lokaltomter



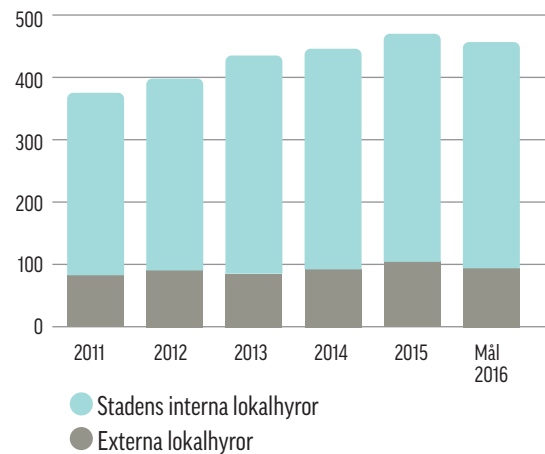
Bostadstomter



Arrendeinkomster (milj. €)



Inkomster från lokalhyror (milj. €)





Riitta Weijola / Visit Helsinki

Fastighetskontoret, Helsingfors

PB 2200, 00099 Helsingfors stad

Tfn. (09) 310 1671

www.hel.fi/kv/sv

real.estate@hel.fi

 [@kvhelsinki](https://twitter.com/kvhelsinki)



Helsingfors stad
Fastighetskontoret