



16.10.2013

Tj/6

§ 169

Asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 talousarvion kolmas toteutumisennuste

HEL 2013-005199 T 02 02 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2013 kolmannen toteutumisennusteen.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Ilpo Tiittula, taloussuunnittelija, puhelin: 310 32298
ilpo.tiittula(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Ennuste 3 2013

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi vuoden 2013 kolmannen toteutumisennusteen.

Esittelijä

Käyttötalous

Asuntotuotantotoimisto arvioi, että talousarvion toimintakatetavoite 699.000 euroa tullaan saavuttamaan.

Vuoden 2013 ennustetut kokonaiskulut ovat 10,3 milj. euroa, mikä on 3,4 milj. euroa vähemmän kuin talousarviossa. Arvioitua pienemmät kulut johtuvat pääasiassa rakennusaikaisista koroista, joiden määrä on tämänhetkisen arvion mukaan 2,0 milj. euroa. Talousarviossa varauduttiin 4,9 milj. euron korkokuluihin. Talousarviota pienemmät korkokulut johtuvat rakennusaikaisten lainojen arvioitua alhaisemmasta korkotasosta sekä hankkeiden rakennusaikatauluissa tapahtuneista siirtymistä.

Myyntituottoja eli rakennuttajapalkkioita ja teknisen asiantuntijapalvelun palkkioita kertyy vuonna 2013 tämän hetken arvion mukaan 11,0 milj. euroa, mikä on 3,4 milj. euroa vähemmän kuin talousarviossa.



Toimiston henkilöstökulujen arvioidaan toteutuvan noin 0,6 milj. euroa talousarviota alhaisempina. Investointien arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisina.

Toiminnalliset tavoitteet

Vuoden 2013 talousarviossa asetetut sitovat toiminnalliset tavoitteet:

1. Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa asumisen ja maankäytön toteutusohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2013 on 828 asuntoa.

2. Toimisto rakennuttaa kaupungin kiinteistöyhtiöiden siltä tilaamat peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus.

Tällä hetkellä arvioidaan, että vuonna 2013 uudistuotannon käynnistämispäätökset tehdään 800 asunnon rakennuttamisesta, joten ennusteen mukaan tavoite tullaan miltei saavuttamaan.

Tällä hetkellä arvioidaan, että peruskorjauskohteiden käynnistämispäätöksiä tehdään vuonna 2013 viidessä hankkeessa, joissa on yhteensä 448 asuntoa.

Muutokset toimintaympäristössä

Asuntotuotantotoimisto, sosiaali- ja terveystoimisto ja varhaiskasvatusvirasto päivittävät yhteistyökäytäntöjä sote- ja vakahankkeiden toteuttamisesta (mm. erityisryhmien asunnot, asuntokohteiden yhteydessä toteutettavat päiväkodit).

Vuodesta 2011 alkaen merkittävä osa asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista on ollut ns. kumppanuuskaavoitustontteja, mikä muuttaa huomattavasti asuntotuotantotoimiston prosesseja sekä lisää yli hallintokuntarajojen tapahtuvaa yhteistyötä.

Kumppanuuskaavoituskohteissa aika tonttien varaamisesta varsinaisen suunnittelu- ja rakentamistyön alkamiseen on pidempi kuin valmiilla rakennuskelpoisilla tonteilla.

Tuotanto-ohjelmassa tällä hetkellä tiedossa olevat aikataulumuutokset

Vuoden 2013 talousarvioon verrattuna tuotanto-ohjelmassa on tällä hetkellä tiedossa seuraavat aikataulumuutokset:

Heka Kalasatama Junonkatu 9 (37 as.), Asunto Oy Helsingin Ariel (44 as.) ja Asunto Oy Parrulaituri (49 as.) on tarkoitus kilpailuttaa yhtenä urakkana. Suunnittelun vaativuuden takia alun perin loppuvuodesta



2013 kilpailutettavaksi suunnitellut hankkeet on siirretty kilpailutettavaksi vuoden 2014 alussa.

Toimisto ei toteuta Asunto Oy Helsingin Satamavilloja (6 as.) kaupunkipientaloina asuntojen myyntiriskin takia. Kohteelle haetaan toinen toteuttamismuoto. Samoin Asunto Oy Helsingin Ratasmylly (34 as.) on siirretty toteutettavaksi myöhempään ajankohtaan myyntiriskin takia.

Heka Jätkäsaari Välimerenkatu 3:ssa (Wood City) on käytetty SR-kilpailua (98 as.), joka mahdollistaa hankkeen käynnistymisen jo vuonna 2013. Kohde oli alun perin vuoden 2014 tuotanto-ohjelmassa.

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen (8 as.) aikataulu on siirtynyt vuodelle 2014. Mikäli mahdollista, Kaupunkivillojen huoneistokokoja pienennetään ja kohde toteutetaan pienkerrostalona markkinointiriskin vähentämiseksi.

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Pihlajanmarjassa (36 as.) haetaan edullisempaa suunnitteluratkaisua, joten hanke saattaa siirtyä vuoden 2014 tuotanto-ohjelmaan.

Riskit vuoden 2013 tuotannossa

Uudiskohteiden toteuttamiseen sisältyy riskejä liittyen urakkakilpailujen onnistumiseen ja hinta-tasoon. Lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hintapäätösten saaminen kuluvan vuoden puolella ja myytävän tuotannon heikot markkinointiennusteet muodostavat riskin joidenkin hankkeiden aloitukselle vuonna 2013.

Taloudellisen taantumun seurauksena kotitalouksien ostohalukkuuteen heijastuva taloudellinen epävarmuus on lisääntynyt, joten myytävässä tuotannossa on varauduttava aikaisempaa pidempiin myyntiaikoihin.

Heka Tapaninvainio Vihervarpusentien (18 as.) ja Asunto Oy Helsingin Varpusen (16 as.) urakkakilpailut ovat loppuvuodesta 2013. Heka Tapaninvainio Vihervarpusentien hintaan sisältyvän riskin ja Asunto Oy Helsingin Varpusen asuntoihin sisältyvän myyntiriskin takia on mahdollista, että kohteet joudutaan siirtämään myöhemmin toteuttaviksi.

Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuiston (65 as.) ja Helsingin Asumisoikeus Oy/ Gunillan (113 as.) urakkalaskenta ajoittuu loppuvuodeksi 2013. Kohde on poikkeuksellisen suuri. Mikäli urakoitsijoilla ei ole kapasiteettia tarjota kohteita, hankkeet saattavat siirtyä vuoden 2014 tuotanto-ohjelmaan.

Peruskorjausten määrät perustuvat tilaajien (mm. Helsingin kaupungin asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Auroranlinna) laatimiin pitkäntähtäimen



korjaussuunnitelmiin, joihin asuntotuotantotoimisto ei pysty vaikuttamaan. Suunnitelmien mukaan peruskorjausten määrän on mahdollista lisääntyä tulevina vuosina.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Ilpo Tiittula, taloussuunnittelija, puhelin: 310 32298
ilpo.tiittula(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Ennuste 3 2013