



18.12.2013

Tj/4

§ 200

Asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 talousarvion neljäs toteutumisennuste

HEL 2013-005199 T 02 02 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi vuoden 2013 neljännen toteutumisennusteen.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027
elina.kotiranta(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Ennuste 4 2013

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi vuoden 2013 neljännen toteutumisennusteen.

Esittelijä

Käyttötalous

Asuntotuotantotoimisto arvioi, että talousarvion toimintakatetavoite 699.000 euroa tullaan saavuttamaan.

Vuoden 2013 ennustetut kokonaiskulut ovat 10,3 milj. euroa, mikä on 3,3 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 3,3 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 korkeintaan 644 asunnon rakennuttamisesta, joten ennusteen mukaan tavoitetta ei tulla saavuttamaan.

Tällä hetkellä arvioidaan, että peruskorjauskohteiden käynnistämispäätöksiä tehdään vuonna 2013 kuudessa hankkeessa, joissa on yhteensä 565 asuntoa.

Muutokset toimintaympäristössä

Asuntotuotantotoimisto, Helsingin kaupungin asunnot Oy, 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.

Selonteko riskeistä

Asuntotuotantotoimikunnalle varatut rakentamiskelpoiset tontit eivät ole riittäneet Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma) mukaisten tavoitteiden toteuttamiseen



talousarviovuonna, eivätkä riittäne myöskään taloussuunnitelmakaudella.

Taloussarvion sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi laaditussa ja asuntotuotantotoimikunnan kokouksessaan 20.2.2013 hyväksymässä uudistuotannon tuotanto-ohjelmassa tavoitteena oli tehdä rakennustöiden käynnistämispäätökset 704 asunnosta. Jo tuotanto-ohjelman hyväksymisen yhteydessä oli nähtävissä, että osaan hankkeista sisältyi niin asemakaavallisia kuin myös urakkakilpailuihin ja niiden perusteella muodostuvaan hintatasoon liittyviä riskejä. Omistusasuntojen markkinatilanne näytti epävarmalta ja tuotanto-ohjelmaan sisällytettiin myytävää omistustuotantoa vähemmän kuin taloussarvion toiminnallisiin tavoitteisiin oli sisällytetty (-94 asuntoa).

Näillä näkymin tuotanto-ohjelman hyväksymisen yhteydessä ennustetut riskit ovat realisoituneet ja myytävässä tuotannossa on jääty vielä alhaisemmalle tasolle kuin alkuvuonna tuotanto-ohjelmaa hyväksyttäessä (- 150 asuntoa). ARA –vuokra- ja asumisoikeushankkeita on onnistuttu aikaistamaan ja niillä on osin korvattu tuotannon kokonaismäärän vähenemistä (+90 asuntoa). Aikaistettuja kohteita ovat erittäin vaativat puurakentamiskohteet Heka Jätkäsaari Välimerenkatu 3 (WoodCity) ja Heka Pukinmäki Eskolantie 4 sekä Helsingin Asumisoikeus Oy Eskolantie 4-6, joissa on yhteensä 191 ARA -asuntoa. ARA:n hintapäätökset puuttuvat tällä hetkellä vielä osalta hankkeista ja Jätkäsaaren asemakaavan hyväksymiseen sisältyy aikatauluriski.

Vuoden viimeiset urakkatarjoukset saadaan 16.12.2013 kohteista Heka Tapaninvainio Vihervarpunen ja Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpunen. Näissä kohteissa on yhteensä 34 asuntoa.

Myytävän tuotannon käynnistämiseen muilla kuin vetoimaisilla ranta-alueilla ei tällä hetkellä ole edellytyksiä erittäin suuren myyntiriskin ja asuntokaupan lähes täydellisen pysähtymisen vuoksi.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027
elina.kotiranta(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Ennuste 4 2013