



5.4.2011

3

## LUETTELO VUONNA 2010 TEHDYISTÄ KIINTEISTÖKAUPOISTA

Kv 2011-666

### Kaupunginvaltuuston ponsi edellyttää luetteloa kiinteistökaupoista

Kaupunginvaltuuston 26.5.1993 hyväksymän toivomusponnen mukaisesti tulee valtuustolle esittää luettelo edellisen vuoden kiinteistökaupoista.

Liitteenä nro 1 olevista taulukoista ilmenee kiinteistöjen ostojen, myyntien ja vaihtojen kohteet, ostajat ja myyjät, kauppahinnat, pinta-alat, rakennusoikeudet, yksikköhinnat, käyttötarkoitukset sekä osoitteet.

Liitteenä nro 2 olevista kuvioista ilmenee kiinteistöjen ostojen ja myyntien euromäärät vuosina 2006 - 2010. Maanhankinnan kuluiksi on kuviossa esitetty myös esirakentamisen kustannukset. Kuviossa on erikseen näytetty Kamppi-Töölönlahti -rahastoon siirretyt tulot. Kuviossa on käytetty kaupungin tilinpäätöksen mukaisia arvoja, jotka ovat suurempia kuin vain kiinteistöjen myyntien ja ostojen aiheuttamat kassatapahumat, koska tilinpäätösluvut sisältävät lisäksi vaihdot sekä maankäytösopimukseen sisältyvät maa-aluejärjestelyt bruttomääräisinä kirjattuna.

Valtuusto halusi myös tietoja maan hinnan kehityksestä

Kun valtuusto merkitsi kiinteistökaupat tiedoksi 18.3.1998, hyväksyttiin samalla toivomusponsi, jossa valtuusto kehotti liittämään vuosittain tehtävään selvitykseen edellisen vuoden kiinteistökaupoista yhteenvedon maan hintatasosta ja sen muutoksista Helsingissä.

Liitteenä nro 3 olevasta käyrästä ilmenee pientalotonttien rakennusoikeuden hinnan keskiarvon kehitys Helsingissä vuosina 1980 - 2010.

Liitteenä nro 4 olevasta kuviossa taas näkyy pientalotonttien rakennusoikeuden keskimääräiset hinnat kaupunginosittain vuosina 2009 ja 2010.

Myyntitulotavoitetta ei saavutettu

Vuoden 2010 talousarvioon oli kiinteistöjen myyntituloksi merkitty 61 milj. euroa. Liitteenä nro 1 olevissa taulukoissa on myyntituloja kas-



5.4.2011

---

saan 29 089 408 euroa. Vaihdoissa saadut välirahat 5 856 752 euroa sisältyvät kassatuloihin.

Kaupungin kirjanpidossa kiinteistöjen myynnin tuloiksi kirjattiin yhteensä 52 832 231 euroa. Siitä Kamppi - Töölönlahden alueen tonttien myynnin osuus oli 17 950 000 milj. euroa. Tuloihin lasketaan suorien myyntien lisäksi muiden maanluovutustapojen osalta kirjanpitolain mukaisesti tehdyt arvokirjaukset.

Suurimmat kaupat olivat liike- ja toimistotontin myynti Kluuvista UPM-Kymmene Oyj:lle noin 17,9 milj. eurolla sekä toimitilatontin myynti Länsisatamasta Kiinteistö Oy Helsingin Saukonpaadenrannasta noin 7 milj. eurolla.

#### Valtuuston periaatepäätös myyntitulotavoitteen ylityksissä

Talousarvion tavoitteen ylittävää kiinteistöjen myyntituloa voidaan valtuuston 27.8.1997 tekemän periaatepäätöksen mukaan käyttää kiinteistöjen hankintaan ja maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen, vaikka varsinaista rahastoa ei katsottu tähän tarkoitukseen voitavan perustaa. Tavoitteen ylittävät myyntitulot on käytetty tai tullaan käyttämään näihin tarkoituksiin.

#### Maata hankittiin ostoin, vaihdoin sekä esirakentamisella ja puhdistamisella

Liitteessä nro 1 olevissa taulukoissa kiinteistöjen ostojen kauppahintojen summa on yhteensä 8 455 930 euroa. Yksittäisten kauppojen hinnat vaihtelevat 0 eurosta 3 150 000 euroon. Viimeksi mainittu kauppa oli Pasilassa sijaitsevien katu- ja puistoalueiden osto Senaattikiinteistöiltä.

Liitteen nro 1 taulukoissa esitetään ostojen ja myyntien lisäksi myös tehdyt aluevaihdot. Niiden arvot on edellä luettu ostoihin ja myynteihin. Aluevaihdoissa ja -järjestelyissä kaupungin saamien alueiden arvo on yhteensä 8 272 834 euroa. Kiinteistöjen hankinnasta koitui kaupungille siten yhteensä 16 728 764 euron menot.

Maanhankintamenoihin voidaan lisäksi laskea tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen, esirakentamisen ja maaperän kunnostamisen kustannukset, jotka olivat viime vuonna yhteensä 10,9 milj. euroa.

Yhteensä vuonna 2010 käytettiin maanhankintaan eli ostoihin ja maaperän parantamiseen yhteensä 27,6 milj. euroa.



5.4.2011

---

Kaupungin tilinpäätös ja luettelo kiinteistökaupoista eivät kuvaa aivan samaa asiaa

Liitteenä 1 olevissa taulukoissa esitetään kaupungin ostamien ja myymien kiinteistöjen kauppakirjojen mukaiset kauppahinnat. Kirjanpitoon kirjataan lisäksi kirjanpitolain mukaisesti aluevaihdoissa ja muissa aluejärjestelyissä saatujen ("osto") ja luovutettujen ("myynti") alueiden arvot. Tilinpäätöslukuun vaikuttaa lisäksi myytyjen maa-alueiden kirjanpidossa olleiden hankintamenojen vähennys myyntivoitoista.

Eri tilastojen lähtökohtana ovat kuitenkin samat vuonna 2010 tehdyt kiinteistökaupat, joista tässä yhteydessä esitetään kaupunginvaltuuston ponsien edellyttämä luettelo sekä tiedot maan hinnan kehityksestä.

Myyntitulotavoitetta ei saavutettu

Vuoden 2010 talousarviossa myyntitulotavoite oli 61 milj. euroa. Vuodelle 2011 kiinteistöjen myyntitulotavoite on 85 milj. euroa.