



06.08.2012

Kaj/4

## § 803

### V Luettelo vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista

HEL 2012-007519 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen merkitä tiedoksi liitteistä 1 ja 2 ilmenevät tiedot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä liitteistä 3 ja 4 ilmenevät maan hintakehitystä kuvaavat tiedot.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Taulukot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
- 2 Kaavio Helsingin kaupungin kiinteistöjen myynnistä ja hankinnasta
- 3 Kaavio pientalotonttien rakennusoikeuden keskihinnan kehityksestä Helsingissä 1980-2011
- 4 Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen merkitä tiedoksi liitteistä 1 ja 2 ilmenevät tiedot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä liitteistä 3 ja 4 ilmenevät maan hintakehitystä kuvaavat tiedot.

#### Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto edellytti vuonna 1993, että sille esitetään vuosittain luettelo edellisenä vuonna tehdyistä kiinteistökaupoista.

Vuonna 2011 Helsingin kaupunki sai kiinteistöjen myynneistä tuloja yhteensä 34,6 miljoonaa euroa. Vuoden 2011 talousarvion kiinteistöjen myyntitulotavoite 85 miljoonaa euroa alitettiin 50,4 miljoonalla eurolla (kassatulolla mitattuna 61,4 miljoonalla eurolla). Kamppi – Töölönlahden tonttien myyntejä ei toteutunut vuonna 2011. Talousarviotavoite siltä osin oli erikseen 12 miljoonaa euroa.



Vuonna 2011 kiinteistöjen hankintaan käytettiin yhteensä 58,5 miljoonaa euroa. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen ja maaperän puhdistaminen voidaan myös tulkita maanhankinnaksi. Tähän käytettiin viime vuonna tonttiosaston käytettävissä olleita määrärahoja 7,9 miljoonaa euroa. Yhteensä kiinteistöjen hankintaan käytettiin näin 66,4 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuusto edellytti myyntitilastojen yhteydessä saavansa tietoja myös maan hintakehityksestä. Selvityksessä todetaan, että pientalotonttien hinnat nousivat Helsingissä viime vuonna noin kahdeksan prosenttia, ja rakennusoikeusneliömetrin keskimääräinen hinta oli 1 092 euroa.

## Esittelijä

Kaupunginvaltuuston ponsi edellyttää luettelo kiinteistökaupoista

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

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

Liitteenä 2 olevista kuvioista ilmenevät kiinteistöjen ostojen ja myyntien euromäärät vuosina 2007 - 2011. Maanhankinnan kuluiksi on kuviossa esitetty myös esirakentamisen kustannukset. Kuvioissa 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 kassatapahtumat, koska tilinpäätösluvut sisältävät lisäksi vaihdot sekä maankäytösopimukseen sisältyvät maa-aluejärjestelyt bruttomääräisinä kirjattuina.

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 3 olevasta käyrästä ilmenee pientalotonttien rakennusoikeuden hinnan keskiarvon kehitys Helsingissä vuosina 1980 - 2011.

Liitteenä 4 olevasta kuvioista taas näkyy pientalotonttien rakennusoikeuden keskimääräiset hinnat kaupunginosittain vuosina 2010 ja 2011.



## Myyntitulotavoitetta ei saavutettu

Vuoden 2011 talousarvioon oli kiinteistöjen myyntituloksi merkitty 85 miljoonaa euroa. Myyntituloja saatiin kassaan 23 662 120 euroa. Vaihdoissa saadut välirahat 3 060 630 euroa sisältyvät kassatuloihin.

Kaupungin kirjanpidossa kiinteistöjen myynnin tuloiksi kirjattiin yhteensä 34 610 486 euroa. Tuloihin lasketaan suorien myyntien lisäksi muiden maanluovutustapojen osalta kirjanpitolain mukaisesti tehdyt arvokirjaukset, jotka sisältyvät liitteessä 1 oleviin taulukoihin.

Suurimmat kaupat olivat Asunto Oy Koivusaari-Pohjoiselle aluevaihdoissa luovutettu asuinkerrostalontti Lauttasaaresta, noin 4 miljoonaa euroa, sekä Sponda Kiinteistöt Oy:lle luovutetut toimitilatonttien osat Pasilasta, noin 4 miljoonaa euroa.

## 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.

## Kiinteistöjä hankittiin ostoin, vaihdoin sekä esirakentamisella ja puhdistamisella

Liitteessä 1 olevissa taulukoissa kiinteistöjen ostoja kirjattiin kirjanpitoon yhteensä 58 490 446,20 euroa. Tästä maa-alueiden ostojen osuus on 31 639 704,50 euroa ja rakennusten ostojen 26 850 741,70 euroa.

Liitteen 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 17 150 262 euroa.

Maanhankintamenoihin voidaan lisäksi laskea tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen, esirakentamisen ja maaperän kunnostamisen kustannukset, joihin käytettiin viime vuonna tonttiosaston määrärahoja yhteensä 7,9 miljoonaa euroa.

Yhteensä vuonna 2011 käytettiin maanhankintaan ja maaperän parantamiseen yhteensä 39,6 miljoonaa euroa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä



Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Taulukot vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista
- 2 Kaavio Helsingin kaupungin kiinteistöjen myynnistä ja hankinnasta
- 3 Kaavio pientalotonttien rakennusoikeuden keskihinnan kehityksestä Helsingissä 1980-2011
- 4 Kaavio pientalotonttien kauppahinnoista Helsingissä kaupunginosittain 2010-2011

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 353

HEL 2012-007519 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti merkitä tiedoksi luettelon vuonna 2011 tehdyistä kiinteistökaupoista sekä lähettää luettelon liitteineen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Kaupunginvaltuusto edellytti vuonna 1993, että sille esitetään vuosittain luettelo edellisenä vuonna tehdyistä kiinteistökaupoista.

Vuonna 2011 Helsingin kaupunki sai kiinteistöjen myynneistä tuloja yhteensä 34,6 milj. euroa. Vuoden 2011 talousarvion kiinteistöjen myyntitulotavoite 85 milj. euroa alitettiin 50,4 milj. eurolla (kassatulolla mitattuna 61,4 milj. eurolla). Kamppi – Töölönlahden tonttien myyntejä ei toteutunut vuonna 2011. Talousarviotavoite siltä osin oli erikseen 12 milj. euroa.

Vuonna 2011 kiinteistöjen hankintaan käytettiin yhteensä 58,5 milj. euroa. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen ja maaperän puhdistaminen voidaan myös tulkita maanhankinnaksi. Tähän käytettiin viime vuonna tonttiosaston käytettävissä olleita määrärahoja 7,9 milj. euroa. Kiinteistöjen hankintaan käytettiin siis yhteensä 66,4 milj. euroa.

Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt saavansa tässä yhteydessä myös tietoja maan hinnan kehityksestä. Selvityksessä todetaan, että pientalotonttien hinnat nousivat Helsingissä viime vuonna noin kahdeksan prosenttia, ja kerrosneliön keskimääräinen hinta oli 1 092 euroa.



06.08.2012

Kaj/4

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Kalevi Harju, taloussuunnittelija, puhelin: 310 36417  
kalevi.harju(a)hel.fi