



29.08.2012

Kaj/9

## § 226

### Förteckning över fastighetsaffärer år 2011

HEL 2012-007519 T 10 01 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anteckna de uppgifter om fastighetsaffärer år 2011 som framgår av bilagorna 1 och 2 och de uppgifter om hur markpriset utvecklats som framgår av bilagorna 3 och 4.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Bilagor

- 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

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anteckna de uppgifter om fastighetsaffärer år 2011 som framgår av bilagorna 1 och 2 och de uppgifter om hur markpriset utvecklats som framgår av bilagorna 3 och 4.

#### Sammandrag

Stadsfullmäktige förutsatte år 1993 att stadsfullmäktige årligen ska föreläggas en förteckning över föregående års fastighetsaffärer.

År 2011 fick Helsingfors stad inkomster på sammanlagt 34,6 miljoner euro från fastighetsförsäljning. Målet för försäljningsinkomsterna i 2011 års budget, 85 miljoner euro, underskreds med 50,4 miljoner euro (med 61,4 miljoner euro mätt i kassainkomster). Inga tomter i Kampen–Tölöviken såldes år 2011. Budgetmålet för försäljningen av tomter där var separat 12 miljoner euro.

År 2011 användes sammanlagt 58,5 miljoner euro för fastighetsförvärv. Åtgärder som gör tomter byggbara och marksanering kan också anses vara ett slags markförvärv. År 2011 användes 7,9 miljoner euro av tomtavdelningens disponibla anslag för ändamålet. Sammanlagt 66,4 miljoner euro användes alltså för fastighetsförvärv.



Stadsfullmäktige har förutsatt att stadsfullmäktige i anslutning till försäljningsstatistiken också ska ges information om hur markpriset utvecklats. Det framgår av den utredning som gjorts att priserna på småhustomter i Helsingfors år 2010 ökade med ca 8 % och i genomsnitt var 1 092 euro/m<sup>2</sup> vy.

## Föredraganden

Förteckning över fastighetsaffärer med stöd av en kläm i stadsfullmäktige

Stadsfullmäktige godkände 26.5.1993 en kläm enligt vilken stadsfullmäktige årligen ska föreläggas en förteckning över föregående års fastighetsaffärer.

Av tabellerna i bilaga 1 framgår objektet för köpet, försäljningen och markbytet, köparen och säljaren, köpesumman, arealen, byggrätten, å-priset, ändamålet och adressen.

Av diagrammen i bilaga 2 framgår eurobeloppen för fastighetsköpen och -försäljningarna åren 2007–2011. Kostnaderna för grundberedning har också betraktats som markförvärvskostnader i diagrammen. De inkomster som placerats i fonden för Kampen–Tölövikens är angivna separat i diagrammen. Värdena i diagrammet är desamma som i stadens bokslut och är därför högre än de kassatransaktioner som enbart fastighetsförsäljningarna och -förvärven har lett till. Differensen beror på att bokslutssiffrorna också inbegriper bruttobeloppet för markbytena och för de områdesregleringar som ingår i markanvändningsavtalen.

Fullmäktige ville också ha uppgifter om hur markpriset utvecklats

Då stadsfullmäktige 18.3.1998 antecknade förteckningen över fastighetsaffärer godkände stadsfullmäktige samtidigt en hemställningskläm i vilken stadsstyrelsen uppmanas att till den årliga utredningen föga ett sammandrag över markprisnivån och dess förändringar i Helsingfors.

Kurvan i bilaga 3 visar utvecklingen i genomsnittspriset på byggrätt för småhustomter i Helsingfors åren 1980–2011.

Diagrammet i bilaga 4 visar de genomsnittliga priserna på byggrätt för småhustomter stadsdelsvis åren 2010 och 2011.

Försäljningsmålen uppnåddes inte

I 2011 års budget hade inkomsterna från fastighetsförsäljning beräknats till 85 miljoner euro. De försäljningsinkomster som bokfördes i kassan uppgick till 23 662 120 euro. Mellangifter på 3 060 630 euro från markbyten ingår i kassainkomsterna.



I stadens bokföring är ett belopp på sammanlagt 34 610 486 euro angivet som inkomster från fastighetsförsäljning. Inkomsterna räknas enligt de värden som bokförts i enlighet med bokföringslagen inte bara i fråga om direkta försäljningar utan också i fråga om andra typer av marköverlåtelse, vilka ingår i de tabeller som utgör bilaga 1.

De största affärerna gällde överlåtelsen av en tomt för flervåningshus på Drumsö genom ett markbyte till Asunto Oy Koivusaari-Pohjoinen, ca 4 miljoner euro, och överlåtelsen av delar av tomter för verksamhetslokaler i Böle till Sponda Kiinteistö Oy, ca 4 miljoner euro.

Principbeslut av fullmäktige för de fall då målet för försäljningsinkomsterna överskrids

Sådana försäljningsinkomster från fastighetsförsäljning som överskrider målet i budgeten kan enligt ett principbeslut som stadsfullmäktige fattade 27.8.1997 användas för förvärv av fastigheter och för att få mark i byggbart skick, trots att det inte ansågs vara möjligt att bilda en egentlig fond för detta. De försäljningsinkomster som överskrider målet har använts och kommer att användas för dessa ändamål.

Fastigheter förvärvades genom köp, markbyten, grundberedning och sanering

Fastighetsköp bokfördes enligt tabellerna i bilaga 1 för sammanlagt 58 490 446,20 euro. Härav gällde 31 639 704,50 euro köp av markområden och 26 850 741,70 köp av byggnader.

Tabellerna i bilaga 1 omfattar utom försäljningar och köp också genomförda markbyten. Värdet på dessa ingår i köpen och försäljningarna ovan.

Värdet på de områden som staden fått genom markbyten och områdesregleringar uppgår till sammanlagt 17 150 262 euro.

Kostnaderna för att få tomter i byggbart skick, för grundberedning och för marksanering kan dessutom hänföras till markförvärvsutgifterna. Tomtavdelningen använde år 2011 sammanlagt 7,9 miljoner euro av sina anslag för detta.

År 2011 användes sammanlagt 39,6 miljoner euro för markförvärv och marksanering.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



29.08.2012

Kaj/9

- 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

## För kändedom

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 803

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

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.

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