



06.03.2018

Asia/4

§ 111

Kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2017

HEL 2018-001748 T 02 06 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vuodelta 2017.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 KYMP tilinpäätös dokumentointi 1
- 2 Kymp_ Energiansäästöavoitteet 2.pdf
- 3 Suoritteet Kaupunkirakenne 3.pdf
- 4 Suoritteet Rakennukset 4.pdf
- 5 Suoritteet Asuntotuotanto 5.pdf
- 6 Kymp investoinnit yhteenveto 6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Käyttötalous ajanjaksolta 1.6.–31.12.2017 (7 kk) ja investoinnit ajanjaksolta 1.1.–31.12.2017 (12 kk)

Käyttötalous

3 10 01 Kaupunkirakenne



Määrärahaa käytettiin 106,9 milj. euroa. Määrärahaa oli käytettävissä kiinteistökaupoista aiheutuneiden tappiokirjausten perusteella myönnettujen ylitysoikeuksien jälkeen 107,4 milj. euroa.

Vuonna 2017 käyttöön otetun uuden kirjanpitoikäytännön mukaan kiinteistökaupan kauppahinnan ja tasearvon välisenä erotuksena syntyvä voitto kirjataan tuloksi ja tappio menoksi käyttötalouteen. Vastaavasti tasearvo kirjataan tuloksi investointitalouteen. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevista kiinteistöistä myytiin yhdellä kaupalla seitsemän kohdetta vuonna 2017. Kohteet ovat olleet käyttöomaisuuskirjanpidossa omina kohteinaan ja osasta kohteista kirjattiin 7,5 milj. euron tappio, johon ei oltu varauduttu talousarviossa. Tappio oli osittain katettava 3,0 milj. euron ylitysoikeudella.

Käyttötalouden tulojen toteuma 343,7 milj. euroa ylittää tulosbudjetin 163,6 milj. euroa 180,1 milj. eurolla.

Kaudella toteutui ennakoitua enemmän maan- ja rakennusten myyntituloja. Loppuvuodesta, ennakoitua aikaisemmin toteutuneen Metropolian kiinteistöjen kauppakokonaisuuden ansiosta maanmyyntitulot nousivat 143 milj. euroon. Tästä Metropolian osuus oli 40 milj. euroa. Muiden kauppojen osalta 10 kauppahinnaltaan suurinta vastasivat noin 75 % myyntituloista ilman Metropoliaa. Kauppahinnan mukaan laskettuna pääosa myyntituloista tulivat Metropolian lisäksi Jätkäsaaren, Kalasataman ja Pasilan tonteista. Muiden kauppojen osuus kokonaisymyntituloista jäivät noin 21 %:iin (30 milj. euroa).

Ulkoisia maanvuokria koskeva sitova tavoite oli 210 milj. euroa. Vuoden 2017 osalta ulkoiset maanvuokratulot ovat noin 211 milj. euroa joten tavoite saavutettiin. Toteutuneiden uusien asunto- ja yritystonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten normaalivuosi vuokra on yhteensä noin 4 milj. euroa. Toimintavuoden aikana toteutui 11 maankäyttösopimusta. Kaupunki sai niistä maksuja 10 milj. euroa, minkä lisäksi kaupunki sai yleisiä alueita korvauksetta 2,6 ha, laskennalliselta yhteisarvoltaan 1,1 milj. euroa.

3 10 02 Rakennukset

Tilapalvelujen sisäiset vuokratulot olivat yhteensä 215,9 miljoonaa euroa ja ulkoiset vuokratulot yhteensä 60,2 miljoonaa euroa. Tilapalvelujen tilojen vajaakäyttöaste oli 3,7%. Kaupunginvaltuusto vahvisti 29.11.2017 uuden organisaation mukaisen sitovan toimintakatetavoitteen 132,8 milj. euroa, joka ylittyi 3,3 milj. eurolla.

Vuonna 2017 myytiin rakennuksia yhteensä noin 85 miljoonalla eurolla, josta Metropolian kiinteistöjen myynti oli suurin yksittäinen kauppa. Metropolian tilojen kauppa vähentää vuokratuloja 3,6 miljoonaa euroa



vuodessa. Lisäksi Bunkkerin (n. 35.000 m²) myyntiin varautuminen irtisanomalla vuokralaiset tammikuussa vähensi vuokratuloja n 0,4 miljoonaa euroa vuonna 2017.

3 10 03 Asuntotuotanto

Kaupunginvaltuusto vahvisti 29.11.2017 uuden organisaation mukaisen negatiivisen toimintakatetavoitteen -3,6 miljoonaa euroa. Myyntituloja eli rakennuttamispalkkioita kertyi vuonna 2017 yhteensä 11,8 milj. euroa. Asuntotuotannolle asetettu toimintakatetavoite ajalla 1.6.–31.12.2017 toteutui 5,3 miljoonaa euroa positiivisena.

Asuntotuotannossa rakentamisen ennätysellisen korkea volyymi ja rakennusliikkeiden resurssipula ym. on nostanut hintoja. Tämä on vaikeuttanut tai estänyt kustannusten saamista hyväksyttävälle tasolle kilpailujen pohjalta ARA:ssa ja eräissä hankkeissa myös Hitas-työryhmässä. Osaan hankkeista ei ole saatu yhtään urakkatarjousta järjestetyissä kilpailuissa. Korot pysyivät koko seurantakauden alhaisella tasolla

Asuntotuotannossa järjestettiin urakkakilpailuja yli 2100 asunnosta vuoden 2017 aikana. Lainakilpailutuksia tehtiin 352 milj. euron edestä. Rakennusaikaiset korot muodostivat 20 % talousarviomenoista vuonna 2017. Rakentamisen korkea volyymi heikensi tarjoushalukkuutta ja nosti hintatasoa.

Investointimenot

Investointitoiminta raportoidaan vuositasona. Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitettujen investointimäärärahojen toteumat talousarviokohdittain olivat seuraavat:

801 Kiinteä omaisuus

Talousarviokohta 8 01 01 Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeutavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoituskorvaukset.

Käytettävissä oleva määräraha 14,0 milj. euroa /toteuma 9,1 milj. euroa

Talousarviokohta 8 01 03 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen.

Käytettävissä oleva määräraha 22,1 milj. euroa /toteuma 14 milj. euroa

802 Rakennukset

Talousarviokohta 8 02 01 Uudis- ja lisärakennushankkeet.



Käytettävissä oleva määräraha 75,5 milj. euroa /toteuma 64,2 milj. euroa

Talousarviokohta 8 02 02 korjaushankkeet.

Käytettävissä oleva määräraha 142,5 milj. euroa /toteuma 121,0 milj. euroa

803 Kadut - ja liikenneväylät

Talousarviokohta 8 03 01 uudisrakentaminen ja perusparantaminen sekä muut investoinnit.

Käytettävissä oleva määräraha 69,9 milj. euroa /toteuma 55,6 milj. euroa

804 Puistot ja liikunta-alueet

Talousarviokohta 8 04 01 puistot ja liikunta-alueet

Käytettävissä oleva määräraha 16,8 milj. euroa /toteuma 12,1 milj. euroa

8 05 Irtaimen omaisuuden perushankinta

Talousarviokohta 8 05 03 Kaupunkiympäristön toimiala.

Käytettävissä oleva määräraha 4,1 milj. euroa /toteuma 3,0 milj. euroa

8 06 01 HITAS-osakkeiden ostaminen

Käytettävissä oleva määräraha 1,0 milj. euroa /toteuma 0,8 milj. euroa

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön lautakunta hyväksyi 15.8.2017 kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin vuodelle 2017. Toimintasuunnitelman seurantaraportti sisältää palveluiden yksityiskohtaisemmat raportit sekä taulukko-osan, jossa on käyttötalouden ja investointien toteumatiedot.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



06.03.2018

Asia/4

-
- 1 KYMP tilinpäätös dokumentointi 1.pdf
 - 2 Kymp_ Energiansäästöavoitteet 2.pdf
 - 3 Suoritteet Kaupunkirakenne 3.pdf
 - 4 Suoritteet Rakennukset 4.pdf
 - 5 Suoritteet Asuntotuotanto 5.pdf
 - 6 Kymp investoinnit yhteenvetotaulukko 6 .pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Juha Viljakainen