



5 Kiinteistöviraston talousarvion toteutumisennuste sekä toiminnan osavuosikatsaus 1/2017

HEL 2017-003040 T 02 02 01

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää merkitä tiedoksi vuoden 2017 ensimmäisen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen 7.12.2016 antamien talousarvion 2017 noudattamisohjelmien mukaan virastojen ja laitosten on annettava lauta- ja johtokunnille talousarvion toteutumisennuste, joka laaditaan neljä kertaa vuodessa. Toteutumisennuste on laadittu yhdistelmänä koko virastosta sekä erikseen kustakin talousarviokohdasta. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2017 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

5 21 Kiinteistötoimi

Käyttötalous

Kiinteistöviraston ensimmäisen ennusteen mukaan käyttötulot talousarvion kohdan käyttötalouden tulojen ennustetaan ylittyvän 10 milj. euroa tulosbudjettiin nähden. Menojen ennustetaan ylittyvän 0,35 milj. euroa tulosbudjettiin nähden.

Taulukko 1. Kiinteistöviraston käyttötalous ml. tilakeskus

Käyttötalous	Tilinpäätös	<i>Talousarvio</i>	<i>Tulosbudjetti</i>	Ennuste	<i>Ennusteen ero</i>	Ennuste	
Kiinteistötoimi	2016	2017	2017	2017	<i>tulosbudjettiin</i>	1-5 kk	
5 21	1000 euroa	1000 euroa	1000 euroa	1000 euroa		1000 euroa	
Tulot yhteensä	739 873	754 473	750 056	750 067	+11	+0,0%	305 461
Menot yhteensä	-277 991	-284 338	-282 999	-283 352	+353	+0,1%	-114 187
Toimintakate	461 882	470 135	467 057	466 715	-342	-0,1%	191 274
Poistot	-159 019	-174 600	-174 555	-174 537	-18	-0,0%	-89 497
<i>Tilikauden tulos</i>	302 861	295 535	292 502	292 177	-325	-0,1%	101 776
Tuottotavoite	-252 000	-252 000	-252 000	-252 000	+0	+0,0%	-198 517
<i>Tilikauden ylijäämä</i>	50 861	43 535	40 502	40 177	-325		-96 741

52101 Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta

Perusviraston tuloista ulkoisten maanvuokratulojen osuus on 210 milj. euroa. Maankäyttösopimuksiin perustavia korvauksia arvioidaan kerty-



vän 21 milj. euroa. Perusviraston käyttömenojen ennustetaan olevan budjetin mukainen.

Taulukko 2. Kiinteistöviraston käyttötalous ilman tilakeskusta

Kiinteistövirasto ilman tilakeskusta 5 21 01	Tilinpäätös 2016 1000 euroa	Talousarvio 2017 1000 euroa	Tulosbudjetti 2017 1000 euroa	Ennuste 2017 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	Ennuste 2017 1000 euroa
Tulot yhteensä	266 634	264 073	260 996	261 006	+10	+0,0%
Menot yhteensä	-21 510	-21 333	-21 333	-21 333	+0	+0,0%
<i>Toimintakate</i>	245 124	242 740	239 663	239 673	+10	+0,0%
Poistot	-9 509	-9 600	-9 555	-9 537	-18	-0,2%
<i>Tilikauden tulos</i>	235 615	233 140	230 108	230 136	+28	+0,0%
Tuottotavoite	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000	+0	+0,0%
<i>Tilikauden ylijäämä</i>	79 615	77 140	74 108	74 136	+28	+0,0%

52103 Tilakeskus

Sitovan toimintakatetavoitteen ennustetaan saavutettavan. Kuluva vuoden menokehitys on ollut maltillista. Erityisesti rakennusten kunnossapitomenoista on syntynyt säästöä. Toimintakate-ennuste tarkentuu vuoden toisessa ennusteessa, joka tehdään uuden organisaation mukaisena. Tilakeskuksen käyttötalouden osalta ensimmäinen toteutumisennuste ja samalla viiden kuukauden toteutumisennuste on vahvistetun tulosbudjetin mukainen.

Taulukko 3. Tilakeskuksen käyttötalous

Kiinteistövirasto/Tilakeskus 5 21 03	Tilinpäätös 2016 1000 euroa	Talousarvio 2017 1000 euroa	Tulosbudjetti 2017 1000 euroa	Ennuste 2017 1000 euroa	Ennusteen ero tulosbudjettiin	Ennuste 1-5 kk 1000 euroa
Tulot yhteensä	473 239	490 400	489 060	489 060	+0	+0,0%
Menot yhteensä	-254 868	-261 399	-260 060	-260 060	+0	+0,0%
<i>Toimintakate</i>	218 371	229 001	229 000	229 000	+0	+0,0%
Poistot	-149 510	-165 000	-165 000	-165 000	+0	+0,0%
<i>Tilikauden tulos</i>	68 861	64 001	64 000	64 000	+0	+0,0%
Tuottotavoite	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000	+0	+0,0%
<i>Tilikauden ylijäämä</i>	-27 139	-31 999	-32 000	-32 000	+0	+0,0%

52105 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Menoja ennustetaan toteutuvan 1,9 milj. euroa. Budjetti 1,6 milj. euroa ei sisällä ylitysoikeutta 353 000 euroa. Käyttötalouden ennusteet on esitetty liitteessä nro 1.

Investoinnit, tulot



Kiinteän omaisuuden myyntitavoite on talousarviossa 100 milj. euroa. Ennuste tälle vuodelle on tulosbudjetin mukainen. Rakennusten ja osakkeiden myyntitavoite on 35 milj. euroa ja ennuste tälle vuodelle 14,5 milj. euroa.

Investoinnit, menot

Investointimäärärahoja ennustetaan käytettävän noin 26,5 milj. euroa. Tästä maanostojen osuuden arvioidaan olevan noin 14 milj. euroa. Määrärahoja käytetään myös tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen noin 10 milj. euroa ja täydennysrakentamiskorvauksiin noin 2,5 milj. euroa.

Tilakeskuksella on käytössä talonrakennusmäärärahaa ylitysoikeudet huomioiden 211,0 milj. euroa. Summasta uudis- ja lisärakennushankkeisiin on osoitettu 66,0 milj. euroa, korjaushankkeisiin 136,3 milj. euroa ja kaupungintalokorttelien kehittämiseen 8,7 milj. euroa. Ensimmäisen toteutumisenennusteen mukaan talonrakennusmäärärahaa käytetään 179 milj. euroa eli 85 % budjetoidusta määrärahasta. Uudisrakentamismäärärahasta käytetään 86 % ja korjausrakentamismäärärahasta käytetään 83 %. Kaupungintalokorttelien kehittämismäärärahasta käytetään 94 %.

Irtaimen käyttöomaisuuden määrärahaa ennustetaan käytettävän 0,9 milj. euroa.

Arvopapereiden osalta Hitas-osakkeiden ostamiseen käytetään 0,5 milj. euroa käytettävissä olevan määrärahan ollessa 1,0 milj. euroa.

Taulukko 4. Investoinnit

INVESTOINTITULOT	TP-2016	TA-17	YLOIK	ENN-2017	ero ENN 17- TA 17	ENN-1-5kk	
INVESTOINTIMENOT	243 027	135 100	0	114 522	+26 597	61 066	
KIINTEISTOJEN OSTOT JA LUNASTUKSET	16 590	10 000	3 950	10 000	+3 950	4 167	
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTOIN EDEL. TOIM.PIT.,KAAV.KORV.,TÄYDENNYSRAK.	29 770	3 500	8 683	21 505	-9 322	7 827	
TALONRAKENNUS	188 823	181 278	29 753	178 500	+32 531	48 000	
IRTAIMEN OMAISUUDEN PERUSHANKINTA		964	766	500	948	+318	277
ARVOPAPERIT	2 230	1 000	0	1 880	-880	795	
LÄHIÖRAHASTO	65	0	0	0	+0	0	

Investointiosan ennusteet on esitetty liitteessä nro 2.

Tilakeskuksen investointiosan ennuste on esitetty liitteessä nro 3.

Tavoitteiden toteutuminen



Ennusteen mukaan viraston taloudelliset sitovat tavoitteet toteutuvat.

Taulukko 5. Sitovat tavoitteet

Sitovat tavoitteet	TP-16	TA-17	ENN-17	Ero
<i>Elinvoimainen Helsinki</i>				
Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m ²	378 199	325 000	380 000	55 000
<i>Toimiva Helsinki</i>				
Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv.	3,1	5,0	5,00	0,0
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	3,7	4,0	4,0	0
Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv.	16	19	19	0
Kaupungin tuella rakennettujen hissien määrä, kpl	76	60	73	13
<i>Tasapainoinen Talous ja hyvä johtaminen</i>				
Talouden tasapaino				
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	207	210	210	0

Viraston kaikki toiminnalliset tavoitteet ja muut keskeiset suoritteet on esitetty osavuosisikatsauksen liitteessä nro 4.

Osastojen toiminta - yhteenveto

Kiinteistöjen kehittämissyksikkö osallistuu asuntokannan, mm. työsuhdeasuntojen, erityisryhmien asuntojen ja kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen, vuokraustoiminnan selvittämiseen. Osasto osallistuu kaupunginkanslian koordinoimaan Hakaniemen kehittämiseen. Yksikkö osallistuu lisäksi Jätkäsaaren, Herttoniemen ja Kalasataman kehittämishankkeisiin. Lisäksi kiinteistöjen kehittämissyksikkö vastaa teknisten virastojen taloprojektin vetämisestä. Yksikön järjestämä Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailu on päättynyt huhtikuussa 2016. Hankkeen asemakaavamuutoksesta ja hankekokonaisuuden hyväksymispäätöksestä on valitettu, mikä viivästyttää aikatauluja. Uutena tavoitteena on kiinteistön myynti ja rakennustöiden aloittaminen keväällä 2017.

Tonttiosaston toiminnan painopisteenä on sitovien toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Ulkoisten maanvuokrien sitova tavoite on 210 milj. euroa. Ennuste tälle vuodelle on 210 milj. euroa. Asuntotontteja on luovutettu maaliskuun loppuun mennessä 51000 kem², vastaava määrä ja koko vuoden ennuste on tällä hetkellä 380 000 kem². Useita tonttikilpailuja on parhaillaan valmisteilla ja kevään aikana on tarkoitus saattaa päätöksen useita jo viime vuonna aloitettuja tontinluovutusmenettelyjä, eli Pohjois-Pasilan Postipuiston alueen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely sekä kohtuuhintaisen kerrostalorakentamisen kehittämiseen tähdännyt ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely. Lisäksi loppu-



keväällä on tarkoitus saattaa päätöksentekoon merkittävä Keski-Pasilan aluetta koskeva maapoliittisten sopimusten kokonaisuus.

Toimitilahankkeita on meneillään useita. Merkittävimmät hankkeet ovat Kalasataman keskuksen kauppakeskus Redi, Pasilan keskuksen hybridihanke Tripla, Kasarminkadun entisen rakennusviraston talon tilalle toteutettava toimitilahanke, Pasilan Ilmalan toimitilahanke (Hartela) sekä Salmisaaren toimitilahanke (Technopolis III vaihe).

Östersundomissa jatketaan maanhankintaa maapoliittisten periaatteiden mukaisesti. Kauppoja ja kauppapäätöksiä on tehty noin 4 ha:sta. Maanhankinnan määrä on vuodesta 2008 alkaen kauppapäätökset mukaan lukien noussut 600 ha:iin ja kaupungin omistus Östersundomissa, vastaavasti noin 1 530 ha:iin, vastaten noin 60 % maapinta-alasta.

Vuoden 2011 alusta on alettu seurata systemaattisesti kaikkien pohjatutkimustilausten valmistumisen oikea-aikaisuutta. Aikavälillä 1.1. - 31.3.2017 oikea-aikaisuusmittauksen tulos oli 82 % (vuonna 2016, 97 %). Uusia geoteknisiä projekteja on alkuvuonna käynnistetty 49 kpl, vuonna 2016 määrä oli 53 kpl. Talousarvioon kirjattu geoteknisten suoritteiden määrä (pohjatutkimusprofiileja tietokannassa) tulee arviolta olemaan noin 265 000 kpl. Arvio on 2 000 kpl yli talousarviotavoitteen.

Kaupunkimittausosasto ennuste kuluvalle vuodelle on talousarvion mukainen tulokertymä. Tiukan menobudjetin, sisältäen oletetun keskimääräisen tulospalkkiotason, ennustetaan myös toteutuvan talousarvion mukaisesti. Osasto on mukana kaupungin 3D-tietomallihankkeessa mm. laserpiste- ja viistokuva-aineistojen julkaisemisessa sekä mallituotannon edellyttämässä aineistojen esikäsittelyssä. Ennusteen mukaan sitova tavoite, neljän keskeisen palvelun keskiarvo, saavutetaan.

Asunto-osaston sitova tavoite on vapautuvien vuokra-asuntojen markkinoituaika, keskiarvo pv. Toteutumisenennuste on tällä hetkellä, alkuvuoden seurantaraporttien perusteella 5 päivää eli tavoitteen mukainen. Sitova tavoite on enintään 5 päivää. Hissivastuksiin varatut määrärahat ylitysoikeuksineen ovat noin 1,9 milj. euroa. Ennusteen mukaan määrärahaa käytetään 1,9 milj. euroa. Tänä vuonna avustus kohdistuu 60 jälkiasennushissin rakentamiseen. Tavoite saavutetaan, hissejä on valmistumassa 73 kpl.

Tilakeskuksen sitova toimintakatetavoite saavutettaneen. Kuluvan vuoden menokehitys on ollut maltillista. Erityisesti rakennusten kunnossapitomenoista on syntynyt säästöä. Toisessa ennusteessa uuden organisaation mukaisena pystytään tekemään luotettavampi ennuste toimintakatteen muodostumisesta. Tilakeskuksen käyttötalouden osalta ensimmäinen toteutumisenennuste ja samalla viiden kuukauden toteutumisenennuste on vahvistetun tulosbudjetin mukainen. Talonrakennus-



20.04.2017

Vp/5

vestointeihin osoitettua määrärahaa käytetään ennusteen mukaan 179 milj. euroa. Investointiennuste perustuu tehtyihin tilauksiin ja toteutusai-kataulujen perusteella arvioituun laskutukseen. Hankkeita oli käynnissä 28.2.2017 noin 600 kappaletta.

Kaupungin ydintoiminnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja osake-huoneistojen myyntejä on jatkettu tavoitteena korjausinvestointien tarpeen pienentäminen. Talousarviossa tavoitteeksi on asetettu 35 milj. euron myyntitulot rakennuksista. Tilakeskus arvioi vuoden 2017 myyntien olevan 14,5 milj. euroa ilman Metropolian kohteiden myyntiä. Myyntituloista Englantilaisen koulun osuus on noin 10 milj. euroa ja Kristillisen koulun osuus noin 2 milj. euroa.

Kiinteistöviraston osastojen katsaukset on esitetty liitteessä nro 5.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Elina Ahonen, taloussuunnittelija, puhelin: 310 32771
elina.ahonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Käyttötalous
- 2 Investointien ennuste
- 3 Tilakeskuksen investointien ennuste
- 4 Sitovat tavoitteet
- 5 Osastojen katsaukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia