



14.05.2014

Tj/5

## § 66

### Asuntotuotantotoimiston talousarvioehdotus 2015 ja taloussuunnitelmaehdotus vuosille 2015-2017

HEL 2014-000801 T 02 02 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä asuntotuotantotoimiston vuoden 2015 talousarvioehdotuksen ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2015 - 2017.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 TAE 2015 liitteet

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

##### Toiminta-ajatus

Asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa ja peruskorjata Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) tavoitteiden mukaisesti laadukkaita ja elinkaarikustannukseltaan edullisia asuntoja. Asuntotuotantotoimiston asiakkaita ovat kaupungin asuntoja omistavat yhtiöt ja asuntojen ostajat. Lisäksi asuntotuotantotoimisto tuottaa asuinkiinteistöjen yhteyteen palvelutiloja kuten päiväkoteja ja myymälätiloja.

##### Viraston toimintaympäristön muutokset

##### Toimintaympäristön muutosten vaikutukset 2015 talousarvioon

Vuoden 2015 talousarvion lähtökohtana on pidetty tontinvarauspäätöksiä, joiden perusteella asuntotuotantotoimikunnan on mahdollista päättää 963 asunnon rakentamisesta vuonna 2015. Vuonna 2015 voitaneen päättää noin 814 asunnon peruskorjauksen toteuttamisesta.



Talousarvion toteutumisen edellytyksenä on AM-ohjelman mukaiseen tuotantoon soveltuvien tonttien saanti ja tonttien toteuttamiskelpoisuuden, kuten kaavoituksen valmistuminen. Peruskorjaustavoitteiden toteutuminen perustuu peruskorjauksia koskevien toimeksiantojen saamiseen ja muiden, kuten rahoitusedellytysten olemassaoloon.

Omistusasuntojen yleinen markkinatilanne vaikuttaa käynnistettävien kohteiden määrään ja sitä kautta talousarvion toteutumiseen. Tonttivarannon perusteella taloussuunnitelmakauden tuotannosta noin 19 % on omistusasuntotuotantoa ja osa siitä sijoittuu vaativille täydennysrakentamisalueille. Uusille projektialueille toteutettavien kohteiden aikatauluihin vaikuttavat myös muiden asuntotuottajien hankkeiden ajoitus sekä liikenne-, palvelu- ja muiden ympäristöön liittyvien järjestelyiden aikataulut.

Hallituksen kehysriihen asuntopoliittisen toimenpidepaketin vaikutukset ulottuvat taloussuunnitelmakaudelle.

Asuntotuotantotoimiston rakennuttamien hankkeiden rakennus- ja peruskorjausmenot ovat noin 300 milj. euroa vuodessa käyntiin saatavan tuotannon määrästä ja rakentamisen hintatasosta riippuen. Asuntotuotantotoimiston talousarvioon sisältyvät hankkeiden ulosmaksettavat menot, jotka katetaan rakennuttajapalkkiolla. Ulosmaksettavien menojen arvioidaan olevan noin 56 % asuntotuotantotoimiston talousarviomenoista. Niistä suurin osa on hankkeiden rakennusaikaisia korkomenoja. Talousarvion toteutumisen kannalta merkittävä tekijä tulee olemaan vuoden 2015 korkomenot. Korkotasoa on ollut poikkeuksellisen alhainen viime vuosina ja sen muutokset ovat olleet vaikeasti ennustettavissa.

Asuntotuotantotoimiston tuotantomäärät vaikuttavat taloussuunnitelmakaudella asuntotuotantotoimiston hankekohtaisiin menoihin. Ne saattavat jäädä alle arvioidun, mikäli hankkeita ei käynnisty suunnitellusti. Hankemäärän mahdollinen väheneminen pienentää myös asuntotuotantotoimiston tuloja tulevina vuosina.

#### Arvio palvelujen kysynnän ja tuotantotapojen kehityksestä 2015-2017

Asuntotuotantotoimisto vastaa uudistuotannon lisäksi suurelta osin kaupungin asuntoja omistavien yhtiöiden peruskorjausten rakennuttamisesta. Palveluiden kysyntään vaikuttaa myös omistusasuntojen markkinatilanne. Asuntotuotantotoimisto on vastannut pääsääntöisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Kiinteistö Oy Auroranlinnan omistamien rakennusten laajemmista peruskorjauksista. Tällä hetkellä voidaan arvioida, että asuntotuotantotoimistolla on vastaava rooli myös



taloussuunnitelmakaudella. Asuntotuotantotoimistolla on kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisessa keskeinen rooli kaupungin asuntokannan peruskorjauksissa ja energiatehokkuuden parantamisessa.

#### Kilpailuttaminen

Asuntotuotantotoimisto toimii rakentamispalveluiden eli rakentamisen, suunnittelupalveluiden ja rahoituksen kilpailuttajana. Rakentamispalvelut kilpailutetaan. Rakentamisen menot eivät sisälly asuntotuotantotoimiston talousarvioon. Talousarviossa merkittävimmät kilpailuun perustuvat menot ovat rakennusaikaiset korot, joiden arvioidaan olevan noin 26 % talousarviomenoista vuonna 2015.

Asuntotuotantotoimisto on saanut talouden taantumana aikana enemmän tarjouksia urakkakilpailuissa kuin paremmassa suhdannetilanteessa. Mikäli heikko suhdannetilanne jatkuu, sen vaikutusten urakkakilpailuihin voidaan arvioida olevan positiivisia. Toisaalta hankkeiden suuri koko saattaa rajoittaa kilpailua.

Talousarvio- ja taloussuunnitelmakaudella ei ole suunnitteilla muutoksia kilpailuttamisessa tai kilpailuissa.

#### Riskienhallinta

Asuntotuotantotoimiston riskienhallinta perustuu riskienhallintasuunnitelmaan, jossa on luokiteltu toimintaan liittyvät riskit ja arvioitu niiden haittavaikutukset sekä riskien toteutumisen todennäköisyys. Asuntotuotantotoimiston toimintajärjestelmä ohjaa prosesseja ja asiakirjoja vakioitun käytännön mukaisiksi, millä on olennainen toiminnallisia riskejä vähentävä vaikutus. Asuntotuotantotoimisto käynnistää prosessisen tarkastelun erityisesti riskienhallinnan näkökulmasta. Merkittävimpinä toimintaan liittyvinä riskeinä voidaan pitää kohtuuhintaisten rakentamiskelpoisten tonttien puutetta, urakkakilpailujen toimimattomuutta ja omistustuotannon myyntiin liittyvää markkinointiriskiä.

#### Kaupungin strategiaohjelma viraston toiminnassa

Asuntotuotantotoimiston keskeisen strategiaperustan muodostavat kaupungin strategiaohjelma 2013 - 2016 ja asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012 (AM-ohjelma).

Asuntotuotantotoimiston osalta strategiaohjelman 2013 - 2016 tavoitteet liittyvät keskeisesti tavoitteisiin toimivasta kaupungista ja tasapainoisesta taloudesta sekä hyvästä johtamisesta.



Toimivan kaupungin toimenpiteinä asuntotuotantotoimisto osallistuu sekä uusien kaupunkimaisten asuinalueiden toteuttamiseen, että esikaupunkialueiden tiivistämiseen. Uusien asuinalueiden identiteettiä luodaan järjestämällä arkkitehtuurikilpailuja ja ohjaamalla suunnittelijoita luomaan kullekin uudelle alueelle omaleimaista arkkitehtuuria. Täydennysrakentamisella eheytetään kaupunkirakennetta ja varmistetaan palveluiden edellyttämää väestöpohjaa esikaupunkialueilla sekä vähennetään kaupungin sisäistä liikennettä. Toiminnallisen monipuolisuuden toteuttaminen asuntohankkeissa edellyttää hyvää yhteistyötä ja eri hallintokunnille asetettujen tavoitteiden yhdensuuntaisuutta.

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa hankkeissaan erilaisia uusia asumisen ratkaisuja ja laajaa asuntotyypivalikoimaa. Tällä ja eri hallintamuodoilla varmistetaan monipuolisten ja kohtuuhintaisten asumisvaihtoehtojen saatavuutta kaupungissa. Uudistuotannossa noudatetaan rakentamismääräyskokoelman mukaisia esteettömyysvaatimuksia. Peruskorjausten yhteydessä pyritään muuttamaan esteettömiksi olemassa olevat esteelliset ratkaisut asumista palvelevien tilojen ja asuntojen osalta silloin, kun se on rakenteellisesti ja taloudellisesti järkevää.

Asuntotuotantotoimisto kehittää hankkeissaan energia- ja materiaalitehokasta rakentamista asettamalla hankinnoissaan näihin näkökulmiin liittyviä vaatimuksia. Tavoitteena on kehittää materiaalineutraalia urakkakilpailutusmenetelmää. Energiatehokkuuden osalta asuntotuotantotoimiston uudistuotannon tavoitetaso on asetettu energiaterhokkuusluokkaan C. (Energiatodistusasetus 2013). Peruskorjauksessa tavoitetaso on energiaterhokkuusluokka D, silloin kun se on toiminnallisesti, teknisesti ja taloudellisesti järkevää.

Asuntotuotantoa koskevien strategiatavoitteiden toteuttamiseksi on tärkeää huolehtia koko asuntotuotantoketjun sujuvuudesta ja eri vaiheiden edellyttämistä investoinneista. Asuntohankkeiden toteutusaikataulut ovat riippuvaisia rakentamedellytysten olemassaolosta.

Uusien alueiden sekä täydennysrakennushankkeiden suunnittelussa ja rakentamisessa tarvitaan tiivistä yhteistyötä kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä rakennusviraston kesken. Tätä hallintokuntien välistä yhteistyötä tiivistetään entisestään taloussuunnitelmakaudella.

#### Viraston henkilöstösuunnitelma 2015 - 2017



Suunnitelmakaudella 2015 - 2017 henkilöstön kokonaismäärä pysyy vakaana. Vuoden 2015 talousarvioon sisältyy 71 henkilön vakanssit. Tuotannon toteuttamiseen ja tuleviin eläkkeelle siirtymisiin on varauduttu henkilöstön rekrytoinnilla. Rekrytoinnit tehdään aina vain tarpeen mukaisesti. Toteutuneet henkilötyövuodet ovat olleet viime vuosina vakanssimäärää pienemmät. Palkka- ja muiden henkilöstömenojen osuus on edellä mainituilla tuotantomäärillä noin 36 % talousarviomenoista.

#### Viraston tilankäyttösuunnitelma 2015 - 2017

Asuntotuotantotoimiston toimitilat sijaitsevat Itä-Pasilassa tilakeskukselta vuokratuissa tiloissa. Asuntotuotantotoimisto on mukana kaupungin teknisten virastojen yhteisen toimitalohankkeen valmistelussa.

#### Talousarvion vaikutus strategiaohjelman talousmittareiden edistämiseen

Helsingin muita kuntia korkeammat palvelujen yksikkökustannukset lähenevät muiden suurimpien kaupunkien keskiarvoa: Rakennuttamispalveluiden kustannusten vertailutietoa ei kuntasektorilla ole käytettävissä. ARA- tuotannossa ARA vahvistaa rakennuttajapalkkiot ja ne ovat samat kaikille. Hitas-tuotantoa muissa kunnissa ei ole.

Helsingin kuntakohtainen yhteisöveron jako-osuus pysyy yli 20 % tasolla valtuustokaudella 2013-2016: Kaupungin oma asuntotuotanto tarjoaa kohtuuhintaisia asuntoja yritysten henkilöstölle, mikä tekee Helsingistä houkuttelevamman sijaintipaikan yritysten toiminnoille. Asuntotuotantotoimiston toiminta tukee työvoiman saatavuutta ja elinkeinoelämän mahdollisuuksia sijoittua Helsinkiin.

Helsingin verotettavat ansiotulot/asukas nousevat muita Helsingin seudun kuntia nopeammin: Uusien merenranta-alueiden rakentamisella ja täydennysrakentamisella pyritään tekemään Helsingistä houkutteleva asuinkunta työssäkäyvälle aktiiviväestölle. Asuinalueiden ja asuntorakentamisen taso pidetään korkeana. AM-ohjelman mukaan kaupungin asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma.

Asuntotuotantotoimisto pyrkii rakennuttamaan Hitas- asunto-osakeyhtiöitä alueille, joilla muuta omistusasuntotuotantoa ei ole, jos se taloudellisesti on mahdollista. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa AM-ohjelman tavoitetta hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolisesta asuntotuotannosta, mikä tukee kaupungin tasapainoista kasvua ja ehkäisee asukasrakenteen alueellista yksipuolistumista.



---

## Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

### Tietotekniikkaohjelman toteuttaminen

Asuntotuotantotoimisto käyttää hankesuunnitteluun, rakennusaikaiseen hankeseurantaan ja johdon raportointiin teetettyä tietokantaa.

Asuntotuotantotoimiston raportointijärjestelmää kehitetään edelleen vuonna 2015 LASKE - ja Heta -järjestelmien puitteissa.

### Sähköisen asioinnin kehittämishankkeet

Sähköistä asiointia edistetään kehittämällä ja uudistamalla toimiston www-sivusto. Asuntotuotantotoimisto on kehittänyt sähköisen menettelyn Hitas-asuntojen hakua ja arvontaa varten.

### Talousarvion seurannassa tarkasteltavat tavoitteet

#### Sitovat toiminnalliset tavoitteet

Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2015 on 963 asuntoa.

Toimisto rakennuttaa siltä tilattavat kaupungin kiinteistöyhtiöiden peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus.

#### Muut toiminnalliset tavoitteet

#### Määrä- ja taloustavoitteet sekä tuottavuuden seuranta

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, jonka sitova tavoite on toimintakate. Toimintakatetavoite vuodelle 2015 on 699.000 euroa. Asuntotuotantotoimiston tuottavuuden kehitys perustuu tuotettavien asuntojen ja peruskorjausten sekä henkilöstön määrään. Tuotannon käynnistymiseen vaikuttavat mm. tonttitilanne ja rakentamisen yleinen suhdannetilanne. Taloussuunnitelmakaudella korostuvat kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistavien tonttien saatavuus ja yleisen taloustilanteen epävarmuus. Taloussuunnitelmakaudella tulisi AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti aloittaa yhteensä 4500 asunnon toteuttaminen. Tavoitteeseen ei päästäne, mutta vuosina 2016 ja 2017 tuotantomäärien ennakoita säilyvän nykyisellä tasolla.

Asuntotuotantotoimikunnalle viimeksi vuosina 2012 - 2013 varatuista tonteista lähes puolet edellyttää kumppanuuskaavoitusta tai vastaavaa menettelyä. Näissä hankkeissa kaavojen valmistumisen ja tonttien rakentamiskelpoisuuden aikataulut voivat vaihdella suuresti. Myös



tontin varauksesta rakentamiseen kuluva keskimääräinen aika on pidempi kuin valmiiksi rakentamiskelpoisella tontilla.

Kumppanuuskaavoitus edellyttää asuntotuotantotoimistolta huomattavaa lisäpanostusta ja resurssin varaamista jo kaavoitusvaiheessa. Resurssien sitominen kumppanikaavoitukseen heikentää ainakin kaavoitusvaiheessa asuntotuotantotoimiston tuottavuutta. Mikäli kumppanuuskaavoitus tuottaa paremmin toteutettavissa olevia kaavoja, projektien toteutusvaiheessa toiminnan tehokkuus ja tuottavuus saattavat vastaavasti parantua.

#### Asuntotuotantorahaston kartuttaminen

Asuntotuotantotoimistolla on laaja kymmenen vuoden vastuu rakennuttamistaan kohteista. Nämä vastuut on katettu asuntotuotantotoimiston toiminnan tuloksesta syntyneellä ylijäämällä, mikä siirrettiin asuntotuotantorahastoon sen perustamisen yhteydessä. Tämän jälkeen rahastoa on kartutettu vuosien 2006 - 2013 toimintakatetavoitteen ylittäneellä tuloksella. Asuntotuotantotoimiston arvion mukaan varat riittävät noin viideksi vuodeksi. Rahastoa tulee kartuttaa säännöllisesti asunto-tuotantotoimiston toiminnasta syntyvällä tuloksella, jotta vastuut voidaan kattaa rahaston varoista myös jatkossa.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 TAE 2015 liitteet