3
Kiinteistöviraston tilinpäätös vuodelta 2015

HEL 2016-002090 T 02 06 01 00

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä kiinteistöviraston vuoden 2015 tulosbudjetin seurannan.

Tiivistelmä

Viraston sitovat tavoitteet saavutettiin lukuun ottamatta ulkoisiin maanvuokriin liittyvää sitovaa tavoitetta. Tavoitteena olleesta 195 milj. eurosta jäätiin 3,7 milj. euroon.

Kaupungin pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten perusteella perimät ulkoiset maanvuokrat on sidottu elinkustannusindeksin kehitykseen. Ulkoisten maanvuokrien osalta tavoitteen saavuttamatta jäämiseen ovat vaikuttaneet erityisesti vuoden 2014 ennakoitua hitaampi elinkustannusindeksin kehitys sekä vuokrattujen tonttien myynnit.

Kaupunki on lisäksi myynyt vuosien 2014 ja 2015 aikana aiempina vuosina vuokrattuja asunto- ja yritystontteja yhteensä yli 50 milj. euron arvosta. Myynti on ollut perusteltua kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden (100 milj. euroa) saavuttamiseksi. Myydyt vuokratontit ovat poistuneet vuokrasopimuskannasta eikä niistä enää saada maanvuokratuloja. Tämä on vaikeuttanut maanvuokratuloille asetettujen tavoitteiden saavuttamista ja hidastanut maanvuokratulojen kasvua. Vuokrattujen tonttien myynti on keskeinen maanmyynnin tulonlähde ja maanmyyntitulotavoitteiden saavuttaminen olisi ilman näitä myyntejä hyvin vaikeaa. Maanmyyntitavoite saavutettiin sekä vuonna 2014 että vuonna 2015.

Vuonna 2015 luovutettiin asuntotontteja kiinteistötoimelle asetettujen sitovien tavoitteiden mukaisesti. Myös yritystonttien luovutusmäärät olivat ennustetun mukaiset. Asunto- ja yritystontit luovutettiin pääosin vuokraamalla. Vuoden 2015 aikana tehtyjen maanvuokrasopimusten maanvuokrat eivät kuitenkaan pääosin tuloudu täysimääräisinä vuokrausvuonna, vaan vasta seuraavina vuosina. Näin ollen uusien vuokrasopimusten tekemisellä pystytään vaikuttamaan vain rajallisesti vuokrasopimusten solmimisvuoden maanvuokratulojen kehitykseen. Vuoden 2015 aikana uusittiin mm. noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimukset. Uudet sopimukset astuivat voimaan vuoden 2016 alusta ja näillä on huomattava positiivinen vaikutus tulevien vuosien maanvuokratuloihin.

Sitovana tavoitteena ollut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrä 260 000 k-m² saavutettiin toteuman ollessa 277 753 k-m². Tästä kaupunki luovutti myymällä 14 % ja loput 86 % vuokraamalla.

Toimitilarakennusoikeutta luovutettiin kaikkiaan 211 000 k-m², josta 120 136 k-m² luovutettiin myymällä. Suuri luovutusmäärä johtui erityisesti laajan Kalasataman keskuksen ensimmäisen vaiheen kaupan ajoittumisesta vuoden 2015 puolelle.

Sitovana tavoitteena seurattiin vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaikaa. Toteuma oli 2,9 päivää, joka on tavoitetasoa 5 päivää merkittävästi parempi.

Tilakeskuksen sitovana tavoitteena oli tyhjien tilojen osuus tilakannasta 4 %. Tyhjien tilojen osuus tilakannasta oli 2,9 %.

Sitovana tavoitteena seurattiin myös maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaikaa. Tavoitetaso 19 päivää alitettiin toteuman ollessa 16 päivää.

Kiinteistöviraston kokonaistuottavuus laski edelliseen vuoteen nähden 2,4 prosenttiyksikköä (edellisen vuoden tuottavuuden paraneminen oli +3,8 prosenttiyksikköä). Kokonaistuottavuuden kehitys johtui perusviraston suoritemäärien vähenemisestä edellisvuoteen nähden sekä merkittävien ulkoisten kustannuksen jaksottumisesta vuodelta 2014 vuodelle 2015. Tilakeskuksen osalta korjausvelkaa ei pystytty vähentämään suunnitellusti. Korjausvelkaan vaikuttavat tehdyt investoinnit sekä rakennusten myynnit ja purut.

Käyttötalous

Kaupunginvaltuuston hyväksymä käyttötalouden talousarvio ja kiinteistölautakunnan hyväksymä tulosbudjetti toteutuivat valtuuston hyväksymien sitovuustasojen mukaan. Kiinteistöviraston (ilman tilakeskusta) käyttötalouden menoissa saavutettiin tulosbudjettiin nähden noin 0,3 milj. euron säästö. Tulot alittuivat 4,5 milj. eurolla. Tulojen alitus johtui maanvuokratuloihin liittyvien indeksien epäsuotuisasta kehityksestä suhteessa ennakoituun.

Tilakeskus on nettobudjetoitu osasto, ja toimintakate on näin ollen sitova tavoite talousarvioon nähden. Toimintakate ylittyi 12,4 milj. euroa talousarvioon nähden.

Investoinnit

Investointitulot

Maanmyyntitulotavoitteet saavutettiin. Maata myytiin 104 milj. eurolla tavoitteen ollessa 100 milj. euroa. Rakennuksia ja toimitilaosakkeita myytiin yhteensä 5 milj. eurolla. Lisäksi siirtyi 34 milj. euron arvoisesti omaisuutta Lasipalatsi-kiinteistöosakeyhtiölle.

Investointimenot

Maan hankintaan käytettiin 9 milj. euroa. Talonrakennusinvestointeja tehtiin 163,3 milj. eurolla.

Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta hyväksyi 22.1.2015 kiinteistöviraston toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin vuodelle 2015. Toimintasuunnitelman seurantaraportti sisältää osastojen yksityiskohtaisemmat raportit sekä taulukko-osan, jossa on käyttötalouden ja investointien toteumatiedot.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös 2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia