



Omistajaohjauskeskustelut 2025 / Kiinteistö Oy Hakucenter

VD/7393/02.01.02.02/2025

PT/RK-K/HV

Konserniohjaus kävi 30.10.2025 omistajaohjauskeskustelun Kiinteistö Oy Hakucenterin kanssa. Tavoitteena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen yhtiön toimintaan sekä ylläpitää luottamuksellista ja vuorovaikutteista yhteyttä kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskusteluun osallistuivat konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Heini Nyman ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Yhtiö omistaa Vantaan 94. kaupunginosan korttelissa 94019 sijaitsevan tontin 25 sekä vuonna 1986 valmistuneen, noin 4 840 neliömetrin liikerakennuksen, joka on osa Hakunilan vanhaa ostoskeskusta. Kaupungin hallitsemat tilat ovat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käytössä. Kaupungin omistusosuus on 46,99 %, ja muita merkittäviä omistajia ovat Vivamus Kiinteistöt Oy (18,16 %), HOK-Elanto (13,6 %), Cibus Grocery Finland Oy (13,4 %) ja Pham KC Oy (5,3 %). Hallituksen puheenjohtajana toimii Heini Nyman, ja jäseninä ovat Jari Mattila, Erja Nurmisto, Juha Jaakola ja Markku Reinivuo.

Vuonna 2025 yhtiön taloudellinen tilanne on säilynyt vakaana ja ennustettavana. Liikevaihdon ennustetaan olevan budjetin mukainen, noin 471 000 euroa (2024: 453 000 €), ja tilikauden tuloksen noin 74 000 euroa (2024: 7 000 €). Tuloksen kasvu selittyy sillä, että yhtiö oli varautunut kiinteistökehittämiseen liittyen suurempiin kustannuksiin vuodelle 2025. Yhtiön hallitus käsittelee poistosuunnitelmaa vuoden viimeisessä kokouksessa.

Kiinteistön ylläpitokustannusten ennustetaan ylittävän vuoden 2024 toteuman noin viidellä prosentilla, ollen arviolta 367 000 euroa. Yhtiö varautui kokonaishoitokuluissa selvästi suurempiin kustannuksiin, mutta ennustettu budjetin alitus on noin 19 prosenttia. Yhtiö on edelleen velaton, eikä sen taloudellisessa asemassa ole havaittu riskejä.

Vuoden aikana ei tehty investointeja, mutta toteutettiin useita kunnossapitotoimia, kuten pysäköintihallin oven uusiminen, jäähdytyslaitteiston korjaus ja vesivahingon jälkityöt. PTS:n mukaiset vuosittaiset toimenpiteet toteutettiin pääosin suunnitellusti ja hiilineutraalilla tavalla. Ainoa tavoite, joka ei toteutunut täysimääräisesti, oli ylläpitokustannusten pitäminen yleisen kustannustason rajoissa.

Hakunilan ostoskeskus on osa kaupungin merkittävää kiinteistökehittämisen ja täydennysrakentamisen kokonaisuutta ratikkalinjan varrella. Hakucenter ja Hakunilan Keskus Oy muodostavat alueen keskeisen kiinteistökokonaisuuden, jonka kehittäminen tukee kaupungin strategisia tavoitteita. Kaupunki voi hankkeiden edistämiseksi väliaikaisesti kasvattaa omistustaan, mutta lopputilanteessa omistus mitoitetaan vastaamaan kaupungin tilatarpeita. Hallitus on vuoden aikana osallistunut kehittämisanalyysin laatimiseen ja suunnitellut rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta yhteistyössä Hakunilan Keskus Oy:n kanssa. Tavoitteena on, että yhtiö voi jättää Hakunilan Keskus Oy:n kanssa kaavamuutoshakemuksen vuoden 2026 aikana.

Ratikka-hanke vaikuttaa yhtiön toimintaan useilla tavoilla: kaupungin omistama kävelysillan osana ollut rakennus puretaan syksyn aikana, pysäköintialuetta rajataan ja jalankulkuyhteyksiä muutetaan. Asiakasliikenteen jatkuvuutta varmistetaan korvaavilla pysäköintipaikoilla, opasteilla ja aktiivisella



vuokralaisviestinnällä. Yhtiö seuraa tilanteen vaikutuksia vuokralaistoimintaan ja palveluiden saavutettavuuteen.

Ennen kiinteistökehittämisen käynnistymistä yhtiö keskittyy rakennuksen elinkaaren loppuajana sen käyttökunnassa pysymiseen. Monet rakenteet ovat käyttöikänsä päässä, joten niiden toimintakunnossa pysymiseen liittyy riskejä. Näin ollen myös viimeisten käyttövuosien korjaustarpeita ja -kustannuksia on vaikeaa ennakoida. Yhtiö käsittelee riskienhallinnan selontekoa loppuvuodesta 2025.

Taloussuunnitelmakaudella 2026–2029 painopiste on rakennuksen turvallisessa käytössä, kiinteistön elinkaaren hallinnassa ja kehityshankkeen valmistelussa. Investointeja tai lainoja ei ole suunnitteilla. Vuonna 2025 laadittu kehittämisanalyysi sekä pääomistajien käymät jatkokeskustelut toimivat jatkotoimien sekä tulevien päätösten perustana.

Konsernijaosto 24.11.2025

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Hakucenter, 30.10.2025

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)