Kiinteistö Oy Hakucenter

Omistajaohjauskeskustelu
23.10.2026



Heini Nyman, hallituksen puheenjohtaja
Marko Hämäläinen, toimitusjohtaja

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungin 94. kaupunginosan korttelissa 94019 sijaitsevaa tonttia nro 25 sekä sillä olevaa liikerakennusta. Rakennus on valmistunut 1986, laajuus 4 840 m^2. Kaupungin omistus 46,99 % ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistus 18,16 %.

Hallitus: Heini Nyman (pj), Jari Mattila, Erja Nurmisto, Juha Jaakola, Markku Reinivuo, Ville Reunanen
Toimitusjohtaja: Marko Hämäläinen

Tulos	Tot 2025	Budj 2026	Tot 1-9/2026	Enn 2026
Liikevaihto	484 527	506 656	377 845	506 656
Henkilöstökulut	-6 290	-7 550	-4 240	-7 550
Poistot ja arvonalentumiset	-48 249	0	0	-984 995 *
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-419 684	-466 662	-299 052	-398 000
Rahoitustuotot ja -kulut	453	400	164	400
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	10 757	32 844	74 716	101 506
Tuloverot	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	10 757	32844	74 716	-883 489

Tase	Tot 2025	Tot 1-9/2026
Pysyvät vastaavat	4 842 501	4 842 501
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	6 764	11 988
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	186 601	238 244
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 035 867	5 092 733
Oma pääoma	4 995 047	5 069 763
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	40 820	22 971
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 035 867	5 092 733

Tavoitteiden toteutuminen 2026

	2025	1-9/2026	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	396 t€	279 t€	Toteutuu täysin
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä 100%	75 %	75 %	Toteutuu osittain
Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta	-	100%	Toteutuu täysin

Ylläpitokustannusten arvioidaan jäävän edellisen vuoden kustannuksia pienemmäksi. Yhtiö varautui suurempiin korjaustarpeista aiheutuviin kustannuksiin.

* Yhtiön hallitus on käsitellyt vuoden 2025 lopulla poistosuunnitelman laatimista ja päättänyt, että poistosuunnitelma laaditaan siten, että poistot tehdään neljän vuoden aikana tilikaudesta 2026 alkaen.

Korjaukset 2026: Rakennukseen on tehty alkuvuodesta 2026 sisäilman laatua parantavia pienimuotoisia tiivistyskorjauksia (neuvolan tilat).

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

Hakunilan ostoskeskus sijaitsee Vantaan Ratikan linjauksen varrella. Hakunila on tärkeä täydennysrakentamisen alue Vantaalla tulevaisuudessa. Ostoskeskus muodostuu kahdesta yhtiöstä: Kiinteistö Oy Hakucenter Oy:stä ja Hakunilan Keskus Oy:stä. Kaupungilla on omistusta molemmissa yhtiöissä. Yhtiöiden omistus liittyy Hakunilan kehittämissuunnitelmien edistämiseen, sillä ostoskeskuksen kehittäminen on avainasemassa aluekehityksen osalta. Kaupunki pyrkii kasvattamaan omistusosuuttaan yhtiössä ja pääomistajana edistämään alueelle suunnittelemien kehityshankkeiden toteutusta. Kaupunki voi olla väliaikaisesti omistamassa omia tilatarpeitaan laajemmin yhtiötä kiinteistökehityksen edistämiseksi. Lopputilanteessa kaupungin omistuksen tulisi vastata omia tilatarpeita.

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset tavoitteet ja päämäärät sekä sen, että yhtiö osaltaan myötävaikuttaa kaupungin aluekehittämisen tavoitteiden toteutumiseen Hakunilassa. Samoin yhtiö huolehtii kiinteistön toimintakunnossa pysymisestä ja turvallisuudesta kiinteistön elinkaaren loppuaikana. Yhtiö huomioi kaupungin sille asettamat elinkaaren loppuvaiheessa olevan kiinteistöyhtiön tavoitteet. Rakennuksen elinkaaren loppuajan pitkän tähtäimen suunnitelmaa toteutetaan resurssiviisaasti toteuttaen vain kiinteistön käytössä säilymisen sekä terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi välttämättömät korjaukset.

- **Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus**

  - Yhtiön näkemyksen mukaan voimassa olevat omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

- **Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa**

  - Vastuullisuus on huomioitu yhtiössä. Yhtiössä on käytössä DB Monitorin energian ja veden kulutukseen liittyvä kuukausiraportointi



Yhtiön ehdotukset sille asetettavista tavoitteista seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 2027-2030

Tavoite	Mittari	Toteuma 2025	Ennuste 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028	Tavoitetaso 2029	Tavoitetaso 2030
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet							
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen).	396 t€	442 t€	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuien Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	75 %	75 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.		Kyllä	Kyllä *	Asemakaava-muutoksen hakeminen ja ostarin kiinteistöyhtiöiden sulautumisen Tutkiminen *	Asemakaava-muutoksen edistäminen ja ostarin kiinteistöyhtiöiden sulautumisen tutkiminen		

- Ylläpitokustannusten arvioidaan jäävän viime vuotta pienemmiksi, eli pienemmäksi kuin tavoite-ehdotuksen laadintavaiheessa arvioitiin.
- Varsinainen yhtiökokous 2026 valtuutti hallituksen ja toimitusjohtajan hakemaan yhtiön tontille asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksen hakeminen etenee yhdessä ostarin toisen yhtiön, Hakunilan Keskus Oy:n kanssa. Kehityshanketta viedään eteenpäin yhtiön pääomistajien vetämänä. Kaavamuutoshakemusta on valtuutettu hoitamaan Realidea.
- * Asemakaavamuutoshakemus on jätetty lokakuussa 2026.

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2027-2030

- Ei investointeja
- Ei lainoja

Yhtiön tulevaisuus, kehityshanke ja kaavamuutos

Varsinainen yhtiökokous 2026 valtuutti hallituksen ja toimitusjohtajan hakemaan yhtiön tontille asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksen hakeminen etenee yhdessä ostarin toisen yhtiön, Hakunilan Keskus Oy:n kanssa. Kehityshanketta viedään eteenpäin yhtiön pääomistajien vetämänä. Kaavamuutoshakemusta on valtuutettu hoitamaan Realidea ja kaavamuutoshakemus on jätetty lokakuussa 2026.

Ostarin alueen elävöittäminen

Yhtiö pyrkii elävöittämään ostoskeskuksen aluetta yhdessä kaupungin ja paikallisten yhdistysten kanssa. Lisäksi ostarin viihtyisyyden parantamiseksi on mm. lisätty vartiointipalveluita ja tehostettu siivousta.

Ratikka-hankkeen vaikutukset

Hakunilan ostoskeskus on ratikkareitin varrella. Ratikkahanke vaikuttaa yhtiön ja koko ostarin toimintaan. Ostariin kuuluva erillinen kaupungin omistama rakennus on purettu ja pysäköintialueen käyttöä rajattu. Ratikkahankkeen yhteydessä ostoskeskukselle menevät jalankulkusillat puretaan, mikä vaikuttaa ostoskeskuksen asiakkaisiin.