Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 30.11.2026

Valtuustokysymys Espoon sisäiset tilavuokrat ja Tilapalvelut (liikelaitos) tulostavoitteet (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Laurila Mauri
Lundell Jani
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Mika-Erik Wallsin sekä 10 muun valtuutetun 15.9.2025 jättämään valtuustokysymykseen Espoon sisäiset tilavuokrat ja Tilapalvelut (liikelaitos) tulostavoitteet. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouskutsun yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Selostus

Valtuustokysymys

Valtuutettu Mika-Erik Walls sekä 10 muuta valtuutettua ovat jättäneet 15.9.2025 päivätyn valtuustokysymyksen Espoon sisäiset tilavuokrat ja Tilapalvelut (liikelaitos) tulostavoitteet.

Aloitteessa tuodaan esiin, että Espoon sisäiset tilavuokrat ovat kasvaneet viime vuosina ja ne rasittavat erityisesti kasvun ja oppimisen toimialan budjettia. Lapsimäärien kasvu varhaiskasvatuksessa, perusopetuksessa ja toisella asteella lisää paineita, kun samaan aikaan opetuksen resursseja nakertavat jatkuvat vuokrien korotukset.

Jatkuessaan, sisäisten tilavuokrien kehityskulku saattaa uhata jo kasvun ja oppimisen toimialan ydintehtävää: varhaiskasvatusta, opetusta, oppimisen määrää ja laatua sekä henkilöstön saatavuuden veto- ja pitovoimaa, jota lasten ja nuorten pääkaupungiksi tähtäävä Espoo tuskin haluaa.

Valtuusto voi halutessaan päättää Tilapalvelut-liikelaitoksen tulostavoitteesta. Kasvun ja oppimisen toimialalla sisäiset tilavuokrat rasittavat jatkuvasti budjettia.

Valtuusto pyytää selvitystä mm. seuraavista seikoista:

1. Mikä on Tilapalvelut-liikelaitoksen nykyinen tuottotavoite ja asetetaanko se oman pääoman tuottoprosenttina vai euromääräisenä tulostavoitteena, ja mikä on vuoden 2025 tavoite?

2. Onko mahdollista kohtuullistaa tuottotavoitetta, ja millä vaikutuksilla se vaikuttaisi sisäisiin vuokriin kasvun ja oppimisen toimialalla?

3. Mitkä ovat sisäisten vuokrien kehitysvuositasot vuosina 2020–2025 (päiväkodit, perusopetus, lukiot), ja miten ne ovat vaikuttaneet kyseisen toimialan talouteen?

4. Selvitys seuraavista kolmesta vaihtoehtoisesta vuokramallista Espoolle (arvio palvelutasoon, investointikykyyn ja budjettiin):
a) Omakustannusmalli, jossa painopiste elinkaarikustannuksissa ja ylläpidossa, ja pääomakorko eriytetään kriittisiin palvelutiloihin
b) Segmentoitu malli, jossa varhaiskasvatus- ja opetustiloissa alempi pääomakorkokomponentti ja pidemmät jaksot vuokrissa
c) Elinkaaren ja energiatehokkuuden kannustinmalli, jossa energiasäästöt vaikuttavat suoraan vuokraan ja laskevat korotuspaineita.

5. Mitä päätöksentekovaiheita nämä muutokset edellyttäisivät (talousarvio, hallintosääntö, liikelaitoksen toimintaohje), ja mikä olisi realistinen aikataulu niiden käsittelylle ja toimeenpanolle?

Vastaus valtuustokysymykseen

1. Käyttötalouden tulostavoite on Tilapalveluiden hallinnassa olevien kaupungin osakeomisteisten kiinteistöjen vuosittaisten lainanlyhennysten, Metropolian avustuksen ja Taloudellisesti kestävä Espoo tavoitteiden suuruinen. Vuonna 2025 tulostavoite oli 25 997 380 euroa. Liikelaitos ei tavoittele voittoa ja sen pitää kattaa tuloilla menonsa.

2. Taustaksi, että kiinteistöjen ylläpidonpidon kustannusindeksin (KYKI) yleisindeksi on noussut vuodesta 2021 vuoteen 2025/Q2 + 17,49 % (Lähde Tilastokeskus).

Tuottotavoitteita on kohtuullistettu läpi kaupungin organisaatioiden vuodesta 2024 alkaen ja kohtuullistettiin myös vuodelle 2026.

Viime vuosien korkean inflaation aiheuttamien hintapaineiden vuoksi vuokratuottoja on leikattu kaupunginhallituksen päättämään sisäisen laskennan määrittämiin vuokriin verrattuna: Leikkaus vuonna 2024 noin 3,5 Me. Leikkaus vuonna 2025 noin 5 Me ja 2026 talousarvioluonnoksessa vielä edellisen lisäksi 4 Me, yhteisvaikutus vuodelle 2026 on noin 9 Me alempi, kuin korjausvastuun ollessa kaupunginhallituksen aiemman päätöksen mukainen 3,5 %. Valtuusto päätti 3 % korjausvastuuta vuodelle 2026.

Leikkaukset vaikuttavat siis eniten kunnossapitoon laajasti käsittäen ja siten korjausvelkaan pääoman tuoton ollessa lähinnä muodollinen 3 % teknisestä arvosta, joka vastaa pitkälti kaupungin maksamaa rahoituksen korkoa.

Kasvun ja oppimisen toimialan (KOTO) osuus sisäisistä vuokrauksista on noin 60 %.

3. Kasvun ja oppimisen toimialan vertailukelpoinen keskivuokran kehitys vuosina 2020–2025 on ollut indeksien nousun, Kaupunginhallituksen ja

Valtuuston määrittämien sisäisten vuokrien sääntöjen mukaista. Uudet mittavan kokoluokan investointikohteet [koulut kuntoon hankkeet] ovat vuokriltaan korkeampia, kuin poistuneiden vanhentuneiden kohteiden (kts. Kohta 4 c). Uudemmat tilat ovat siten kalliimpia, kuin vanhat jo kuoletetut, pelkästään rahoituskustannusten osin ja kulujen tulee kohdistua sinne, missä kulut syntyvät.

Tilapalvelut ei ota kantaa KOTO:n talouteen, mutta konsernitalous kohdistaa hyväksytyt vuokramenot sisäisiä vuokria vastaten toimialoille.

4. a) ja b) Nykyinen malli kohtelee kaikkia käyttäjiä yhdenmukaisin perustein. Sisäinen vuokra määräytyy samoilla periaatteilla riippumatta tilan käyttäjästä tai toiminnasta. Kaupunginhallituksen päättämä pääoman tuottovaatimus on sisäisen vuokran laskennassa maltillinen, 3 %, ja se vastaa suuruusluokaltaan kaupungin oman rahoituksen kustannusta.

4. c) Varsinaiset energiakulut ovat kohdekohtaisia ja siten käyttäjän vaikutettavissa välittömästi ja välillisesti kaikissa kohteissa. Tehdyt päätökset ovat lisäksi muuttaneet toimitilojen koko energiakäytön uusiutuvaksi ja laskeneet myös ominaisenergiankulutusta (kWh/m2). Kohteiden sähkö sisältyy kaikkien suoraomisteisten ja valtaosaan osaketilojen maksettaviin sisäisin toimitilavuokriin.

Julkisten alojen energiatehokkuussopimuksen 2026 alkava 10-vuotiskauden tavoitteet ovat tiukempia kuin aikaisemmin ja ne vaativat erikseen rahoitettavia investointeja.

Vuosina 2020–2025 on rakennettu PPP-kohteet, Tiistilän koulu ja päiväkoti, Matinkylän lukio, joiden tapauksissa yksinomaan vuokria ei edes voi verrata. Voidaan perustella poikkeamia, jotka perutustuvat enemmäkseen mitoitukseen, laatuun ja investointien ajoitukseen sekä omistusmuotoon erilaisine riskijakoineen osapuolten mukaan. Tällainen vertailu on käsitelty Konserni- ja tilajaostossa syksyllä 2026

5. Vuoden 2028 talousarvion toimitilabudjettien käsittely tapahtuu kevättalvella 2027. Sisäisen vuokrien määräytymisen periaatteet tehdään kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden mukaan (kuva voimassa olevista on alla).

<table>
<tr><th>B2027</th><th>Vuokratut</th><th>Siirtokelpoiset vuokratut</th><th>Suoraomisteiset</th><th>Osakeomisteiset</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Pääoma</td><td rowspan="4">Ei huomioitu</td><td rowspan="2">Maanarvo</td><td>Maanarvo</td><td rowspan="2">Osuus jälleenhankinta-arvosta tai teknisestä arvosta</td></tr>
<tr><td>Tekninen arvo</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Pääomavuokra</td><td>4,0 % maan arvosta</td><td>4,0 % maan arvosta</td><td rowspan="2">3,0% jälleenhankinta-arvosta.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Vuokrasopimuksella sovitut pääoma- ja ylläpitovuokrat sekä muut käyttömaksut (v2027 +2,5%, sopimusten minimikorotukset ennakoitu).</td><td>3,0 % teknisestä arvosta</td></tr>
<tr><td>3 % teknisestä arvosta korjausvastuu</td><td>3 % teknisestä arvosta korjausvastuu. Osakeyhtiö rahoitaa korjaukset lainoilla ja tällä katetaan yhtiöiden lainanhoitokulut tasaisesti pitkällä aikavälillä.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Ylläpitovuokra</td><td rowspan="2">Vuokrasopimuksella sovitut pääoma- ja ylläpitovuokrat sekä muut käyttömaksut (v2027 +2,5% sopimusten minimikorotukset ennakoitu).</td><td>3,02 euroa/m2/kk kunnossapitoveloitus</td><td>3,02 euroa/m2/kk kunnossapitoveloitus</td><td rowspan="3">Viimeinen yhtiökokouksen päätöksen mukainen hoitovastike euroa/m2/kk lisättynä viimeisimmällä Kiinteistönhoidon ylläpitoindeksin muutoksella (+2,2%2025Q3, huomioitu +2%).</td></tr>
<tr><td>sähkö, lämpö ja vesi toimitilan edellisen vuoden toteutuneiden kulutusten mukaisena ja ylläpito toimitilan toteutuneiden kulujen mukaisena siltä osin kuin voidaan kohdistaa toimitilaan; muilta osin vakiona määritetty summa 1,50 euroa/m²/kk</td><td>Sähkö, lämpö ja vesi toimitilan edellisen vuoden toteutuneiden kulujen mukaisena ja ylläpito toimitilan toteutuneiden kulujen mukaisena siltä osin kuin voidaan kohdistaa toimitilaan; muilta osin vakiona määritetty summa 1,50 euroa/m²/kk. Privat Public Partnership eli PPP-kohteiden palvelumaksujen osuuksien korotukset ennakoidaan aiempien KYKI-indeksien korotusten pohjalta tulevalle vuodelle.</td></tr>
<tr><td>1,48 euroa/m2/kk hallintoveloitus</td><td>1,48 euroa/m2/kk hallintoveloitus</td></tr>
<tr><td>Muut</td><td colspan="4">Erikseen sovittavat korvaukset</td></tr>
</table>

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Valtuustokysymys_Mikä on Tilapalvelut-liikelaitoksen nykyinen tuottotavoite ja asetetaanko se oman pääoman tuottoprosenttina vai euromääräisenä tulostavoitteena, ja mikä on vuoden 2025 tavoite, Onko mahdollista k

Tiedoksi