

## Tilalaitoksen talousmalli 2017 - 2027

1018/02.02.00/2017

Tekninen lautakunta 07.02.2018 § 2

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 31.1.2018:

Pöyry Finland Oy on laatinut tilalaitoksen taloudenmallinnuksen 2017-2027. Mallissa on pyritty ottamaan huomioon tulevien vuosien talouden mahdolliset muutokset ja niiden talousvaikutukset. Malli on laadittu excel-muotoon, jolloin mallilla on mahdollista tarkastella uusien vielä tuntemattomien muutosten merkitystä tilalaitoksen taloudelle. Talousmallia on myös mahdollista päivittää vuosittain tulleiden muutosten mukaan ja jatkaa pidemmälle tulevaisuuteen.

Mallilla on tavoiteltu selvitettävän nykytilanteessa tehtyjen ratkaisujen merkitystä pidemmällä tähtäimellä. Erityisesti on nykytilanteessa tavoiteltu mallilla selvitettävän, mikä on seuraavien tekijöiden vaikutus tilalaitoksen taloudelle:

- nykyisen vuokratason oikeellisuus
- lainojen takaisinmaksamisen mahdollisuus
- SOTE-kiinteistöjen eriyttäminen tilalaitoksen taloudesta
- pelastuslaitoskiinteistöjen eriyttäminen tilalaitoksen taloudesta

Malli tulostaa tilalaitoksen taloudesta kymmenvuotiskauden tuloslaskelma-, tase- ja rahoituslaskelmaennusteet neljästä skenaariosta:

- tilalaitos nykyisellään (SK1)
- SOTE-kiinteistöjen talous eriytettynä (SK2)
- pelastuslaitoskiinteistöjen talous eriytettynä (SK3)
- tilalaitoksen talous ilman SOTE- ja pelastuslaitoskiinteistöjä (SK4)

Mallin laadinnan ohessa on tehty selvityksiä, jotka varmistavat malliin otettujen tietojen oikeellisuutta ja toimivuutta. Tällaisia oheisselvityksiä ovat:

- SOTE-kiinteistöjen markkinavuokratason määrittäminen / Catella Oy
- SOTE-kiinteistöjen tulevaisuus selvitys / kaupunginjohtajan nimeämä työryhmä
- Naantalin SOTE-kiinteistöjen ja koulukiinteistöjen teknisten ja jälleenhankinta-arvojen määrittäminen / Trelum Oy

Esityslistan liitteeksi oheistetaan tilalaitoksen talousmalli 2017 - 2027.

LIITE A1, TEKLA 7.2.2018

Esityslistan oheismateriaaliksi liitetään rakennuskannasta laaditut tulevaisuus- ja markkinavuokraselvitykset sekä teknisen ja jälleenhankinta-arvon määritykset.

OHEISMATERIAALI: tulevaisuus- ja markkinavuokraselvitykset sekä teknisen ja jälleenhankinta-arvon määrittelykset

Talousmallin lähtökohtaolettamina on, että inflaatio pysyy tarkasteluvälillä 1,5 %:ssa, peruspääoman korko on 4,5 %:ssa ja kaupungilta nostettavan ulkoisen velan korko on vuoden 2018 alusta lukien 2,0 %:ssa. Tilalaitoksen peruspääoman suuruus on noin 8,2 M€ ja ulkoisen velan määrä 2017 tassa 40,5 M€. Investointitasoksi määriteltiin käyttöomaisuuspoistojen keskimääräinen taso eli noin 2,8 M€ vuodessa.

Talousmallin perusteella on tilalaitoksen talous hyvin hoidettu, kun otetaan huomioon, että periaatteena on, että tilalaitoksen tulos pyritään pitämään pitkäjänteisesti mahdollisimman lähellä nollaa. Tilalaitoksen vuokratasoon on jatkossa alettava tekemään vuosittain kuitenkin tasotarkastuksia, jotta isompi velkaantuminen vältetään:

- Tilalaitoksen vuokraa tulisi nykyisellä toimintamallilla, jolloin lainoja ei lyhennettäisi 10 vuoden aikana lainkaan, vuosittain korottaa vähintään 2,3 %:lla, jotta toiminnan talous voidaan turvata.
- 50-vuoden lainanlyhennysohjelmalla vuokrankorotustarve olisi vuosittain vähintään 3,4 %.
- Mikäli SOTE- ja pelastuslaitoskiinteistöjen vuokraus loppuu tilalaitokselta, tulee jäljelle jääville kiinteistöille vuosittainen 5,0 %:n korotustarve.

SOTE- ja pelastuslaitoskiinteistöjen merkitys tilalaitoksen vuokraustoiminnan taloudelle on merkittävä, koska rakennukset ovat keskimäärin peruskorjausten jälkeen hyväkuntoisia ja niiden kunnossapidon ja lisäinvestointien tarve on sen takia tarkasteluvälillä muihin tiloihin jonkin verran vähäisempi. SOTE-kiinteistöjen vuokrasopimukset on tehty kaupungin palvelukiinteistöjen vuokrasopimusmallin mukaisesti. Luolalan paloaseman vuokrahinnoittelu perustuu määräaikaisen vuokrasopimuksen pääomakustannushinnoitteluun. Luolalan paloaseman vuokrataso on lähellä SOTE-kiinteistöille Maakuntien Tilakeskus Oy:n säätämää vuokratasoa. Catella oy:n laatiman markkinavuokraselvityksen mukaan SOTE-kiinteistöjen vuokrat ovat markkinavuokrien tasolla.

#### TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedokseen tilalaitoksen talousmallin 2017 - 2027 ja siihen liittyvät selvitykset.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kiinteistöpäällikkö Pekka Alm oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

#### TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.