

Tilatehokkuus

Palvelun tilannekuva

Kaupungin tilat jakautuvat omassa käytössä oleviin tiloihin, itse omistettuihin ja vuokrattuihin tiloihin sekä kaupungin omistamiin tiloihin, joita vuokrataan ulkopuolisille. Kaupungin käyttöön vuokratut tilat voidaan vielä jakaa konserniyhtiöiltä vuokrattuihin sekä vapailta markkinoilta vuokrattuihin tiloihin. Vuokratuiksi luokitellaan myös osakeomistukseen perustuvia tiloja, joiden hallinnasta maksetaan tytäryhtiölle vastiketta.

Kaupungin tiloja seurataan Haahtelan kiinteistötieto –järjestelmässä. Kaupunki omistaa tiloja noin 250 tuhatta neliötä. Käytössä on noin 300 tuhatta neliötä sisältäen myös vuokrattavat tilat. Vuokratuista tiloista merkittävä osa on vuokrattu kaupunkikonserniin kuuluvilta yhtiöiltä. Tyhjen tilojen osuus kokonaisuudesta on marginaalinen.

Tiloista sivistystoimialan käytössä on lähes kaksi kolmasosaa ja yksi kolmasosa on vuokrattavia tiloja. Muiden toimialojen osuus tilojen käytöstä on hyvin pientä. Sivistystoimialalla suurimmat tilojen käyttäjät ovat perusopetus ja varhaiskasvatus sekä liikuntapaikat. Varhaiskasvatuksen käytössä on yhteensä noin 30 tuhatta neliötä tiloja. Näistä noin puolet on kaupungin omia ja noin puolet vuokrattu.

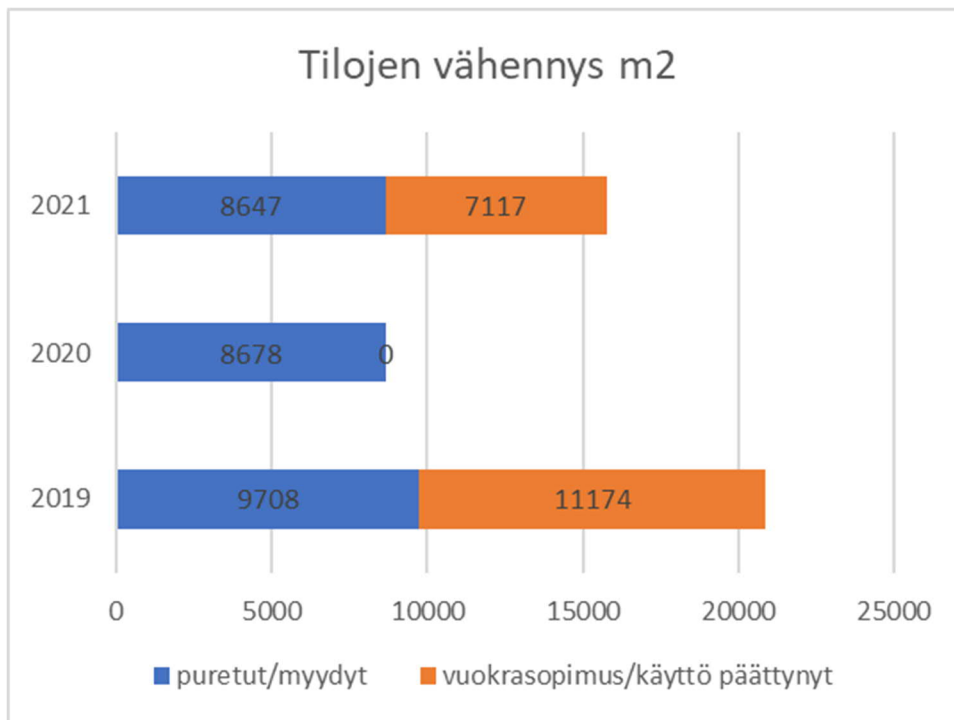
Perusopetuksen käytössä on yhteensä noin 115 tuhatta neliötä. Näistä suurin osa on kaupungin omia tiloja ja vuokratut tilat on pääosin vuokrattu konserniyhtiöiltä. Merkittävimpiä vuokrattuja tiloja ovat mm. Itätuulen koulu (omistaja Sampolan Palvelukeskus Oy), Kaarisillan koulu (Kaarisillan Koulu Oy) ja Meri-Porin Yhtenäiskoulu (Meri-Porin Palvelukeskus Oy). Lisäksi jatkuvasti tarvitaan väistötiloja, joita pyritään vuokraamaan konserniyhtiöiltä.

Tilatehokkuus Porin kaupungilla

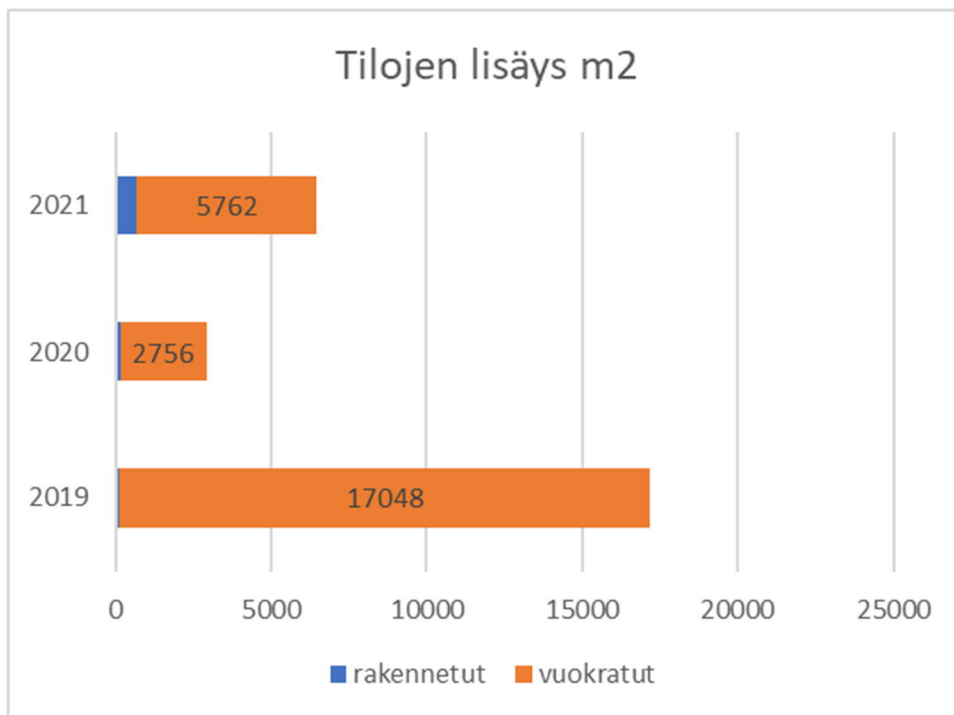
Tilatehokkuuteen pyrittäessä tavoitteena ei ole automaattisesti vähentää tiloja vaan tarkastella niiden käytön tehokkuutta ja tavoitella tuottavaa käyttöä. Kaupungin tarjoamat palvelut vaativat paljon neliöitä. Erityisen tärkeää on kiinnittää huomiota siihen, että tyhjäksi jääville tiloille löytyy uutta käyttöä tai vaihtoehtoisesti pyrkiä luopumaan niistä mahdollisimman nopeasti käytön loputtua. Uusilla investoinneilla tavoitellaan parempia palveluita sekä pienennetään korjausvelkaa. Tilaratkaisuissa toimiala- tai yksikkökohtainen osaoptimointi ei tuo kaupungille säästöjä tilakustannuksista.

Suurimpia yksittäisiä kiinteistöjä ovat isot koulukeskukset sekä liikuntapaikat. Tilaratkaisut on aina tehtävä yhdessä tiloja käyttävän toimialan ja teknisen toimialan kesken. Jo prosentinkin muutokset tilojen kokonaismäärään tarkoittavat käytännössä esimerkiksi keskimääräistä isompaa koulurakennusta tai useampaa päiväkotia. Vuosittain tapahtuvat muutokset ovat prosentuaalisesti pieniä. Jokaisen uuden investointipäätöksen kohdalla tulisi muistaa, että mikäli uuden rakennuksen tai urheilupaikan alta ei pureta, myydä tai lopeteta vuokrasopimuksia, lisää se jatkuvasti kaupungin ylläpidettävien kohteiden määrä ja sitä kautta huolto- ja ylläpitokustannuksia. Teknisen toimialan tavoitteena on huolehtia kaupungin kiinteistöomistusten kunnosta ja siitä, että käyttäjät saavat toimia terveellisissä ja turvallisissa tiloissa.

Myymällä ilman käyttötarkoitusta olevia kiinteistöjä saadaan aikaan säästöjä. Merkittävät kuluerät kuitenkin näissä kohteissa liittyvät myös sähköön, veteen ja kaupungin omana työnä tehtävään kiinteistöhuoltoon. Suurimmat kuluerät ovat siis kaupunkikonsernin sisäisiä eriä. Tulosta rasittavat mahdollisesti myös poistot, mikäli rakennusta ei ole kirjanpidossa poistettu loppuun. Merkittävin säästö tulee poistojen pois jäämisen lisäksi kuitenkin kaupungin investointitarpeen pienenemisestä minkä lisäksi kauppahinta voi parantaa kaupungin tulosta. Pienempi kiinteistömassa mahdollistaa myös toiminnan tehostamisen sekä voimavarojen keskittämisen kaupungin palvelujen kannalta keskeisiin kohteisiin. Luopumisen suunnittelu tulisi aloittaa hyvissä ajoin ennen käytön loppumista yhteistyössä kaavoituksen, elinvoiman ja konsernipalveluiden kanssa.



Kuva 1. Tiloista luopuminen vuosina 2019-2021



Kuva 2 Tilojen lisäys vuosina 2019-2021

Yllä olevista kuvista käy ilmi viime vuosina tapahtuneita kaupungin tilojen määrän muutoksia. Ensimmäisessä kuvassa on eritelty puretut ja myydyt rakennukset sekä päättynyt käyttö. Vastaavasti toisessa kuvassa on esitetty uusien tilojen lisäys. Viime vuosina tiloja on pääasiassa vuokrattu, ei niinkään rakennettu kaupungin omaan taseeseen. Vuonna 2021 päättyi Postitalon vuokrasopimus, josta yksistään tuli noin 5.600 neliön vähennys. Vastaavasti vuoden 2019 merkittävin lisäys on ollut Itätuulen koulun vuokraaminen, joka lisäsi neliöitä noin 12.000 neliötä.

Hyvinvointialueille vuokrattavat tilat

Vuoden 2023 alusta alkaen perusturvan ja pelastuslaitoksen käyttämät tilat siirtyvät uuden hyvinvointialueen käyttöön. Vuokrattujen tilojen vuokrasopimukset siirtyvät suoraan ja lisäksi kaupungin omistamat tilat vuokrataan hyvinvointialueelle. Perusturvalla on ollut käytössään lähes 100 tuhatta neliötä tiloja. Hyvinvointialueelle vuokrataan noin 49 tuhatta neliötä ja lähes vastaava määrä vähenee kaupungilta ulkoa vuokrattuja tiloja sopimusten siirtymisen myötä. Vuokran hinnan määrittelyä säädellään lainsäädännöllä ja sopimukset tehdään tässä vaiheessa 3+1 vuodeksi. Konserniyhtiöiden sopimukset siirtyvät sellaisenaan hyvinvointialueelle.

Kaupunki on käyttänyt vuokranmäärittelyssä apuna Trellum Consulting Oy:tä. Yhtiö on määritellyt ja osin päivittänyt hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten tekniset- ja jälleenhankinta-arvot. Arvojen määrittely ja päivitys tehtiin koko

rakennuksesta, ei pelkästään hyvinvointialueelle vuokrattavasta pinta-alasta. Arvojen määrittämisen pohjaksi rakennukset katselmointiin kesäkuussa 2022. Osa rakennusten arvoista pohjautui vuonna 2018 tehtyyn määrittelyyn, joiden tiedot päivitettiin nyt tehtävää vuokralaskentaa varten vuoden 2021 lopun tilanteeseen.

Nyt tehdyn arvonmäärittämisen pohjalta rakennuksista laskettiin 7.4.2022 annetun asetuksen mukainen pääomavuokra ja ylläpitovuokra määriteltiin annetun asetuksen liitteiden pohjalta. Asetus mahdollistaa pääomavuokran laskennan aidosti määritellyn teknisen arvon pohjalta, jolloin nyt tehty arvomäärittäminen käytettiin ja käytetään pääomavuokran laskennan pohjana. Hyvinvointialueelle tullaan vuokraamaan tiloja 64 rakennuksesta, joiden pinta-ala on yhteensä 48 593 neliometriä. Näistä rakennuksista pääomavuokra lasketaan rakennuksen teknisen arvon pohjalta 6 % tuottovaatimuksella ja pääomavuokran hinta tulee olemaan noin 6,3 miljoonaa euroa vuodessa eli keskimäärin 10,80 €/m²/kk. Ylläpitovuokra määriteltiin asetuksen liitteiden mukaan, jolloin hallinnon osuus oli 204 089 €/v, kunnossapidon 771 532 €/v ja asetuksen liitteiden käyttötarkoitukskohtaisten ylläpidon kuukausinelöhintojen mukaan laskettu muu ylläpito on yhteensä 2,65 miljoonaa euroa vuodessa. Näin ylläpitovuokra on yhteensä 3,56 miljoonaa euroa eli keskimäärin 6,11 €/m²/kk. Bruttovuokra laskennan mukaan hyvinvointialueelle vuokrattavista rakennuksista on noin 9,86 miljoonaa euroa vuodessa eli keskimäärin 16,92 €/m²/kk.

Lyhyisiin vuokrasopimuksiin, kuten hyvinvointialueelle siirtyviin sopimuksiin, liittyy aina riski, että vuokralainen voi päättää, ettei se käytä tiloja, jolloin kaupungille jää tyhjiä tiloja, joille on etsittävä uutta käyttöä.

Kuntalain §126 mukaan kunnan on yhtiötettävä kilpailuilla markkinoilla tapahtuva toiminta. Koska kaupunki jatkossa vuokraa tilat hyvinvointialueelle, joka on täysin ulkopuolinen toimija, siirtyy se samalla vuokraamaan tiloja markkinoille. Tämä tulee tarkoittamaan Hyvinvointialueen käytössä olevien kiinteistöjen vuokraustoiminnan yhtiöittämistä osakeyhtiöksi vuoden 2026 alkuun mennessä.

Toiminnalliset tavoitteet

Kaupungin strategiasta on poimittu seuraavat tiloja koskevat tavoitteet

PAINOPISTE	Kasvava Pori		
TAVOITE	Ajanmukaiset tietoverkot		
TEKO	Mahdollistamme 5G-verkkojen rakentamisen julkisten rakennusten katoille.		
TOIMENPIDE	Tehdään sopimuksia verkkotoimittajien kanssa.		
MITTARI	Sopimusten määrän lisäys	Lähtötaso	Tavoitetaso
		0 kpl	2kpl

PAINOPISTE	Osaava Pori		
TAVOITE	Terveelliset, turvalliset ja tarkoituksenmukaiset oppimisympäristöt		
TEKO	Suunniteltujen olosuhteiden varmistaminen oikea-aikaisella huollolla.		
TOIMENPIDE	Palvelupyynnöt saadaan tehtyä viipymättä.		
MITTARI	Valmiiksi tehtyjen palvelupyyntöjen osuus.	Lähtötaso	Tavoitetaso
		100%	100%

PAINOPISTE	Hyvinvoiva Pori		
TAVOITE	Julkiset tilat harrastekäyttöön ja matalan kynnyksen kohtaamispaikoiksi.		
TEKO	Toimistojen kokoustilojen ilta- ja viikonloppukäytön mahdollistaminen kohtaamispaikaksi.		
TOIMENPIDE	Lisätään Timmi-sovellukseen varattavia tiloja.		
MITTARI	Kohtaamispaikkoja lisätty yhteensä.	Lähtötaso	Tavoitetaso
		0 kpl	4kpl

Taloudelliset tavoitteet

Perusturvan ja pelastuslaitoksen irtautuminen vaikuttaa monella tapaa kaupungin talouteen. Tiloihin liittyen kaupunki on vuosittain saanut perusturvan välivuokraamista asunnoista noin 4 miljoonaa euroa vuokratuottoja. Vastaavasti näihin on kohdistunut yhtä suuri erä vuokrakuluja. Nyt nämä poistuvat kokonaisuudessaan. Näiden lisäksi aiemmin perusturvan käytössä olleet tilat ovat olleet kaupungille kustannuserä. Vuoden 2023 alusta alkaen kaupunki toimii vuokranantajan roolissa ja maksaa tiloista vastaavat kustannukset kuten sähkön, veden ja lämmön, mutta samaan aikaan tiloista peritään myös vuokratuottoja arviolta noin 9,8 miljoonaa euroa. Muita vuokratuottoja kaupunki sai vuonna 2021 yhteensä noin 1,6 miljoonaa euroa.

Vuokratuottojen määrä tulee lähivuosina heilahtelemaan voimakkaasti. Vuoden 2023 alusta kaikki perusturvan ja pelastuslaitoksen käytössä olleet tilat vuokrataan hyvinvointialueen käyttöön. Sopimukset tehdään 3 + 1 vuodeksi, joten osa sopimuksista voi päättyä jo vuoden 2026 alussa. Tässä samassa ajassa vuokraustoiminta tulee yhtiöittä, joten vuokratuotot siirtyvät tytäryhtiölle vuonna 2026. Vuokratuottoja vähentää myös perusturvan välivuokrattujen asuntojen vuokratuottojen pois jääminen vuonna 2023. Tästä syystä vuokratuottojen kasvu vuonna 2023 on pienempi kuin hyvinvointialueelta saatavat uudet vuokratuotot. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty vuokratuottojen kehitys.



Kuva 3. Vuokratuottojen kehitys

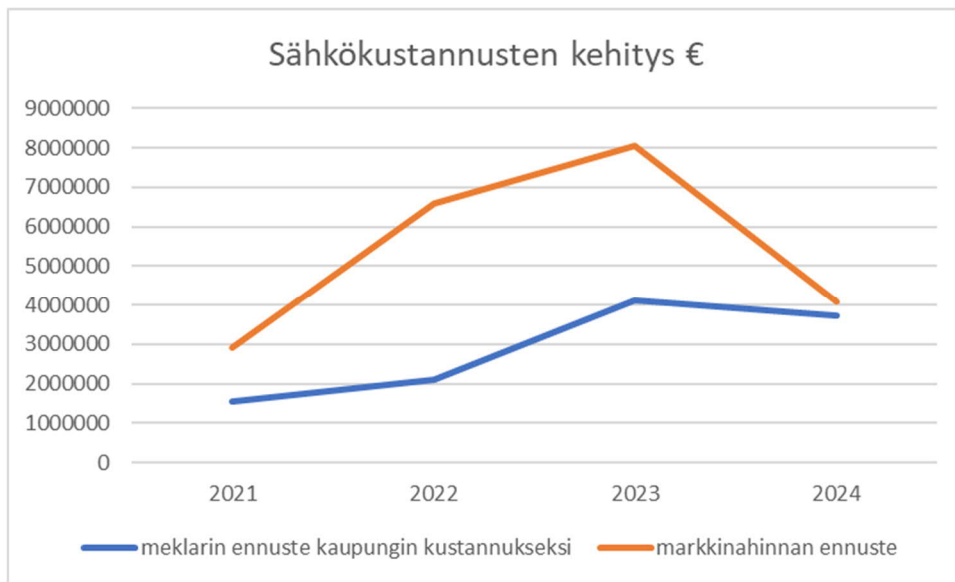
Merkittävimpiä vuokratulojen kokonaisuuksia ovat konserniyhtiöiltä vuokratut koulut, päiväkodit ja liikuntatilat. Vuokria maksettiin vuonna 2021 yhteensä 20,0 miljoonaa euroa, kun kuluista on vähennetty perusturvan välivuokraamat asunnot. Suurimpia eriä vuonna 2021 olivat Itätuulen koulu 1,3 miljoonaa euroa, Luotsinmäen puhdistamo 1,2 miljoonaa euroa, keskustan uimahalli 1,0 miljoonaa euroa ja Kaarisillan koulu 0,9 miljoonaa euroa.

Kulupuolella tulee vuonna 2026 tapahtumaan vastaava pudotus kuin vuokratuotoissa johtuen vuokratilojen yhtiöittämisestä. Tällöin kaikki kustannukset liittyen perusturvan ja pelastuslaitoksen tällä hetkellä käyttämiin tiloihin siirtyvät perustettavalle tytäryhtiölle. Kulurakenteen muutokset tulevina vuosina tulevat olemaan niin suuria, että lukuja on tässä vaiheessa vielä mahdoton tarkkaan laskea.

Tiloihin liittyvät merkittävimmät kustannukset kuten sähkö ja lämmitys ovat eriä, joiden hinnan kehitykseen vaikuttavat monet asiat, kuten maailman markkinat, sateet ja lämpötila. Myös kulutuksen määrä voi vaihdella. Tästä syystä vuodet harvoin ovat täysin vertailukelpoisia keskenään näiden kustannusten osalta. Nykyisessä maailmantilanteessa ennustaminen on entistä vaikeampaa.

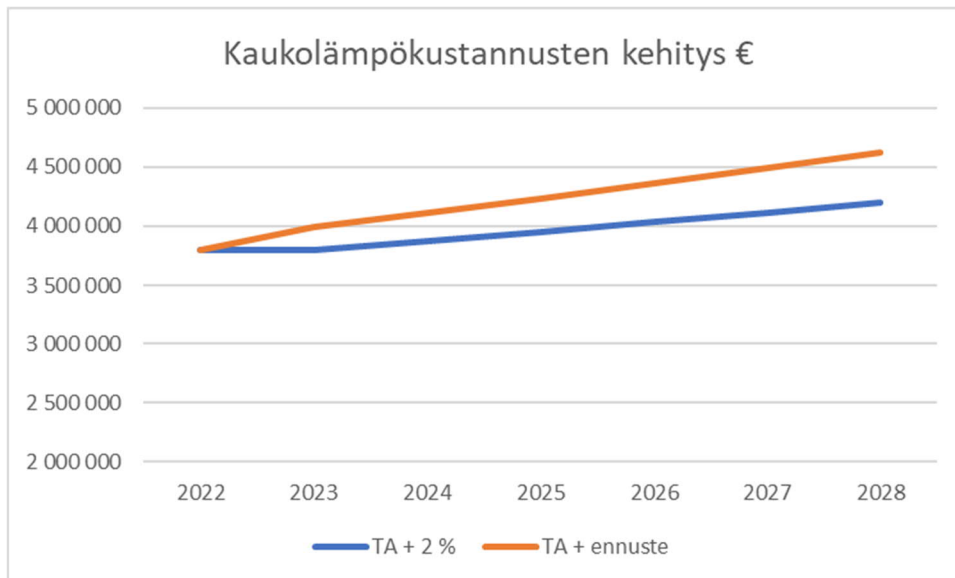
Kaupungin käyttämän sähkön hankinnasta vastaa meklari, joka pyrkii minimoimaan sähköstä maksettavaa hintaa. Meklari tekee ennakkoon sopimuksia sähkön hankinnasta ja sitä kautta suojaa kaupunkia yllättäviltä hinnan muutoksilta. Alla on kuva, jossa on esitetty meklarin ennusteisiin perustuva arvio kaupungin sähkön hankinnan kustannuksista. Kuva sisältää peruskaupungin sähköenergian kustannukset, mutta se ei sisällä sähkön siirtoa, joten kokonaisuutena kaupungin sähkökustannukset ovat kuvassa esitettyä suuremmat.

Kulutuksen määränä on käytetty vuoden 2021 kokonaiskulutusta. Kuvassa kulutus on pidetty vakiona, jolloin nähdään hinnan muutosten vaikutukset. Ylempi oranssi käyrä esittää meklarin ennustamaa markkinahintaa ja alempi käyrä meklarin tämänhetkistä ennustetta kaupungin kustannuksista. Elokuun tilanteessa vuoden 2022 kustannuksiin liittyy vielä osin epävarmuutta, koska koko vuoden sähkönhankinnan hintaa ei vielä ole lyöty lukkoon. Vuodelle 2023 sähkönhankinnan hinnasta on vasta noin puolet ja vuoden 2024 hankinnasta enää noin 10 % on lyöty lukkoon. Koska vuoden 2024 osalta sähkön hinnasta on kiinnitetty vasta hyvin pieni osa, on ennustekin kyseiselle vuodelle hyvin lähellä markkinahintaa. Tulevien vuosien hinnan kehitykseen liittyy edelleen suurta epävarmuutta ja tästä syystä ei ole mahdollista esittää tilojen osalta sähkön hinnan kehityksestä kuvaajaa.



Kuva 4. Sähkökustannusten kehitys

Tilojen sähkökustannukset, sisältäen myös sähkön siirron, ovat vuonna 2022 noin 3 miljoonaa euroa. Toinen merkittävä tiloihin liittyvä kustannuserä on kaukolämpö.



Kuva 5. Kaukolämpökustannusten kehitys

Kuvassa 5 on esitetty kaksi vaihtoehtoista ennustetta kaukolämmön kustannusten kehityksestä kaupungin tilojen osalta. Sininen käyrä on laskettu perustuen vuosien 2022 ja 2023 talousarvioon ja sen jälkeen perinteiseen 2 %:n kustannusten nousuun. Toisessa käyrässä on ennustettu vuodelle 2023 reilumpaa 5 % kustannusten nousua ja sen jälkeisille vuosille 3 %:n nousua. Kaukolämmön hintaan vaikuttavat polttoaineiden hinnat, joiden hintakehitystä on tällä hetkellä vaikea ennustaa.

Tilalahokkuuteen liittyvät taloudelliset tavoitteet

Tavoite 1: Kustannussäästöt luovuttavista tiloista ja toteutuneet kaupat myydyistä tiloista 200 tuhatta euroa vuodessa

Toimenpide: Luovuttavien kohteiden säännöllinen läpikäynti sekä säästökeinot kuten tilojen lämmön säätäminen ja kiinteistöhuollon sopeuttaminen tilojen käyttöasteeseen sekä ylimääräisten tilojen myyminen

Mittari: Toteutuneet säästöt, myytyjen tilojen kauppahinta

Tilalahokkuuden strategisilla tavoitteilla ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia tilakustannuksiin.