

Tilapalvelut-liikelaitoksen vuoden 2027 talousarvio ja taloussuunnitelma 2028- 2029

Konserni- ja tilajaosto 12.10.2026

Taneli Kalliokoski, Heli Hyväri

Sitovat tulostavoitteet

Sitovat tulostavoitteet vuodelle 2027

1. Liikelaitoksen vuoden 2027 tulostavoite on 23,3 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.
 - Tilapalvelujen tulostavoitteena on nollatulos eli liikelaitoksen menot määräytyvät tulojen mukaan. Tilapalvelujen tulostavoite on kuitenkin 23,3 milj. euroa, koska tuloksella katetaan tiettyjen yhtiöiden investoinneista rahastoitavien lainojen lyhennysten osuus 16,8 milj. euroa sekä taloudellisesti kestävä Espoo -tavoite 4,5 milj. euroa.
2. Liikelaitoksen talonrakennusinvestointien hankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaan.



Monikko, Leppävaaran koulukeskus

Tuloslaskelma 2027-2029

Tilapalvelut-liikelaitos

	TP 2025	KS 2026	Ennuste 2026	TA_Toimialaesitys 2027	TA_Toimialaesitys 2028	TA_Toimialaesitys 2029
TT30: Toimintatuotot	336 366 092	338 485 648	339 820 965	340 915 373	347 622 293	351 054 214
TT37: Valmistus omaan käyttöön T4	109 529	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
TT40: Toimintakulut	-215 201 644	-228 233 098	-226 737 904	-228 143 170	-229 673 460	-236 017 800
TT40P: Henkilöstökulut	-26 015 143	-27 550 651	-27 587 133	-28 235 827	-28 823 504	-29 323 717
TT43P: Palvelujen ostot	-68 766 743	-74 077 220	-72 994 461	-69 617 493	-69 673 323	-69 587 866
TT45P: Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-22 723 537	-26 948 317	-25 390 265	-27 590 183	-27 689 039	-27 689 039
TT47P: Avustukset	-744 913	-434 533	-400 000	-449 720	-454 488	-454 488
TT48P: Muut toimintakulut T3	-96 951 309	-99 222 376	-100 366 045	-102 249 945	-103 033 105	-108 962 689
Käyttökate	121 273 977	110 352 551	113 183 060	112 872 204	118 048 833	115 136 414
TT60: Rahoitustuotot ja -kulut	-30 218 814	-29 830 038	-30 217 815	-30 466 980	-30 835 871	-30 835 871
Vuosikate	91 055 163	80 522 513	82 965 245	82 405 224	87 212 962	84 300 543
TT70: Poistot ja arvonalentumiset T4	-61 638 355	-60 898 433	-61 981 679	-64 104 331	-70 113 033	-69 303 144
Tilikauden tulos	29 416 808	19 624 079	20 983 567	18 300 893	17 099 929	14 997 399
TT85: Poistoeron muutos T4	5 014 750	5 014 750	0	5 014 750	5 014 750	5 014 750
Tilikauden yli-/alijäämä	34 431 558	24 638 829	20 983 567	23 315 643	22 114 679	20 012 149



JOTOINV Investointiraportti TA (Kehys)

4500 Tilapalvelut-liikelaitos		Kustannusarvio yhteensä	Ennuste 2026	Kehys 2027	Kehys 2028	Kehys 2029
KaikkiProjektit	Investointimenotilit	-1 047 274 635	-96 859 966	-100 149 231	-162 922 941	-188 037 941
Espoon kaupunki		-1 047 274 635	-96 859 966	-100 149 231	-162 922 941	-188 037 941
Toimitilojen rakentamisen projektit		-873 615 721	-77 310 721	-81 798 000	-144 877 000	-169 992 000
Uudisrakentaminen T3		-800 615 721	-67 310 721	-74 798 000	-137 877 000	-162 992 000
Elinvoiman tulosalue T4		-147 131 000	-20 952 000	-29 550 000	-31 429 000	-31 500 000
Kasvun ja oppimisen rakennukset T4		-582 806 220	-27 057 220	-28 233 000	-93 586 000	-131 492 000
Kaupunkiympäristön toimiala		-25 000	-25 000	0	0	0
Tilapalvelut-liikelaitos T4		-33 733 501	-6 156 501	-5 115 000	-962 000	0
Muu talonrakentaminen		-36 920 000	-13 120 000	-11 900 000	-11 900 000	0
PR35-Perusparantaminen T3		-73 000 000	-10 000 000	-7 000 000	-7 000 000	-7 000 000
Muut Investointiprojektit		-173 658 914	-19 549 245	-18 351 231	-18 045 941	-18 045 941
Maa ja vesialueet		-200 000	-200 000	0	0	0
Osakkeet ja sijoitukset		-173 458 914	-19 349 245	-18 351 231	-18 045 941	-18 045 941
Osakkeet ja sijoitukset						
Kaupunkiympäristön toimiala T4		-173 458 914	-19 349 245	-18 351 231	-18 045 941	-18 045 941

Tilapalvelujen liikevaihto v. 2027

- Vuonna 2027 liikevaihdon arvioidaan olevan 341 milj. euroa, missä on osavuositarkastuksessa ennustettuun nähden 4,2 % kasvua.
- Sisäisten vuokratuottojen osuus tästä on 270,2 milj. euroa ja ulkoisten vuokratuottojen osuus 39,5 milj. euroa.
- Valtuusto päätti vuodelle 2027 toteutettavan suoraomisteisten ja osakeomisteisten tilojen pääomavuokraprosentin alentamisen 6,2 prosentista 6,0 prosenttiin. Alennus vähensi sisäisiä toimitilavuokria yhteensä n. 4 milj. euroa. Muutokset sisältyivät kehysesitykseen.



Vuoden 2027 toimintatulot 337 milj. euroa

(TP 2025 333,2 milj. euroa ja ennuste 2026 on 337,2 milj. euroa)

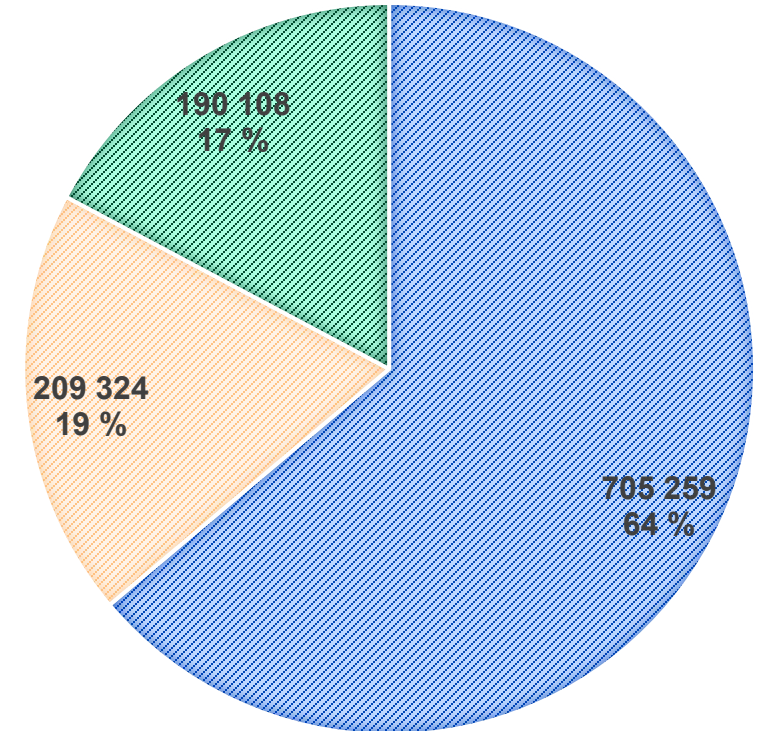
Toimitilavuokrat

- Peritään KH:n päätöksen mukaisesti
- Sisäiset vuokratulot 270,2 milj. euroa (2026 270,4 milj. euroa)
- Ulkoiset vuokratulot 39,5 milj. euroa (2026 36,7 milj. euroa)
- Vuokratuotoista sisäisten osuus 87,2 % ja ulkoisten 12,8 %

Toimitilat m ²	TA2025	1.1.2026	TA2027	muutos 1.1.2026-TA2027
- suoraomisteiset (mukana PPP-kohteet)	724 928	718 718	705 259	-1,9
- osaketilat	201 392	209 324	209 324	0,0
- vuokratilat	185 864	179 036	190 108	6,2
Yhteensä	1 112 184	1 107 078	1 104 691	-0,2
PPP-kohteet suoraomisteisista	36 062	36 062	35 386	-1,9

TOIMITILAKANTA OMISTUSSUHTEITTAIN

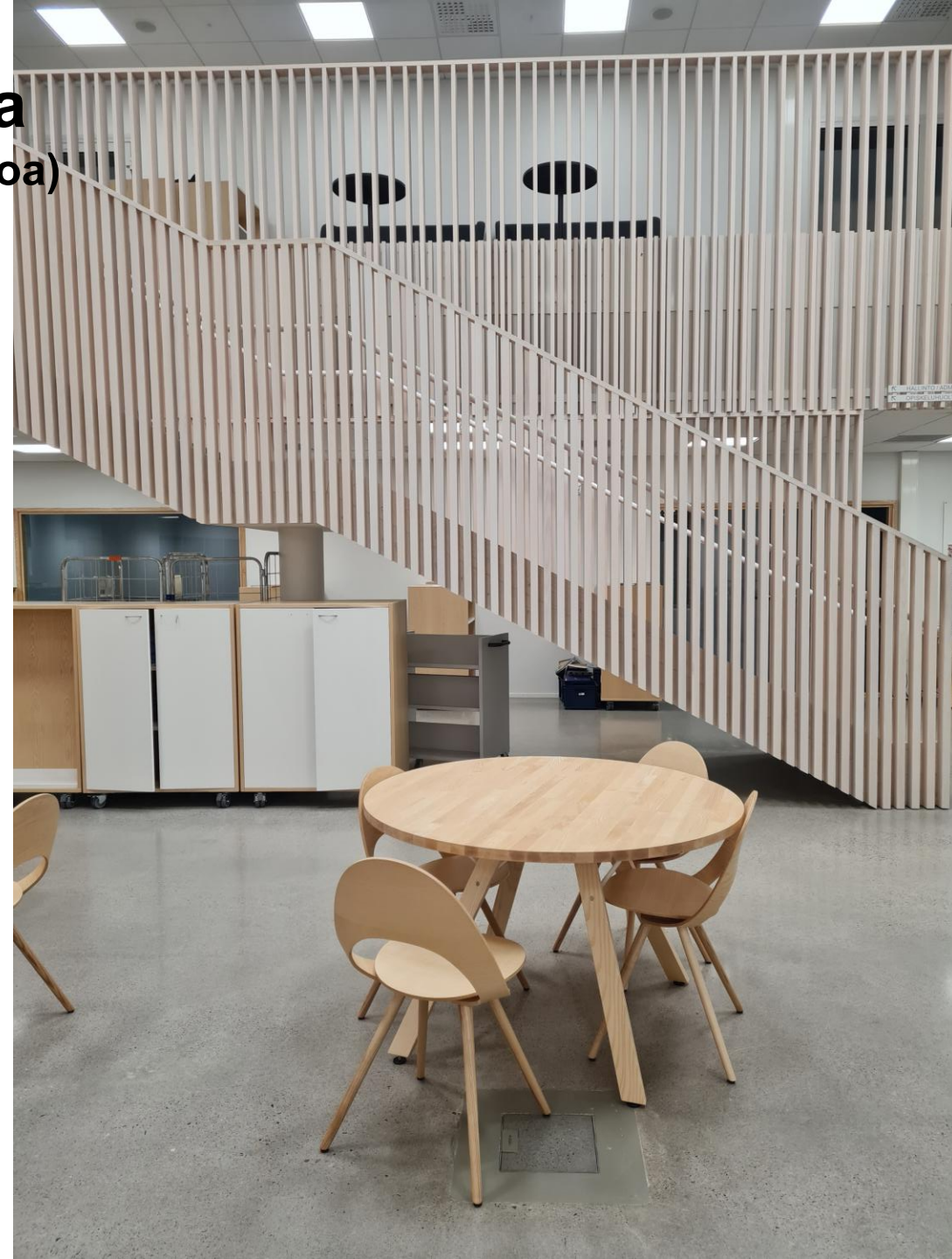
■ Oma rakennuskanta ■ Osaketilat ■ Vuokratilat



Vuoden 2027 toimintatulot 337 milj. euroa

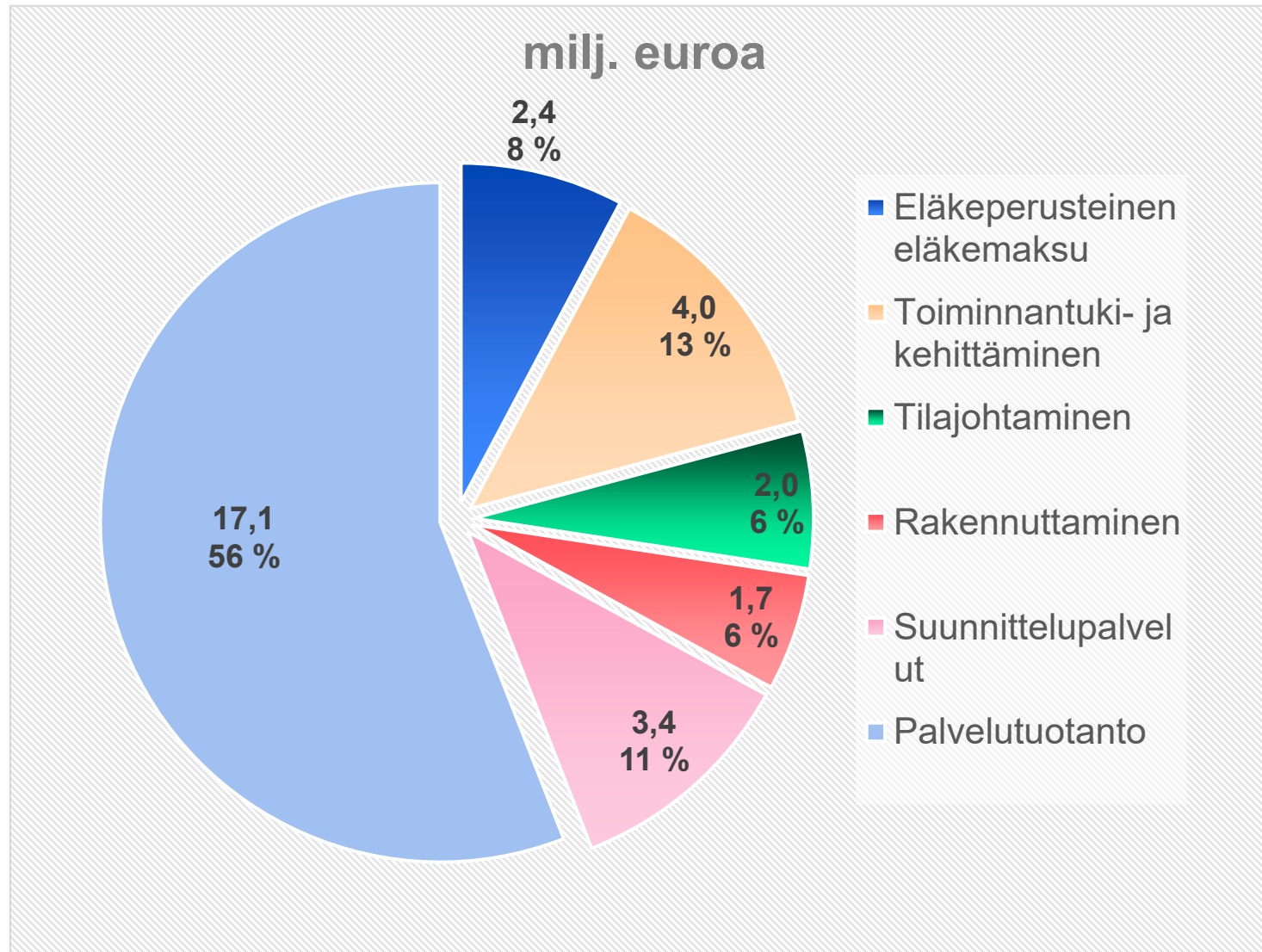
(TP 2025 333,2 milj. euroa ja ennuste 2026 on 337,2 milj. euroa)

- Siivouspalvelut 16,2 milj. euroa
- Aula- ja turvallisuuspalvelut 5 milj. euroa
- Myyntituotot myytävistä kohteista sekä muista myynneistä 0,5 milj. euroa (arvio)
- Erikseen laskutettavia käyttäjäpalveluja 2 milj. euroa (arvio).
- Sähkösalkun edelleen laskutettavat muut tuotot 2,8 milj. euroa, jotka laskutetaan Espoon asunnoilta ja yhtiöiltä.



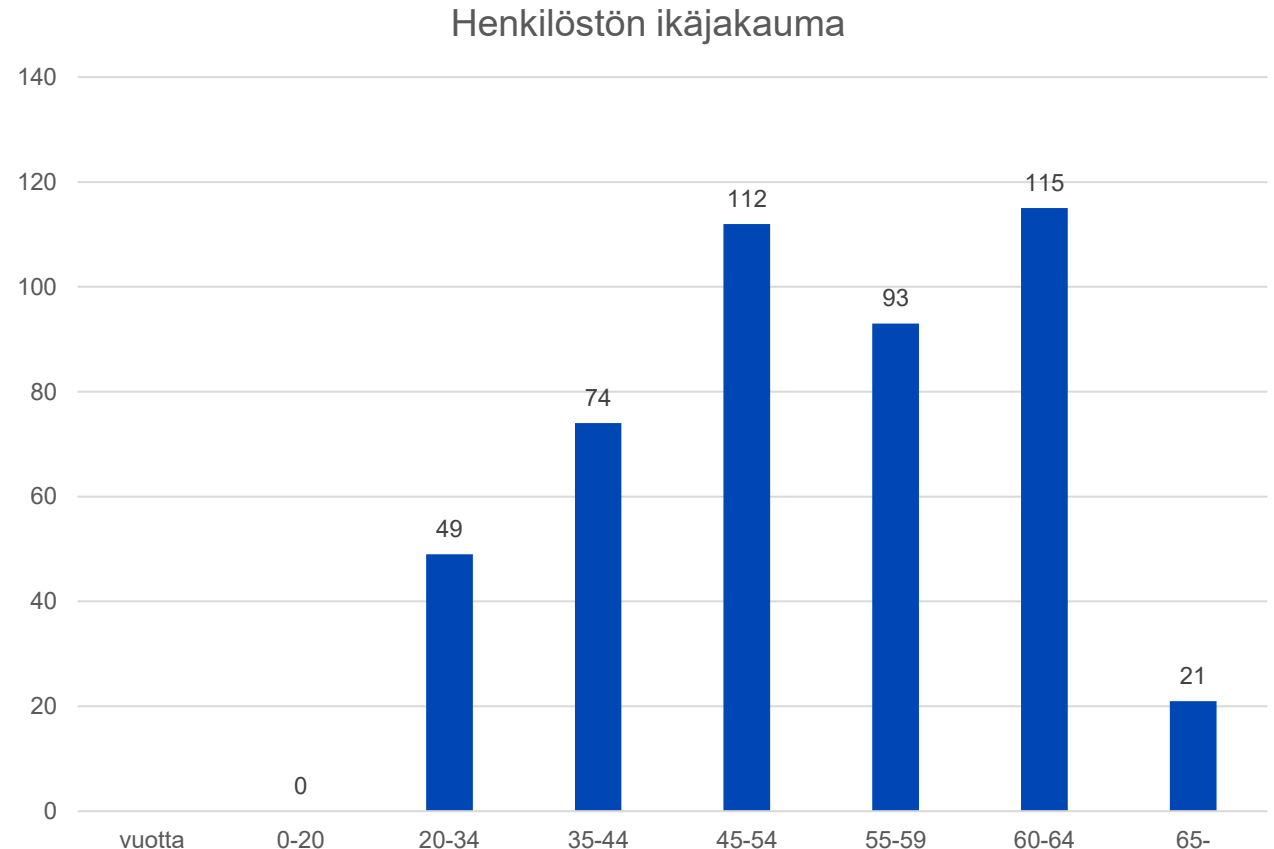
Vuoden 2027 henkilöstömenot 28,1 milj. euroa

(TP 2025 26 milj. euroa, ennuste 2026 on 27,6 milj. euroa)



Henkilöstön keski-ikä on 50,05 vuotta

- Vakituinen henkilöstömäärä 464 sekä 23 määräaikaista henkilöä (lukema sisältää työllistettyjä 4 ja oppisopimusoppilaita 3).
- Lähivuosina on tulossa runsaasti eläköitymisiä, koska henkilöstössä on yli 60-vuotiaita 136.
- Liikelaitoksen suurimmat henkilöstöryhmät ovat laitoshuoltajat 135, vahtimestarit 59, kiinteistönhoitajat 42, palveluesihenkilöt 19, hankepäälliköt 13, rakennusmestarit 10, rakennuttajat 9, lvi-asiantuntijat 7, sähkötekniset asiantuntijat 7, sähköinsinöörit 7
- Vakituudesta henkilöstöstä on naisia 47,4 % ja miehiä 52,6 %.
- Vakinaisesta henkilöstöstä 20–34-vuotiaita on 49 henkilöä, 35–44-vuotiaita on 74 henkilöä, 45–54 vuotiaita on 112 henkilöä ja 55–65-vuotiaita on 229. Vakituudesta henkilöstöstä 21 on täyttänyt 65 vuotta ja 60–64 vuotiaita on yhteensä 115.
- Henkilöstön rekrytoinnin kehittäminen ja työvoiman saatavuus on varmistettava.



Oma ja ostopalvelu palvelualueittain

Vuonna 2027 palvelutuotantoa sopeutetaan sekä oman toiminnan järjestelyillä että ostopalvelujen vähentämisellä.

Palvelutuotanto

- Siivouspalvelut 65 %
- Kiinteistönhoito 30 %
- Aula- ja turvallisuuspalvelut 32 %
- Kunnossapito 80 %

Rakennuttaminen

- Rakennuttamispalvelut 10-20%
- Valvonta- ja koordinaattoripalvelut 50-80 %
- Rakentaminen 100 %

Suunnittelupalvelut

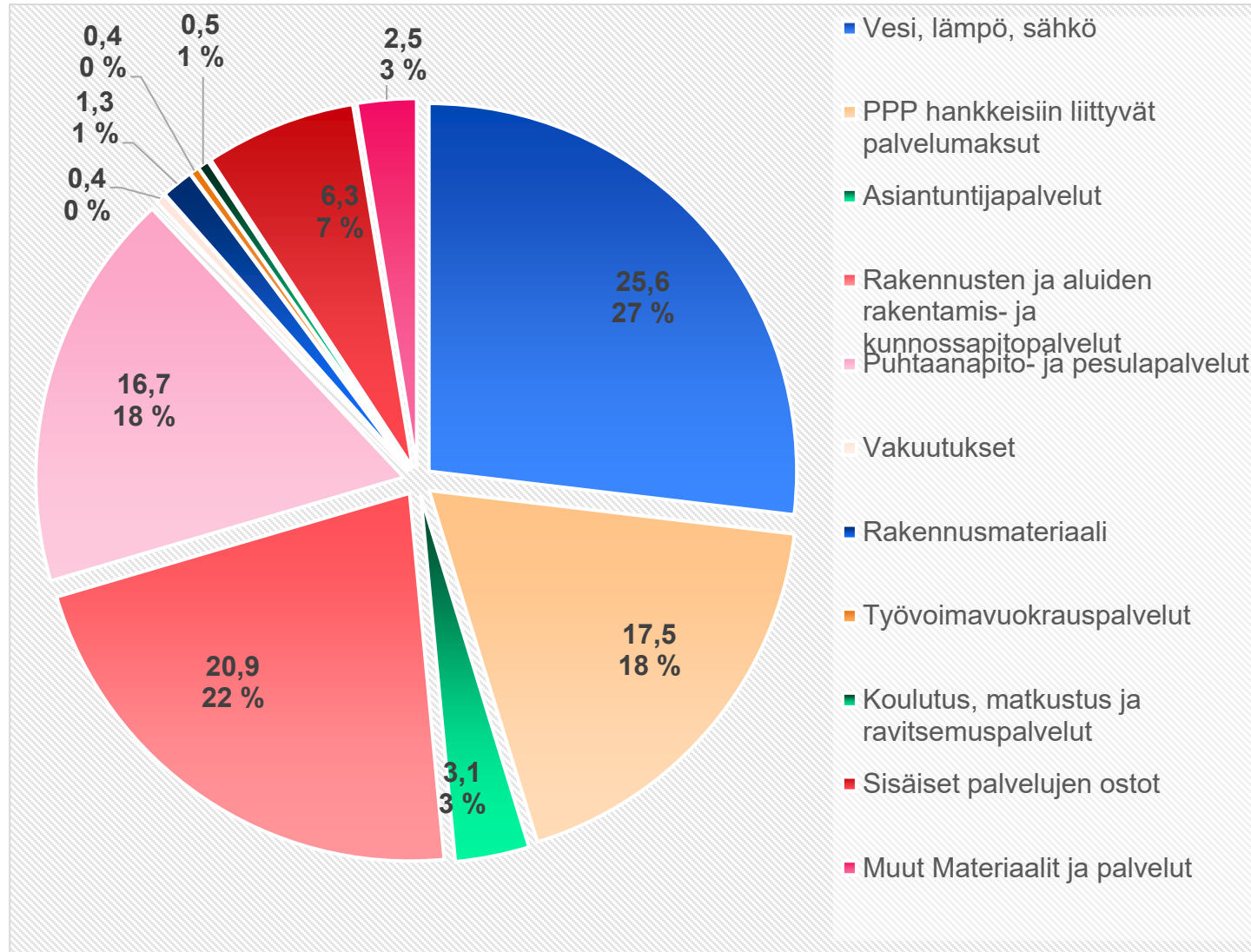
- Suunnittelun ohjaus 1 %
- Suunnittelu 99 %



Materiaali ja palvelujen ostot 97,2 milj. euroa

(TP 2025 91,5 milj. euroa ja ennuste 2026 on 98,4 milj. euroa)

euroina



Materiaalit ja palvelut	
TT43P Palvelujen ostot	-69 617 493
TT430U Palvelujen ostot, ulkoiset	-63 291 546
434010 Asiantuntijapalvelut	-3 101 215
434600 Työvoiman vuokraus	-383 331
437000 Vakuutukset	-432 692
438000 Puhtaanapito- ja pesulapalvelut	-16 733 866
439000 Rakennusten ja alueiden rakentamis- ja kunnossapitopalvelut	-20 913 400
439100 PPP-hankkeisiin liittyvät palvelumaksut	-17 490 671
442000 Matkustuspalvelut	-389 657
444000 Koulutus- ja kulttuuripalvelut	-80 671
447000 Muut palvelut	-2 476 553
TT430S Palvelujen ostot, sisäiset T2	-6 325 947
TT45P Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-27 590 183
456800 Lämmitys	-12 145 297
456900 Sähkö ja kaasu	-11 275 474
457000 Vesi	-2 197 532
459000 Rakennusmateriaali	-1 330 833
460000 Muu materiaali	-6 194

Korkokulut ja -menot

Toimintaa sekä investointeja rahoitetaan sisäisen konttokuranttitilin kautta

Välitystilin (konttokuranttitilin) saldosta maksetaan sisäistä korkokulua ja vastaavasti saadaan korkokuluja Espoon kaupungilta jos saldo on positiivinen.

Korkokulut arvioidaan olevan vuonna 2027 2,1 milj. euroa.

Peruspääoman korko on vuosittain 28,4 milj. euroa (asetettu 3 % tuottovaatimus vuonna 2016 rakennusten luovutushetken tasearvoista).



Vuoden 2027 tavoitteiden toteutumisen varmistaminen

1. Talouden tasapainotuksen toimeenpano ja tuottavuuden parantaminen.
1. Investointiohjelman onnistunut toteuttaminen.
2. Koulut kuntoon -ohjelman ja sisäilmatilanteen määrätietoinen edistäminen.
3. Kiinteistöjen ylläpidon, kunnossapidon ja palvelutuotannon kehittäminen.
4. Tilojen, kiinteistöomaisuuden ja energiatehokkuuden vaikuttava johtaminen.



Hiilineutraali Espoo 2030 – toteuttaminen Tilapalveluissa

- Hiilineutraalisuustavoitetta edistetään kaikilla Tilapalvelujen palvelualueilla (esim. noudatetaan BREEAM- ja RTS-ympäristöluokitustavoitteita hankkeiden toteutuksessa, pyritään rakentamaan vähähiilisiä rakennuksia, purkujen GreenDeal käytössä, käytetään uusiutuvia energialähteitä, uudet kohteet suunnitellaan vähintään A-energialuokkaan ja kouluissa ja päiväkodeissa E-luku 80 kWh/m², perusparannuksissa tavoitellaan 30% parannusta energiatehokkuuteen, edistetään lajittelua).
- Ilmastobudjettiin laskettu toimien vaikuttavuus noin 50 milj. euroa / vuosi

- Aurinkopaneelien asennus, kun se on teknisesti mahdollista ja taloudellisesti kannattavaa
 - 2027 lähtien kaikissa uusissa julkisissa rakennuksissa, jotka > 250 m²
 - 2028 lähtien kaikkiin olemassa julkisiin olemassa oleviin rakennuksiin, jotka > 2000 m²
 - 2029 lähtien kaikkiin olemassa julkisiin olemassa oleviin rakennuksiin, jotka > 750 m²
 - 2031 lähtien kaikkiin olemassa julkisiin olemassa oleviin rakennuksiin, jotka > 250 m²



Tilapalvelujen säästötoimet 2027–2029

- Liikelaitoksen toimenpiteissä on kunnossapidon ja vuosihuoltojen tehostaminen, priorisointi sekä mitoitusten uudelleen määrittelyt. Painotuksilla huolehditaan siitä, että priorisoinnit tai ajankohtien siirrot eivät aiheuta kohteille merkittävää huononemista tai korjausvelan kasvua.
- Siivouksen palvelutuottajasopimukset kilpailutetaan, siivouksen sijaistusten ostoa vähennetään ja työn tehokkuutta kasvatetaan. Mahdollistetaan eri kokoisten toimijoiden osallistuminen kilpailutuksiin. Vahvistetaan harmaan talouden ja ihmiskaupan torjuntaan liittyvää valvontaa sekä kehitetään siihen liittyviä hyviä käytäntöjä. Palvelutuotannon organisointitapaa tarkastellaan uudestaan ja toimintaa tehostetaan. Toimenpiteillä on vaikutusta myös ostopalveluiden määrärahoihin.
- Hallinnon työtilatehokkuutta kasvatetaan ja tarpeettomista tiloista luovutaan. Myös ulkoisia vuokrasopimusten jatkoja optimoidaan vastaamaan paremmin todellista tarvetta ja huomioiden Espoolaisten talon valmistuminen. Kiinteistöjen myyntiä vauhditetaan, huomioiden kuitenkin suhdanteen riskit hinnoittelulle.

(Talouden tasapainotusneuvottelut 23.4.-30.4.2026)

Arvio toimenpiteiden vaikutuksista:	Vuonna 2029, 1000 eur Yhteensä	Yhteensä v. 2026–2029, 1000 eur
	8 623	27 944

Vuoden 2027 säästövaikutuksen muodostuminen

Toimenpide	Vaikutus 2027
Kunnossapidon priorisointi ja käyttäjäpalvelujen vähentäminen	3,700 M€
Siivouspalvelujen uudistaminen	1,400 M€
Palvelutuotannon uudelleenjärjestelyt	0,560 M€
Kiinteistöjen myyntien vauhdittaminen	0,550 M€
Kiinteistönhoidon palvelukuvausten ja mitoituksen muutos	0,450 M€
Vuosihuoltotöiden taajuusmuutokset	0,263 M€
Uusien hankkeiden energiaratkaisut	0,150 M€
Ulkoisten vuokrasopimusten optimointi	0,080 M€
Hallinnon palveluostojen vähentäminen	0,060 M€
Yhteensä	7,213 M€

Tekniset päivitystarpeet investointikehykseen

- Lisäystarve kehykseen yhteensä 2,05 M€

TEKNISET PÄIVITYSTARPEET INVESTOINTIOHJELMAN KEHYKSEEN 9.10.2026

Tilapalvelut-liikelaitos

Rakennuksen nimi	Tyyppi	2027	2028	2029	2030	2031	Lisäystarve kehykseen
Fågelsångens daghem	Korjaustarve kehykseen	200	1 500	1 250			450
	Valmisteltava investointiohjelma	1 500	1 000				
Laurinlahden koulu ja uusi päiväkoti	Korjaustarve kehykseen	750	1 000	10 000	16 000	9 205	250
	Valmisteltava investointiohjelma	1 000	12 000	16 000	7 705		
Mestarintunnelin kenttä	Korjaustarve kehykseen	1 200	400				1 600
	Valmisteltava investointiohjelma	0					
Niipperin päiväkoti	Korjaustarve kehykseen			200	4 000	2 708	190
	Valmisteltava investointiohjelma	4 000	2 718				
Olarin koulu	Korjaustarve kehykseen	400	1 000	12 000	21 000	11 340	440
	Valmisteltava investointiohjelma	1 000	12 000	21 000	11 300		
Siirtokelpoisten toimitilojen perustukset ja pihatyöt	Korjaustarve kehykseen	2 800	500				2 300
	Valmisteltava investointiohjelma	500	500				
Yhteensä, t€							5 230

Rakennuksen nimi	Tyyppi	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Korjaustarve kehykseen
YTVH Kurttilan koulu	Korjaustarve kehykseen			636	1 272	1 272	1 272	1 272	1 272	1 272	1 272	-1 272
	Valmisteltava investointiohjelma		636	1 272	1 272	1 272	1 272	1 272	1 272	1 272	1 272	
YTVH Olarin 2 päiväkotia	Korjaustarve kehykseen			477	954	954	954	954	954	954	954	-1 908
	Valmisteltava investointiohjelma	477	954	954	954	954	954	954	954	954	954	
Yhteensä, t€												-3 180

Päätösesitys 12.10.2026 § 48

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto (johtokunta) antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2027-2029 käyttötalouden osalta.

Kiitos !

Taneli Kalliokoski
taneli.kalliokoski@espoo.fi