

Kiinteistöosaston kustannusrakenne

Kiinteistöjohtokunta 26.8.2026 § 67
331/00.00.02/2024

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Rasimus Osmo

Päätösehdotus Merkitään tiedoksi.

Käsittely

Kiinteistöjohtaja esitteli asian.

Keskustelussa kiinnitettiin huomiota poistojen määrän muutokseen vuosien 2024 ja 2025 välillä. Johtokunta pyysi selvitystä siihen, mistä noin kolmen miljoonan euron vähennys poistoissa johtuu.

Johtokunta piti tärkeänä, että kiinteistötoimen kustannukset esitetään nykyistä selkeämmin eriteltyinä siten, että hautausmaiden kappeliin kulut ja niiden henkilöstökustannukset ovat erillisesti näkyvissä kiinteistötoimesta. Lisäksi todettiin tarpeelliseksi selkeyttää seurakunnille kiinteistöjen omistukseen ja kustannusvastuusiin liittyviä rakenteita.

Keskustelussa todettiin, että henkilöstökustannukset ovat kiinteistötoimen osalta 11-12 % kokonaiskustannuksista, minkä vuoksi ohjauskeinona henkilötyövuosia merkittävämpi on määrältään riittävä ja osaamistasoltaan hyvä henkilöstö.

Johtokunta nosti esiin hautausmaiden investointitason ja korjausvelan kasvun. Hautausmaiden infrastruktuurin kunnossapidon sekä tulevien investointitarpeiden huomioimista taloussuunnittelussa pidettiin tärkeänä. Lisäksi todettiin, että hautainhoitorahaston ainoa kiinteistösijoitus olisi tarkoituksenmukaista realisoida ja keskittää kyseisen rahaston sijoitustoimintaa muihin sijoitusmuotoihin.

Kiinteistösijoitustoiminnan kannattavuutta pidettiin hyvänä. Keskustelussa todettiin, että merkittävämpänä yksittäisenä riskinä voidaan pitää maanomistajalle mahdollisesti tulevaisuudessa tulevaa rakennusten lunastusvelvollisuutta, jos maanvuokrasopimus ei jatku. Lisäksi katsottiin, että myyntitulojen ja jatkuvan sijoitustuoton raportointi tulisi jatkossa esittää erillään toisistaan.

Keskustelussa käsiteltiin myös varautumista poikkeuksellisiin tilanteisiin sekä vakuutuksiin liittyviä haasteita erityiskiinteistöjen osalta. Yleisesti arvioitiin, että seurakuntayhtymän varallisuustilanne on hyvä. Yhtymällä on siten riskinottoa kykyä esimerkiksi suurten omavastuiden muodossa, jotka alentavat vakuutusmaksuja merkittävästi.

Keskustelussa todettiin, että asiaa ei tulisi ainoastaan merkitä tiedoksi, vaan siitä olisi tarpeen välittää myös johtokunnan näkemyksiä talousosastolle.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Lisäksi johtokunta edellyttää, että käsittely-kohdassa olevat havainnot välitetään tiedoksi talousosastolle ja raportointia kehitetään siinä mainitut seikat huomioon ottaen, jotta raporteista saa selkeän kuvan seurakunnallisten tilojen ja yhteisessä käytössä olevien tilojen kustannuksista, muista suoraan kiinteistöosastoon liittymättömistä kustannuksista, kuten hautausmaakantoreista ja kiinteistöosaston omista kustannuksista, jotka kertovat selkeästi hallinnointikustannusten osuuden.

Selostus

Kiinteistöjohtokunnalle esitellään liitteenä olevat kiinteistöosaston kustannusrakenne vuosilta 2023–2025 sekä kiinteistösijoitustoiminnan taloudellinen tilanne. Kiinteistöosaston toimintakustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä noin 31,8 milj. euroa, josta kiinteistötoimen osuus oli noin 69 % ja hautaustoimen noin 31 %. Keskeisimmät kustannuserät ovat kiinteistöpalvelut ja palveluostot, henkilöstökulut sekä poistot.

Kustannusrakenteessa näkyy viime vuosina energiakustannusten ja vuokrien suhteellisen osuuden lasku sekä henkilöstö- ja palveluostokustannusten merkityksen kasvu. Kiinteistötoimen kustannukset muodostuvat pääosin seurakuntien ja muiden käyttäjien tiloista aiheutuvista menoista. Kiinteistöjen jalostamisen aikaiset kustannukset ovat merkittävät, kun oma käyttö niissä on päättynyt ja kohteista tehdään markkinointikelpoisia.

Kiinteistösijoitusten osalta vuoden 2026 ensimmäinen vuosipuolisko oli taloudellisesti myönteinen. Sijoituskiinteistöjen kirjanpidon tulos oli 3,5 milj. euroa ja sitoutuneelle pääomalle laskettu tuotto 4,7 %. Kiinteistösijoitustoiminta tuottaa kassavirtaa seurakuntayhtymän toiminnan menojäämän kattamiseen ja tukee siten taloudellista kokonaisuutta.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Asiassa ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus, p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi