

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy (Tukuki)

Kunnanhallituksen konsernijaosto 29.8.2022

Auvo Viiru

www.tukuki.fi



Keskeisiä lukuja 2022 (e. 31.12)

- Liikevaihto per 29.8. n. 5,15 M€ (7,55 M€)
- Kiinteistöjen kaikki hoitokulut per 29.8. n. 3,5 M€ (5,3 M€)
- Poistot per 29.8. n. 1,0 M€ (1,6 M€)
- Rahoituskulut per 29.8. 0,4 M€ (0,64 M€)
- Tulos 0 euroa (tarvittaessa asuintalovarauksilla)
- Yhtiön asuntojen kokonaispinta-ala 49 505,5 neliötä (vuokrakanta nykyhetkellä)
- Keskivuokra 12,58 euroa / asuinneliö (painotettu keskiarvo)
- Käyttöaste 99% (budjetti tehdään 100%:n oletuksella)

Investoinnit ja yleistä

Tuusulan Kotipiha

- Kustannukset 11,8 M€
- Tontti ostettu omaksi kunnalta
- Korkotukilainakohde (ARA)
- Käynnistysavustus saatu
- Asuntoala 3437 neliötä
- 64 asuntoa (12 kpl 1h, 24 kpl 2h, 8 kpl 3h ja 2 kpl 4h)
- Asunnot eivät ole liiallisesti ”massoitettuja”, ts. normaalin kokoisia
- Lähtövuokra 13,64 €/neliö



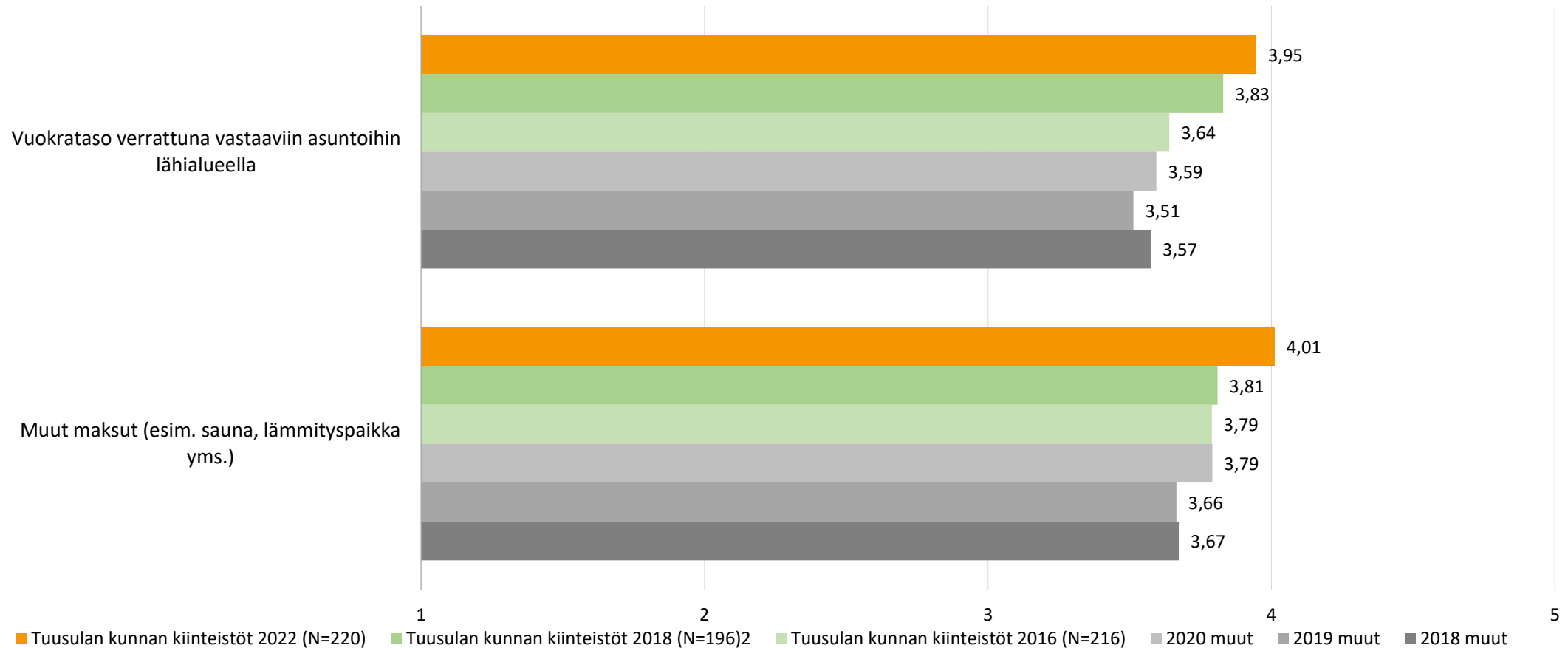
Keskeiset PTS-työt 2022

- Jokelan rinnetalo viemärit
- Kievarintie 34, kiinteistön pesu ja suojaus
- Kievarintie 36, ikkunoiden uusiminen ja kiinteistön pesu suojauksella
- Ulpukankuja 2, vesikatto
- Luotolankuja 2, öljylämmiteisen kaukolämmön korvaaminen maalämmöllä (uusiutuvalla). Nyt kaikki kohteet saavat lämpöenergian joko uusiutuvilla energiamuodoilla tai kaukolämmöllä.
- Täkkyrinkuja 5, julkisivujen korjaus maalaus
- Ahdekuja 5, julkisivujen ja varaston maalaus
- Asemapäällikönkuja 2, kaukolämpöpaketin uusiminen ja tasapainoitus
- Nahkurintie 7, kaukolämpöpaketin uusiminen ja tasapainoitus
- Yms. Paljon pienempiä töitä [PTS2022-2026](#)

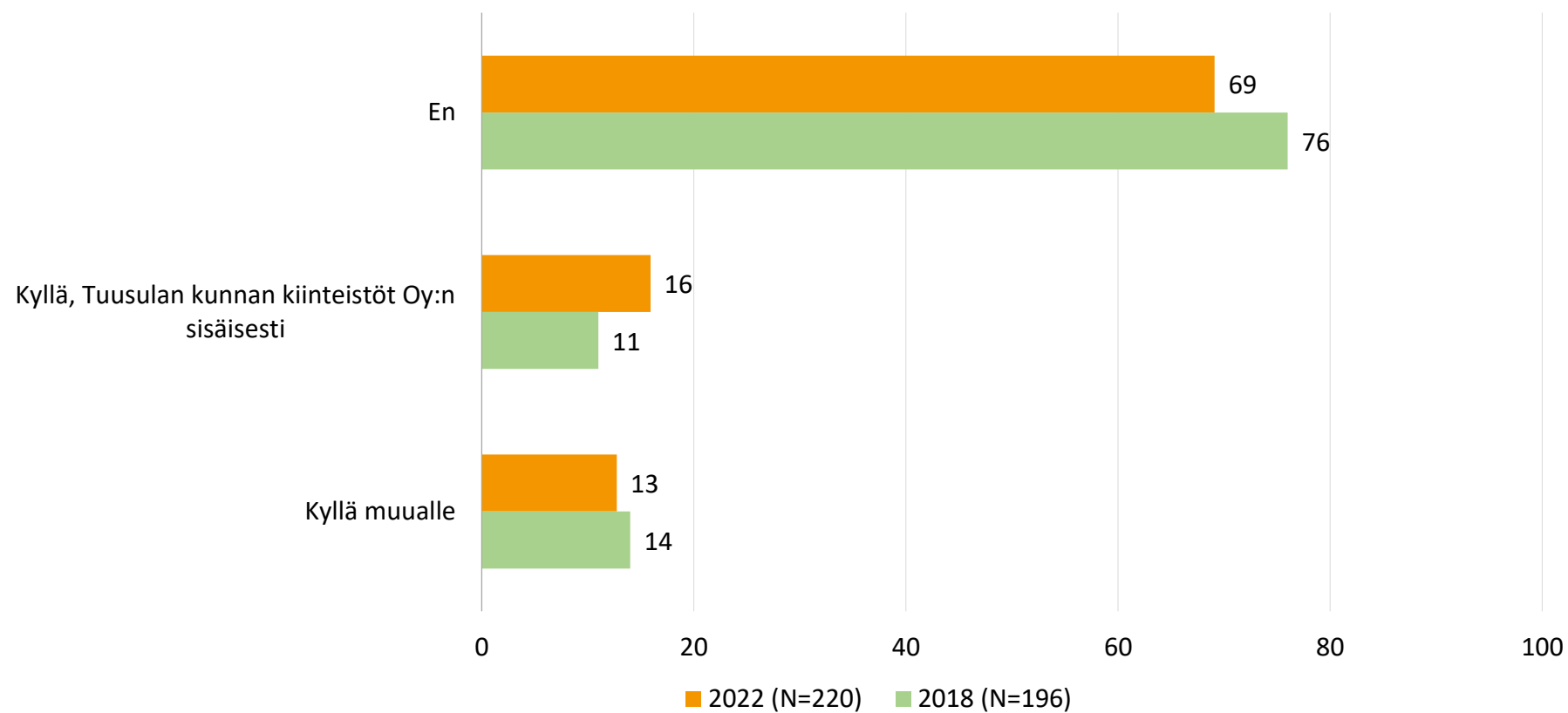
Asukastyytyväisyyskysely 2022 (keskeiset tiedot)

Kyselyn suoritti Feedback Group (2/2022)

Tyytyväisyytenne ASUMISKUSTANNUKSIIN asteikolla 5=erittäin tyytyväinen, 1=erittäin tyytymätön, 0=eos

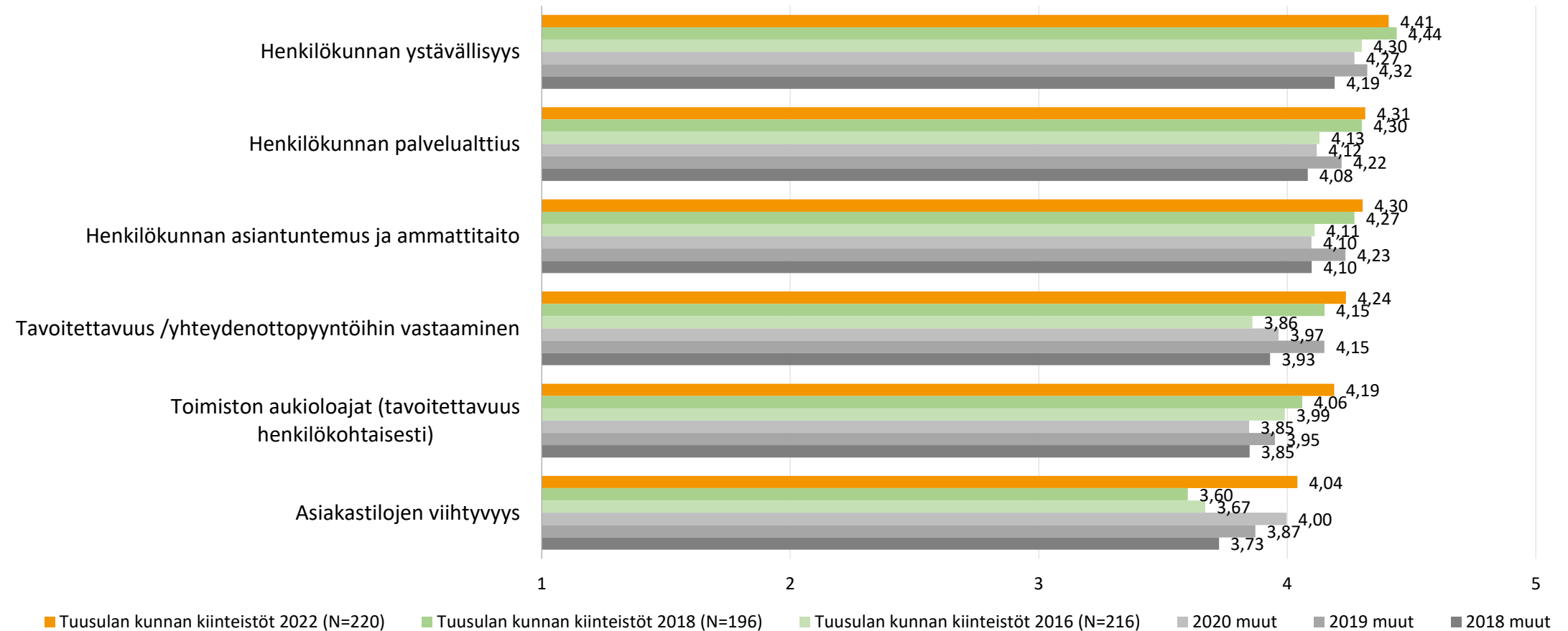


Oletteko suunnittelemassa asunnosta pois muuttoa?



Tyytyväisyys Tuusulan kunnan kiinteistöjen PALVELUUN JA TOIMINTAAN

5=erittäin tyytyväinen, 1=erittäin tyytymätön, 0=eos



Yhteenveto TOP / BOTTOM

TOP 5: vahvuudet asukaskokemuksissa:

Asunnon sijainti	4,44
Henkilökunnan ystävällisyys	4,41
Jätteen lajittelumahdollisuus (sekajäte, pahvit, lehdet, biojäte jne.)	4,38
Henkilökunnan palveluvalttius	4,31
Henkilökunnan asiantuntemus ja ammattitaito	4,30

BOTTOM 5: kehittämisaalueet asukaskokemuksissa:

Kiinteistönhoidon ulkotyöt talvella (lumityöt, hiekoitukset, yms.)	3,68
Piha-alueiden varustelu	3,41
Asukastoiminnan määrä omalla kiinteistöllä	2,99
Asukaskokousten lukumäärä vuositasolla	2,84
Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet	2,73

Nostoja tulevaan 2023 budjettiin

- Liikevaihto kasvaa n. 450 000 eurolla (Kotipihan liikevaihto 1.3. alkaen)
- Hoitokuluihin odotetaan inflaatio- ja energian hinnan nousun aiheuttamia korotuksia
- PTS-töitä tehdään vielä tulevana vuonna melko paljon, tulevina vuosina tasaantuvat melkoisesti (alustava ohjelma ensi vuodelle n. 1,4 M€). Näin kiinteistökanta pysyy laadukkaana ja elinkaaret jatkuvat laadukkaina -> ”tuote pysyy kunnossa”
- Korkojen mahdollinen nousu ei heijastu lyhyellä aikavälillä lainasalkkuun
- Mahdollisesti asuntalovarauksia puretaan (kassa kestäisi varausten purun korjauksiin). Varauksia yhteensä 4,2 M€, joista alkaa vanhenemaan 2023 alkaen yli 400 000 euroa.
- Vuokrantarkistuksien kokonaisvaikutuksella kompensoitaisiin nousevia kustannuksia: kaavailtu 1% -> ei riitä, n. 2,5% olisi lähellä kompensatiopistettä?
- Käyttöasteoletus 99% (budjetti tehdään 100%:n oletuksella)

Kiitos
mielenkiinnostanne
ja ajastanne!



auvo.viiru@tuusula.fi