

Turun Ylioppilaskyläsäätiö

1. YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

1.1 Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Ylioppilaskyläsäätiö huolehtii opiskelija- ja nuorisoasumisesta ja huolehtii omalta osaltaan opiskelija- ja nuorisoasuntojen ylläpitämisestä ja rakennuttamisesta.

1.3 Toiminnan kehittäminen – toimenpiteet ja tavoitteet

Kiinteistöihin on laadittu vuosille 2014–2019 jaksottaiset korjaussuunnitelmat. Lisäksi kolmevuotinen it-hanke on aloitettu vuonna 2013.

Vuonna 2014 alkaa yhden uuden uudisrakennuksen "aitiopaikan" rakentaminen (7000 m²) ja vuosien 2014–2018 aikana peruskorjataan Haliskylän opiskelija-asunnot (12300 m²). Aitiopaikan valmistumisen myötä vaiheittain vuosina 2016–2018 liikevaihdon arvellaan kasvavan noin 6 prosenttia. Ongelmallista sen sijaan on Yo-talo A:n yhteydessä olevan uimahallin mahdollinen korjaus tai etenkin sen rahoitus. Uimahallia ei voida korjata vuokratuloilla, vaan mukaan rahoitukseen tarvitaan muita tahoja kuten kaupunkia, opetusministeriötä jne.

Investointiohjelman suuruus yhteensä vuosille 2014–2018 on noin 68 M€, josta Aitiopaikan osuus noin 23 M€, Haliskylän 18 M€, urheilu- ja uimahalli 6 M€ ja muut peruskorjaukset 21 M€.

1.2 Toimintaympäristön muutostekijät

Tulevia haasteita on mahdollinen opiskelijamäärien muutos, johtuen esimerkiksi hallituksen linjauksista opinto- ja asumislisään (mahdollisia linjauksia on, että tukea maksetaan vain esimerkiksi kandidaatin tutkintoon saakka).

Muutoksia saattaa aiheuttaa myös ns. kovan rahan asuntojen rakentaminen lähelle yliopistoja ja niiden vaikutus Ylioppilaskyläsäätiön asuntojen kysyntään tulevaisuudessa.

Turku on ollut suurimmista kaupungeista kallein vertailtaessa kiinteistövero, sähköä ja vettä. Tämä vaikuttaa luonnollisesti perittäviin vuokriin. Tulevaisuuden haasteena on löytää keinoja alentaa kulurakennetta, jotta vuokrien korotus pysyisi siedettävänä.

Raumalla mahdollisesti tulevaisuudessa lakkautettava opettajankoulutuslaitos vaikuttaisi merkittävästi säätiön Raumalla olevien opiskelija-asuntojenvuokrausasteeseen.

Vaikka lainojen korkojen oletetaan edelleen pysyvän alhaalla, tulee uusia maksuja kuten esim. pankkivero. Osa säätiön lainojen koroista on poikkeuksellisen korkealla kuten esimerkiksi vuosimaksulainojen ja Turun kaupungin lainojen (korot jopa 6,5 prosenttia) korot. Vuosimaksulainojen osalta hallitus on tehnyt päätöksen, että niiden mahdollinen konvertointi selvitetään. Konvertoinnista arvioidaan saatavan noin 500.000 €:n korkosäästöt/vuosi.

2. KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVAT TAVOITTEET

2.1 Korkea käyttöaste

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Käyttöaste, %		95,8	95	96	96	96,5

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Toiminta näyttäisi säilyvän entisellä tasolla

2.2 Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitetulle tasolle

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Liikevaihto (1 000 €)	23 456 / 2011	23 810	24 500	25 598	26 674	29 352

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä:
Liikevaihto tulee kasvamaan uudisrakennushankkeen myötä.

Liikevoitto (1 000 €)	4 442 / 2011	5 012	4 950	4 104	4 355	6 009
-----------------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä:

2.3 Opiskelija-asumisen riittävyyden varmistaminen

Mittari tai indikaattori	Lähtötaso/ vuosi	Toteutunut 2012	Enn. 2013	TAE 2014	TS 2015	TS2016
Asukaspaikkojen määrä	7220 / 2012	7220	7307	7161	7011	7161

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä:

Suunnitellut peruskorjaukset sekä uudisrakennushanke vaikuttaa osaltaan asukaspaikkojen määrään tulevaisuudessa..

Asukaspaikkojen määrä suhteessa kaupungissa olevien opiskelijoiden määrään	23 % / 2012	23 %	23 %	23 %	23 %	23 %
--	-------------	------	------	------	------	------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä:

Oppilaitosten opiskelijamäärien tulevaa kehitystä on vaikea arvioida. Näillä näkymin sekä AMK:n, että Åbo Akademin osalta on kaavailtu aloituspaikkojen vähentämistä. Näin ollen prosenttiosuus ei todennäköisesti laske.

3. KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toiminnalliset tavoitteet							
Käyttöaste, %	96,3	96,5	95,8	95	95	95	95
Vaihtuvuus, %	32,8	66,7	53,6	50	50	50	50
Voimassa olevia asuntohakemuksia vähintään, kpl (lukukauden aikana)	1.388	1.575	1.456	2.000	1.300	1.400	1.400
Hakemusten määrä per 31.6	2.330	2.712	2.348	2.000	2.300	2.400	2.400
Keskimääräinen käyttövastike (€/as-m ² /kk)	9,69	10,04	10,45	10,90	11,34	11,61	11,66
Keskimääräiset hoitokulut (€/as-m ² /kk)	5,67	5,92	6,30	6,70	7,23	7,57	7,87
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	22.455	23.456	23.810	24.500	25.598	26.674	29.352
Liikevoitto (1.000 €)	4.831	4.442	5.012	4.950	4.104	4.355	6.009
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	1.358	493	477	660	603	1.079	2.665
Nettoinvestoinnit (1.000 €)	7.945	2.451	2.792	3.500	2.809	11.864	17.871
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Oman pääoman tuotto, %*)	6,1	2,2	2,1	2,8	2,8	2,8	2,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % *)	3,5	3,3	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Vieras pääoma €/asunneliömetri	655	651	676	680	632	651	665
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, %	14,6	14,9	15,6	15,0	16,8	17,0	17,6
Nettovelkaantumisaste, %	495	467	446	450	408	411	407

*) Tunnusluvut soveltuvat huonosti säätiön toimintaan

4. TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2014 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2014 – 2016 TALOUS-SUUNNITELMAAN

Vuosina 2014 – 2016 luovutaan vanhasta vuokratarkistuksesta, jossa kaikille kohteille tulee samansuuruinen vuokratarkistus ja siirrytään talo/asuntotyyppikohtaisiin tarkistuksiin.

Vuodesta 2014 alkaen budjetoidaan myös jaksottaiset korjauskustannukset.