

Harri Isoniemi, Jussi Niemi

Kuntien omistamien ja hyvin- vointialueen käyttöön tulevien rakennusten asetuksen mukai- nen vuokrien määrittäminen

8.6.2022 Versio 1



Tekijät:

Harri Isoniemi, Trellum Consulting Oy
Jussi Niemi, Suomen Kuntaliitto

© Suomen Kuntaliitto ry
Helsinki 2022

Kuntaliitto
Toinen linja 14
PL 200, 00101 Helsinki
Puhelin 09 7711
www.kuntaliitto.fi

Sisältö

1	Tausta.....	5
2	Vuokrien laskentavaihtoehdot.....	7
3	Asetuksen mukainen vuokralaskenta.....	9
4	Asetuksen mukainen teknisen arvon määrittäminen ja pääomavuokran laskenta.....	12
4.1	Investointien hankintahinnat – ”kirjanpito pohjainen” tekninen arvo	12
4.1.1	Taustaa.....	12
4.1.2	Kirjanpito pohjaisen teknisen arvon määrittäminen – hankintahintojen indeksointi ja kuluminen	13
4.1.3	Kirjanpito pohjaisen teknisen arvon määrittäminen esimerkkikohteissa.....	15
4.2	Asetuksen liitteiden mukainen teknisen arvon määrittäminen	19
4.2.1	Liitteiden mukainen määrittäminen	19
4.2.2	Liitteiden mukainen määrittäminen esimerkkikohteissa.....	20
4.3	Pääomavuokran laskenta määritellyn teknisen arvon pohjalta	22
4.3.1	Pääomavuokrasta.....	22
4.3.2	Asetuksen mukainen pääomavuokran laskenta	23
5	Asetuksen mukainen ylläpitovuokran laskenta.....	25
5.1	Ylläpitovuokra	25
5.2	Ylläpitovuokra esimerkkikohteissa.....	26
6	Asetuksen mukainen kokonaisvuokra	28
7	Yhteenveto	29
8	Lopuksi	30

1 Tausta

Valtioneuvoston 7.4.2022 antamalla asetuksella (VM/2022/57) säädetään kuntien omistamien ja hyvinvointialueen käyttöön tulevien rakennusten vuokrahintojen määrittäminen. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annetun lain (616/2021) 22§:ssä säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen vuokraamisesta hyvinvointialueen käyttöön 3 + 1 vuoden siirtymäajaksi 1.1.2023 alkaen. Siirtymäkauden ajan kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokra määräytyy annetun asetuksen mukaisesti. Tässä oppaassa esitelty vuokrien määrittäminen koskee asetuksen mukaista 1.1.2023 alkavaa 3+1 vuoden siirtymäaikaa, jonka aikana hyvinvointialueet tulevat tarkastelemaan omat palveluverkkonsa ja päättämään tuottamiensa palveluiden toimipisteet.

Tämä opas keskittyy esittelemään asetuksen mukaisia vuokranmäärittämisjärjestelyjä. Lukijan tulee huomioida, että asetuksen 6 §:ssä säädetään myös mahdollisuudesta sopia, että vuokra määräytyy kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa voitaisiin soveltaa, jos se on kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin. Käytännössä sopiminen edellyttäisi, että kunnan sisäisen vuokran järjestelmä olisi hyväksyttävissä molempien osapuolten näkökulmasta ottaen huomioon sisäisen vuokran järjestelmän sisältämät palvelut, kustannukset ja vuokrataso.

Annettu asetus sisältää kolme mahdollista tapaa vuokrahinnan määrittelyyn sekä näiden lisäksi asetus mahdollistaa myös sisäisen vuokran mukaisen hinnan käytön. Tämän käsillä olevan lyhyen oppaan tavoitteena on kuvata nämä vuokralaskentavaihtoehdot ja konkreettisten laskentaesimerkkien avulla näyttää asetuksen mukainen vuokrahintojen määrittäminen. Hyvinvointialueet aloittavat toimintansa 1.1.2023 ja kunnilta vuokrattavat rakennukset tulevat muodostamaan merkittävän menoaikavälisen tulevien hyvinvointialueiden toimintaan. Tämän tiiviin oppaan tavoitteena on helpottaa kuntia ja hyvinvointialueita meneillään olevassa vuokrien määrittämisessä.

Vuoden 2023 alussa aloittavien hyvinvointialueiden budjetointi edellyttää, että toiminnassa tarvittavien tuotannon tekijöiden – ml. tilakustannusten – tulee olla hyvissä ajoin tiedossa, jotta toimintaa pystytään suunnittelemaan. Suuria paineita kohdistuu etenkin tuleviin palveluverkkoihin ja näissä yksittäisiin toimipisteisiin, joiden suunnittelu on jo osin käynnistynyt ja käynnistyy viimeistään hyvinvointialueiden ensimmäisten toimintavuosien aikana. Edelleen kuntien kannalta asetuksen mukainen vuokrien määrittely on erittäin keskeinen osa kuntien toimintaa, kun sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden siirtyessä kunnasta hyvinvointialueille, tulevat kuntien rakennukset siirtymään sisäisestä käytöstä kunnan ulkopuoliseen käyttöön. Kuntien kannalta vuokrista saatavan kassavirran tulee kattaa kaikki tilasta omistajalla aiheutuvat aidot pääoma- ja ylläpito-kustannukset.

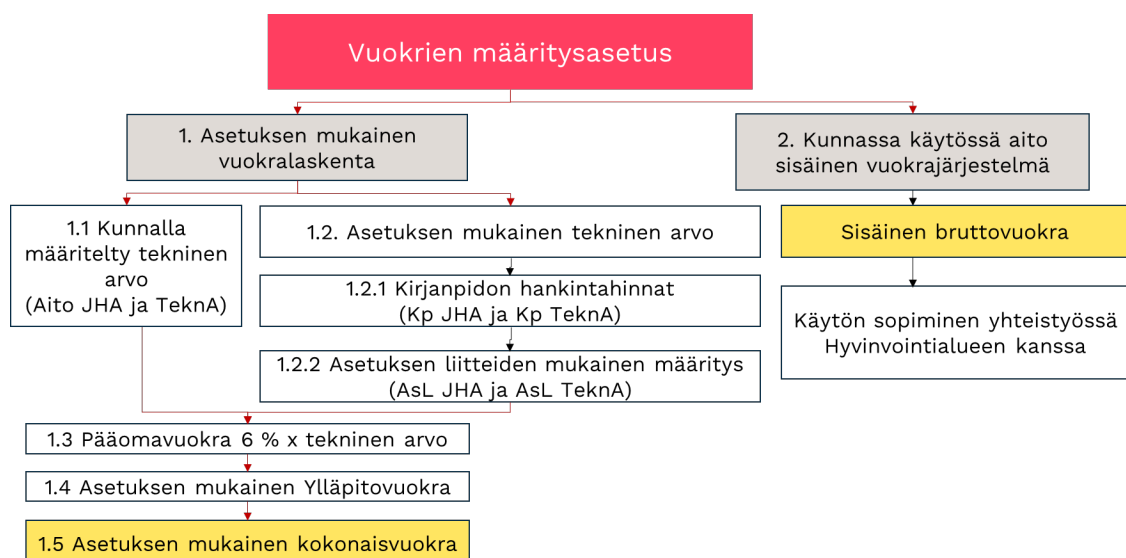
Uudistuksen myötä kuntien kiinteistönpidon rooli tulee kasvamaan ja uudessa tilanteessa hyvinvointialueelle vuokrattuja tiloja, palveluita ja näiden sisältöjä tullaan hallitsemaan erilaisin sopimuksin. Asetuksen mukaan määriteltävällä vuokralla rakennukset on mahdollista pitää määrittelyhetken mukaisessa kunnossa, mutta jatkossa rakennuksiin tehtävät panostukset tulee huomioida nyt määriteltävän vuokrahinnan lisäksi. Tämä edellyttää myös kunnissa uudenlaista osaamista koko kiinteistöjohtamiseen ja jatkossa hyvinvointialueelle tapahtuva vuokraustoiminta tulee yhtiöittää ns. siirtymäkauden jälkeen 2026 lopussa.

Seuraavaksi tässä oppaassa käydään asetuksen mukaisia vuokralaskennan vaihtoehtoja läpi ja tämän jälkeen kuvataan pääomavuokran pohjana oleva teknisen arvon määrittely eri vaihtoehtoineen. Teknisen arvon määrittelyn jälkeen kuvataan pääomavuokran laskenta määritellyn teknisen arvon pohjalta ja pääomavuokran jälkeen kuvataan asetuksen mukainen ylläpitovuokran laskenta. Varsinaisen asetuksen mukainen kokonaisvuokra koostuu siis pääoma- ja ylläpito-vuokrasta, jonka laskentaa tässä lyhyessä oppaassa käydään läpi vaiheittain muutamien esimerkkikohteiden avulla. Lopussa on vielä yhteenveto tämän oppaan sisällöstä ja liitteistä löytyy tarkemmin laskennassa käytettyjä sisältöjä ja parametrejä.

2 Vuokrien laskenta- vaihtoehdot

Asetuksen mukaan kuntien suoraan omistamien¹ ja hyvinvointialueen käyttöön vuokrattavien rakennuksen vuokrien määrittely voidaan tehdä usealla eri tavalla. Eri määrittä- ja laskentavaihtoehdot on kuvattu seuraavassa kuvassa.

Kuva 1: Asetuksen mukainen vuokralaskenta



Annetun asetuksen mukaan hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrat voidaan määrittellä joko asetuksen mukaisella laskelmalla, jossa tuotetaan asetuksen mukainen kokonaisvuokra tai hyvinvointialue ja kunta voivat keskenään sopia, että vuokrahintana käytetään kunnan nykyistä sisäistä bruttovuokraa. Tällöin menettely on selkeämpi ja yksikertaisempi, eikä erillistä vuokralaskentaa tarvita.

¹ Asetuksen mukaista vuokraa voidaan käyttää myös yhtiönä omistettujen rakennusten vuokrien laskentaan, poikkeuksena ARA-kohteet, joiden vuokrien määrittelyssä käytetään omakustannusperiaatetta.

Asetuksen mukaisen vuokralaskennan pääomavuokran pohjana oleva tekninen arvo, voidaan tuottaa kahdella eri tavalla eli joko kunnalta löytyvällä yleisesti hyväksytyllä tavalla määritellyn aidon tekninen arvon pohjalta tai tämä arvo tuotetaan asetuksen mukaisella teknisen arvon määrittelyllä. Tämä määrittely taas voidaan tehdä kahdella eri tavalla eli kirjanpitoon aktivoitujen investointien hankintahintojen pohjalta, jolloin määritellään ”kirjanpitopohjainen” tekninen arvo, tai tekninen arvo voidaan määritellä asetuksen liitteiden mukaisilla hinta- ja laskentatiedoilla. Näillä molemmilla tavoilla rakennuksille voidaan tuottaa asetuksen mukainen tekninen arvo, jonka avulla asetuksen mukainen pääomavuokra lasketaan. Näin asetuksen mukainen pääomavuokran laskenta on mahdollista tehdä kolmella erilaisella arvopohjalla, joista kahden määrittely on kuvattu vuokra-asetuksessa.

Asetuksen mukainen ylläpitovuokra määritellään liitteiden mukaisilla hintatiedoilla. Jos rakennuksen todelliset ylläpitomenot poikkeavat kuitenkin oleellisesti asetuksen mukaisesta vuokrahinnasta, voidaan määrittelyssä käyttää myös rakennusten toteutuneiden kustannusten kautta laskettua ylläpitovuokraa. Sisäisen vuokran ylläpitovuokrat on usein määritelty tämän pohjalta, joten mikäli sisäistä bruttovuokraa ei syystä tai toisesta voida hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrahintana käyttää, voidaan sisäisen vuokran ylläpitovuokran hintaa kuitenkin käyttää, mikäli se oleellisesti poikkeaa asetuksen mukaisesta ylläpitovuokrasta.

Pääpiirteissään asetuksessa kuvataan siis useita mahdollisia tapoja vuokralaskentaan ja asetuksen mukaisen laskennan toteuttaminen on kuntien tehtävä. Omistaja tuottaa annetun ohjeen perusteella vuokrahinnat, joilla rakennukset vuokrataan hyvinvointialueelle siirtymäkauden ajaksi. Sisäisen vuokran käyttäminen edellyttää yhdessä sopimista hyvinvointialueen kanssa, mutta asetuksen muiden vaihtoehtojen mukaisten vuokrahintojen määrittelyn rakennukset omistava kunta voi tehdä itsenäisesti.

3 Asetuksen mukainen vuokralaskenta

Asetuksen mukaisia vuokralaskentatapoja on siis useita ja seuraavassa vuokralaskenta on kuvattu tarkemmin.

- 1) Asetuksen mukaisella pääomavuokralla katetaan kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja sekä kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä. Pääomavuokra lasketaan teknisestä arvosta, joka voidaan tuottaa kahdella eri tavalla.
 - 1.1 Mikäli kunnalta löytyy yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritellyt tekniset arvot, kunta voi ilmoittaa, että näitä arvoja käytetään pääomavuokrien laskennassa. Asetuksessa tällä tarkoitetaan kunnan toimitilahallinnassa käytettyä rakennuksen arvoa, joka olisi määritelty alalla yleisesti käytössä olevien menetelmien mukaisesti. Laskentamenetelmissä teknisessä arvossa tulee ottaa huomioon rakentamisen hintataso, kuluminen ja muu arvonalentuminen sekä investoinnit ja muut arvoa nostavat korjaukset. Laskentamenetelmiä on kunnissa käytössä esimerkiksi sisäisen vuokran tai korjausvelan määrittelyä varten. Ilmoitetun tiedon tulisi olla ajan tasalla. Todennäköisesti objektiivisesti rakennuksista määritelty tekninen arvo, joka on voitu hankkia ostopalveluna tai se tuotettu kunnan käyttämällä kiinteistötietojärjestelmällä tai edelleen kunta on sen muutoin osana omaa toimintaansa määritellyt.
 - 1.2 Vuokra-asetuksen mukainen tekninen arvo voidaan määrittellä taas kahdella eri tavalla eli
 - 1.2.1 kirjanpitoon aktivoitujen hankintahintojen perusteella, jolloin rakennuksen alkuperäisen hankintahinnan pohjalta määritellään rakennuksen ”kirjanpitopohjainen” jälleenhankinta-arvo, josta asetuksen mukaisella oletuskulumisella lasketaan ”kirjanpitopohjaisen” teknisen arvon pohja. Tähän saatuun teknisen arvon pohjaan lisätään vielä valmistumisen jälkeen aktivoitujen hankintahintojen (investointien) nykyhinnat, jolloin saadaan

vuokralaskentaan käytettävä ”kirjanpito pohjainen” tekninen arvo. Mikäli rakennukselle ei löydy alkuperäistä kirjanpidon hankintahintaa, niin

- 1.2.2 asetuksen liitteisiin perustuva tekninen arvo voidaan muodostaa siinä kuvattujen käyttötarkoitusta- ja sijaintikohtaisilla jälleenhankinta-arvojen neliöhinnoilla, joihin huomioidaan vielä rakennuksen ikä- ja kokokerroin, jolloin saadaan rakennuskohtainen jälleenhankinta-arvon neliöhinta. Tämä neliöhinta kerrotaan hyvinvointialueelle vuokrattavalla pinta-alalla, jolloin saadaan asetuksen liitteiden mukaan määritelty jälleenhankinta-arvo. Tästä jälleenhankinta-arvosta vähennetään oletuskuluminen, jolloin saadaan teknisen arvon pohja. Tähän saatuun arvoon lisätään vielä valmistumisen jälkeen aktivoitujen hankintahintojen (investointien) nyky hinnat, jolloin saadaan toinen vaihtoehto asetuksen mukaiselle tekniselle arvolle, josta pääomavuokra lasketaan.
- 1.3 Asetuksen mukainen pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella edellä saadusta teknisestä arvosta, joka voi siis olla tuotettu kolmella eri tavalla (1. aito tekninen arvo, 2. aktivoitujen hankintahintojen pohjalta tai 3. asetuksen liitteiden ja valmistumisen jälkeen aktivoitujen hankintahintojen pohjalta). Ensisijaisesti pääomavuokran laskennassa tulisi käyttää joko aitoa tai hankintahintapohjaista teknistä arvoa ja vasta tämän jälkeen, kun näitä ei ole saatavissa, asetuksen liitteiden mukaista arvojen määrittystä.
- 1.4 Asetuksen mukainen ylläpitovuokran laskenta, jossa ylläpitovuokran määrittäminen tehdään asetuksen liitteiden antamien hinta- ja muiden tietojen pohjalta. Mikäli asetuksen mukainen laskenta tuottaa oleellisesti rakennuksen todellisista ylläpitokustannuksista poikkeavan ylläpitovuokran, voidaan ylläpitovuokra määrittellä myös toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta. Tätä oleellista poikkeavuutta ei asetuksessa ole erikseen avattu, jolloin tämän määrittelyn kunta voi tarvittaessa tehdä itse yleisesti hyväksytyllä ylläpitovuokrien määrittämisellä. Tällöin voidaan arvioida asetuksen mukaisen ylläpitovuokran riittävyyttä rakennusten todellisten ylläpitomenojen kattamiseen. Jos asetuksen mukainen ylläpitovuokra ei riitä arvioitujen ylläpitomenojen kattamiseen voidaan rakennuksen ylläpitovuokra laskea siis myös toteutuneiden kustannusten pohjalta.
- 1.5 Lopullinen asetuksen mukainen vuokra saadaan, kun pääoma- ja ylläpitovuokra lasketaan yhteen ja näin saatu rakennuksen

kokonaiskuukausineliövuokra kerrotaan hyvinvointialueelle vuokrattavalla pinta-alalla. Tämä vuokrahinta on siirrettävissä rakennuksista tehtäviin vuokrasopimuksiin. Vuokrahinnan lisäksi asetuksessa määritellään vuokrasopimusten ehdoista siten, että ne ovat määräaikaista 3 + 1 vuoden periodilla ja vuokria tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Tämä muutos lasketaan lokakuun muutosta vastaavaksi ja tämä indeksipistepuku julkaistaan aina marraskuun puolivälissä.

4 Asetuksen mukainen teknisen arvon määrittäminen ja pääomavuokran laskenta

4.1 Investointien hankintahinnat – ”kirjanpitopohjainen” tekninen arvo

4.1.1 Taustaa

Annetun asetuksen ”kirjanpitopohjaisen” teknisen arvon ensisijainen määrittely pohjautuu kirjanpidon hankintaintoihin. Tässä tätä hankintahintaa ei pidä sekoittaa kirjanpitoarvoon, vaan rakennuksen pääomavuokran arvopohjan määrittäminen lähtee liikkeelle rakennuksen alkuperäisen investoinnin hankintamenosta. Tässä tämä hankintameno indeksoidaan haluttuun määrittelyhetkeen, jolloin saadaan ”kirjanpitopohjainen” jälleenhankinta-arvo², johon huomioidaan vielä kulumisen sekä tähän vielä lisätään alkuperäisen hankinnan jälkeen tehtyjen investointien nykyhintaa, jolloin päästään ”kirjanpitopohjaiseen” tekniseen arvoon.

Nämä hankintahinnat ja -menot pohjautuvat siis kuntien kirjanpitoon. Tämä kuntien nykyinen kirjanpidonhistoria juontaa juurensa vuoteen 1997, jolloin kunnat yleisemminkin siirtyivät liikekirjanpitoon. Lähtötilanteessa rakennusten kirjanpitoarvot määriteltiin myös uudestaan. Tässä määrittelyssä kunnat selvittivät ensin rakennusten alkuperäiset hankintahinnat haluttuun ajankohtaan, jonka jälkeen tästä hankintahinnasta vähennettiin alkuperäiseen hankintaan saadut valtionavut, jolloin saatiin kirjanpitoarvon pohjana oleva hankintahinta. Kirjanpidossa tämä hankintameno jaksotettiin halutulle pitoajalle, jolloin vuosittain nimellishintaisen poiston jälkeen saatiin vuosittain laskeva kirjanpitoarvo.

Kun kunnat vuoden 1997 alusta siirtyivät liikekirjanpitoon, niin tämä hankintahinnan määrittely vaihteli kunnittain erittäin paljon. Osa kunnista selvitti nämä hankintahinnat hyvinkin tarkkaan, jopa 1960-luvulla asti, kun taas osa kunnista selvitti hankintahinnat

² Pääomavuokran laskennan lisäksi tätä arvopohjaa käytetään myös ylläpitovuokran kunnossapito-osuuden laskennasta, josta tarkemmin luvussa 5.1

1990 luvun alkuun ja tätä ennen valmistuneissa kohteissa käytettiin keskimääräisiä ne-liöhintoja, joista kirjanpitoarvon pohja laskettiin³. Asetuksen mukaisessa vuokralaskennassa oleellista on, että löytyykö tämä rakennuksen alkueräinen hankintahinta kirjanpidosta. Jos löytyy, niin tätä tulee käyttää pääomavuokran arvon määrittämisessä ja jos taas ei, niin arvot muodostetaan toisen vaihtoehdon mukaan eli asetuksen liitteiden mukaisilla hinta- ja määrittämistiedoilla⁴.

Kunnilla on myös hyvin erilaisia kirjanpitojärjestelmiä käytössään, joista osassa tätä hankintahintaa ei löydy, vaikka se on saatettu kirjanpitoarvon määrittelyä varten selvittää. Joissakin kirjanpitojärjestelmistä käyttöomaisuuslaskenta ylläpitää ainoastaan kirjanpitoarvoa sekä vuosittaista poistoa⁵, jolloin alkuperäistä hankintahintaa ei ole saatavissa kirjanpidon kautta. Jos kirjanpitojärjestelmä ei tässä tuota määrittelyssä tarvittavaa hankintahintaa, voidaan määrittelyssä käyttää asetuksen liitteiden mukaista arvojen määrittelyä.

4.1.2 Kirjanpitopohjaisen teknisen arvon määrittäminen – hankintahintojen indeksointi ja kulumisen

”Kirjanpitopohjaista” tekninen arvoa varten tämä kirjanpidosta saatava alkuperäinen hankintahinta indeksoidaan rakennuskustannusindeksillä määrittelyhetkeen⁶. Arvojen määrittäminen tehdään yleensä jälkilaskennalla, jolloin asetuksen mukainen vuokralaskennan arvojen määrittämisvuosi on vuosi 2021⁷. Tästä indeksoidusta hankintahinnasta muodostetaan oletuskulumisen pohjalta varsinainen ”kirjanpitopohjaisen” teknisen arvon pohja. Tähän saatuun pohjaan huomioidaan vielä valmistumisen jälkeen aktivoitujen hankintahintojen (investointien) nykyhinnat, jolloin ”kirjanpitopohjaisessa” teknisessä arvossa tulee huomioida myös rakennuksiin valmistumishetken jälkeen tehty vuosi-, peruskorjaukset ja -parannukset, jotka on aktivoitu rakennuksen kirjanpitoarvoon niiden

³ Jos annettiin, niin tätä määrittelyä on sovellettu kunnissa varsin vapaasti, mikä on näkynyt useissa Trellumin arvojen ja korjausvelan määrittäminen hankkeissa, joissa arvojen määrittelyssä on hyödynnetty kirjanpitoon aktivoitujen investointien hankintahintoja.

⁴ Näitä kumpaakaan arvopohjaa ei välttämättä tarvitse määrittää, jos kunnalla on yleisesti hyväksytyllä tavalla määritetty tekninen arvo, jota pääomavuokran laskennassa voidaan käyttää.

⁵ Näistä Trellum on laskenut kirjanpidon tietojen pohjalta investointien hankintahintoja, kun niitä ei suoraan kirjanpidosta löydy. Näitä tietoja on käytetty aidon teknisen arvon määrittelyssä.

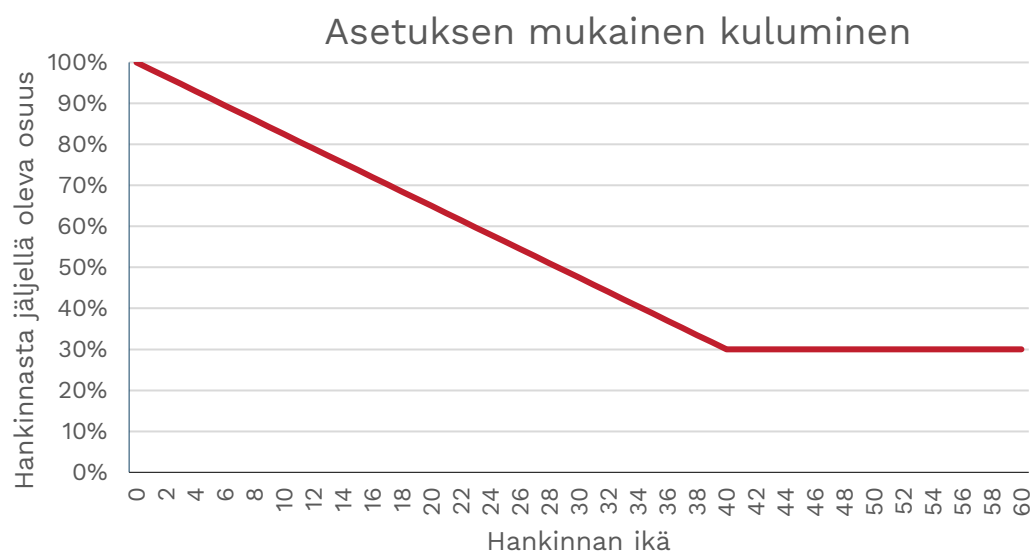
⁶ Liitteestä 1 löytyy eri hankintavuosille käytettävä kerroin, jolla vuoden 1980 jälkeen tehty investointi saadaan laskettua vuoden 2021 lopun hintatasoon. Samaisesta taulusta löytyy myös kunkin vuoden investointien nykyhintana %, eli kuinka paljon investoinnista nyt määritellyllä kulumismallilla on jäljellä.

⁷ Toisaalta investoinneissa voidaan myös huomioida kuluva vuosi toteutuvat ja valmistuvat investoinnit arvioidun hankintahinnan mukaan. Nämä investoinnit ovat Hyvinvointialueen käytössä 1.1.2023 lähtien, jolloin nämä investoinnit tulee myös saada osaksi Hyvinvointialueelta veloitettavaa vuokraa.

hankintavuonna. Nämä alkuperäisen hankintamenon jälkeen tehtyjen investointien hankintahinnat niin ikään indeksoidaan määrittelyhetkeen sekä huomioidaan vielä tästä alkuperäisestä hankinnasta tähän hetkeen tapahtunut kuluminen.

Tässä kaikkiin investointeihin käytetään samaa kulumismallia, jossa rakennus jaetaan ensin kuluvaan ja kulmattomaan osaan ja tälle kuluvalle osalle määritellään vielä kulumisvauhti, jolla alkuperäistä hankintahintaa ”poistetaan” aina määrittelyhetkeen. Tämä kuluminen on kiinteistönpidon termein vuotuinen korjausvastuu⁸ ja asetuksen mukainen indeksoituihin hankintahintoihin käytettävä kulumismalli on kuvattu seuraavassa.

Kuva 2: Asetuksen mukainen hankintahintojen kulumismalli



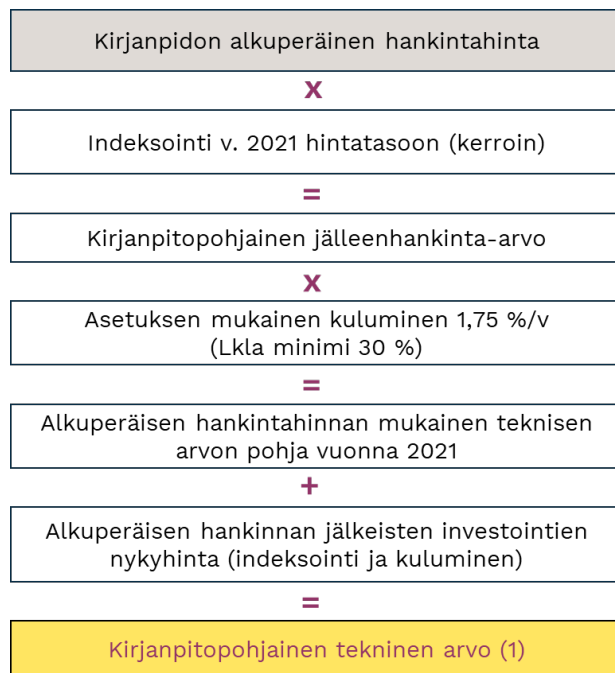
Asetuksen mukaista kulmista sovelletaan siis kaikille kirjanpitoon aktivoituille ja määrittelyhetkeen indeksoiduille hankintahintahinnoille. Kulumisen pohjautuu ns. lineaarisen kulumisen malliin⁹, jossa indeksoitujen hankintahintojen kulumaton osuus on 30 % ja kuluva osuus 70 % pohjautuen 40 vuoden pitoikään, jolloin vuotuinen korjausvastuu on 1,75 %. Näin jokaiselle hankintahinnalle voidaan laskea, kuinka paljon tästä on jäljelle, kun sen hankintavuosi tunnetaan. Indeksoidun hankintahinnan nykyhintaa ei voi alittaa 30 %, jolloin kuluminen

⁸ Poisto on kirjanpidon termi ja vuotuinen korjausvastuu on kiinteistönpidon termi, jota tässä käytetään kulumista kuvaavana terminä.

⁹ Mallin on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi vuosien 2002–2003 aikana Helsingin kaupungin määrittelemän 2-asteen yhtälömallin mukaisen kulumisen pohjalta.

pysähtyy. Seuraavassa vielä yhteenvetona investointien hankintahinnasta määritellyn ”kirjanpitolohjaisen” teknisen arvon määrittäminen.

Kuva 3: Asetuksen mukainen ”kirjanpitolohjainen” teknisen arvon määrittäminen



4.1.3 Kirjanpitolohjaisen teknisen arvon määrittäminen esimerkkikohteissa

Seuraavassa on esimerkki neljästä rakennuksesta, joista kolmeen on laskettu nyt kuvattu asetuksen mukainen ”kirjanpitolohjainen” tekninen arvo.

Taulukko 1: Kohteiden perustiedot ja kirjanpidon hankinta- ja tästä indeksoitu hankintahinta

Kohde	ValmV*	Htm2	Hhinta €**	Kerroin***	Indeksoitu hankinta-hinta****		Lkla*****	TeknA P €*****
					€	€/m2		
Palveluasunto	2005	1 120	2 050 290	1,3564	2 780 978	2 483	72 %	2 002 304
Ryhmäkoti	2004	641	965 555	1,4059	1 357 428	2 118	70 %	953 593
Vanhainkoti	1988	1 848	601 614	1,9744	1 187 820	643	42 %	501 854
Sairaala	1971	7 380	0					

*kohteen valmistumisvuosi, josta ”kirjanpitolohjaisen” teknisen arvon pohja lasketaan

**kirjanpitoon aktivoitu hankintahinta

*** kerroin, jolla hankintahinta indeksoidaan määrittelyhetkeen. Kertoimet löytyvät liitteestä 1.

****indeksoitu hankintahinta = hankintahinta x kerroin

*****Lkla=lähtötilanteen kuntoluokka = hankintahinnasta jäljellä oleva osuus v. 2021 lopussa

*****hankintahinnasta laskettu teknisen arvon pohja (Lkla x IndHhinta), johon pitää huomioida vielä hankinnan jälkeiset investoinnit

Ohessa siis neljä todellista kohdetta, joista kolmesta löytyi alkuperäinen hankintahinta, jonka pohjalta ”kirjanpitolohjainen” teknisen arvon pohja voidaan laskea. Laskelmassa käytetty kerroin, jolla hankintahinnat indeksoidaan nykyhetkeen, ja edelleen lähtötilanteen kuntoluokka (Lkla), jolla taas lasketaan indeksoidusta hankintahinnasta ”kirjanpitoarvoisen” teknisen arvon pohja, löytyvät liitteestä 1. Liitteessä on kuvattu aina vuodesta 1980 lähtien aina vuosittain investointiin käytettävä kerroin sekä asetuksen mukaisen kulumismallin mukainen kuntoluokka, jonka avulla voidaan laskea ”kirjanpitoarvoisen” teknisen arvon pohja. Nyt saatuun ”kirjanpitolohjaisen” teknisen arvon pohjaan, joka siis lasketaan hankintavuoden ja alkuperäisen hankintamenon pohjalta, tulee huomioida vielä valmistushetken jälkeen tehty investoinnit. Seuraavassa on kuvattu em. kohteisiin alkuperäisen hankinnan jälkeen aktivoidut investoinnit.

Taulukko 2: Alkuperäisen hankinnan jälkeiset investoinnit vuosittain

		Alkuperäisen hankinnan jälkeen kohteille aktivoitujen investointien hankintahinnat vuosittain									
Hankinta-hinnat*	Yht.	2021	2020	2019	2018	2011	2006	2003	2002	2001	1999
Palveluasunto	0										
Ryhmäkoti	53 793		15 681	8 522	4 183	25 408					
Vanhainkoti	1 698 708					4 357	1 082 463			611 888	
Sairaala	19 383 825				10 005 846			113 182	385 297	434 729	8 444 771

Edellä näkyy, miten nyt määriteltäisiin kohteisiin on aktivoitu investointeja alkuperäisen hankinnan jälkeen. Investointeihin on mahdollisesti saatu valtionosuuksia, mutta näitä ei tarvitse vähentää saadun investoinnin hinnasta. Aidoissa teknisissä arvoissa mahdollista investointiavustusta ei huomioida, joten nyt myös hankintahintaisessa käsittelyssä saatuja avustuksia ei tarvitse vähentää investoinnin hinnasta. Aktivoinnit vaihtelevat kunnossapitokorjauksista aina suuriin perusparannuksiin ja yleensä kirjanpidon investointien aktivointirajat vaihtelevat syystä tai toisesta kunnittain. Mikäli investoinneilla on tehty laajennuksia, tulee näiden indeksoidut hankintahinnat huomioida myös ”kirjanpitolohjaisessa” jälleenhankinta-arvossa.

Edellä mainitut investoinnit ovat nimellishintaisia hankintavuoden hintatasossa ja ”kirjanpitolohjaisen” teknisen arvon määrittelyä varten nämä tulee indeksoida vielä määrittelyhetkeen ja edelleen niille tulee huomioida myös kuluminen. Seuraavassa on laskettu em. investointien nykyhinnat liitteen 1 mukaisten kertoimien ja lähtötilanteen kuntoluokkien pohjalta (Lkla).

Taulukko 3: Alkuperäisen hankinnan jälkeisten investointien nykyhinnat huomioiden indeksointi (kerroin) ja kuluminen (Lkla)

Indeksointi	kerroin*	1,0000	1,0544	1,0517	1,0622	1,1498	1,3077	1,4401	1,4668	1,4786	1,5666
Inv. jäljellä	Lkla	100 %	98 %	97 %	95 %	83 %	74 %	69 %	67 %	65 %	62 %
Inv nyky-hinta**	Yht	2021	2020	2019	2018	2011	2006	2003	2002	2001	1999
Palveluasunto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ryhmäkoti	53 205	0	16 244	8 649	4 210	24 103	0	0	0	0	0
Vanhainkoti	1 636 161	0	0	0	0	4 133	1 043 952	0	0	588 076	0
Sairaala	19 112 920	0	0	0	10 069 845	0	0	111 647	377 244	417 811	8 136 374

*alkuperäiset kirjanpidon hankintahinnat

**Investointien nykyhintaa = Hankintahinta x kerroin x Lkla

Nyt kaikista kirjanpitoon aktivoiduista investoinneista on laskettu niiden nykyhinnat, jotka tulee lisätä alkuperäisestä hankintahinnasta saatuun ”kirjanpito-pohjaisen” teknisen arvon pohja-arvoon, jolloin saadaan pääomavuokran laskentapohja. Seuraavassa on laskettu em. kolmen kohteen ”kirjanpitopohjainen” tekninen arvo asetuksen mukaisella määrityksellä, huomioiden alkuperäisen hankintavuoden- ja hinnan kautta saatu pohja-arvo sekä tämän jälkeen tehtyjen hankintojen (investointien) nykyhintaa.

Taulukko 4: Kirjanpitopohjainen tekninen arvo esimerkkikohteissa

Kohde	ValmV	m2	Ind Hhinta	€/m2	Kp TeknA P	Hank. NH	Kp TeknA	€/m2	Kla**
Palveluasunto	2005	1 120	2 780 978	2 483	2 002 304	0	2 002 304	1 788	72 %
Ryhmäkoti	2004	641	1 357 428	2 118	953 593	53 205	1 006 798	1 571	74 %
Vanhainkoti	1988	1 848	1 187 820	643	501 854	1 636 161	2 138 015	1 157	180 %
Sairaala*	1971	7 380	0	0	0	19 112 920	19 112 920	2 590	

*Sairaalarakennuksesta puuttui Teknisen arvon pohja-arvo, kun hankintahintaa ei kirjanpidosta saatu, tälle rakennukselle jälleenhankinta-arvo lasketaan asetuksen liitteiden mukaan luvussa 3.2

**Kuntoluokka laskettu Kp TeknA / Ihd Hhinta

Nyt kolmesta esimerkkikohteesta on laskettu ”kirjanpitopohjainen” tekninen arvo vaihtelee alkuperäisen hankintahinnan sekä tämän jälkeen tehtyjen hankintojen nykyhintojen pohjalta.

Kunnittain em. käyttöomaisuuskirjanpidon sisällön tuloksena saatuihin tietoihin vaikuttaa

- miten vuoden 1997 kirjanpitoarvot on määritelty ja kuinka pitkälle rakennusten alkuperäiset hankintahinnat on selvitetty ja viety järjestelmään
- millainen on kunnan käyttöomaisuuskirjanpidossa käytettävä ohjelma eli onko järjestelmä ylläpitänyt myös alkuperäisiä hankintahintoja, vai pelkästään kirjanpitoarvon vuoden alun- ja lopun arvoa sekä vuosittaista poistotietoa, jolloin investointien hankintahintojen selvittäminen voi olla erittäin työlästä
- millaisia aktivointirajoja kirjanpitoon on käytetty eli mitä hankintoja on aktivoitu taseeseen ja mitä korjaukset on tehty käyttötalouden kautta, jolloin niistä ei ole jäänyt merkintää kirjanpitoon

Nyt edelliset laskelmat on tehty todellisista kohteista kahden eri kaupungin rakennuksista¹⁰. Nyt esimerkiksi vuonna 1988 valmistuneen vanhainkodin alkuperäinen hankintahinta on laskettu yhteen kahden eri vuoden hankintamenojen pohjalta (v. 1989 ja 1990), jolloin laskentaa on tältä osin vähän yksinkertaistettu. Kyseisen kaupungin kirjanpidossa vanhimmat hankintahinnat olivat vuodelta 1976, joten kaikkien investointien alkuperäiset hankintahinnat oli selvitetty 20 vuoden ajalta uuteen liikekirjanpitoon siirryttäessä vuonna 1997. Nyt on epäselvää, sisältääkö Vanhainkodin alkuperäinen hankintahinta kaikki rakennusten hankintaan kohdistuneet menot, mutta käyttöomaisuuskirjanpidon tietojen mukaan näin kuitenkin voidaan olettaa, jolloin kirjanpidon tietoja tässä tulisi käyttää asetuksen mukaiseen ”kirjanpitopohjaisen” teknisen arvon laskentaan.

Nyt tästä tuotetusta ”kirjanpitopohjaisesta” teknisestä arvosta pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella ja Indeksoitua hankintahintaa (=jälleenhankinta-arvo) käytetään ylläpitovuokran kunnossapidon vuokraosuuden laskemiseen (kunnossapitotekijä 0,5 %), jolloin arvojen määrittystä käytetään molempien vuokraerin laskennassa.

Nyt esimerkkinä olevasta sairaalarakennuksesta alkuperäistä hankintahintaa ei löytynyt, jolloin tämän jälleenhankinta-arvo sekä jälleenhankinta-arvosta laskettava ”kirjanpitopohjaisen” teknisen arvon pohja-arvo lasketaan seuraavassa luvussa asetuksen liitteiden mukaisilla hinta- ja määritystiedoilla. Ensin kuitenkin kuvataan liitteiden mukainen arvojen määrittäminen, jonka jälkeen kaikista edellä olevista kohteista lasketaan myös nämä arvot.

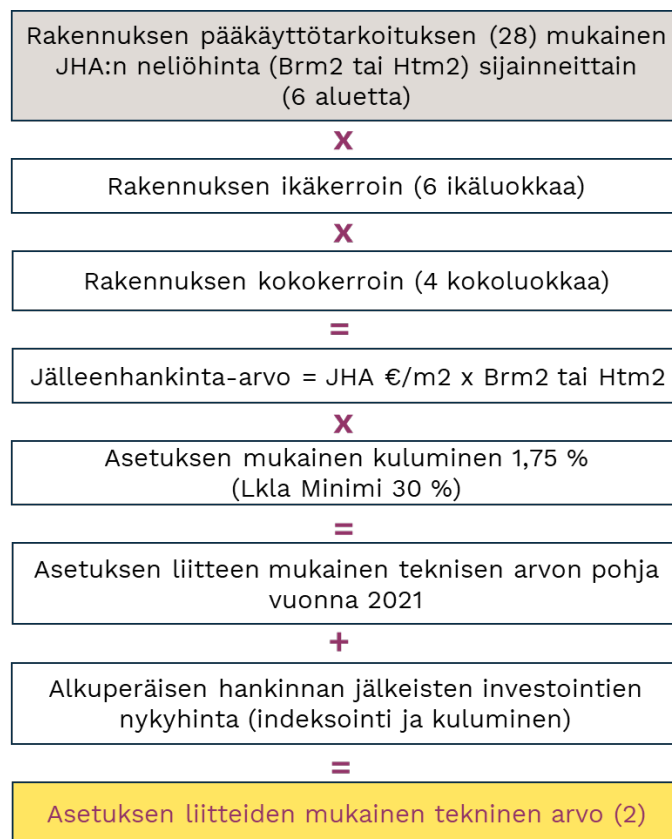
¹⁰ Nyt nämä kohteet ovat ”anonymisoitu”, jotta huomio kiinnittyy laskelmiin ei mahdollisesti muutamien kaupunkien rakennusten perus- ja kirjanpidon tietoihin.

4.2 Asetuksen liitteiden mukainen teknisen arvon määrittäminen

4.2.1 Liitteiden mukainen määrittäminen

Mikäli rakennuksella ei ole yleisesti hyväksytyllä tavalla määriteltä teknistä arvoa tai kirjanpidosta ei löydy hankintahintaa, niin ”kirjanpito pohjainen” teknisen arvojen määrittäminen tehdään asetuksen liitteiden mukaisella määrittelyllä. Tämä määrittäminen tehdään seuraavasti.

Kuva 4: Asetuksen liitteen mukainen teknisen arvon määrittäminen¹¹



Tässä rakennuksen jälleenhankinta-arvo, josta asetuksen liitteiden mukainen tekninen arvo muodostetaan, määritellään asetuksen liitteiden hinta- ja muiden tietojen pohjalta, kun alkuperäistä hankintahintaa ei ole tiedossa. Asetuksen

¹¹ Vuokra-asetuksen liitteen mukaiset aluejaot, käyttötarkoitukskohtaiset JHA:n neliöhinnat sekä ikä- ja kokokertoimet löytyvät tämän oppaan liitteistä 2- ja 3.

liitteessä on kuvattu käyttötarkoitukskohtaiset jälleenhankinta-arvon neliöhinnat 28 eri käyttötarkoituksesta ja nämä hinnat löytyvät sekä brutto- että huoneistoalalle määriteltynä. Nämä neliöhinnat on jaettu vielä kuuteen eri kustannusalueeseen, joihin kaikki Suomen kunnat on luokiteltu. Edelleen tätä kautta saatua rakennuksen käyttötarkoitus- ja sijaintikohtaista jälleenhankinta-arvon neliöhintaa korjataan asetuksessa kuvatuilla ikä- (kuusi kappaletta) ja kokokertoimilla (4 kappaletta), jolloin saadaan rakennuksen ”kirjanpitolohjaisen” teknisen arvon laskentaan käytettävä jälleenhankinta-arvon neliöhinta. Tämä rakennuksen jälleenhankinta-arvon neliöhinta kerrotaan rakennuksen pinta-alalla, joka taas voi olla joko brutto- tai huoneistoala, riippuen rakennuksen perustiedoissa olevasta pinta-alasta. Vaikka tässä arvot, voidaan muodostaa myös bruttoalalle, tulee rakennuksen vuokrahinta laskea huoneisto- tai huonealalle.

Tästä saatuun koko rakennuksen jälleenhankinta-arvoon käytetään samaa lineaarisen kulumisen mallia kuin edellisessä hankintahintapohjaisessa laskelmassa, jolloin saadaan ”kirjanpitolohjaisen” teknisen arvon pohja. Edelleen tähän pohjaan tulee lisätä alkuperäisen hankinnan jälkeen kirjanpitoon aktivoitujen investointien hankintahintojen nykyhinnat (hankintahinnat huomioiden indeksointi sekä kuluminen), jonka jälkeen saadaan toisella tavalla (liitteiden mukaan) laskettu ”kirjanpitolohjainen” tekninen arvo.

4.2.2 Liitteiden mukainen määrittely esimerkkikohteissa

Nyt edellä oleville esimerkkikohteille arvot muodostetaan seuraavassa asetuksen liitteiden mukaisella laskennalla.

Taulukko 5: Asetuksen liitteiden mukainen jälleenhankinta-arvon määrittely esimerkkikohteille

Kohde	ValmV	Htm2	Alue*	A JHA €/m2**	Koko K***	Ikä K****	JHA €/m2*****	AsL JHA*****
Palveluasunto	2005	1 120	3	2 673	1,00	1,00	2 673	2 993 760
Ryhmäkoti	2004	641	5	2 565	1,15	1,00	2 950	1 890 790
Vanhainkoti	1988	1 848	5	2 696	1,00	0,80	2 157	3 985 766
Sairaala	1971	7 380	5	3 318	0,95	0,75	2 364	17 446 874

*kunnan asetuksen mukainen kustannusalue

** asetuksen mukainen käyttötarkoitus- ja aluekohtainen jälleenhankinta-arvon neliöhinta

***Koko kerroin asetuksen liitteistä

****Ikäkerroin asetuksen liitteistä

*****Rakennuksen jälleenhankinta-arvon neliöhinta, huomioituna koko- ja ikäkertoimella

*****Rakennuksen jälleenhankinta-arvo

Rakennuksen jälleenhankinta-arvon neliöhinta pohjautuu asetuksen liitteiden mukaiseen käyttötarkoitus- ja sijaintikohtaiseen neliöhintaan. Tähän neliöhintaan huomioidaan vielä rakennuksen koko- ja ikäkerroin, jolloin saadaan

rakennuksen jälleenhankinta-arvon neliöhinta. Tämän neliöhinta kerrotaan rakennuksen pinta-alalla, jolloin saadaan rakennuksen jälleenhankinta-arvo (JHA).

Tästä arvosta päästään ”kirjanpito pohjaiseen” tekniseen arvoon edellisessä luvussa käytetyn lineaarisen kulumismallin pohjalta, johon lisätään vielä valmistushetken jälkeen aktivoitujen hankintahintojen (investointien) nykyhinnat. Nämä ovat täysin samat kuin hankintahintapohjaisessa laskennassa, mutta tässä jälleenhankinta-arvon määrittäminen poikkeaa, kun alkuperäistä hankintahintaa ei ole saatavissa.

Taulukko 6. Asetuksen liitteen mukaan tuotettu ”kirjanpito pohjainen” tekninen arvo esimerkkikohteissa

Kohde	ValmV	m2	AsL JHA	JHA €/m2	Lkla	AsL TeknA P	Inv NH	AsL TeknA	€/m2	Kla**
Palveluasunto	2005	1 120	2 993 760	2 673	72 %	2 155 507	0	2 155 507	1 925	72 %
Ryhmäkoti	2004	641	1 890 790	2 950	70 %	1 328 280	53 205	1 381 485	2 155	73 %
Vanhainkoti	1988	1 848	3 985 766	2 157	42 %	1 683 986	1 636 161	3 320 147	1 797	83 %
Sairaala*	1971	7 380	17 446 874	2 364	30 %	5 234 062	19 112 920	24 346 982	3 299	140 %

*Sairaalarakennuksesta puuttui Teknisen arvon pohja-arvo, kun hankintahintaa ei kirjanpidosta saatu, tälle rakennukselle jälleenhankinta-arvo pohja lasketaan asetuksen liitteiden mukaan luvussa 3.2

**Kuntoluokka laskettu Kp TeknA / Ihd Hhinta

Rakennuksille on nyt määritetty asetuksen liitteiden mukainen ”kirjanpito pohjainen” tekninen arvo. Asetuksen mukaan tätä arvonmäärittäystä voidaan käyttää, jos aitoa teknistä arvoa ei ole tai investoinnin hankintahintaa ei ole kirjanpidon kautta saatavissa. Tämä määrittely on siis toissijainen kirjanpidon hankintahinnan indeksoinnille, jolloin tätä määrittelyä ei todennäköisesti voida käyttää vuoden 1997 jälkeen valmistuneille rakennuksille, koska lähtökohtaisesti näiden hankintahinnat kirjanpidosta tulisi löytyä. Jos vuoden 1997 jälkeen rakennettujen rakennusten kirjanpitoon aktivoituja hankintahintoja ei löydy, niin varsinaista velvoitetta näiden selvittämiseen arkistojen pohjalta ei kuitenkaan ilmeisesti ole. Tällöin yllä olevaa määrittelyä voidaan myös todennäköisesti näissä tilanteissa käyttää. Millainen näyttö hankintahinnan olemassaolosta vaaditaan ei ole tiedossa. Tulee kuitenkin tiedostaa, että eri laskentatavat saattavat tuottaa tapauskohtaisesti merkittävästi erilaisia pääomavuokran pohjana käytettäviä teknisiä arvoja.

4.3 Pääomavuokran laskenta määritellyn teknisen arvon pohjalta

4.3.1 Pääomavuokrasta

Rakennuksen pääomavuokra lasketaan rakennuksen tekniselle arvolle määritellystä tuottovaatimuksesta. Tämä tekninen arvo voidaan määritellä käytännössä kolmella tavalla, joista edellä tarkasteltiin asetuksessa olevaa kahta arvojen määrittäytapaa. Pääomavuokralla yleisesti katetaan omistajalle rakennuksista aiheutuvat pääomakustannukset ja yleisesti pääomavuokraa maksetaan siitä, että rakennukset ovat olemassa nykyisessä kunnossa ja varustuksessa, käyttäjän varsinaista toimintaa varten.

Pääomavuokralla katetaan omistajalla rakennuksesta aiheutuvat pääomakustannukset ja näitä pääomakustannuksia voidaan lähestyä kolmesta eri näkökulmasta.

- 1) Kirjanpidon eli ulkoisen laskennan näkökulmasta. Nämä koostuvat poistosta sekä mahdollisista laskennallisesti korosta. Kulut ovat siis kirjanpidossa käsiteltäviä kuluja, jotka jälkilaskennalla voidaan osoittaa toteutuneina kirjanpidon menoina. Moni kunta on eriyttänyt omassa käytössä olevien rakennusten vuokrien laskennan erilliseksi sisäiseksi laskennaksi, jolla tuotetaan aidot pääomakustannukset ja sisäiset pääomavuokrat. Näitä aitoja pääomakustannuksia voidaan taas tarkastella kahdesta eri näkökulmasta eli
- 2) Kiinteistönpidon pääomakulujen näkökulmasta, johon liittyy vahvasti vaihtoehtoistuoton- ja kustannusten käsitteet. Jos rakennuksiin sijoitettu raha olisi sijoitettu muihin sijoitusmuotoihin saataisiin näille rahoille jonkinlainen tuotto, joka on sijoitetun rahan vaihtoehtoistuotto. Edelleen, jos markkinat tuottaisivat kuntien tarvitsemia rakennuksia, niin markkinoille maksettava vuokra olisi omien kiinteistöinvestointien tuottamisen vaihtoehtoiskustannus, jonka kunta joutuisi maksamaan. Tässä kiinteistöinvestointien riskit siirretään kiinteistömarkkinoille, jolloin kunta käyttää rakennuksia siitä tehtyjen sopimusten pohjalta.
- 3) Investointien rahoituksen näkökulmasta tulevat pääomakulut, jotka taas koostuvat lainanhoitomenoista. Uusissa investoinneissa rahoituksen kulut ovat merkittävät, kun tulevallalla vuokralla tulisi pystyä maksamaan rahoitettavan investoinnin lainanhoitomenot.

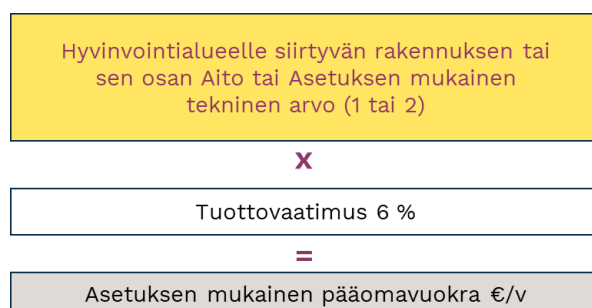
Nyt asetuksen mukainen pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimuksella katetaan kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä. Tuotolla

voidaan rahoittaa erilaisia rakennuksen tai toimitilan pääomakustannuksia, joiden vaihtoehtoisia näkökulmia on kuvattu yllä.

4.3.2 Asetuksen mukainen pääomavuokran laskenta

Rakennuksen pääomavuokra lasketaan siis rakennuksen teknisen arvon ja tälle asetettavan 6 % tuottovaatimuksen pohjalta. Seuraavassa vielä kuvana asetuksen mukainen pääomavuokran laskenta.

Kuva 5: Asetuksen mukainen pääomavuokran määrittäminen



Tekninen arvo voidaan tuottaa kolmella tavalla. Nyt edellä tarkasteluille esimerkkikohteille kahdella eri tavalla lasketut pääomavuokrat ovat seuraavassa.

Taulukko 7: Asetuksen mukaan lasketut pääomavuokra esimerkkikohteissa

Kirjanpidon hankintahintojen mukaan tehty laskenta					Povkr 6 % Kp TeknaA	
Kohde	ValmV	m2	Kp TeknaA	€/m2	€/v	€/m2/kk
Palveluasunto	2005	1 120	2 002 304	1 788	120 138	8,94
Ryhmäkoti	2004	641	1 006 798	1 571	60 408	7,85
Vanhainkoti	1988	1 848	2 138 015	1 157	128 281	5,78
Sairaala*	1971	7 380				

*sairaalarakennuksesta ei hankintahintaa löytynyt, joten vuokra lasketaan asetuksen liitteiden mukaan määritellystä teknisestä arvosta

Asetuksen liitteiden mukainen laskenta					Povkr 6 % Kp TeknaA	
Kohde	ValmV	m2	AsL TeknaA	€/m2	€/v	€/m2/kk
Palveluasunto*	2005	1 120	2 168 410	1 936	130 105	9,68
Ryhmäkoti*	2004	641	1 381 485	2 155	82 889	10,78
Vanhainkoti*	1988	1 848	3 315 775	1 794	198 947	8,97
Sairaala	1971	7 380	24 346 982	3 299	1 460 819	16,50

*Näissä vuokra laskettu asetuksen liitteiden mukaan, vaikka määrittelyssä tulee käyttää hankintahintapohjaista pääomavuokralaskentaa

Nyt pääomavuokra on laskettu molemmilla asetuksen mukaisilla teknisen arvon määrittelytavoilla ("Kirjanpitopohjainen" sekä asetuksen liitteiden mukainen tekninen arvo). Niissä rakennuksissa, jossa hankintahinta kirjanpidosta löytyy, tulee asetuksen mukaan vuokralaskenta tehdä tämän määrittelyn pohjalta. Toissijaisesti, mistä hankintahintaa ei löydy (yllä sairaala), niin arvo voidaan määrittellä asetuksen liitteiden mukaan. Kunta voi halutessaan käyttää myös kunnalla olemassa olevia rakennusten teknisten arvojen tietoja, jos ne on yleisesti hyväksytyllä tavalla määritetty. Tämä muodostaa kolmannen mahdollisen arvopohjan pääomavuokran laskentaan.

Nyt asetuksen mukaan edellisten kohteiden pääomavuokra on eri rakennuksista seuraavassa ja suluissa näkyy vielä pääomavuokran arvopohjan määrittäminen.

Taulukko 8: Asetuksen mukainen pääomavuokra esimerkkikohteissa

Asetuksen mukainen pääomavuokra					Povkr 6 % TeknaA		TeknaA
Kohde	ValmV	m2	Kp TeknaA	€/m2	€/v	€/m2/kk	Arvopohja
Palveluasunto	2005	1 120	2 002 304	1 788	120 138	8,94	Kp TeknaA
Ryhmäkoti	2004	641	1 006 798	1 571	60 408	7,85	Kp TeknaA
Vanhainkoti	1988	1 848	2 138 015	1 157	128 281	5,78	Kp TeknaA
Sairaala	1971	7 380	24 346 982	3 299	1 460 819	16,50	As liite
Yhteensä	4	10 989	29 494 100	2 684	1 769 646	13,42	

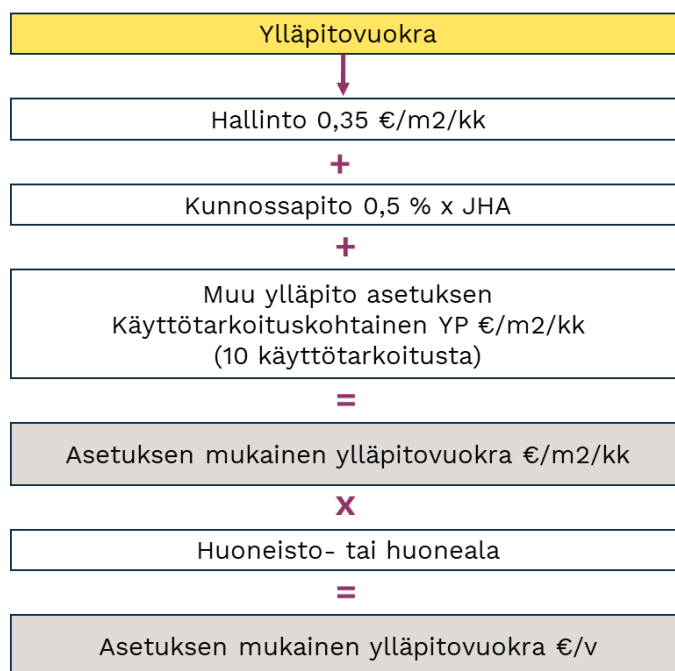
Kolmessa rakennuksessa pääomavuokrat tulee laskea kirjanpidon hankintahinnan pohjalta saadun "kirjanpitopohjaisen" teknisen arvon pohjalta ja yhdessä rakennuksessa voidaan käyttää asetuksen liitteiden mukaista arvojen määrittäystä. Nyt esimerkkikohteiden pääomavuokrat noudattavat täysin asetuksen mukaista vuokrien määrittäystä.

5 Asetuksen mukainen ylläpitovuokran laskenta

5.1 Ylläpitovuokra

Rakennusten ylläpitovuokran tavoitteena on mahdollistaa rakennusten päivittäinen käyttö. Jos pääomavuokraan maksetaan siitä, että rakennus on olemassa, niin ylläpitovuokralla mahdollistetaan, että rakennusta voidaan päivittäin käyttää palvelutoiminnan resurssina. Tarvittavat tilat pysyvät lämpiminä ja rakennukseen tulee sähköä, vettä ja mm. ulkoalueet pysyvät hoidetussa kunnossa. Annetun vuokra-asetuksen mukaan ylläpitovuokra tulee laskea seuraavasti.

Kuva 6: Asetuksen mukainen ylläpitovuokran



Asetuksen mukainen ylläpitovuokrien määrittäminen sisältää seuraavat erät

- kaikille rakennuksille yhteinen hallinnon erä, joka lasketaan huoneisto/huonealapohjaisesti 0,35 €/m²/kk
- kaikille rakennuksille laskettava kunnossapito, joka mitoitetaan jälleenhankinta-arvosta määriteltävän kunnossapitotekijän pojalta. Asetuksen mukainen kunnossapitotekijä on 0,5 % jälleenhankinta-arvosta
- käyttötarkoituksellisen muun ylläpidon, jossa asetuksessa on kuvattu kaikkiaan 10 rakennuksen käyttötarkoitukselliset muun ylläpidon kuukausinelöhinnat (€/m²/kk).

Hallinnon erällä maksetaan rakennuksille kohdistamattomat hallinnon ja isännöinnin kustannukset. Kunnossapidon erällä mahdollistetaan rakennuksen arvoa ja käytettävyyttä ylläpitävät kunnossapitokorjaukset, jotka rahoitetaan käyttötaloudesta. Varsinaiset investoinnit joudutaan rahoittamaan aina pääomavuokralla, kun lähtökohtaisesti rakennus voidaan nyt määritellyllä vuokralla pitää lähtötilanteen mukaisessa kunnossa. Pääomavuokra ei mahdollista rakennuksen kunnan parantamista investoinnein, jolloin investointien toteuttaminen vaatii pääomavuokran uudelleen laskentaan. Muu ylläpito pohjautuu asetuksen liitteen mukaiseen rakennuksen pääkäyttötarkoitukselliseen ylläpitovuokran kuukausinelöhintaan, joka vaihtelee varistorakennusten 1,64 €/m²/kk ja asuin- sekä hoitoalan rakennusten (062) 5,19 €/m²/kk välillä¹².

5.2 Ylläpitovuokra esimerkkikohteissa

Seuraavassa esimerkkikohteiden ylläpitovuokra asetuksen mukaisella laskentaohjeella.

Taulukko 9: Asetuksen mukainen ylläpitovuokra esimerkkikohteissa

Asetuksen mukainen ylläpitovuokra			Hallinto €/m ² /kk	Kunnossapito			Muu ylläpito		Ypvr	
Kohde	ValmV	m ²		KP JHA €* €/m ²	JHA €/m ²	€/m ² /kk**	Ktt	€/m ² /kk	€/m ² /kk	€/v
Palveluasunto	2005	1 120	0,35	2 780 978	2 483	1,03	Hoito (062)	5,19	6,57	88 362
Ryhmäkoti	2004	641	0,35	1 357 428	2 118	0,88	Hoito (062)	5,19	6,42	49 401
Vanhainkoti	1988	1 848	0,35	1 187 820	643	0,27	Hoito (062)	5,19	5,81	128 794
Sairaala	1971	7 380	0,35	17 446 874	2 364	0,99	Hoito (061)	4,77	6,11	540 662
Yhteensä/keskimäärin		10 989	0,35	22 773 100	2 072	0,86		4,91	6,12	807 219

*pääomavuokran teknisen arvon pohjan muodostamiseen käytetty jälleenhankinta-arvo

**kunnossapito = 0,5 % x JHA €/m² / 12 kk

¹² Nämä käyttötarkoitukselliset hinnat löytyvät tämän oppaan liitteestä 4.

Käytännössä, kun hallinnon vuokraisuus on kaikille rakennuksille sama, rakennuksen ylläpituvuokra vaihtelee kunnossapitoon käytetyn ”kirjanpitolohjaisen” jälleenhankinta-arvon¹³ sekä käyttötarkoituksellisen muun ylläpidon kuukausinelöhinnan pohjalta. Muu ylläpito sisältää käytännössä rakennusten kiinteistönhoidon, lämmön, sähkön, veden ja jäteveden kustannukset, mutta tarvittaessa vuokraan voidaan sisällyttää asetuksen mukaan myös muita palveluita, jos niistä yhdessä sovitaan. Usein on järkevää ainakin usean käyttäjän rakennuksissa ja niissä, joissa hyvinvointialueelle vuokrattava pinta-ala on pieni suhteessa koko rakennuksen pinta-alaan¹⁴, sisällyttää ylläpituvuokraan myös siivous. Näin siivouksen palvelut tuotetaan ylläpituvuokralla eikä hyvinvointialueen tarvitse hoitaa siivousta näissä tiloissa, joissa sen osuus koko rakennuksesta jää marginaaliseksi. Tällä hetkellä laaditaan vuokrasopimus- ja vastuunjakotaulukkomalleja, joiden pohjalta kuvataan tarkemmin myös ylläpituvuokralla rahoitettavat palvelut. Näihin vuokrasopimukseen vuokrahintatiedot tuotetaan siis asetuksen mukaisella määrittelyllä, jota tässä oppaassa on nyt käyty läpi.

Nyt ylläpituvuokra on laskettu asetuksen mukaisella laskennalla. Jos näin laskettu ylläpituvuokran kuukausinelöhinta oleellisesti poikkeaa rakennuksen todellisten kustannusten kautta laskettavasta ylläpituvuokran kuukausinelöhinnasta, voidaan tätä todellisista kustannuksista laskettua kuukausinelöhintaan käyttää ylläpituvuokrien määrittelyssä. Usein sisäisissä vuokrissa ylläpituvuokra pohjautuu todellisiin ylläpitokustannuksiin, jolloin jos tätä sisäistä vuokraa ei muutoin voida käyttää hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrana, on asetuksen mukaan laskettua ylläpituvuokraa hyvä verrata sisäisen vuokran ylläpituvuokraan. Jos sisäisen vuokran ylläpituvuokra oleellisesti poikkeaa asetuksen mukaisesta vuokrasta, voidaan tätä sisäisen vuokran ylläpituvuokraa perustellusti käyttää hyvinvointialueelle vuokrattavan rakennuksen ylläpituvuokrana. Tätä tarkastelua ja vertailua kuntien on hyvä tehdä sisäisesti ennen kuin hyvinvointialueelle ilmoitetaan lopulliset vuokrahinnat.

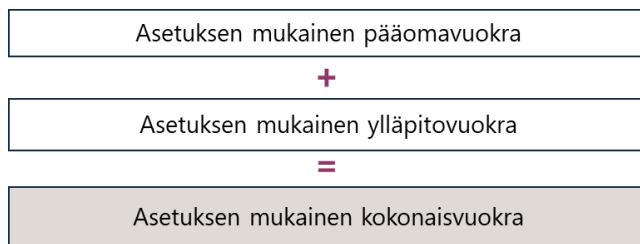
¹³ Arvo, jota käytettiin pääomavuokran laskentaan varten tuotetun ”kirjanpitolohjaisen” teknisen arvon muodostamiseen.

¹⁴ mm. kouluterveydenhoidon tilat

6 Asetuksen mukainen kokonaisvuokra

Rakennuksen kokonaisvuokra muodostuu, kun edellä lasketut pääoma- ja ylläpitovuokrat lasketaan yhteen. Kokonaisvuokra on sama kuin kiinteistöpidon käsitteenä oleva bruttovuokra.

Kuva 7: Asetuksen mukainen kokonaisvuokra



Tässä lyhyessä oppaassa asetuksen mukaisen pääoma- ja ylläpitovuokran laskenta on tehty neljästä esimerkkirakennuksesta ja seuraavassa vielä näille laskettu kokonaisvuokra, nyt tehdyn laskennan pohjalta.

Taulukko 10: Asetuksen mukainen kokonaisvuokra esimerkkikohteissa

Kokonaisvuokra			Pääomavuokra		Ylläpitovuokra		Kokonaisvuokra	
Kohde	ValmV	m ²	€/m ² /kk	€/v	€/m ² /kk	€/v	€/m ² /kk	€/v
Palveluasunto	2005	1 120	8,94	120 138	6,57	88 362	15,51	208 501
Ryhmäkoti	2004	641	7,85	60 408	6,42	49 401	14,28	109 809
Vanhainkoti	1988	1 848	5,78	128 281	5,81	128 794	11,59	257 075
Sairaala	1971	7 380	16,50	1 460 819	6,11	540 662	22,60	2 001 481
Yhteensä/keskimäärin		10 989	13,42	1 769 646	6,12	807 219	19,54	2 576 865

Kokonaisvuokra vaihtelee nyt pääomavuokran, johon vaikuttaa teknisen arvon määrittelytapa sekä rakennuksiin tehtyt investoinnit, sekä ylläpitovuokran, johon taas vaikuttaa kunnossapidossa käytettävä jälleenhankinta-arvo sekä käyttötarkoituksikohtainen muun ylläpidon kuukausineliöhinta. Nyt laskettu bruttovuokra on asetuksen mukainen ja määriteltä hintatieto voidaan siirtää kunnan ja hyvinvointialueen rakennuksista tehtäviin vuokrasopimuksiin.

7 Yhteenveto

Valtioneuvosto antoi 7.4.2022 asetuksen, jossa ohjeistetaan kuntien omistamien ja hyvinvointialueen käyttöön tulevien rakennusten vuokrahintojen määrittäminen 1.1.2023 alkavalla 3+1 vuoden siirtymäajalle. Tässä oppaassa tarkasteltiin asetuksen mukaisia vuokralaskennan vaihtoehtoja ja kuvattiin pääomavuokran pohjana oleva teknisen arvon määrittäminen eri vaihtoehtoineen ja tästä tehtävä pääomavuokran laskenta. Edelleen tässä käytiin läpi vielä ylläpitovuorien määrittäminen, jolloin näiden vuokrahintojen avulla päästään asetuksen mukaan laskettuun kokonaisvuokraan.

Annettu asetus on johtanut eri tahoilla, kunnissa ja hyvinvointialueilla varsin erilaisiin tulkintoihin ja laskentaohjeisiin asetuksen mukaisesta vuokralaskennasta. Tämän oppaan tarkoitus oli kuvata asetuksen mukainen vuokralaskenta mahdollisimman selkeästi, yksinkertaisesti ja riittävän kattavasti konkretisoiden vielä laskentaa muutamien esimerkkikohteiden avulla. Tämän oppaan ja sen liitteiden avulla yksittäisten kuntien on mahdollista toteuttaa asetuksen mukainen vuokralaskenta itsenäisesti, jolloin vuokralaskentaan saadaan yksi ohjeistus asetuksen mukaisen vuokralaskennan toteuttamiseen.

8 Lopuksi

Tämän oppaan tekoon haasteita omalta osaltaan toi alan vakiintunut terminologia. Asetuksessa on kuvattu uusia tapoja vakiintuneiden termien käyttöön, jolloin tämäkin on osaltaan varmasti aiheuttanut tulkintaeroja asetuksen mukaisesta vuokralaskennan toteuttamisesta ja siinä käytettävistä tekijöistä. ”Kirjanpitopohjainen” tekninen arvo ei pohjaudu kirjanpitoarvoon eikä se myöskään kuvaa vakiintuneen teknisen arvon sisältöä, kuvaten arvoa, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön ja käyttökelpoisuuden alenemisesta johtuva arvon alentuminen. Edelleen yleisesti jälleenhankinta-arvo kuvaa vastaavan rakennuksen arvioitua arvolisäverotonta rakentamiskustannusta nykyisellä varustuksella nykyiselle tontille rakennettuna ilman liittymämaksuja. Nyt kirjanpidon indeksoitu hankintahintapohjainen arvo ei kuvaa tätä jälleenhankinta-arvoa, mutta asetuksen mukaisessa arvojen määrittelyssä tämä arvo toimii kuitenkin nyt määriteltävän teknisen arvon pohjana.

Näistä terminologista haasteista johtuen olen tässä oppaassa pyrkinyt tarvittavilla lisämääreillä eriyttämään termejä, jotta niitä ei sekoitettaisi vakiintuneisiin käsitteisiin. Arvojen lisäksi yksi tällainen käsite on kuntoluokka, jota tässä on jouduttu tarkastelemaan normaalista poikkeavalla tavalla. Kuntoluokka kuvaa rakennuksen tämän hetken elinkaaren vaihetta ja se saadaan, aidon teknisen- ja jälleenhankinta-arvon suhteena. Uudessa rakennuksessa rakennuksen kuntoluokka on 100 % ja välittömästi kulumisen jälkeen rakennuksen kuntoluokka laskee vuosittain valitusta kulumismallista riippuen.

Nyt tätä kuntoluokkaa on käsitelty normaalista poikkeavalla tavalla ja sen merkitys nyt tehtävässä asetuksen mukaisessa arvojen määrittelyssä on suuri. Sekä hankintahintapohjaisessa että asetuksen mukaan määrittelyssä ”kirjanpitopohjaisessa” teknisessä arvossa arvojen määrittely on tehty kahdessa vaiheessa eli ensin on määritelty ”kirjanpitopohjaisen” teknisen arvon pohja-arvo, jossa arvon ja lähtötilanteen kuntoluokan määrittely pohjautuu siis puhtaasti hankinta-ajankohtaan tästä saatavaan teknisen arvon pohjaan. Tähän tulee vielä huomioida alkuperäisen hankinnan jälkeen tehtyjen investointien hankintahintojen nykyhinnat, jolloin tämän jälkeen päästään vasta rakennuksen koko ”kirjanpitopohjaiseen” tekniseen arvoon ja tämän pohjalta laskettuun kuntoluokkaan.

Kuntoluokka on laskettu kahteen eri vaiheeseen, jolloin tässäkin on jouduttu tekemään tarkentavia termejä alan vakiintuneeseen käsitteeseen.

Toivon, että tämä tiivis vuokralaskentaopas antaa kunnille riittävästi eväitä asetuksen mukaisen vuokralaskennan toteuttamiseen. Siihen on nopeasta aikataulusta johtuen saattanut jäädä jonkin verran epätarkkuuksia. Mikäli kunnalla on jo olemassa yleisesti hyväksytty tekninen arvo, voidaan tässä laskettu ”kirjanpito-pohjainen” tekninen arvo korvata tällä arvolla, jolloin vuokrien määrittely on huomattavasti yksinkertaisempi toteuttaa. Tätäkin yksinkertaisempi toteutustapa on käyttää nykyistä sisäistä vuokraa hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyssä, mutta tämä edellyttää, että kunta ja hyvinvointialue tästä yhdessä voivat sopia.

Liite 1: Arvojen määrittämisessä käytettyjen parametrien kuvaus.

Vuosi	Rakennuskustannusindeksi		Investointien nykyhintaa	
	Pisteluku*	Muutos**	Kerroin***	Lkla****
1980	100,0			30,00 %
1981	110,1	10,10 %	3,0109	30,00 %
1982	117,7	6,90 %	2,8165	31,75 %
1983	128,7	9,35 %	2,5758	33,50 %
1984	136,6	6,14 %	2,4268	35,25 %
1985	144,3	5,64 %	2,2973	37,00 %
1986	150,6	4,37 %	2,2012	38,75 %
1987	157,4	4,52 %	2,1061	40,50 %
1988	167,9	6,67 %	1,9744	42,25 %
1989	181,0	7,80 %	1,8315	44,00 %
1990	194,1	7,24 %	1,7079	45,75 %
1991	198,1	2,06 %	1,6734	47,50 %
1992	194,6	-1,77 %	1,7035	49,25 %
1993	195,2	0,31 %	1,6983	51,00 %
1994	198,2	1,54 %	1,6726	52,75 %
1995	200,7	1,26 %	1,6517	54,50 %
1996	199,1	-0,80 %	1,6650	56,25 %
1997	204,0	2,46 %	1,6250	58,00 %
1998	208,7	2,30 %	1,5884	59,75 %
1999	211,6	1,39 %	1,5666	61,50 %
2000	217,8	2,93 %	1,5220	63,25 %
2001	224,2	2,94 %	1,4786	65,00 %
2002	226,0	0,80 %	1,4668	66,75 %
2003	230,2	1,86 %	1,4401	68,50 %
2004	235,8	2,43 %	1,4059	70,25 %
2005	244,4	3,65 %	1,3564	72,00 %
2006	253,5	3,72 %	1,3077	73,75 %
2007	268,6	5,96 %	1,2342	75,50 %
2008	279,1	3,91 %	1,1877	77,25 %
2009	276,0	-1,11 %	1,2011	79,00 %
2010	279,0	1,09 %	1,1882	80,75 %
2011	288,3	3,33 %	1,1498	82,50 %
2012	295,3	2,43 %	1,1226	84,25 %
2013	298,2	0,98 %	1,1117	86,00 %
2014	301,2	1,01 %	1,1006	87,75 %
2015	302,8	0,53 %	1,0948	89,50 %
2016	304,3	0,50 %	1,0894	91,25 %
2017	305,2	0,30 %	1,0862	93,00 %
2018	312,1	2,26 %	1,0622	94,75 %
2019	315,2	0,99 %	1,0517	96,50 %
2020	314,4	-0,25 %	1,0544	98,25 %
2021	331,5	5,44 %	1,0000	100,00 %

*Rakennuskustannusindeksi 1980=100

**Rakennuskustannusten muutos %

***Kerroin, jolla eri vuoden investoinnit saadaan vuoden 2021 hintatasoon

****Lähtötilanteen kuntoluokka kunkin vuoden lopussa
= hankintahinnasta jäljellä oleva osuus v. 2021 lopussa

Liite 2: Vuokrien määritysasetuksen liite – kustannusalueet (2 sivua)

Kustannusalueet

Kunta	Alue	Kunta	Alue	Kunta	Alue	Kunta	Alue
Akaa	5	Ilomantsi	5	Kempele	4	Lempäälä	2
Alajärvi	6	Imatra	5	Kerava	2	Leppävirta	5
Alavieska	6	Inari	3	Keuruu	6	Lestijärvi	6
Alavus	6	Inkoo	4	Kihniö	5	Lieksa	6
Asikkala	5	Isojoki	6	Kinnula	6	Lieto	3
Askola	4	Isokyrö	6	Kirkkonummi	2	Liminka	4
Aura	3	Janakkala	5	Kitee	6	Liperi	5
Enonkoski	6	Joensuu	4	Kittilä	3	Lohja	3
Enontekiö	3	Jokioinen	5	Kiuruvesi	6	Loimaa	5
Espoo	1	Joroinen	6	Kivijärvi	6	Loppi	5
Eura	6	Joutsa	4	Kokemäki	6	Loviisa	4
Eurajoki	6	Juuka	5	Kokkola	6	Luhanka	4
Evijärvi	6	Juupajoki	5	Kolari	3	Lumijoki	4
Forssa	4	Juva	6	Konnevesi	6	Luoto	6
Haapajärvi	6	Jyväskylä	4	Kontiolahti	5	Luumäki	5
Haapavesi	6	Jämijärvi	6	Korsnäs	6	Maalahti	6
Hailuoto	4	Jämsä	4	Koski Tl	5	Marttila	5
Halsua	6	Järvenpää	2	Kotka	5	Masku	5
Hamina	5	Kaarina	3	Kouvola	5	Merijärvi	6
Hankasalmi	6	Kaavi	5	Kristiinankaupunki	6	Merikarvia	6
Hanko	4	Kajaani	5	Kruunupyy	6	Miehikkälä	5
Harjavalta	6	Kalajoki	6	Kuhmo	6	Mikkeli	5
Hartola	5	Kangasala	2	Kuhmoinen	6	Muhos	4
Hattula	5	Kangasniemi	6	Kuopio	4	Multia	6
Hausjärvi	5	Kankaanpää	6	Kuortane	6	Muonio	3
Heinola	5	Kannonkoski	6	Kurikka	6	Mustasaari	6
Heinävesi	6	Kannus	6	Kustavi	5	Muurame	4
Hirvensalmi	6	Karkkila	4	Kyyjärvi	6	Myrskylä	4
Hollola	5	Karstula	6	Kärkölä	5	Mäntsälä	4
Huittinen	6	Karvia	6	Kärsämäki	6	Mänttä-Vilppula	5
Humppila	5	Kaskinen	6	Lahti	3	Mäntyharju	6
Hyrynsalmi	6	Kauhajoki	6	Laihia	6	Naantali	3
Hyvinkää	3	Kauhava	6	Laitila	5	Nakkila	6
Hämeenkyrö	5	Kauniainen	1	Lapinjärvi	4	Nivala	6
Hämeenlinna	3	Kaustinen	6	Lapinlahti	5	Nokia	2
li	4	Keitele	6	Lappajärvi	6	Nousiainen	5
Iisalmi	6	Kemi	4	Lappeenranta	5	Nurmes	6
Iitti	5	Kemijärvi	5	Lapua	6	Nurmijärvi	3
Ikaalinen	5	Keminmaa	5	Laukaa	4	Närpiö	6
Ilmajoki	6	Kemiönsaari	5	Lemi	5	Orimattila	5

Kunta	Alue	Kunta	Alue	Kunta	Alue
Oripää	5	Rantasalmi	6	Taivassalo	5
Orivesi	2	Ranua	5	Tammela	5
Oulainen	6	Rauma	5	Tampere	2
Oulu	4	Rautalampi	6	Tervo	5
Outokumpu	6	Rautavaara	5	Tervola	5
Padasjoki	5	Rautjärvi	5	Teuva	6
Paimio	5	Reisjärvi	6	Tohmajärvi	5
Paltamo	6	Riihimäki	3	Toholampi	6
Parainen	3	Ristijärvi	6	Toivakka	4
Parikkala	5	Rovaniemi	4	Tomio	4
Parkano	5	Ruokolahti	5	Turku	3
Pedersören kunta	6	Ruovesi	2	Tuusniemi	5
Pelkosenniemi	3	Rusko	3	Tuusula	2
Pello	5	Rääkkylä	5	Tymävä	4
Perho	6	Saarijärvi	6	Uvila	6
Pertunmaa	6	Salla	5	Ujala	5
Petäjävesi	4	Salo	5	Utajärvi	4
Pieksämäki	6	Sastamala	5	Utsjoki	3
Pielavesi	5	Sauvo	5	Uurainen	4
Pietarsaari	6	Savitaipale	5	Uusikaarlepyy	6
Pihtipudas	6	Savonlinna	6	Uusikaupunki	5
Pirkkala	2	Savukoski	3	Vaala	6
Polvijärvi	6	Seinäjoki	6	Vaasa	5
Pomarkku	6	Sievi	6	Valkeakoski	3
Pori	5	Siikainen	6	Vantaa	1
Pornainen	4	Siikajoki	6	Varkaus	6
Porvoo	3	Siikalatva	6	Vehmaa	5
Posio	5	Siilinjärvi	5	Vesanto	6
Pudasjärvi	4	Simo	5	Vesilahti	5
Pukkila	4	Sipoo	2	Veteli	6
Punkalaidun	5	Siuntio	4	Vieremä	6
Puolanka	6	Sodankylä	3	Vihti	3
Puumala	6	Soini	6	Viitasaari	6
Pyhtää	5	Somero	5	Vimpeli	6
Pyhäjoki	6	Sonkajärvi	6	Virolahti	5
Pyhäjärvi	6	Sotkamo	6	Virrat	5
Pyhäntä	6	Sulkava	6	Vöyri	6
Pyhäranta	5	Suomussalmi	6	Ylitomio	5
Pälkäne	5	Suonenjoki	5	Ylivieska	6
Pöytyä	3	Sysmä	5	Ylöjärvi	2
Raahe	6	Säkylä	6	Ypää	5
Raasepori	4	Taipalsaari	5	Ähtäri	6
Raisio	3	Taivalkoski	6	Äänekoski	6

Liite 3: Vuokrien määräysasetuksen liite – käyttötarkoitukskohtaiset JHA:n neliöhinnat alueittain sekä tähän neliöhintaan käytettävät ikä- ja kokokertoimet

Koodi	Rakennusluokitus 2018 (nimi)	Alue 1			Alue 2			Alue 3			Alue 4			Alue 5			Alue 6		
		€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²
0130	Asuntolarakennukset	1875	1,22	2288	1821	1,22	2222	1755	1,22	2141	1670	1,22	2037	1637	1,22	1997	1517	1,22	1851
0140	Erityisryhmien asuinrakennukset	2264	1,25	2830	2222	1,25	2778	2138	1,25	2673	2103	1,25	2629	2052	1,25	2565	1992	1,25	2490
1911	Talousrakennukset	1310	1,14	1493	1279	1,14	1458	1224	1,14	1395	1175	1,14	1340	1153	1,14	1314	1129	1,14	1287
0400	Toimistorakennukset	2484	1,27	3155	2170	1,27	2756	2105	1,27	2673	2058	1,27	2614	2040	1,27	2591	1900	1,27	2413
0610	Terveys- ja hyvinvointikeskukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0621	Avopalvelujen rakennukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0620	Laitospalvelujen rakennukset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0614	Kuntoutuslaitokset	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0611	Keskussairaalat	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0612	Erikoissairaalat ja laboratoriorakennukset	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0613	Muut sairaalat	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0619	Muut terveydenhuoltorakennukset	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0820	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
0830	Ammatillisten oppilaitosten rakennukset	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
0712	Kirjastot ja arkistot	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
1210	Lämmittämättömät varastot	964	1,28	1234	847	1,28	1084	816	1,28	1044	803	1,28	1028	771	1,28	987	737	1,28	943
1215	Varastokatokset	784	1,28	1004	680	1,28	870	640	1,28	819	628	1,28	804	622	1,28	796	600	1,28	768
0514	Kulkuneuvojen katokset	784	1,28	1004	680	1,28	870	640	1,28	819	628	1,28	804	622	1,28	796	600	1,28	768
1211	Lämpimät varastot	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1147	1,28	1468	1127	1,28	1443	1099	1,28	1407	1058	1,28	1354
Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset																			
1214	varastorakennukset	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1147	1,28	1468	1127	1,28	1443	1099	1,28	1407	1058	1,28	1354
0513	Pysäköintihallit	1041	1,28	1332	940	1,28	1203	894	1,28	1144	878	1,28	1124	861	1,28	1102	829	1,28	1061
Jätteenkeruu-, jätteenkäsittely- ja																			
1120	jätteenvarastointirakennukset	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1212	Kylmä- ja pakastevarastot	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1213	Muut olosuhteiltaan säädellyt varastot	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1310	Paloasemat	1818	1,23	2236	1725	1,23	2122	1692	1,23	2081	1665	1,23	2048	1642	1,23	2020	1609	1,23	1979
0520	Datakeskukset ja laitetilat	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	2347	1,12	2629	2296	1,12	2572	2247	1,12	2517	1951	1,12	2185
1319	Muut pelastustoimen rakennukset	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	2347	1,12	2629	2296	1,12	2572	2247	1,12	2517	1951	1,12	2185
1311	Väestönsuojat	3085	1,19	3671	2866	1,19	3411	2762	1,19	3287	2699	1,19	3212	2658	1,19	3163	2582	1,19	3073

Ikä- ja kokokertoimet

IKÄKERROIN		KOKOKERROIN	
Rakennusvuosi	Kerroin	Kokonaishuoneistoala (htm ²)	Kerroin
-1984	0,75	Alle 499	1,25
1985-1988	0,8	500-999	1,15
1989-1992	0,85	1000-5000	1
1993-1996	0,9	Yli 5000	0,95
1997-2000	0,95		
2001-	1		

Liite 4: Asetuksen liitteet – ylläpitovuokran yksikköhinnat rakennustyypeittäin

Rakennustyyppi 2018	Luokat	Ylläpidon indek- soitu ka. (€/htm ² /kk)	Hallinto (€/htm ² /kk)	Kunnossapito (% JHA:sta/v)
01 Asuinrakennukset	013-014	5,19	0,35	0,50
04 Toimistorakennukset	040	2,63	0,35	0,50
12 Varastorakennukset	121	1,64	0,35	0,50
08 Opetusrakennukset	082-083	2,80	0,35	0,50
05 Liikenteen rakennukset	051-052	3,06	0,35	0,50
06 Hoitoalan rakennukset	061	4,77	0,35	0,50
06 Hoitoalan rakennukset	062	5,19	0,35	0,50
07 Kokoontumisrakennukset	071	4,60	0,35	0,50
13 Pelastustoimen rakennukset	131	4,49	0,35	0,50
19 Muut rakennukset	191	3,52	0,35	0,50

Rakennusluokitus löytyy sivulta <https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/>