KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUEEN PALVELUVERKKOTARKASTELU –

RAKENNUSTEN ARVOTIEDOT, KUNTO, VÄLITTÖMÄT INVESTOINTITARPEET, PTS 2040 SEKÄ VUOKRATTUJEN RAKENNUSTEN VUOKRAHINNAT V. 2023

Loppuraportti

Harri Isoniemi

25.9.2023

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO 3
1.1 Rakennusten tarkastelu 3
1.2 Raportin sisältö 4

2. RAKENNUSTEN ARVOT JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 5
2.1 Rakennusten arvot ja käsitteet 5
2.2 Rakennusten kuluminen 6
2.3 Arvojen määritys 8
2.4 Hyvinvointialueen vuokraamien rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut 11
2.5 Yhteenveto hyvinvointialueen käytössä olevien rakennusten kunnosta 20

3. TRELLUM PTS 2040 23
3.1 Trellum PTS 2040 oletukset 23
3.2 Trellum PTS 2040 – Kaikki rakennukset 25
3.3 Yhteenveto Trellum PTS 2040 tarkastelusta 28

4. VUOKRAHINNAT JA -SOPIMUKSET 29
4.1 Vuokratarkastelusta 29
4.2 Vuokrasopimukset 30
4.3 PTS 2040 investointien vuokravaikutukset 36
4.3.1 Vuokravaikutusten laskenta 36
4.3.2 Vuokrahintojen kehitys Trellum PTS 2040 investointitasolla 36
4.4 Yhteenveto vuokrahinnoista ja -sopimuksista 39

5. TILOJEN KÄYTÖN TEHOKKUUS HYVINVOINTIALUEILLA 42
5.1 Taustaa 42
5.2 Tilojen käytön tehokkuus hyvinvointialueilla 43
5.3 Yhteenveto tilojen käytön tehokkuudesta 45

6. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖS 47

7. TARKASTELUSTA 48

8. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI 48

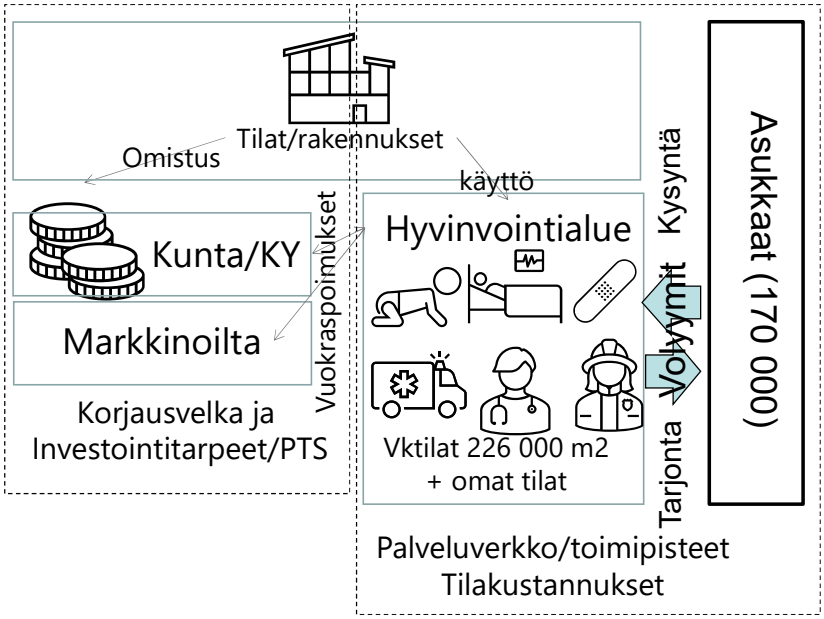
10. LIITETIEDOSTON TIEDOT 49

1. JOHDANTO

1.1 Rakennusten tarkastelu

Kanta-Hämeen hyvinvointialue käynnisti kesällä palveluverkkotarkastelun, jonka tavoitteena oli tarkastella nykyistä toimipaikkaverkostoa, hahmottaa rakennusten nykytilannetta sekä pitkän aikavälin tarpeita sekä edelleen luoda vaihtoehtoisia skenaarioita toimintaan tarvittavasta palveluverkosta. Käytetyt toimitilat muodostavat hyvinvointialueen fyysisen toimintaympäristön, jolla palveluita tuotetaan alueen asukkaille. Käytetyt toimitilat sitovat palvelut myös tiettyyn sijaintiin ja nyt hyvinvointialueuudistuksen myötä kaikilla hyvinvointialueille on tullut tarve tarkastella tarvittavia tiloja uudelta seudulliselta näkökulmalta. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen vuokraamia toimitiloja, palveluverkkoa ja hyvinvointialueen toimintaa voidaan tarkastella seuraavan kuvan avulla.

Kuva 1: Kanta-Hämeen hyvinvointialueen palveluverkon tarkastelu



Tilat ja rakennukset toimivat Kanta-Hämeen hyvinvointialueen resurssina sen tuottaessa palveluita alueen asukkaille. Tilojen lisäksi hyvinvointialue tarvitsee palvelutuotantoonsa työvoimaa sekä toiminnassa tarvittavia muita koneita/laitteita sekä ICT-järjestelmiä. Tarvitsemansa tilat hyvinvointialue omistaa joko itse[1] tai se on vuokrannut ne kunnilta, kuntayhtymiltä tai kiinteistömarkkinoilta. Omistajilleen rakennukset varallisuutta, joista aiheutuu velvoitteita, joihin vastataan rakennuksista saatavalla vuokratulolla. Yhdessä tilojen ja muiden tuotannontekijöiden kanssa hyvinvointialue vastaa alueen palvelukysyntää omalla palvelutarjonnallaan, joka syntyy erilaisina palvelutuotannon suoritteina niin hammashoitolakäynneistä kuin vuodeosaston hoitopaikkoina. Hyvinvointialue suunnittelee oman palvelutarjontansa niin, että se voi vastata palvelukysyntään parhaalla mahdollisella tavalla annettu budjettirajoite ja taloudellinen raami huomioon ottaen. Nyt hyvinvointialueille annettu budjettirahoitus ei mahdollista nykyisen laajuista palvelutuotantoa, jolloin säästöä haetaan toimintaan käytetyistä resursseista.

[1] Tämä tarkastelu keskittyy ainoastaan kunnilta, kuntayhtymiltä sekä markkinoilta vuokrattujen tilojen käsittelyyn, eikä tässä tarkastella hyvinvointialueen omia rakennuksia.

Tämä käsillä tarkastelu keskittyy rakennusvarallisuuden sekä vuokrasopimusten tarkasteluun. Tämä tarkastelu on osa laajempaa käynnissä olevaa hanketta, joka keskittyy hyvinvointialueen palveluverkon tarkasteluun ja erilaisiin skenaarioihin[2]. Tässä tarkastelussa tuotettuja tietoja käytetään myös varsinaisessa palveluverkojen tarkastelussa.

Tässä tarkastelussa on selvitetty kuntien omistamien ja markkinoilta vuokrattujen rakennusten reaaliarvot, omaisuuden tunnusluvut sekä tuotettu näiden pohjalta rakennusten pitkän aikavälin investointitarve aina vuoteen 2040 asti. Edelleen tässä tarkastelussa on käsitelty 1.1.2023 hyvinvointialueen käytössä olevien rakennusten vuokrahintoja sisältäen kunnilta sekä markkinoilta vuokratut tilat. Vuokrasopimusten ja hintatarkastelun lisäksi tässä on myös laskettu tuotetun pitkän aikavälin investointitarpeen mahdolliset käyttötalousvaikutukset, mikäli kaikki nyt kunnilta ja markkinoilta vuokrattujen rakennusten investoinnit toteutetaan tässä tehdyn arvion mukaisesti.

1.2 Raportin sisältö

Tässä dokumentissa on ensin kuvattu palveluverkon taustaa palveluverkoista, hyvinvointialueen toiminnasta sekä tämän käsillä olevan tarkastelun lähtökohta. Luvussa kaksi kuvataan rakennusten arvojen määrityksen käsiteet, tuotettavat tunnusluvut sekä tämän jälkeen kuvataan kuntien omistamien ja markkinoilta hyvinvointialueen käyttöön vuokrattujen rakennusten omaisuuden tunnusluvut. Tuotettavat tunnusluvut pohjautuvat rakennusten reaaliarvoihin (jälleenhankinta- ja tekninen arvo) sekä näiden pohjalta laskettuun rakennusten kuntoluokkaan, jonka pohjalta saadaan tuotettua ajantasainen tilannekuva tämän hetken käytettyjen tilaresurssien kunnosta ja välittömästä investointitarpeesta.

Luvussa kolme on tuotettu pitkän aikavälin investointitarkastelu Kanta-Hämeen hyvinvointialueen vuokraamista rakennuksista. Ensin kuvataan tämän Trellum PTS 2040:n tarkastelun lähtökohdat sekä laskentasäännöt ja tämän jälkeen tuotetaan näiden laskentasääntöjen pohjalta rakennustasoiset pitkän aikavälin investointitarpeet nyt tarkastelluista vuoden 2023 arvoista aina vuoteen 2040 asti. Tarkastelu pohjautuu arvojen määrityksessä saatavaan rakennusten kuntoluokkaan ja tämän kuntoluokan vuosittaisen kulumisen mallintamiseen vuoteen 2040. Tällä mallinnuksella voidaan rakennusten nykykunnon, sen kulumisen sekä jälleehankinta-arvon kautta tuottaa karkea rakennuskohtainen arvio investointitarvevuodesta sekä -hinnasta jälleenhankinta-arvon määrittelyvuoden hintatasossa. Tämän laskelman avulla ajantasaisen tilannekuvan lisäksi saadaan arvioitua myös rakennusten tuleva pitkän aikavälin investointitarve.

Luvussa neljä tarkastellaan hyvinvointialueen vuokrasopimuksia sekä -hintoja. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen omat tilakustannukset muodostuvat kunnilta ja markkinoilta vuokratuista sekä hyvinvointialueen omista, sisäisesti vuokratuista rakennuksista/tiloista, joita jälkimmäisiä ei tässä tarkastelussa erikseen käsitelty. Tämä tarkastelu keskittyy vuokrattuihin kohteisiin ja tätä tarkastelua varten saatiin valtaosa kunnilta ja markkinoilta vuokrattujen tilojen vuokrasopimuksista sähköisessä muodossa, joista luvussa neljä tuotetaan oma tarkastelu. Edelleen tässä luvussa on laskettu Trellum PTS 2040 vuotuisen investointitarpeen mukaiset käyttötalousvaikutukset.

Luvussa viisi on tuotettu karkea tarkastelu hyvinvointialueiden tilojen käytön tehokkuudesta. Maakuntien Tilakeskus Oy julkaisi 4.7.2023 tiedot hyvinvointialueiden käytössä olevan Moduloi kiinteistöhallintajärjestelmän tiedot hyvinvointialueiden omista- ja vuokratuista toimitiloista. Nämä tiedot julkistettiin hyvinvointialuetasolla ja tähän tietoon on tätä

[2] Varsinaisen hyvinvointialueiden toimisteiden ja palveluiden suoritteiden tarkastelun ja tähän liittyvä palveluverkkoon liittyvän skenaariotyö tekee Deloitte Oy.

tarkastelua varten yhdistetty myös hyvinvointialueiden väestöpohja. Toimitila- ja väestötietojen pohjalta tarkastellaan tilankäytön tehokkuuden tunnuslukuja, jossa verrataan Kanta-Hämeen tilankäytön tilannetta muihin hyvinvointialueisiin.

Tarkastelun edellä mainitut luvut kaksi, kolme, neliä ja viisi on rakennettu niin, että ensin kuvataan käytetyt termit, laskentasäännöt ja tämän jälkeen tuotetaan näiden laskentasääntöjen pohjalta tuotetut tunnusluvut kuvina ja taulukoina. Tämän jälkeen kunkin luvun lopussa on lyhyt yhteenveto tuotetuista tunnusluvuista ja tarkastelusta. Raportin lopussa olevassa luvussa kuusi on vielä yhteenveto ja johtopäätös nyt tehdystä tarkastelusta ja tämän raportin mukana tulee myös erillinen MS Excel tiedosto, josta löytyvät kaikki tässä tarkastelussa mukana olevien yksittäisten rakennusten tiedot.

Tämän käsillä olevan tarkastelun on tehnyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi. Tämä tarkastelu on osaa laajempaa Kanta-Hämeen hyvinvointialueen palveluverkkotarkastelua, jota tekee Deloitte Oy.

2. RAKENNUSTEN ARVOT JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT

2.1 Rakennusten arvot ja käsitteet

Trellum Consulting Oy on osana tätä hanketta määritellyt nyt tarkastelussa olevien kuntien ja kuntayhtymien suorassa omistuksessa ja markkinoilta vuokrattujen rakennusten arvot. Lähtötilanteessa arvojen määrityksen tavoitteena oli tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden arvosta, korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista. Tässä tuotettuja rakennusten arvoja ja omaisuuden tunnuslukuja voidaan käyttää omaisuuden hallinnan välineenä suunniteltaessa omaisuuteen kohdistuvia toimenpiteitä ja lisäksi määriteltyjä arvoja voidaan käyttää myös pääomavuokrien laskennan pohjana[3]. Omaisuuden tunnusluvut lasketaan määriteltyjen arvojen pohjalta, jotka ovat

jälleenhankinta-arvo, joka kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, ilman tontti- ja liittymämaksuja, mikäli samanlainen rakennus rakennetaan samalla tontille nykyisellä varustuksella uudelleen ja

tekninen arvo puolestaan kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksia pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta johtunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennuksen ikä, rakennukseen tehdyt investoinnit sekä muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen yleisesti vaikuttaa rakennuksen kulumista ehkäisevä kiinteistönhoidon taso, rakennuksessa olevien tilojen käyttöaste sekä käytön kuluttavuus.

[3] mm. Hyvinvointialueuudistuksessa tuotettiin erillinen Vuokra-asetus, jolla ohjeistettiin kuntien omistamien ja hyvinvointialueiden käyttöön tulevien rakennusten vuokrien määritys. Tässä asetuksessa pääomavuokra voitiin laskea myös aidosta teknisestä arvosta, joka on eräs keskeinen tässä määrittelyssä tuotettavista tiedoista.

Teknisten ja jälleenhankinta-arvojen avulla voidaan laskea omaisuuden kuntoa kuvaavat tunnusluvut eli *korjausvelka*, *Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®*[4]. Nämä tunnusluvut lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltyjen arvojen pohjalta nykykunnon ja halutun tavoitekunnon välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon suhteena saadaan rakennuksen *kuntoluokka (Kla = tekninen arvo / jälleenhankinta-arvo)* kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnon tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle voidaan asettaa erilaisia tavoitteita halutun lopputuloksen mukaan.

Määritelmällisesti omaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksista on tingitty, jotta ne olisivat kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelka on varantosuure, antaen karkea kuvan omaisuuteen kumuloituneesta rahatarpeesta. Korjausvelan laskennassa nykykunnon lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa, joka saavutetaan noin 12–20 vuoden päästä valmistumisesta tai edellisestä suuresta peruskorjauksesta/parannuksesta. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tästä nykykunnon (Kla<75 %) ja tavoitekunnon (Kla = 75 %) erotuksesta saadaan laskettua yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden korjausvelka.

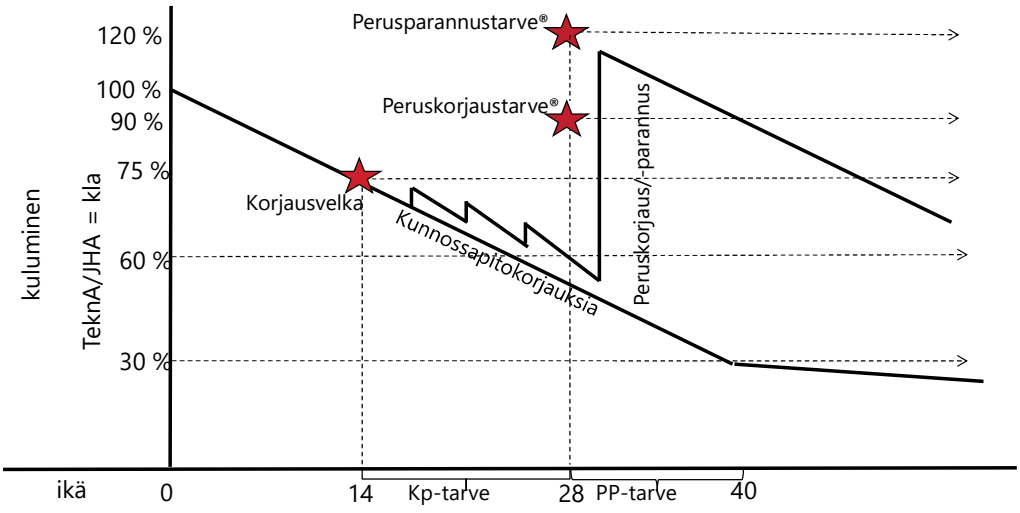
Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® kuvaavat koko omaisuuden välitöntä investointitarvetta, jotta huono/välttäväkuntoiset rakennukset saadaan uutta vastaavaa kuntoon. Nämä tunnusluvut lasketaan sitten, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 %:n kuntoluokan, joka saavutetaan noin 25–35 vuoden kuluessa valmistumisesta tai edellisestä kattavasta peruskorjauksesta/parannuksesta rakennuksen kulumisvauhdista riippuen. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa näihin rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennukset saataisiin alkuperäiseen (Peruskorjaustarve®) tai tämän päivän käyttötarkoitukseltaan täysin uuden vastaavan rakennuksen mukaiseen varustukseen (Perusparannustarve®). Peruskorjaustarve® sisältää fyysisen kulumisen takia tarvittavat investoinnit (tavoitekunto 90 %) ja Perusparannustarve® (tavoitekunto 120 %) taas fyysisen kulumisen lisäksi myös tavanomaisen ajanmukaistamisen vaatimat investoinnit eli toiminnalliset muutokset, jolla rakennuksen toiminnallisuus ja varustus nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi tämän päivän käyttötarkoitukseltaan uuden vastaavan rakennuksen mukaiseen tasoon. Investointitarpeet lasketaan siis rakennusten arvojen ja nykykunnon pohjalta ja ne saattavat yksittäisten rakennusten osalta poiketa huomattavastikin todellisten rakennusosien kautta laskettavista tarkemmista investointitarvelaskelmista. Tarkastelu on karkea, mutta antaa mahdollisuuden tarkastella suuria rakennusmääriä perinteisiä kuntoarvioita/kuntotutkimuksia kevyemmällä ja edullisemmalla menetelmällä.

2.2 Rakennusten kuluminen

Määriteltyjä tunnuslukuja voidaan tarkastella graafisesti, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kuluminen sekä nykykunnon ja tavoitekunnon välinen suhde eli kuntoluokka.

[4] Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® ovat Trellum Consulting Oy:n rekisteröimiä tavaramerkkejä, joiden laskentasäännöt on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi.

Kuva 2: Rakennuksen kuluminen ja sen pohjalta laskettavat omaisuuden tunnusluvut



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnon kehittymisen kautta (tekninen/jälleenhankinta-arvo). Uuden rakennuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100 % ja välittömästi valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulumaan, jolloin kuntoluokka ja nykykunto laskevat vuosittain. Kuviossa rakennuksen oletuskuluminen on 1,75 %, vuodessa ja kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää perustus- ja runkorakenteet ja rakennus on vielä fyysisesti olemassa, jolloin rakennuksesta ovat jäljellä rakennuksen pitkäikäisimmät osat, joiden oletuskuluminen tämän jälkeen on 0,25 % vuodessa[5].

Tähän pelkistettyyn rakennuksen elinkaareen (nykykunnon kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen merkittävä kohta saavutetaan rakennuksen ollessa 14 vuotta vanha, jolloin rakennuksen nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu korjausvelkaa eli nykykunto alittaa korjausvelan tavoitetason, joka fyysisesti tämä näkyy kunnossapitotarpeena. Kun rakennuksessa kunnossapitokorjaustarve, niin rakennukseen on syntynyt korjausvelkaa. Alkuvaiheessa korjausvelkaa hallitaan kunnossapitokorjauksin, jossa yksittäisiä rakennusosia korjataan, jotta rakennusta voidaan turvallisesti jatkaa. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta, kun kunnossapitokorjaukset huomioidaan, saavutetaan yllä olevassa kuvassa 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus on peruskorjaus-/ perusparannustarpeessa. Käytännössä ikäluokassa 10–30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossapitokorjauksia, joiden avulla rakennusta ominaisuuksia voidaan uusia ja yleensä peruskorjaus/perusparannusinvestointi toteutetaan noin 30–40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka vaihtelee 30–60 % välillä. Käytännössä kunnossapitokorjauksilla rakennuksen elinkaarta voidaan jatkaa muutamilla vuosilla, jolloin 60 % kuntoluokka saavutetaan noin 25–35 vuoden välillä.

Jos rakennus korjataan alkuperäistä tasoa vastaavaa kuntoon, niin tämä Peruskorjaustarve® saadaan kuntoluokaltaan alle 60 % nykykunnon alittavista rakennuksista nostamalla ne kuntoluokan 90 % tavoitetasoon. Perusparannuksessa rakennus puolestaan uudistetaan tämän päivän uuden vastaavan käyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen varustukseen, jolloin toiminnallisten muutosten takia tämä Perusparannustarve® lasketaan kuntoluokan 120 % tavoitteeseen (120 % x alkuperäinen JHA), jolloin investointitarpeen laskennassa käytetty

[5] Tämä kulumiskuva on pelkistetty ja jokaisella rakennuksella kuluminen on käytännössä yksilöllistä. Jokainen rakennus kuluu, mutta kulumisen vauhti on jokaisella rakennuksella yksilöllistä.

jälleenhankinta-arvo ylittää rakennuksen alkuperäisen jälleenhankinta-arvon. Perusparannustarve® saadaan siis alle 60 % kuntoluokan rakennuksissa nykykunnon ja 120 % tavoitekunnon välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka on kuitenkin maksimissaan 100 %, kun osa investoinneista (toiminalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon, jolloin rakennuksen investoinnin jälkeinen kuntoluokka ei voi koskaan ylittää 100 %, vaikka tässä sitä investointitarpeen laskennassa kuitenkin käytetään.

Investoinnin korjausaste saadaan, kun toteutunut investoinnin hinta suhteutetaan rakennusten investoinnin jälkeiseen jälleenhankinta-arvoon. Toiminnallisten muutosten takia korjausaste saattaa nousta huomattavan korkeaksikin, mutta silti investoinnin neliöhinta jää alle uuden vastaavan rakennuksen rakentamiskustannuksen, jolloin peruskorjaus/parannus kannattaa toteuttaa. Jossain vaiheessa rakennus saattaa tulla niin huonoon kuntoon tai toiminnallisten muutosten tarve on niin suuri ja/tai rakennuksen nykyinen koko tai sijainti ei enää vastaa palvelukysynnän tarvetta, jolloin vanhan korjaaminen ei kannata ja rakennus kannattaa purkaa, jolloin on järkevää rakentaa uusi tarpeita vastaava rakennus tilalle.

Omaisuuden tunnuslukujen laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten arvot, joista hintatietojen lisäksi saadaan tieto rakennuksen nykykunnosta, jolloin saadaan määriteltyä nykykunnon ja tavoitekunnon välinen ero, josta taas omaisuuden tunnusluvut lasketaan. Koko omaisuudessa rakennusten nykykuntojen perusteella voidaan muodostaa myös omaisuuden Kuntoprofiili®[6], jossa kuvataan rakennusten nykykunnon jakautumista eri kuntoluokkiin. Kuntoprofiilissa käytettäviä kuntoluokkia on viisi, joiden pohjalta nähdään, miten koko omaisuus on jakautunut erinomaisessa (>90 %), hyvässä (75 – 90 %), tyydyttävässä (60 – 75 %), välttävässä (50 – 60 %) tai huonossa kunnossa (< 50 %) oleviin rakennuksiin. Kuntoprofiilin lisäksi tuotettuja tunnuslukuja voidaan tarkastella eri näkökulmista mm. ikäluokittain, käyttötarkoituksittain ja sijainneittain, joka lisää tietoisuutta omaisuudesta, sen rakenteesta ja tarpeista.

2.3 Arvojen määritys

Trellum Consulting määritteli osana tätä hanketta nyt tarkastelluille rakennuksille jälleenhankinta- ja tekniset arvot vuoden 2023 elo/syyskuun tilanteeseen. Tämän arvojen määrittelyn perustiedot saatiin Kanta-Hämeen Hyvinvointialueelta, ja perustiedot pohjautuvat kuntien vuokrasopimusten sekä vuokrahinnan määrityksessä ilmoitettuihin tietoihin. Osana hyvinvointialueuudistusta valtio antoi erillisen Vuokra-asetuksen, jolla ohjeistettiin kuntien omistamien ja hyvinvointialueen käyttöön vuokrattavien rakennusten vuokrien määritys. Tässä vuokrien määrityksessä Kanta-Hämeessä kerättiin mm. rakennusten perustiedot sekä rakennuksiin toteutuneiden investointien tiedot, joiden tietoja nyt tehdyssä arvojen määrityksessä käytettiin.

Saatujen perustietojen pohjalta vanhemmissa rakennuksissa jälleenhankinta-arvojen laskennassa käytettiin Trellum:ssa olevia tietoja uusien vastaavien rakennusten investointi- ja rakentamiskustannuksista huomioiden rakennuksen valmistumisvuosi sekä koko, jonka pohjalta muodostettiin alustavat rakennuskohtaiset jälleenhankinta-arvon neliöhinnat. Tämän neliöhinnan laskettiin koko rakennuksen jälleenhankinta-arvo kertomalla tämä neliöhinta rakennuksen pinta-alalla. Uusissa ja uudehkoissa (valmistumisvuosi n. > v. 2000) rakennusten jälleenhankinta-arvona käytettiin rakennuskustannusindeksillä indeksoitua alkuperäistä hankintahintaa (investointikustannusta), mikäli tieto oli saatavissa. Jos tietoa ei ollut jälleenhankinta-arvo määriteltiin samoin, kuin vanhemmissa rakennuksissa.

[6] Kuntoprofiili® Trellum Consulting Oy:n rekisteröimä tavaramerkki.

Teknisen arvon laskennassa on käytetty edellä määriteltyä jälleenhankinta-arvoa sekä jakamalla rakennus kulumattomaan tai erittäin pitkäikäisiin rakennusosiin sekä kuluvaan osuuteen ja edelleen mallintamalla kuluvan osan kulumista seuraavasti. Lähtötilanteen teknisen arvon määrittelyn kaava on seuraava.

= (30 % * JHA) + (70 % * (JHA/40) * (40-ikä)) + INV NYKHINTA

Kaavan oletukset:

1) 30 % rakennuksesta arvosta on ns. kulumatonta tai näiden rakennusosien pitoikä on huomattavan pitkä (noin 200 vuotta). Ns. kulumattomia rakennusosia ovat perustukset, runko sekä kantavat rakenteet ja edelleen, kun rakennus on olemassa, vähintään tämän verran rakennusta on vielä jäljellä.
2) 70 % rakennuksen arvosta on kuluvaa osuutta, jonka pitoikä on 40 vuotta, jolloin rakennuksen fyysinen kuluminen oletetaan olevan 1,75 % vuodessa (muut rakenteet; oletus 1,75 % jha/vuosi)
3) Rakennuksen valmistumisen jälkeistä kuntoa nostavat rakennukseen tehdyt investoinnit, jotka saatiin osana arvojen määrittelyä kuntien/kuntayhtymien vuokrahinnan laskentaan ilmoittamista investointitiedoista. Näistä investoinneista laskettiin nykyhinta indeksoimalla ne rakennuskustannusindeksillä määrittelyhetkeen ja huomioimalla niihin kuluminen (1,75 %)

Rakennusten arvot laskettiin em. tavalla ja tämän jälkeen rakennukset on vielä katselmoitu, jonka jälkeen tuotettiin rakennusten lopulliset arvotiedot. Katselmoinnissa kiinnitettiin huomioita rakennuksen jälleenhankinta-arvon neliöhintaan, eli saako alustavasti arvioidulla neliöhinnalla katselmoinnissa tarkastellun rakennuksen. Toinen, johon katselmoinnissa kiinnitettiin huomiota, on lähtötilanteen kuntoluokka eli vastaako rakennuksen kuntoluokka katselmoidun rakennuksen todellista fyysistä kuntoa. Kuntoluokan arviointia varten rakennuksesta arvioitiin karkeasti rungon, julkisivujen, ikkunoiden/ovien, sisäpuolisten pintojen sekä talotekniikan (lämpö, sähkö, vesi/viemäri ja ilmanvaihto) elinkaaren vaihe, joiden tämän hetken kunnosta rakennuksen lopullinen kuntoluokka muodostuu. Nämä katselmoinnit toteutettiin 18.8–31.8.2023 välisenä aikana[7] ja katselmoinnin on suorittanut Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi.

Seuraavassa yhteenveto tässä tarkastelussa käsiteltävistä rakennuksista omistajittain.

[7] Poikkeuksena Hämeenlinnan kaupungin omistaman Linnan Kiinteistökehitys Oy:n omistamat rakennukset, joiden arvojen määrittely toteutettiin syksyllä 2022.

Taulukko 1: Arviotavat rakennukset ja katselmointiajankohta

Omistaja	lkm	m²	**Määritysvuosi**
Forssa	13	10 796	Elokuu 2023
FSHKY	13	24 173	Elokuu 2023
Hattula	6	5 869	Elokuu 2023
Hausjärvi	4	3 774	Elokuu 2023
Humppila	2	710	Elokuu 2023
Hämeenlinna	8	5 638	Elokuu 2023
Janakkala	10	19 700	Elokuu 2023
Jokioinen	7	7 089	Elokuu 2023
Linnan Kiinteistökehtitys Oy*	20	39 174	Syksy 2022
Loppi	7	5 299	Elokuu 2023
Riihimäki	13	17 798	Elokuu 2023
RSTKY	7	11 025	Elokuu 2023
Tammela	8	5 603	Elokuu 2023
Ypäjä	7	3 746	Elokuu 2023
Muut omistajat	69	65 992	Elokuu 2023
Yhteensä	194	226 384	

*Arvot määritelty syksyllä 2022

Hyvinvointialue on vuokrannut yhteensä 194 rakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä noin 226 400 neliömetriä. Todellisuudessa rakennuksia oli enemmän, kun samalla sopimuksella saattoi olla useampi rakennus. Arvojen määrittelyssä nämä rakennukset ensin ”hajotettiin” omiksi rakennuksikseen, joista arvojen määrittely tehtiin, mutta tätä tarkastelua varten rakennusten tiedot summattiin vielä takaisin ”sopimustasolle”, jolloin ne ovat paremmin käytettävissä varsinaisessa palveluverkkosuunnittelussa ja siihen liittyvässä skenaariovaiheessa. Seuraavassa luvussa on tunnusluvut rakennusten nykytilanteesta ja tämän jälkeen lyhyt yhteenveto edellä mainittujen periaatteiden yllä olevan taulukon rakennuksista lasketuista tunnusluvuista.

2.4 Hyvinvointialueen vuokraamien rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut

Taulukko 2: Arvotietojen yhteenveto elo/syyskuu v. 2023[8]

Trellum: Arvotietojen yhteenveto syksy 2023

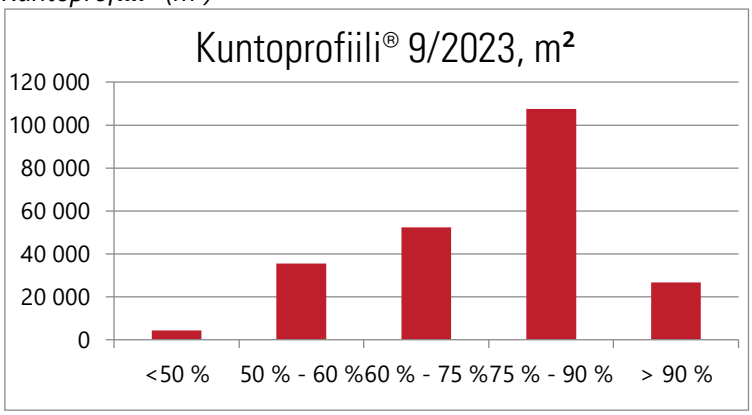
Rakennutsen lukumäärä	194	
Pinta-ala	226 384	€/m²
Jälleenhankinta-arvo €	690 093 349	3 048
Tekninen arvo €	516 341 419	2 281
Kla % (TeknA / JHA)	74,82 %	
Kuluminen €/v, €/m²/kk	12 076 634	4,45
Kuluminen %/jha	1,75 %	
Korjausvelka 75%, € ja €/m²	34 368 087	152
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%, € ja €/m²	40 859 319	180
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 120 %, € ja €/m²	74 591 028	329

Taulukko 3: Omaisuuden Kuntoprofiili® (lkm., m² ja %)

Kuntoprofiili® syksy 2023

Kunto	lkm	m²	m²/lkm	%-osuus %/kpl	%-osuus %/m²
<50 %	16	4 238	265	8 %	2 %
50 % - 60 %	30	35 453	1 182	15 %	16 %
60 % - 75 %	63	56 603	898	32 %	25 %
75 % - 90 %	70	103 324	1 476	36 %	46 %
> 90 %	15	26 767	1 784	8 %	12 %
Yhteensä	194	226 384	1 167	100 %	100 %

Kuva 3: Kuntoprofiili® (m²)



Taulukko 4: Korjausvelka ja Perusparannustarve® kuntoluokittain (m², €, €/m², %)

Korjausvelka ja Perusparannustarve® kuntoprofiileittain syyskuu 2023

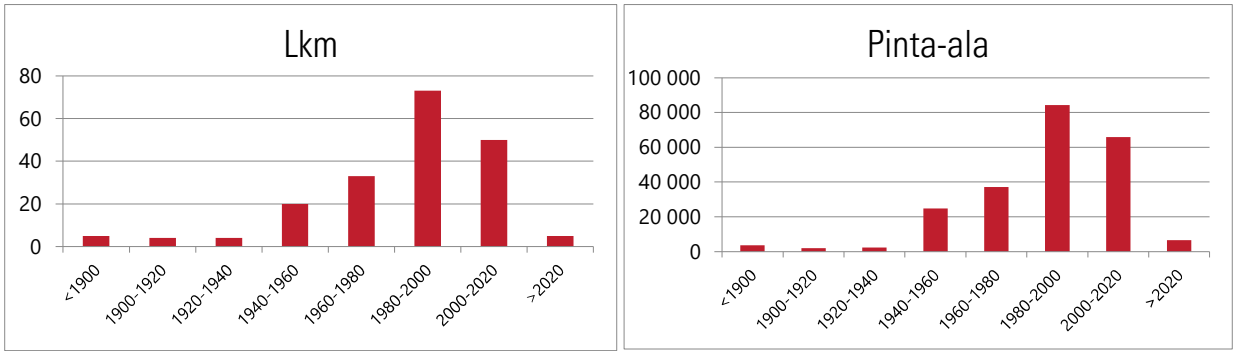
Kuntolka	m²	Kvelka	€/m²	Pptarve	€/m²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	4 238	3 257 817	769	8 138 977	1 921	9 %	11 %
50 % - 60 %	35 453	20 735 648	585	66 452 051	1 874	60 %	89 %
60 % - 65 %	8 594	3 026 323	352			9 %	
65 % - 70 %	23 046	5 780 877	251			17 %	
70 % - 75 %	20 722	1 567 423	76			5 %	
Yhteensä	92 052	34 368 087	373	74 591 028	810	100 %	100 %
Koko om.	226 384	34 368 087	152	74 591 028	329		

[8] Tarkemmat rakennuskohtaiset arvot ja muut tunnusluvut löytyvät tämän raportin mukana tulevasta MS Excel tiedostosta. Tarkastelussa on pelkästään hyvinvointialueelle vuokrattu pinta-ala.

Taulukko 5 Omaisuuden ikäprofiili (lkm., m², m²/lkm. ja %)

Trellum Ikäprofiili syksy 2023				%-osuus	
Ikäjkauma	**lkm**	**m²**	**m2/lkm**	**%/kpl**	**%/m²**
<1900	5	3 619	724	3 %	2 %
1900-1920	4	2 060	515	2 %	1 %
1920-1940	4	2 324	581	2 %	1 %
1940-1960	20	24 772	1 239	10 %	11 %
1960-1980	33	37 078	1 124	17 %	16 %
1980-2000	73	84 147	1 153	38 %	37 %
2000-2020	50	65 791	1 316	26 %	29 %
>2020	5	6 594	1 319	3 %	3 %
Yhteensä	194	226 384	1 167	100 %	100 %
Valmistumisvuoden mediaani			1988		

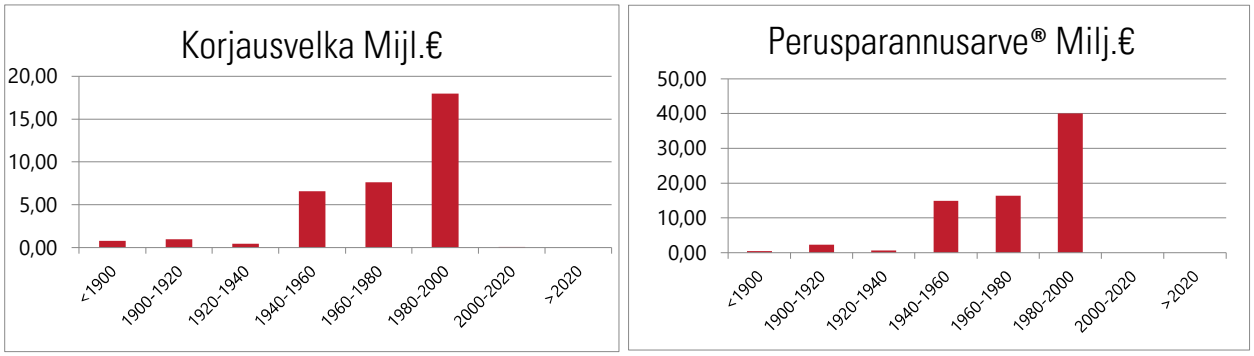
Kuva 4: Omaisuuden ikäprofiili (lkm., m²)



Taulukko 6: Korjausvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain (m², €, €/m² ja %)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain syksy 2023							
Ikäjkauma	m²	**Kvelka**	**€/m²**	**Pptarve**	**€/m²**	**Kvelka %**	**Ppt %**
<1900	3 619	779 723	215	453 600	125	2 %	1 %
1900-1920	2 060	954 338	463	2 230 659	1 083	3 %	3 %
1920-1940	2 324	446 920	192	551 691	237	1 %	1 %
1940-1960	24 772	6 580 676	266	14 951 168	604	19 %	20 %
1960-1980	37 078	7 576 087	204	16 375 910	442	22 %	22 %
1980-2000	84 147	17 972 519	214	40 028 001	476	52 %	54 %
2000-2020	65 791	57 825	1	0	0	0 %	0 %
>2020	6 594	0	0	0	0	0 %	0 %
Yhteensä	226 384	34 368 087	152	74 591 028	329	100 %	100 %

Kuva 5: Korjausvelka ja Perusparannustarve® ikäluokittain (Milj.€)



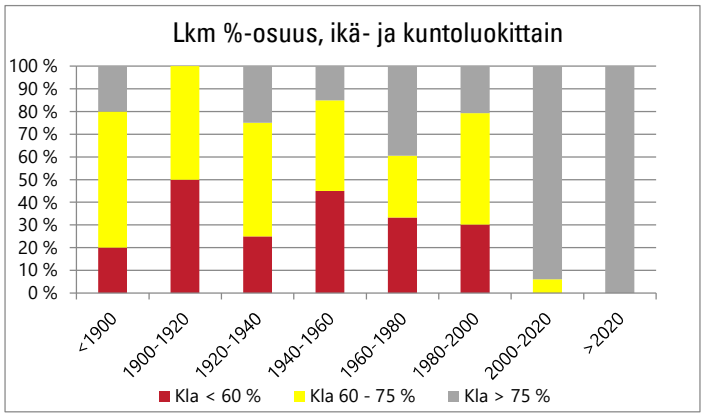
Taulukko 7: Rakennusten lukumäärä ja pinta-ala ikä- ja kuntoluokittain (lkm. ja m²)

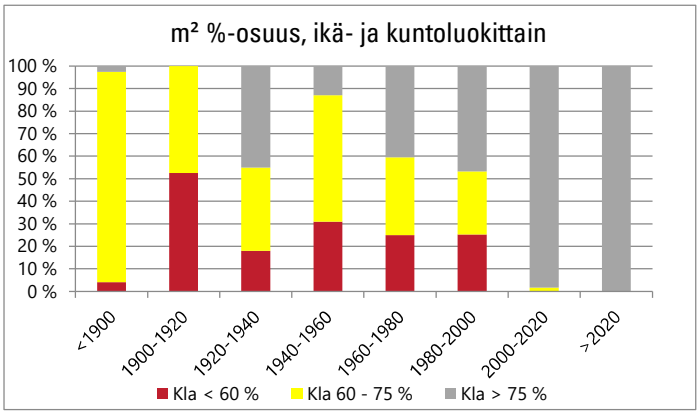
	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
Ikäjkauma	lkm	m²	lkm	m²	lkm	m²	lkm	m²
<1900	1	150	3	3 374	1	95	5	3 619
1900-1920	2	1 082	2	978	0	0	4	2 060
1920-1940	1	417	2	859	1	1 048	4	2 324
1940-1960	9	7 651	8	13 895	3	3 226	20	24 772
1960-1980	11	9 226	9	12 800	13	15 051	33	37 078
1980-2000	22	21 165	36	23 616	15	39 366	73	84 147
2000-2020	0	0	3	1 079	47	64 712	50	65 791
>2020	0	0	0	0	5	6 594	5	6 594
Yhteensä	46	39 691	63	56 603	85	130 091	194	226 384

Taulukko 8: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet ikä- ja kuntoluokittain (%)

	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
Ikäjkauma	lkm %	m² %	lkm %	m² %	lkm %	m² %	lkm %	m² %
<1900	20 %	4 %	60 %	93 %	20 %	3 %	100 %	100 %
1900-1920	50 %	53 %	50 %	47 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1920-1940	25 %	18 %	50 %	37 %	25 %	45 %	100 %	100 %
1940-1960	45 %	31 %	40 %	56 %	15 %	13 %	100 %	100 %
1960-1980	33 %	25 %	27 %	35 %	39 %	41 %	100 %	100 %
1980-2000	30 %	25 %	49 %	28 %	21 %	47 %	100 %	100 %
2000-2020	0 %	0 %	6 %	2 %	94 %	98 %	100 %	100 %
>2020	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Yhteensä	24 %	18 %	32 %	25 %	44 %	57 %	100 %	100 %

Kuva 6: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteellinen osuus ikä- ja kuntoluokittain

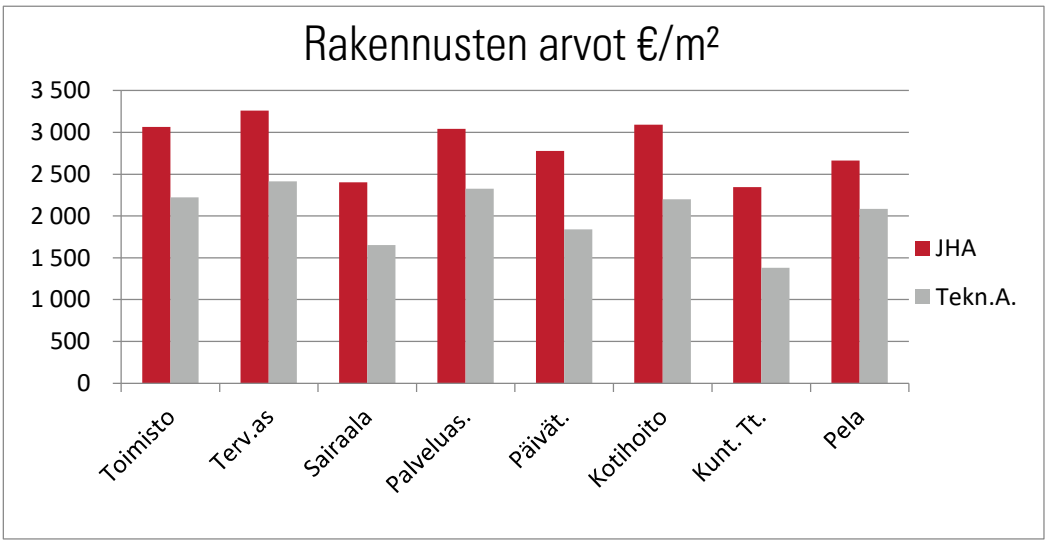




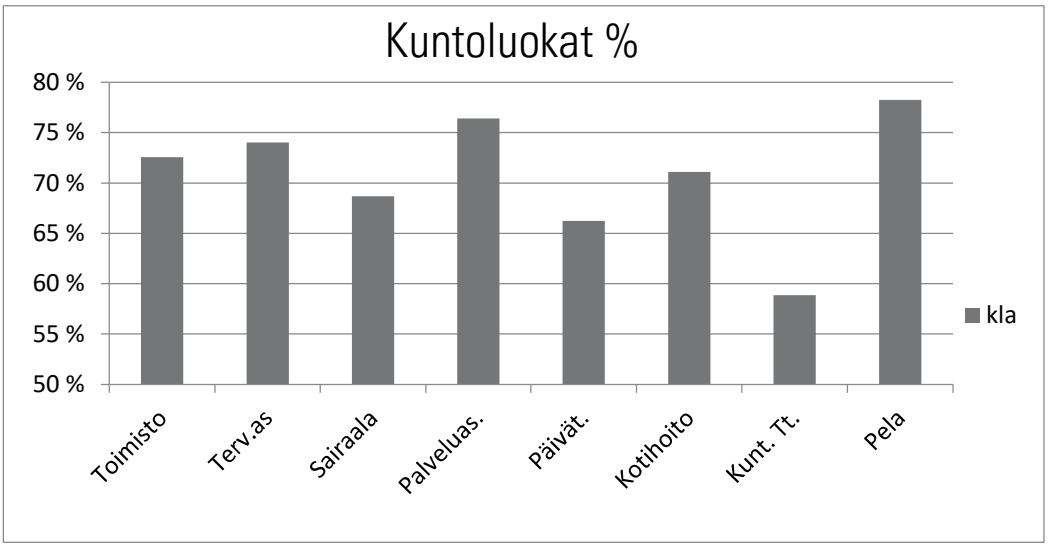
Taulukko 9: Omaisuuden tunnuslukujen yhteenveto toiminnoittain (lkm., m², €, €/m²)[9]

Arvotiedot toiminnoittain syksy 2023				Jälleenhankinta-arvo		Tekninen arvo			Korjausvelka		Perusparannustarve®	
Toiminta	lkm	m²	% m²	€	€/m²	€	€/m²	kla	€	€/m²	€	€/m²
Toimisto	31	18 402	8 %	56 396 943	3 065	40 917 342	2 223	73 %	2 960 080	161	4 798 651	261
Terveysasema	31	55 311	24 %	180 298 773	3 260	133 436 546	2 412	74 %	9 593 529	173	24 077 596	435
Sairaala	3	12 371	5 %	40 491 052	3 273	28 726 836	2 322	71 %	1 824 159	147	0	0
Palveluasuminen	73	104 943	46 %	319 306 214	3 043	243 960 038	2 325	76 %	12 575 991	120	29 500 713	281
Päivätoiminta	7	4 844	2 %	13 452 350	2 777	8 911 895	1 840	66 %	1 258 216	260	3 533 958	730
Kotihoito	4	843	0 %	2 606 793	3 093	1 853 378	2 199	71 %	125 832	149	0	0
Kuntouttava työtoiminta	10	4 693	2 %	10 997 158	2 343	6 472 757	1 379	59 %	1 775 112	378	2 432 659	518
Pelastustoiminta	35	24 977	11 %	66 544 067	2 664	52 062 628	2 084	78 %	4 255 169	170	10 247 452	410
Yhteensä	194	226 384	100 %	690 093 349	3 048	516 341 419	2 281	75 %	34 368 087	152	74 591 028	329

Kuva 7: Rakennusten arvojen neliöhinnat toiminnoittain

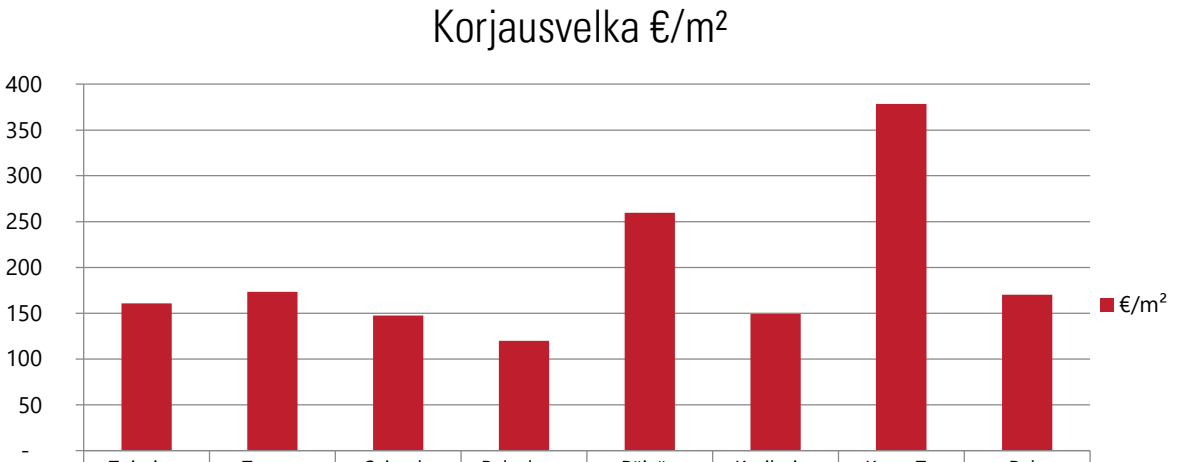


Kuva 8: Omaisuuden keskimääräiset kuntoluokat toiminnoittain



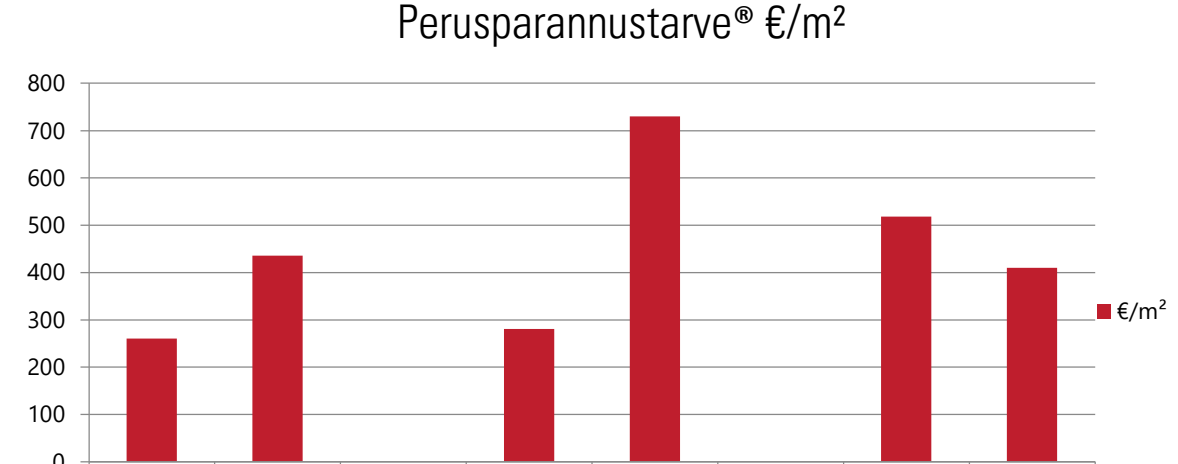
[9] Toimintoluokitus on tehty sähköisesti saatuun vuokrasopimusaineistoon. Toimintoluokitus on tehty rakennuksen "pääkäytön mukaan" eikä rakennuksia ole "hajotettu" toiminnoittain rakennuksen sisällä.

Kuva 9: Korjausvelka toiminnoittain (m^2, Milj. €, €/m^2)



	Toimisto	Terv.as	Sairaala	Palveluas.	Päivät.	Kotihoito	Kunt. Tt.	Pela
€/m^2	161	173	147	120	260	149	378	170
Milj.€	2,96	9,59	1,82	12,58	1,26	0,13	1,78	4,26
m^2	18 402	55 311	12 371	104 943	4 844	843	4 693	24 977

Kuva 10: Perusparannustarve® toiminnoittain (m^2, Milj. €, €/m^2)



	Toimisto	Terv.as	Sairaala	Palveluas.	Päivät.	Kotihoito	Kunt. Tt.	Pela
€/m^2	261	435	0	281	730	0	518	410
Milj.€	4,80	24,08	0,00	29,50	3,53	0,00	2,43	10,25
m^2	18 402	55 311	12 371	104 943	4 844	843	4 693	24 977

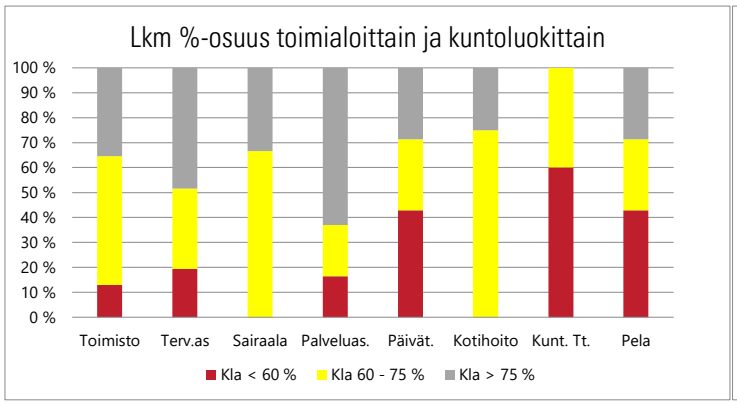
Taulukko 10: Rakennusten lukumäärä ja pinta-ala toiminnoittain ja kuntoluokittain (lkm. ja m²)

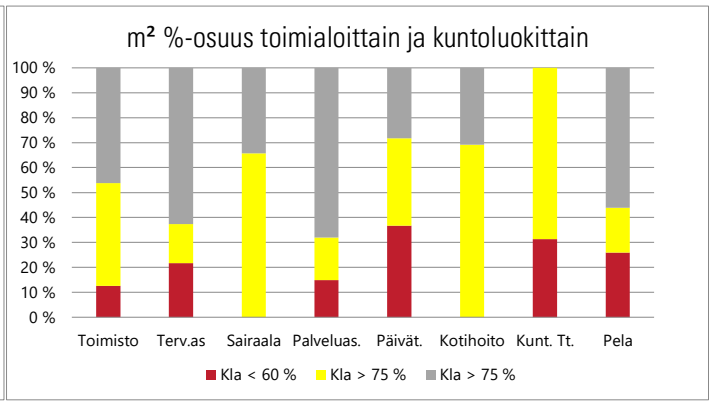
	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
Toiminta	lkm	m²	lkm	m²	lkm	m²	lkm	m²
Toimisto	4	2 312	16	7 585	11	8 505	31	18 402
Terv.as	6	11 986	10	8 691	15	34 635	31	55 311
Sairaala	0	0	2	8 130	1	4 241	3	12 371
Palveluas.	12	15 649	15	17 992	46	71 301	73	104 943
Päivät.	3	1 779	2	1 695	2	1 370	7	4 844
Kotihoito	0	0	3	584	1	259	4	843
Kunt. Tt.	6	1 472	4	3 221	0	0	10	4 693
Pela	15	6 493	10	4 463	10	14 021	35	24 977
Yhteensä	46	39 691	62	52 362	86	134 332	194	226 384

Taulukko 11: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet toiminnoittain ja kuntoluokittain (%)

	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
Toiminta	lkm %	m² %	lkm %	m² %	lkm %	m² %	lkm %	m² %
Toimisto	13 %	13 %	52 %	41 %	35 %	46 %	100 %	100 %
Terv.as	19 %	22 %	32 %	16 %	48 %	63 %	100 %	100 %
Sairaala	0 %	0 %	67 %	66 %	33 %	34 %	100 %	100 %
Palveluas.	16 %	15 %	21 %	17 %	63 %	68 %	100 %	100 %
Päivät.	43 %	37 %	29 %	35 %	29 %	28 %	100 %	100 %
Kotihoito	0 %	0 %	75 %	69 %	25 %	31 %	100 %	100 %
Kunt. Tt.	60 %	31 %	40 %	69 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Pela	43 %	26 %	29 %	18 %	29 %	56 %	100 %	100 %
Yhteensä	24 %	18 %	32 %	23 %	44 %	59 %	100 %	100 %

Kuva 11: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteellinen osuus toiminnoittain ja kunto-luokittain (%)

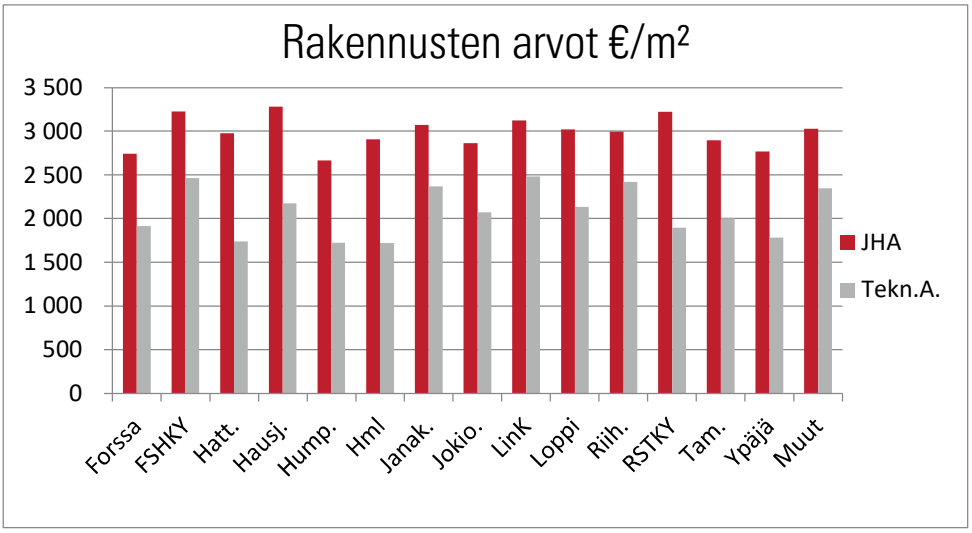




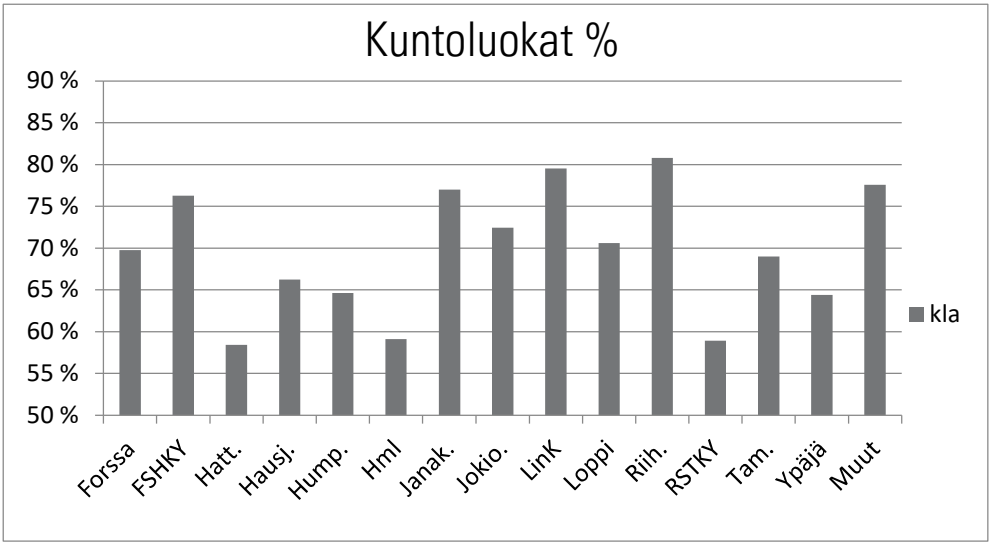
Taulukko 12: Omaisuuden tunnuslukujen yhteenveto omistajittain (lkm., m², €, €/m²)

Arvotiedot omistajittain syksy 2023				Jälleenhankinta-arvo		Tekninen arvo			Korjausvelka		Perusparannustarve®	
Omistaja	lkm	m²	% m²	€	€/m²	€	€/m²	kla	€	€/m²	€	€/m²
Forssa	13	10 796	5 %	29 611 536	2 743	20 658 013	1 913	70 %	1 591 871	147	2 267 369	210
FSHKY	13	24 173	11 %	77 989 108	3 226	59 591 839	2 465	76 %	2 096 112	87	348 300	14
Hattula	6	5 869	3 %	17 476 270	2 978	10 210 577	1 740	58 %	2 896 625	494	6 228 392	1 061
Hausjärvi	4	3 774	2 %	12 387 362	3 282	8 205 627	2 174	66 %	1 084 895	287	0	0
Humppila	2	710	0 %	1 891 900	2 667	1 222 724	1 723	65 %	196 201	277	468 531	660
Hämeenlinna	8	5 638	2 %	16 401 509	2 909	9 692 885	1 719	59 %	2 632 362	467	6 126 887	1 087
Janakkala	10	19 700	9 %	60 570 687	3 075	46 631 552	2 367	77 %	1 927 127	98	4 970 385	252
Jokioinen	7	7 089	3 %	20 297 079	2 863	14 706 492	2 075	72 %	936 711	132	1 844 535	260
Linnan K.	20	39 174	17 %	122 371 431	3 124	97 329 405	2 485	80 %	2 466 404	63	5 521 115	141
Loppi	7	5 299	2 %	16 007 078	3 021	11 301 529	2 133	71 %	1 341 621	253	1 839 211	347
Riihimäki	13	17 798	8 %	53 268 976	2 993	43 028 915	2 418	81 %	451 977	25	0	0
RSTKY	7	11 025	5 %	35 509 407	3 221	20 920 110	1 898	59 %	5 857 321	531	16 003 149	1 452
Tammela	8	5 603	2 %	16 243 375	2 899	11 206 543	2 000	69 %	1 102 978	197	2 997 806	535
Ypäjä	7	3 746	2 %	10 360 230	2 766	6 673 584	1 782	64 %	1 387 620	370	3 898 786	1 041
Muut omistajat	69	65 992	29 %	199 707 402	3 026	154 961 624	2 348	78 %	8 398 263	127	22 076 563	335
Yhteensä	194	226 384	100 %	690 093 349	3 048	516 341 419	2 281	75 %	34 368 087	152	74 591 028	329

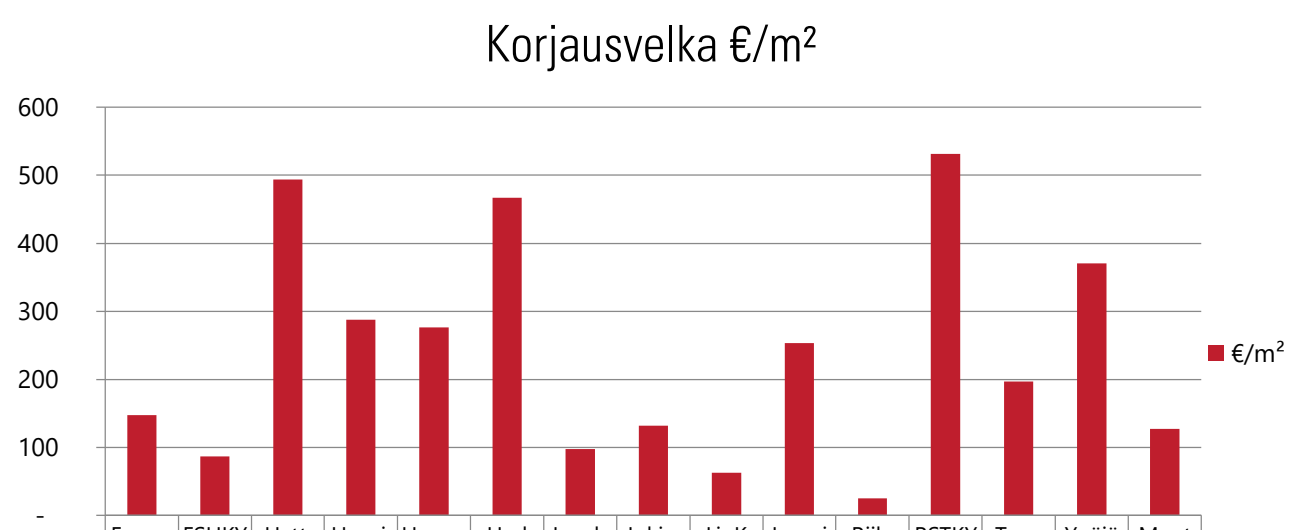
Kuva 12: Rakennusten arvojen neliöhinnat omistajittain (€/m²)



Kuva 13: Rakennusten keskimääräiset kuntoluokat omistajittain (Kla %)

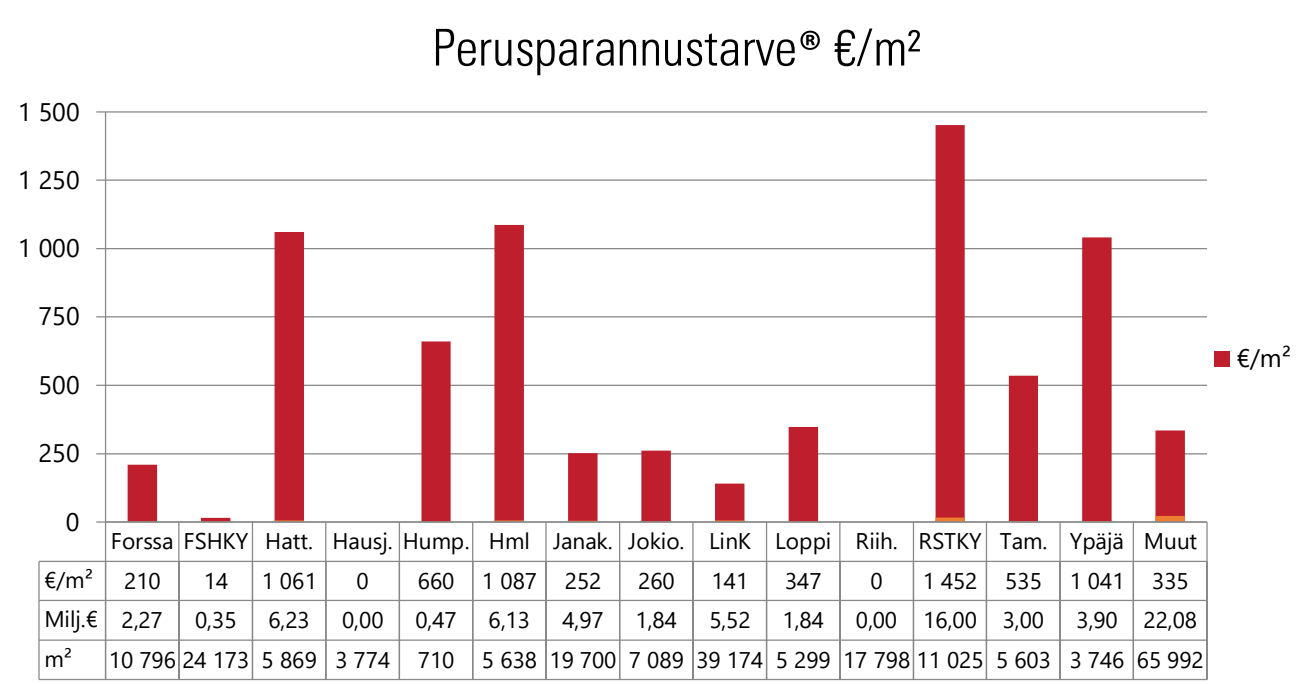


Kuva 14: Korjausvelka omistajittain (m², Milj. €, €/m²)



	Forssa	FSHKY	Hatt.	Hausj.	Hump.	Hml	Janak.	Jokio.	LinK	Loppi	Riih.	RSTKY	Tam.	Ypäjä	Muut
€/m²	147	87	494	287	277	467	98	132	63	253	25	531	197	370	127
Milj.€	1,59	2,10	2,90	1,08	0,20	2,63	1,93	0,94	2,47	1,34	0,45	5,86	1,10	1,39	8,40
m²	10 796	24 173	5 869	3 774	710	5 638	19 700	7 089	39 174	5 299	17 798	11 025	5 603	3 746	65 992

Kuva 15: Perusparannustarve® omistajittain (m², Milj. €, €/m²)



	Forssa	FSHKY	Hatt.	Hausj.	Hump.	Hml	Janak.	Jokio.	LinK	Loppi	Riih.	RSTKY	Tam.	Ypäjä	Muut
€/m²	210	14	1 061	0	660	1 087	252	260	141	347	0	1 452	535	1 041	335
Milj.€	2,27	0,35	6,23	0,00	0,47	6,13	4,97	1,84	5,52	1,84	0,00	16,00	3,00	3,90	22,08
m²	10 796	24 173	5 869	3 774	710	5 638	19 700	7 089	39 174	5 299	17 798	11 025	5 603	3 746	65 992

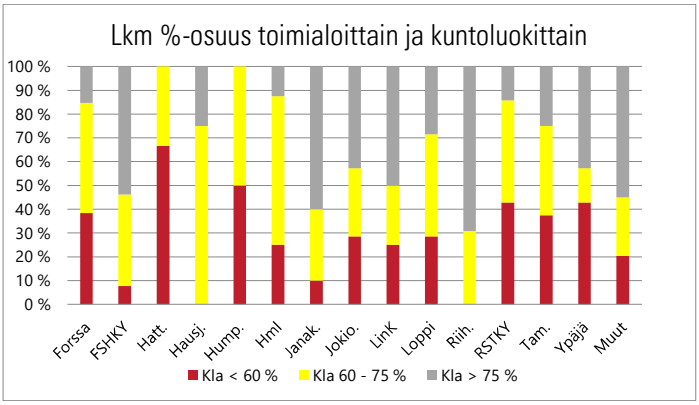
Taulukko 13: Rakennusten lukumäärä ja pinta-ala omistajittain ja kuntoluokittain (lkm. ja m²)

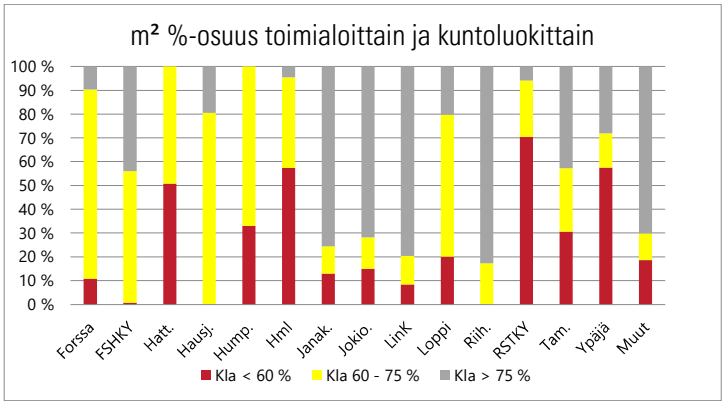
	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
Toimiala	lkm	m²	lkm	m²	lkm	m²	lkm	m²
Forssa	5	1 172	6	8 577	2	1 048	13	10 796
FSHKY	1	172	5	13 381	7	10 619	13	24 173
Hattula	4	2 984	2	2 885	0	0	6	5 869
Hausjärvi	0	0	3	3 040	1	734	4	3 774
Humppila	1	235	1	475	0	0	2	710
Hämeenlinna	2	3 231	5	2 148	1	259	8	5 638
Janakkala	1	2 545	3	2 278	6	14 877	10	19 700
Jokioinen	2	1 057	2	937	3	5 095	7	7 089
Linnan K.	5	3 273	5	4 698	10	31 202	20	39 174
Loppi	2	1 069	3	3 151	2	1 079	7	5 299
Riihimäki	0	0	4	3 059	9	14 739	13	17 798
RSTKY	3	7 765	3	2 611	1	649	7	11 025
Tammela	3	1 715	3	1 488	2	2 400	8	5 603
Ypäjä	3	2 155	1	535	3	1 056	7	3 746
Muut omistajat	14	12 319	17	7 340	38	46 334	69	65 992
Yhteensä	46	39 691	63	56 603	85	130 091	194	226 384

Taulukko 14: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet omistajittain ja kuntoluokittain (%)

	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
Käyttötarkoitus	lkm %	m² %	lkm %	m² %	lkm %	m² %	lkm %	m² %
Forssa	38 %	11 %	46 %	79 %	15 %	10 %	100 %	100 %
FSHKY	8 %	1 %	38 %	55 %	54 %	44 %	100 %	100 %
Hattula	67 %	51 %	33 %	49 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Hausjärvi	0 %	0 %	75 %	81 %	25 %	19 %	100 %	100 %
Humppila	50 %	33 %	50 %	67 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Hämeenlinna	25 %	57 %	63 %	38 %	13 %	5 %	100 %	100 %
Janakkala	10 %	13 %	30 %	12 %	60 %	76 %	100 %	100 %
Jokioinen	29 %	15 %	29 %	13 %	43 %	72 %	100 %	100 %
Linnan K.	25 %	8 %	25 %	12 %	50 %	80 %	100 %	100 %
Loppi	29 %	20 %	43 %	59 %	29 %	20 %	100 %	100 %
Riihimäki	0 %	0 %	31 %	17 %	69 %	83 %	100 %	100 %
RSTKY	43 %	70 %	43 %	24 %	14 %	6 %	100 %	100 %
Tammela	38 %	31 %	38 %	27 %	25 %	43 %	100 %	100 %
Ypäjä	43 %	58 %	14 %	14 %	43 %	28 %	100 %	100 %
Muut omistajat	20 %	19 %	25 %	11 %	55 %	70 %	100 %	100 %
Yhteensä	24 %	18 %	32 %	25 %	44 %	57 %	100 %	100 %

Kuva 16: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteellinen osuus omistajittain ja kuntoluokittain (%)





2.5 Yhteenveto hyvinvointialueen käytössä olevien rakennusten kunnosta

Yleistä

Trellum Consulting Oy on määritellyt kuntien omistamien ja markkinoilta hyvinvointialueen käyttöön vuokrattujen rakennusten arvot syksyn 2023 tilanteeseen. Edelleen tuotettujen rakennusten arvojen pohjalta laskettiin omaisuuden tunnusluvut, joita tarkasteltiin ikäluokittain, toiminnoittain ja omistajittain.

Rakennusten nykytilanne ja välittömät investointitarpeet

Vuokrattuja rakennuksia, joista rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut tuotettiin, on 194, joiden pinta-ala oli yhteensä noin 226 400 m². Rakennusten jälleenhankinta-arvo syksyllä 2023 on noin 690 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 3 048 €/m^2. Tekninen arvo puolestaan on noin 516 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta on 2 281 €/m^2. Tarkasteltavan omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on noin 74,8 %, mitä voidaan pitää varsin hyvänä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä alle 75 % kuntoluokan rakennuksissa 75 % tavoitekuntoon on noin 34 miljoonaa euroa, jolloin tarkasteltavan omaisuuden korjausvelan neliöhinta on 152 €/m^2. Välitön Perusparannustarve®, kuntoluokaltaan alle 60 %:n rakennuksissa 120 % tavoitetasoon, on vajaat 75 miljoonaa euroa ja sen omaisuuteen suhteutettu neliöhinta taas on noin 329 €/m^2. Omaisuuden korjausvelka ja Perusparannustarve® ovat valtakunnallista keskitasoa, kun korjausvelan neliöhinta Trellum tekemissä tarkasteluissa vaihtelee noin 150–220 €/ m^2 ja perusparannustarve noin 250–400 €/ m^2 välillä[10].

Kuntoprofiili®

Kuntoprofiili® näyttää, että vuokratusta pinta-alasta vajaa viidennes on välittömässä investointitarpeessa (Kla<60 %), tyydyttäväkuntoisia neljännes % (Kla 60-75 %) ja hyväkuntoisia (Kla>75 %) loput vajaat 60 %. Investointitarpeessa olevia rakennuksia on kaikkiaan noin 40 000 neliömetriä ja, kun koko vuokratun tilakannan Perusparannustarve® oli noin 75 miljoonaa euroa, niin keskimääräinen investointitarpeen neliöhinta on noin 1 900 €/m^2. Laskennallista korjausvelkaa näissä investointitarpeessa olevissa rakennuksissa on noin 24 miljoonaa euroa, joka edustaa noin 70 % korjausvelasta ja loput 30 % on tyydyttäväkuntoisissa rakennuksissa. Tyydyttäväkuntoisten rakennusten korjausvelka on yhteensä 10 miljoonaa euroa ja tätä korjausvelkaa käytännössä hallitaan kunnossapitokorjauksin. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen vuokrattu kiinteistökanta on painottunut hyväkuntoisiin rakennuksiin, johon sijoittuu vajaa puolet rakennuksista sekä noin 60 % pinta-alasta. Tämä myös nostaa keskimääräisen kuntoluokan lähes 75 %:in, jota voidaan pitää siis korkeana. Kaiken kaikkiaan koko vuokrattu kiinteistökanta on verraten hyvässä kunnossa omaisuuden velvoitteet ovat taas valtakuntaan nähden varsin keskimääräisellä tasolla.

Ikäluokittain

Vuokrattujen rakennusten pinta-alasta on 37 % (n. 84 000 m^2) valmistunut vuosien 1980–2000 välillä ja vuoden 2023 syksyllä tämän kannan ikä on siis 23–43 vuotta. Tähän kantaa kohdistuu myös suurin korjausvelka sekä välitön investointitarve. Korjausvelkaa tässä ikäluokassa on 18 miljoonaa ja Perusparannustarve® 40 miljoonaa euroa. Osa näistä rakennuksista on tulossa ensimmäiseen peruskorjaukseen/parannukseen, kun osassa rakennuksia tämä on toteutettu. Edelleen osassa rakennuksen kuntoa on ylläpidetty kunnossapito/vuosikorjauksin, joilla rakennuksen kulumista on hidastettu. Syksyllä 2023 tämän ikäluokan rakennusten pinta-alasta neljännes on investointitarpeessa (Kla<60 %), tyydyttäväkuntoisia 28 % (Kla 60–75 %) ja hyväkuntoisia vajaa puolet. Toiseksi eniten pinta-alaa on valmistunut

[10] Huomioitavaa on, että em. keskimääräisiä tasoja koskevat tunnusluvut kuvaavat koko kiinteistöomaisuutta ei pelkästään Sote rakennuksia.

vuosien 2000–2020 välissä, johon sijoittuu 29 % valmistuneesta pinta-alasta. Nämä rakennukset ovat valtaosaltaan vielä hyväkuntoisia ja kun tähän huomioidaan vielä kuluvana vuosikymmenenä valmistuneet rakennukset (valmistumisvuosi > 2020), niin verraten uusien rakennusten suhteellinen osuus nousee noin kolmannekseen koko pinta-alasta.

Ikäluokittain heikommassa kunnossa ovat vuosina 1900–1920 valmistuneet rakennukset. Näiden rakennusten korjausvelan neliöhinta on 463 €/m^2 ja Perusparannustarve®1 083 €/m^2. Toisaalta näinä vuosina valmistuneiden rakennusten suhteellinen pinta-alaosuus jää vain noin prosenttiin koko pinta-alasta, jolloin suhteellisesti heikosta kunnosta huolimatta absoluuttiset velvoitteet jäävät koko vuokratussa tilakannassa pieniksi. Korjausvelasta ja lasketusta investointitarpeesta yli puolet on siis vuosien 1980–2000 välillä valmistuneissa rakennuksissa, jolloin tämän ikäisten rakennusten velvoitteet ovat suurimmat. Rakennuskannan mediaanivalmistumisvuosi osuu myös tähän ikäluokkaan ollen 1988. Vuokratun tilakannan kannan keskimääräinen ikä syksyllä 2023 on 35 vuotta, joka varsin verraten korkea, jolloin vuokrattu tilakanta on siis verraten "nuori". Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kiinteistökannan verraten hyvän tilanteen selittää kannan ikärakenne, kun rakennuskanta on iältään verraten nuorta, mikä myös näkyy hyväkuntoisen rakennuskannan verraten suurena pinta-alaosuutena.

Toiminnoittain

Vuokratut rakennukset jaettiin kahdeksaan eri toimintoon ja näin tarkastellen suurin pinta-ala on palveluasunnoissa ollen noin 105 000 neliömetriä (46 % pinta-alasta). Toiseksi eniten pinta-alaa on terveysasemarakennuksissa ollen noin 55 000 neliömetriä (24 % pinta-alasta) ja kolmanneksi tulevat pelastustoimen rakennukset noin 25 000 neliömetrin pinta-alalla (11 % pinta-alasta). Lopuille viidelle toiminnolle jää noin 41 000 neliömetriä eli noin 18 % pinta-alasta.

Korkein kesimääräinen kuntoluokka, 78 %, on pelastustoimen rakennuksissa, joiden pinta-alasta 56 % on hyväkuntoisia (Kla>75 %), tyydyttäväkuntoisoa (Kla 60-75 %) 18 % ja loput 26 % huono/välttäväkuntoisia (Kla<60 %). Huomioitavaa pelastustoimen rakennuksissa on, että rakennuksittain tämä kanta näyttäisi olevan huonommassa kunnossa kuin pinta-alasta tarkasteltaessa, jolloin suuret paloasemarakennukset ovat verraten hyvässä kunnossa, kun taas Pelaa-rakennuksissa on paljon pieniä kuntoluokaltaan tyydyttäviä sekä huono/välttäväkuntoisia rakennuksia (Kla<75 %). Tämä näkyy myös korjausvelassa ja välittömissä investointitarpeissa, joita kuntoluokan korkeudesta huolimatta Pelaa-rakennuksissa on keskimääräistä enemmän., Toiseksi korkein kuntoluokka on palveluasunnoissa ollen 76 %. Palveluasuntorakennusten pinta-alasta lähes 70 % on hyväkuntoisia (Kla>75 %), tyydyttäväkuntoisia (Kla60-75 %) 17 % ja loput noin 15 % ovat välttävä/heikkokuntoisia (Kla<60 %). Korkeimmasta kuntoluokasta huolimatta palveluasuntorakennusten velvoitteet ovat absoluuttisesti suurimmat, johtuen niiden suuresta pinta-alaosuudesta. Absoluuttista korjausvelkaa näissä rakennuksissa on vajaat 13 miljoonaa euroa ja välitöntä investointitarvetta vajat 30 miljoonaa euroa. Kolmanneksi korkein kuntoluokka on terveysasema rakennuksissa ollen 74 %. Terveydenhoidon rakennusten pinta-alasta noin viidennes on investointitarpeessa, tyydyttäväkuntoisia 16 % ja loput eli yli 60 % pinta-alasta ovat hyväkuntoisia.

Toiminnoittain heikoin kuntoluokka on kuntouttavan työtoiminnan tiloissa, joiden keskimääräinen kuntoluokka jää alle 60 %:n ollen 59 %:ia. Tässä myös korjausvelan neliöhinta on korkein ollen 378 €/m^2. Kuntouttavan työtoiminnan tilat ovat rakentamiskustannuksiltaan kuitenkin muita tiloja edullisemmat, jolloin heikoimmasta kuntoluokasta huolimatta investointitarpeen neliöhinta (Perusparannustarve® 518 €/m^2) on näissä rakennuksissa vasta toiseksi korkein) päivätoimintarakennusten jälkeen (Perusparannustarve® 730 €/m^2). Kuntouttavassa työtoiminnassa ei ole yhtään hyväkuntoista pinta-alaa (Kla>75 %), tyydyttävä-

kuntoista taas 69 % ja välttävä/heikkokuntoista loput 31 %. Tätä enemmän välttävä/heikkokuntoista pinta-alaa on siis päivätoiminnan tiloissa ollen 37 % ja tässä tyydyttäväkuntoista tilaa päivätoiminnassa on 35 % ja hyväkuntoista loput 28 %.

Vuokratuista tiloista suhteellisesti suurimpien toimintojen tilat näyttävät olevan kohtuullisen hyvässä kunnossa ja suhteelliselta osuudeltaan pienemmissä tiloissa velvoitteita taas on enemmän. Toisaalta mm. kuntouttavassa työtoiminnassa, jonka keskimääräinen kuntoluokka oli heikoin, toiminnan tilojen kuntoon asetettavat vaatimukset eivät ole samanlaiset kuin esimerkiksi palveluasumisessa, jolloin em. toimita voi häiriöttömästi jatkaa myös heikompikuntoisemmissa tiloissa. Myös eri toimintojen tilojen käytön kuluttavuudessa on eroja, kun em. työtoiminta on melko nopeasta rakennusta kuluttavaa toimintaa verrattuna esimerkiksi toimistotilaan ja -käyttöön. Eli toiminnoittain tiloilla asetetaan erilaisia kuntovaatimuksia ja tässä rakennuksia on käsitelty samoin periaattein ja laskentasäännöin toiminnosta riippumatta. Osassa toimintoja voidaan siis toimia kunnoltaan heikommassa tilassa ennen kuin tilan ominaisuudet aiheuttavat varsinaisia haasteita itse toimintaan. Käytännössä kuntouttavaa työtoimintaa voidaan häiriöttömästi jatkaa vielä välttäväkuntoisissa rakennuksissa, mutta esimerkiksi erikoissairaanhoidon leikkaustoiminnan toiminnan toiminen 50–60 % kuntoluokan tiloissa aiheuttaisi jopa jo riskejä itse ydintoimintaan, jolloin rakennuksen kunnon vaatimustaso ja sitä kautta kunto liittyy myös voimakkaasti rakennuksessa harjoitettavaan toimintaan.

Omistajittain

Omistajittain tarkastellen eniten pinta-alaa on vuokrattu Hämeenlinnan kaupungin omistamalta Linnan Kiinteistökehitys Oy:ltä (17 %), toiseksi eniten Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä (FSHKY 11 %) ja kolmanneksi eniten Janakkalan kunnalta (9 %). Markkinoilta, joka käsittää useampia vuokranantajia, pinta-alaa on vuokrattu noin 66 000 neliömetriä, joka vastaa 29 % hyvinvointialueen vuokraamasta pinta-alasta. Kunnilta ja kuntayhtymiltä on vuokrattu pinta-alaa siis 71 % ja tästä kolmen suuriman osuus on reilu puolet

Parhaimmassa kunnossa ovat Riihimäen kaupungin omistamat rakennukset, joiden keskimääräinen kuntoluokka on 81 %, korjausvelan neliöhinta on 25 euroa ja välittömiä investointitarpeita ei Riihimäen kaupungin omistamissa rakennuksissa ole. Eri tunnusluvuilla mitaten toiseksi parhaimmassa kunnossa ovat FSHKY:n omistamat rakennukset, joiden keskimääräinen kuntoluokka on 76 %, korjausvelan neliöhinta on 87 euroa ja Perusparannustarve® 14 €/m^2. Tätä korkeampi keskimääräinen kuntoluokka on Linnan Kiinteistökehitys Oy:llä 81 %, sekä myös alhaisempi korjausvelka 87 €/m^2, mutta Linnan Kiinteistökehityksen perusparannustarve (141 €/m^2) on noin kymmenkertainen FSHKY:n verrattuna, jolloin jälkimmäisen kiinteistökannan voidaan arvioida olevan hivenen paremmassa kunnossa kuin Linnan Kiinteistökehitys Oy:n. Keskimääräinen kuntoluokka on siis 75 % ja omistajittain tarkastellen tämän alle kuntoluokka jää kymmenen omistajan[11] ja tämän yli taas neljän omistajan rakennuksissa[12]. Eniten velvoitteita on RSTKY:n rakennuksissa, jossa sekä absoluuttiset että suhteelliset velvoitteet ovat suurimmat. Kaikkiaan RSTKY:n rakennuksissa korjausvelkaa on vajaat kuusi miljoonaa euroa (531 €/m^2) ja Perusparannustarve® noin 16 miljoonaa euroa (1 452 €/m^2). Selvästi yli keskimääräisen tason (152 €/m^2) korjausvelka on myös Hattulan kunnan (494 €/m^2), Hämeenlinnan kaupungin (467 €/m^2), sekä Ypäjän kunnan (370 €/m^2) omistamissa rakennuksissa. Perusparannustarpeen suhteellinen neliöhinta ylittää 1 000 euron FSHKY:n lisäksi Hämeenlinnan kaupungin (1 087 €/m^2) sekä Hattulan (1 061 €/m^2) ja Ypäjän (1 041 €/m^2) kunnan omistamissa rakennuksissa.

[11] Hattulan kunta 58 % ja Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymän (RSTHY) 59 %, Hämeenlinnan kaupunki 59 %, Ypäjän kunta 64 %, Humppilan kunta 65 %, Hausjärven kunta 66 %, Tammelan kunta 69 %, Forssan kaupunki 70 %, Lopin kunta 71 % ja Jokioisten kunta 72 %:

[12] Riihimäen kaupunki 81 %, Linnan Kiinteistökehitys Oy 80 %, Janakkalan kunta 77 % ja FSHKY 76 %.

Yhteenvetona nyt tehdystä tarkastelusta voidaan todeta, että rakennusten keskimääräinen kunto ja velvoitteet vaihtelevat omistajittain huomattavan paljon. Osa rakennuksia tarjoaa vielä hyvät edellytykset hyvinvointialueen palvelutuotannolle, kun osassa omistajia velvoitteet tulevat jo lähitulevaisuudessa realisoitumaan verraten suurinakin investointitarpeita. Näitä investointitarpeita tarkastellaan seuraavassa luvussa.

3. TRELLUM PTS 2040

3.1 Trellum PTS 2040 oletukset

Edellä tarkasteltuihin arvotietoihin ja oletettuun kulumiseen pohjautuen voidaan tarkastella myös rakennusten tulevaa pitkän aikavälin investointitarvetta. Muut edellä kuvatut tunnusluvut (kuntoluokka, korjausvelka, Peruskorjaustarve®, Perusparannustarve® ja Kuntoprofiili®) kuvaavat omaisuuden nyky- ja poikkileikkaustilannetta syksyllä 2023, mutta rakennusten kulumisen tarkastelu antaa mahdollisuuden myös tarkastella ajallista ulottuvuutta eli miten rakennusten investointitarve tulee rakennusten arvioidun kulumisen kautta realisoitumaan lyhyellä, pitkällä ja keskipitkällä aikaväillä.

Tämä Trellum PTS 2040 investointitarvetarkastelu vuosille 2024–2040 pohjautuu myös rakennuksen nykykunnon sekä tavoitekunnon tarkasteluihin, kuten aiemmin tarkastelu Korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®, mutta tämän lisäksi tarkastelussa huomioidaan myös aikaulottuvuus aina vuoteen 2040 asti. Tässä laskennassa

- vuosille 2024–2040 tehtävän tarkastelun lähtötiedot pohjautuivat tässä tuotettuihin syksyn 2023 rakennusten arvo- ja kuntoluokkatietoihin, jolloin pitkän aikavälin investointitarkastelu on vuoden 2023 hintatasossa. aina vuoteen 2040 asti
- rakennusten vuotuiseksi kulumiseksi vuosille 2024–2040 oletetaan 1,5 % vuodessa eli kuntoluokka alenee tämän verran vuosittain
- rakennuksen investointitarpeen lähtötasoksi määritellään 50 % kuntoluokka eli sinä vuonna, kun em. kulumisen pohjalta laskettava rakennuksen kuntoluokka alittaa vuosien 2024–2040 välillä 50 %:n, niin sen vuoden kohdalla rakennukseen toteutetaan perusparannusinvestointi
- rakennusten perusparannusinvestoinnin tavoitetasoksi määriteltiin 60 % korjausaste rakennuksen tämän hetken jälleehankinta-arvosta laskettuna. Investointitarpeen hintaan vaikuttaa siis rakennuksen jälleenhankinta-arvo, joka varioituu rakennuksen ominaisuuksien ja varustelutason perusteella ja näin laskien perusparannustarpeen tavoitetasoksi tulee 110 % (Kla 50 % + 60 % korjausaste).

Tämän laskennan jälkeen jokaiselle rakennukselle saadaan perusparannusinvestoinnin toteutusvuosi sekä hinta. Tarkastelu on laskennallinen ja pohjautuu pelkästään rakennuksen arvon määrittelyssä arvioituun kuntoluokkaan ja sen kulumiseen eli rakennuksen fyysiseen kuntoon.

Tuotettu Trellum PTS 2040- tarkastelu sisältää.

- rakennusten fyysisestä kulumisesta johtuvan investointitarpeen arvioinnin vuosille 2024–2040 (Peruskorjaustarve®)
- rakennusten nykyisen käyttötarkoituksen ja siihen arvioidut kohtuulliset toiminnallisten muutosten vaatimat investointitarpeet vuosille 2024–2040 (käytettävyyden kohtuullinen parantaminen ja rakennuksen varustuksen ajanmukaistaminen eli toiminnalliset muutokset). Tarkastelu on suuntaa antava ja todellinen rakennusosien ja rakenteiden kautta laskettu investointitarve voi poiketa paljonkin nyt tehdystä karkeasta tarkastelusta.

PTS 2040 tarkastelu ei sisällä:

- tilojen kysynnän lisääntymisen kautta syntyviä uusien rakennusten- sekä nykyisten rakennusten laajennusten tarpeita tai rakennusten purkuun ja tähän liittyvien uusien rakennusten rakennuskustannuksia (uusinvestoinnit) sekä mahdollisia nykyisten rakennuksiin liittyviä käyttötarkoitusmuutoksia
- rakentamisen laatuun liittyvien ongelmien korjaamisia (kosteus- ja homekorjaukset)
- tilojen käyttöön ja omaisuuteen liittyvien lainsäädännön muutoksista aiheutuvia investointitarpeita (mm. uudet määräykset tilojen mitoituksissa, ominaisuuksissa, energiatehokkuudessa ja näiden kautta syntyviä investointitarpeita)

Seuraavassa on ensin käyty läpi nyt lasketut investointitarpeet näiden tarkasteluiden taulukot ja kuviot ja luvussa 3.3 on tarkastelujen yhteenveto.

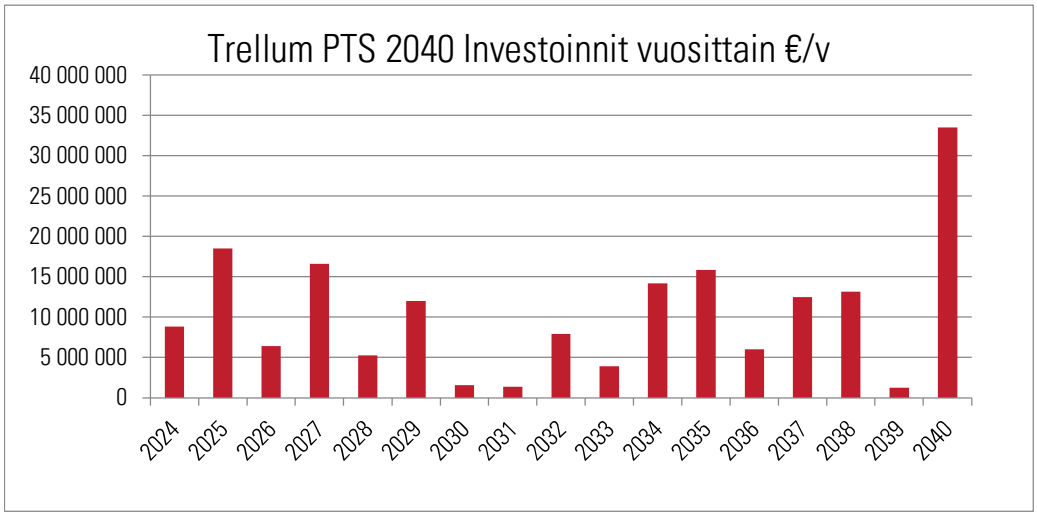
3.2 Trellum PTS 2040 – Kaikki rakennukset

Taulukko 15: Trellum PTS 2040 yhteenveto[13] (€, lkm., m², €/m², %)

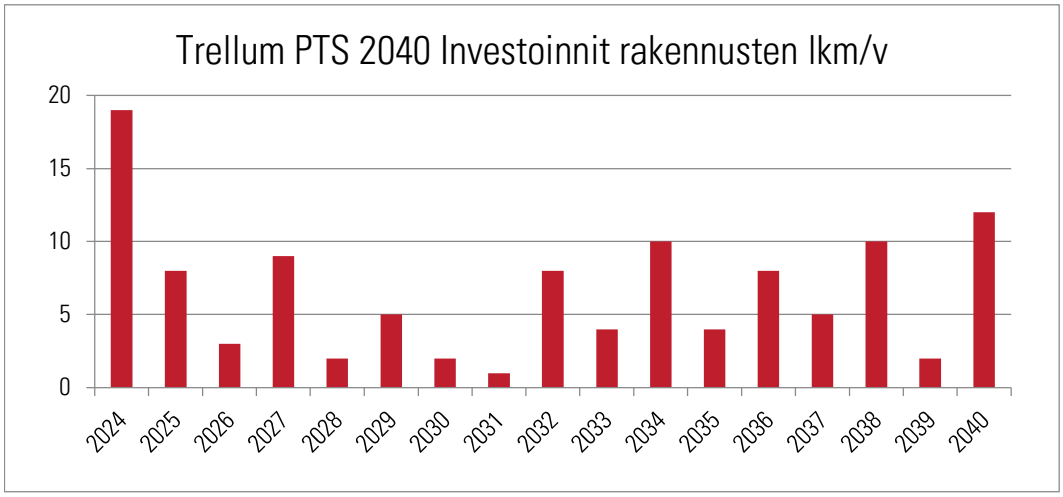
Trellum PTS 2040 yhteenveto

Kumulatiivinen investointitarve	
vuosille 2024-2040	178 493 350
Investointitaso €/v keskimäärin	10 499 609
Investoitavia kohteita	112
Investointavien rakennusten pinta-ala	100 431
Inv.neliöhinta 2022-2036 keskim.	1 777
Investoitavien kohteiden osuus lkm	58 %
Investoitavien kohteiden osuus m2	44 %

Kuva 17: PTS 2040 investointitaso vuosittain (€/v)



Kuva 18: PTS 2040 investoitavien rakennusten lukumäärä vuosittain (lkm.)

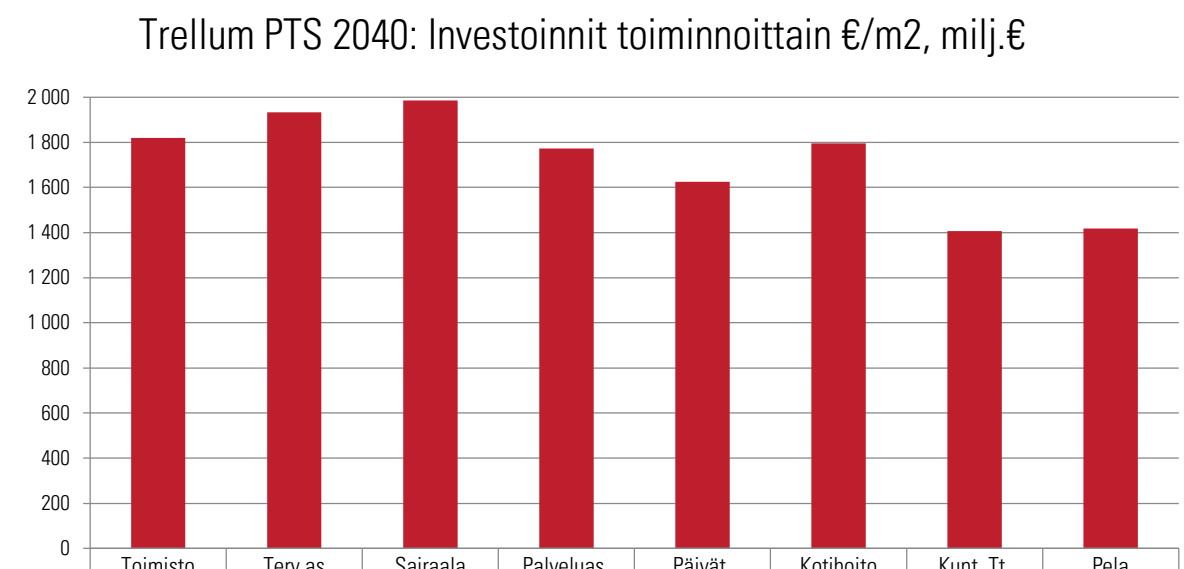


[13] Tarkemmat rakennuskohtaiset Trellum PTS 2040 investointivuodet sekä -hinnat, löytyvät tämän raportin mukana tulevasta MS Excel tiedostosta.

Taulukko 16: Trellum PTS 2040 toiminnoittain (m^2, €, €/m^2, %)

PTS 2040 toiminnoittain				%-osuudet		Inv m2 koko m2
Toiminto	Inv. m²	inv €	Inv €/m2	m2	Inv. €	%
Toimisto	9 993	18 189 564	1 820	10 %	10 %	54 %
Terveysasema	26 876	51 966 074	1 934	27 %	29 %	49 %
Sairaala	8 130	16 151 911	1 987	8 %	9 %	66 %
Palveluasuminen	35 726	63 356 743	1 773	36 %	35 %	34 %
Päivätoiminta	3 474	5 645 970	1 625	3 %	3 %	72 %
Kotihoito	584	1 048 386	1 796	1 %	1 %	69 %
Kuntouttava työtoiminta	4 693	6 598 295	1 406	5 %	4 %	100 %
Pelastustoiminta	10 956	15 536 407	1 418	11 %	9 %	44 %
Yht/keskim.	100 431	178 493 350	1 777	100 %	100 %	44 %

Kuva 19: Investointien keskimääräinen neliöhinta käyttötarkoituksittain (€/m^2, Milj.€)



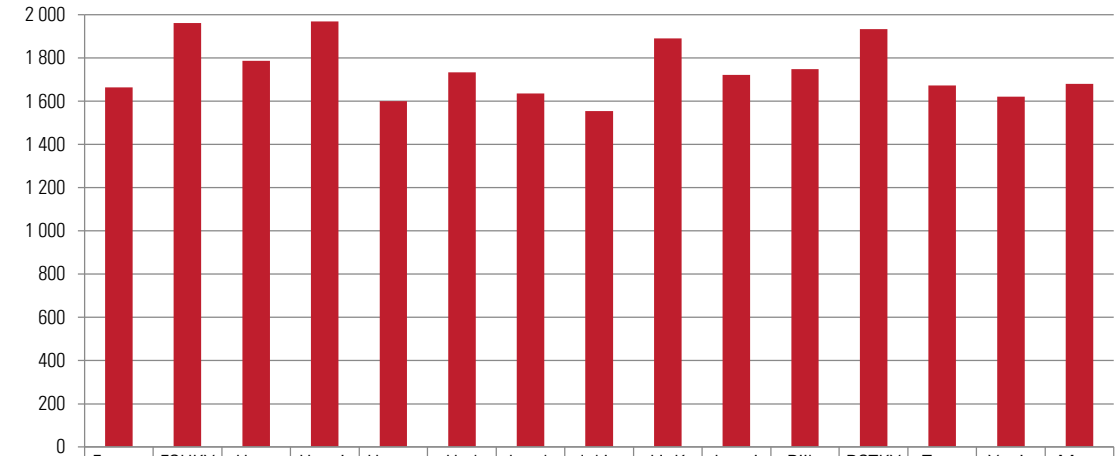
	Toimisto	Terv.as	Sairaala	Palveluas.	Päivät.	Kotihoito	Kunt. Tt.	Pela
Inv €/m2	1 820	1 934	1 987	1 773	1 625	1 796	1 406	1 418
Milj.€	18,19	51,97	16,15	63,36	5,65	1,05	6,60	15,54

Taulukko 17: Trellum PTS 2040 omistajittain (m^2, €, €/m^2, %)

PTS 2040 Omistajittain

KTT	Inv. m²	inv €	Inv €/m2	%-osuudet m2	%-osuudet Inv. €	Inv m2 koko m2 %
Forssa	9 748	16 223 241	1 664	10 %	9 %	90 %
FSHKY	9 407	18 446 810	1 961	9 %	10 %	39 %
Hattula	5 869	10 485 762	1 787	6 %	6 %	100 %
Hausjärvi	3 774	7 432 417	1 969	4 %	4 %	100 %
Humppila	710	1 135 140	1 600	1 %	1 %	100 %
Hämeenlinna	5 379	9 325 215	1 734	5 %	5 %	95 %
Janakkala	4 823	7 889 572	1 636	5 %	4 %	24 %
Jokioinen	1 994	3 097 198	1 554	2 %	2 %	28 %
Linnan K.	14 171	26 780 917	1 890	14 %	15 %	36 %
Loppi	4 220	7 263 643	1 721	4 %	4 %	80 %
Riihimäki	3 059	5 345 536	1 748	3 %	3 %	17 %
RSTKY	10 376	20 059 564	1 933	10 %	11 %	94 %
Tammela	3 203	5 357 985	1 673	3 %	3 %	57 %
Ypäjä	2 690	4 361 868	1 622	3 %	2 %	72 %
Muut omistajat	21 009	35 288 482	1 680	21 %	20 %	32 %
Yht/keskim.	100 431	178 493 350	1 777	100 %	100 %	44 %

Kuva 20: Investointien keskimääräinen neliöhinta sijainneittain (€/m^2, Milj.€)



	Forssa	FSHKY	Hatt.	Hausj.	Hump.	Hml	Janak.	Jokio.	LinK	Loppi	Riih.	RSTKY	Tam.	Ypäjä	Muut
Inv €/m2	1 664	1 961	1 787	1 969	1 600	1 734	1 636	1 554	1 890	1 721	1 748	1 933	1 673	1 622	1 680
Milj.€	16,22	18,45	10,49	7,43	1,14	9,33	7,89	3,10	26,78	7,26	5,35	20,06	5,36	4,36	35,29

3.3 Yhteenveto Trellum PTS 2040 tarkastelusta

Trellum PTS 2040

Nyt tehdyssä Trellum PTS 2040 tarkastelussa rakennusten kulumista (1,5 % JHA/v) jatkettiin nyt tarkastellusta vuoden 2023 kuntoluokasta aina vuoteen 2040 asti ja, kun tämä kuntoluokka alittaa tarkasteluperiodilla 50 %:n ja investointitarve lasketaan 60 % korjausasteella nyt määritellystä jälleenhankinta-arvosta, niin hyvinvointialueelle vuokrattujen rakennusten kumulatiivinen yhteenlaskettu investointitarve vuoden 2023 hinnoin on vajaat 180 miljoonaa euroa. Tarkastelujakson (17 v.) keskimääräiseksi vuotuiseksi investointitasoksi saadaan noin 10–11 miljoonaa euroa vuodessa. Tarkasteltu investointitaso vaihtelee vuoden 2040 vajaasta 35 miljoonasta eurosta vuosien 2030, 2031 ja 2039 noin 1–1,5 miljoonan euron välillä. Investointien keskimääräinen hinta on noin 1 800 €/ m^2 vaihdellen käyttötarkoituksittain kuntouttavan työtoiminnan rakennusten noin 1 400 eurosta sairaalarakennusten noin 2 000 euroon.

Tarkasteluperiodin suurimmat investoinnit kohdistuvat palveluasumiseen, joiden kumulatiivinen investointitarve on noin 63 miljoonaa euroa sen edustaessa noin kolmannesta koko lasketusta investointitarpeesta. Palveluasuntojen, noin 105 000 neliön pinta-alasta noin kolmannes (35 70 m^2) tulee investointitarpeeseen nyt arvioidulla periodilla vuoteen 2040 asti. Toiseksi suurin investointipotti menee terveydenhuollon rakennuksiin eli yhteensä reilut 52 miljoonaa euroa. Terveydenhuollon rakennusten pinta-alasta noin puolet tulee investointitarpeeseen vuoteen 2040 mennessä. Nyt tarkastelluista rakennuksista kaikki kuntouttavan työtoiminnan rakennukset tulevat investointitarpeeseen ja huomatta osa myös kotihoito- (69 %) ja sairaalarakennuksista (66 %) tulee investointitarpeeseen vuoteen 2040 mennessä.

Omistajittain suurin investointitarve kohdistuu Linnan Kiinteistökehitys Oy:n omistamiin rakennuksiin, joiden kumulatiivinen investointitarve on vajaat 27 miljoona euroa. Suurimmasta investointitarpeesta huolimatta Linnan Kiinteistökehitys Oy:n rakennuksista ainoastaan kolmasosa tulee investointitarpeeseen vuoteen 2040 mennessä, jolloin tämä edustavuus on varsin maltillinen omistajittain suurimmasta investointitarpeesta huolimatta. Omistajittain tarkastellen kaikki Hattulan, Hausjärven sekä Humppilan kunnan omistamat rakennukset tulevat investointitarpeeseen nyt tarkastellulla periodilla ja lähes kaikki Hämeenlinnan (95 % pinta-alasta), Forssan (90 % pinta-alasta) kaupunkien omistamat rakennukset tulevat niin ikään investointitarpeeseen vuoteen 2040 mennessä. Pienimmät suhteelliset pinta-alaosuudet puolestaan ovat Riihimäen kaupungin (17 %) Janakkalan (24 % pinta-alasta) ja Jokioisten (28 %) kunnan omistamissa rakennuksissa. Keskimäärin nyt vuokratuista rakennuksista 44 % pinta-alasta tulee investointitarpeeseen vuoteen 2040 mennessä ja tässä kuten rakennusten tämän hetken kunnossakin, omistajakohtaiset erot ovat suuret.

4. VUOKRAHINNAT JA -SOPIMUKSET

4.1 Vuokratarkastelusta

Edellä käytiin läpi rakennusten kuntoa sekä investointitarvetta kuvaava osuus ja osana tätä tarkastelua selvitettiin myös hyvinvointialueen vuokraamien tilojen tilakustannukset. Tilakustannusten käsittely jaettiin kahteen eri osaan eli

- kaikki vuokrasopimukset sisältäen kunnilta ja markkinoilta vuokratut tilat. Markkinoilta ja kunnilta vuokratuista rakennuksista edelleen selvitettiin keskeiset vuokraehdot mm. määräaikaisten vuokrasopimusten pituudet. Nämä vuokrasopimukset saatiin MS Excel tiedostona, jonka pohjalta tämän luvun yhteenvedot on tehty.
    - Kuntien ja kuntayhtymien omistamien rakennusten vuokrat pohjautuvat joko annettuun vuokra-asetukseen[14], jolla ohjeistettiin kuntien omistamien ja hyvinvointialueen käyttöön tulevien rakennusten vuokrien määritys tai vaihtoehtoisesti vuokrasopimukset ovat ns. "siirtyviä" sopimuksia, jolloin vuokrasopimusten alkuperäiset ehdot ja vuokrahinnat siirtyvät sellaisenaan hyvinvointialueelle. Kaikki markkinoilta vuokratut tilat ovat ns. siirtyviä, joiden vuokraehdot siirtyivät sellaisenaan hyvinvointialueelle. Poikkeuksena niin kuntien kuin kuntayhtymienkin omistamien rakennusten siirtyviin sopimuksiin on annettu rajoituslaki[15] ja sen jatko, jolloin hyvinvointialueelle on oikeus irtisanoa 1.7.2016 jälkeen tehdyt vuokrasopimukset vuosien 2024 ja 2025 aikana 12 kuukauden irtisanomisajalla, vaikka alkuperäinen vuokrasopimus olisi tehty määräaikaisena tätä pidemmälle ajalle.
- kunnilta ja kuntayhtymiltä sekä markkinoilta vuokratuista rakennuksesta vuokratarkastelussa huomioitiin myös nyt tehdyn Trellum PTS 2040 investointitarpeen kautta tulevat käyttötalousvaikutukset. Näin saadaan kuva, että miten vuokrattujen tilojen tilakustannukset muuttuvat, jos nyt rakennuskannan vaatimat investoinnit toteutetaan koko tilakantaan. Investointien käyttötalousvaikutus on laskettu investoinnin valmistusvuoden jälkeiselle seuraavalla vuodelle, jolloin tässä tarkastelussa arvioidin investointien vuokravaikutus tulee huomioiduksi hyvinvointialueen seuraavan vuoden tilakustannuksiin[16].

Seuraavaksi tarkastellaan ensin kaikkia vuokrasopimuksia ja tämän jälkeen aiemmin tehdyn Trellum PTS 2040 investointitarpeen kautta laskettuja investointien käyttötalousvaikutuksia tuleville vuosille. Tämän jälkeen on lyhyt yhteenveto nyt tarkastelluista vuokrasopimuksista sekä investointien käyttötalousvaikutuksista.

[14] Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Julkaistu 7.4.2022.
[15] Rajoituslaki tuli voimaan 1.7.2016 ja sitä jatkettiin 1.1.2020 vuoden 2025 loppuun.
[16] Nyt vuokrien ohjeistus on annettu siirtymäkaudella, jolloin mm. investointien vuokrien määrityksiin ei ole olemassa valtakunnan tason ohjetta. Tässä laskennassa on sovellettu asetuksen mukaista laskentaa ja investointien vuokralaskentaa on kuvattu tarkemmin tämän tarkastelun luvussa 4.3

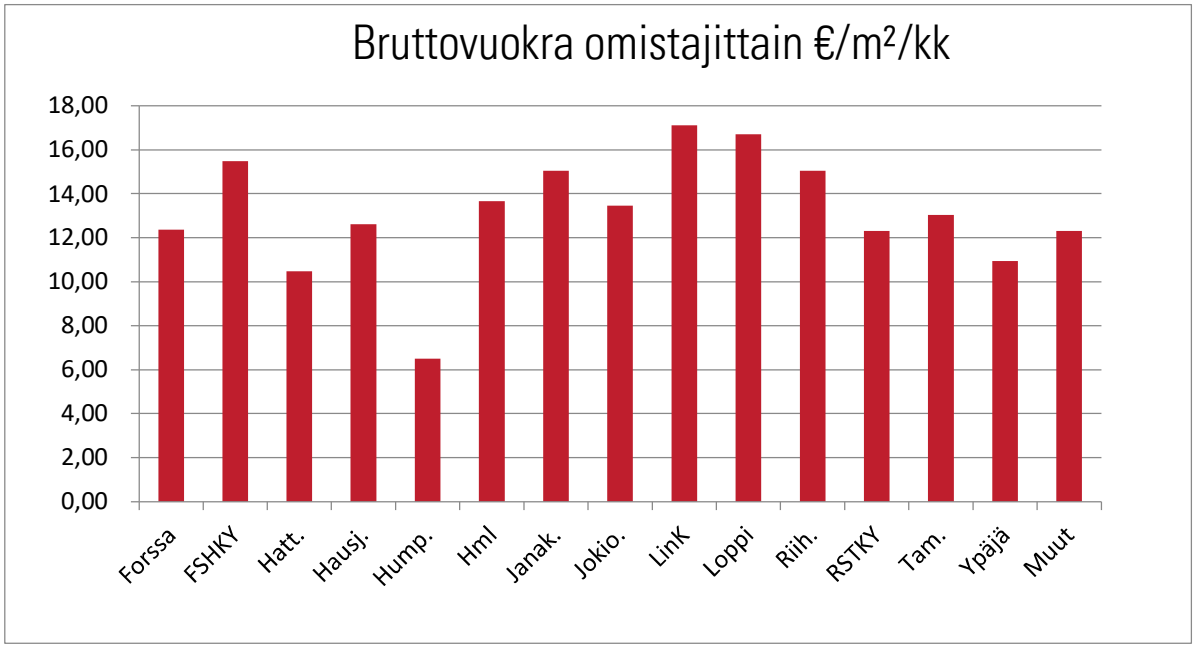
4.2 Vuokrasopimukset

Taulukko 18: Hyvinvointialueen vuokraamien rakennusten tiedot omistajittain (lkm., m² ja €/kk)[17]

	Brvkr				Brvkr	Povkr*			Ypvkr*		
Omistaja	lkm	m²	€	€/m²/kk	%	m2	€/v	€/m²/kk	m2	€	€/m²/kk
Forssa	13	10 796	1 602 243	12,37	4 %	9 084	774 559	7,11	9 084	684 773	6,28
FSHKY	13	24 173	4 493 396	15,49	12 %	24 173	2 574 952	8,88	24 173	1 918 442	6,61
Hattula	6	5 869	737 410	10,47	2 %	4 679	381 202	6,79	4 679	321 543	5,73
Hausjärvi	4	3 774	571 175	12,61	1 %	3 523	293 506	6,94	3 523	260 880	6,17
Humppila	2	710	55 408	6,51	0 %	235	10 813	3,84	235	11 702	4,16
Hämeenlinna	8	5 638	923 461	13,65	2 %	5 638	523 426	7,74	5 638	400 035	5,91
Janakkala	10	19 700	3 558 664	15,05	9 %	16 939	1 891 676	9,31	16 939	1 282 160	6,31
Jokioinen	7	7 089	1 144 886	13,46	3 %	6 554	610 237	7,76	6 554	521 771	6,63
Linnan K.	20	39 174	8 044 464	17,11	21 %	39 174	5 148 515	10,95	39 174	2 895 949	6,16
Loppi	7	5 299	1 062 686	16,71	3 %	3 060	98 910	2,69	3 060	215 727	5,87
Riihimäki	13	17 798	3 214 908	15,05	8 %	13 052	1 402 589	8,96	13 052	981 561	6,27
RSTKY	7	11 025	1 628 448	12,31	4 %	11 025	817 059	6,18	11 025	811 390	6,13
Tammela	8	5 603	876 123	13,03	2 %	4 620	403 626	7,28	4 620	356 014	6,42
Ypäjä	7	3 746	491 866	10,94	1 %	1 654	143 557	7,23	1 654	127 991	6,45
Muut omistajat**	69	65 992	9 744 452	12,31	26 %						
Yhteensä	194	226 384	38 149 590	14,04	100 %	143 409	15 074 627	8,76	143 409	10 789 938	6,27

*Pääoma- ja ylläpitovuokra on laskettu erikseen ainoastaan osasta sopimuksia
**Muut omistajat pitää sisällään markkinoilta vuokattujen tiljoen tiedot

Kuva 21: Keskimääräinen kuukausinelivuokra omistajittain (€/m²/kk)



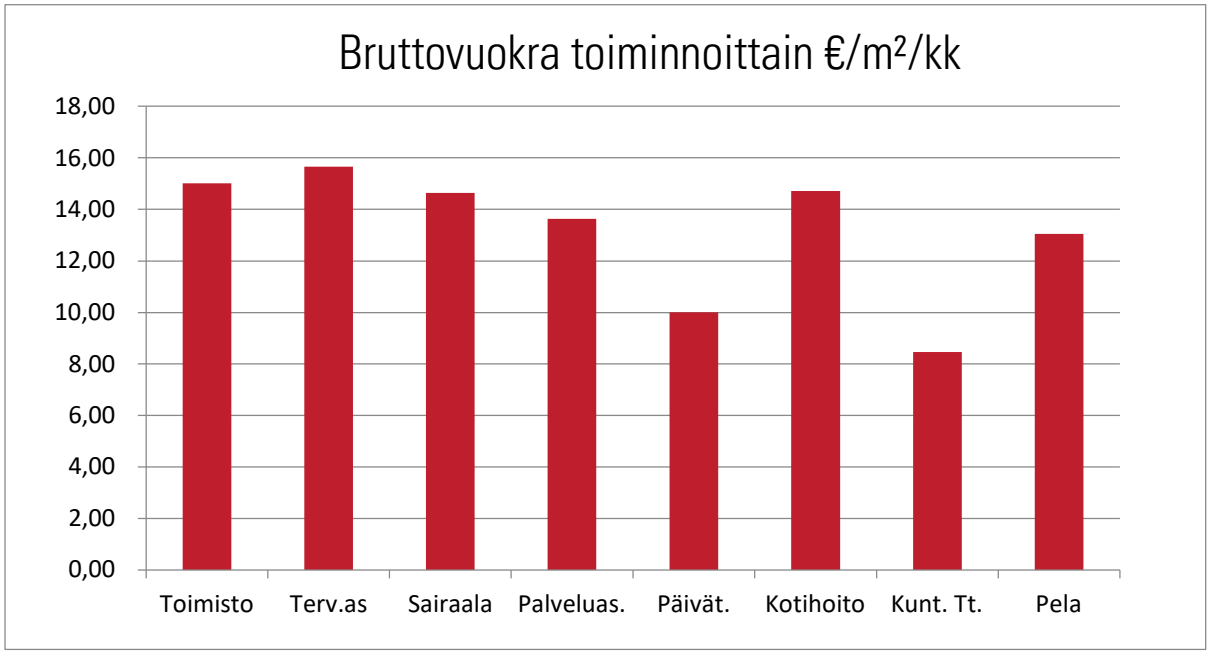
[17] Hyvinvointialueen vuokraaminen tilojen vuokrasopimukset löytyvät tämän raportin mukana tulevasta MS Excel tiedostosta.

Taulukko 19: Hyvinvointialueen vuokraamien rakennusten vuokrahinnat toiminnoittain (lkm., m² ja €/kk)[18]

	Brvkr				Povkr*			Ypvkr*		
Toiminto	lkm	m²	€	€/m²/kk	m2	€/v	€/m²/kk	m2	€	€/m²/kk
Toimisto	31	18 402	3 313 581	15,01	10 387	859 174	6,89	10 387	550 000	4,41
Terveysasema	31	55 311	10 394 762	15,66	52 851	5 841 035	9,21	52 851	4 036 082	6,36
Sairaala	3	12 371	2 172 496	14,63	12 371	1 182 593	7,97	12 371	989 903	6,67
Palveluasuminen	73	104 943	17 153 854	13,62	51 413	5 402 915	8,76	51 413	4 127 380	6,69
Päivätoiminta	7	4 844	581 826	10,01	2 039	202 775	8,29	2 039	168 788	6,90
Kotihoito	4	843	148 761	14,71	259	38 743	12,47	259	12 957	4,17
Kuntouttava työtoiminta	10	4 693	476 792	8,47	4 285	240 052	4,67	4 285	212 892	4,14
Pelastustoiminta	35	24 977	3 907 519	13,04	9 804	1 307 340	11,11	9 804	691 936	5,88
Yhteensä	194	226 384	38 149 590	14,04	143 409	15 074 627	8,76	143 409	10 789 938	6,27

*Pääoma- ja ylläpitovuokra on laskettu erikseen ainoastaan osasta sopimuksia

Kuva 22: Keskimääräinen kuukausinelivuokra toiminnoittain (€/m²/kk)



[18] Hyvinvointialueen vuokraaminen tilojen vuokrasopimukset löytyvät tämän raportin mukana tulevasta MS Excel tiedostosta.

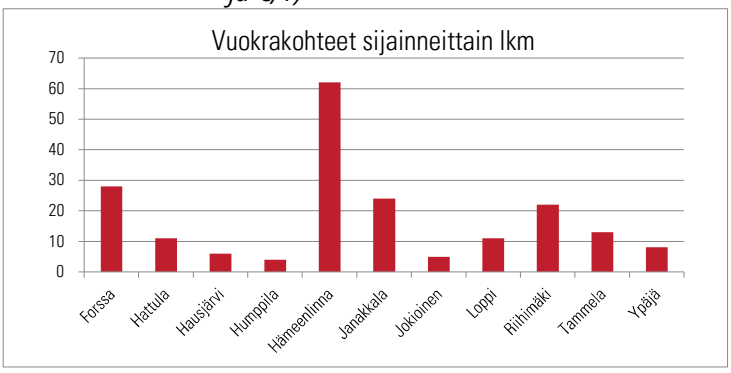
Taulukko 20: Vuokrasopimukset sijainnettein (lkm., m², €/v, €/m²/kk) ja sopimusluokittain (toistaiseksi, määräaikaiset, ARA ja Ei tietoa)

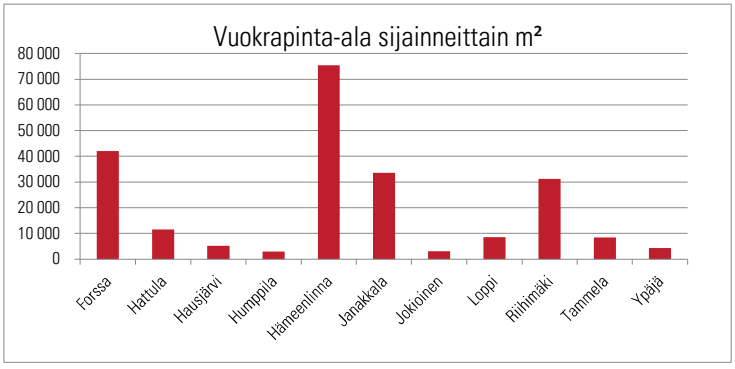
	Toistaiseksi				Määräaikainen*				ARA				Ei tietoa**				Yhteensä			
Sijainti	lkm	m²	€	€/m²/kk	lkm	m²	€	€/m²/kk	lkm	m²	€	€/m²/kk	lkm	m²	€	€/m²/kk	lkm	m²	€	€/m²/kk
Forssa	4	8 416	600 567	5,95	21	31 998	5 634 350	14,67	0	0	0	0,00	3	1 712	142 913	6,96	28	42 125	6 377 830	12,62
Hattula	3	1 878	316 789	14,06	7	8 480	1 149 004	11,29	0	0	0	0,00	1	1 190	34 665	2,43	11	11 547	1 500 458	10,83
Hausjärvi	2	1 408	107 026	6,33	3	3 523	554 386	13,11	0	0	0	0,00	1	251	16 789	5,57	6	5 182	678 201	10,91
Humppila	0	0	0	0,00	3	2 470	425 200	14,34	0	0	0	0,00	1	475	32 893	5,77	4	2 945	458 093	12,96
Hämeenlinna	18	15 466	2 811 778	15,15	21	19 224	3 522 178	15,27	0	0	0	0,00	23	40 702	8 245 125	16,88	62	75 392	14 579 081	16,11
Janakkala	3	2 747	463 070	14,05	14	23 662	4 307 691	15,17	0	0	0	0,00	7	7 124	944 809	11,05	24	33 533	5 715 570	14,20
Jokioinen	2	879	47 848	4,54	2	2 021	283 566	11,69	0	0	0	0,00	1	149	3 513	1,96	5	3 049	334 927	9,15
Loppi	2	1 364	185 148	11,31	4	4 909	626 012	10,63	3	1 033	240 000	19,36	2	1 206	508 049	35,12	11	8 512	1 559 209	15,27
Riihimäki	2	1 993	103 853	4,34	17	24 550	4 041 436	13,72	2	1 758	260 000	12,32	1	2 988	570 757	15,92	22	31 289	4 976 046	13,25
Tammela	2	1 481	283 519	15,95	6	5 560	977 773	14,66	0	0	0	0,00	5	1 448	134 065	7,72	13	8 489	1 395 357	13,70
Ypäjä	0	0	0	0,00	3	2 158	325 754	12,58	4	1 591	233 746	12,25	1	572	15 318	2,23	8	4 320	574 818	11,09
Yhteensä	38	35 632	4 919 599	11,51	101	128 554	21 847 350	14,16	9	4 382	733 746	13,96	46	57 817	10 648 895	15,35	194	226 384	38 149 590	14,04

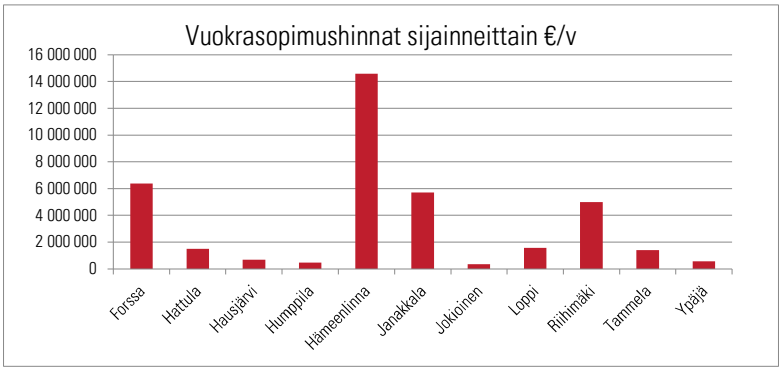
*sisältää myös asetuksen mukaan määritellyt vuokraspimukset (määräaika 31.12.2025)

**sisältää myös siirtyvät sopimukset, jotka ovat joko toistaiseksi voimassaolevia tai määrä-aikaisia sopimuksia. Näiden vuokraehtoja ei selvitetty sopimustasolta.

Kuva 23: Vuokrasopimusten lukumäärä, pinta-ala sekä vuosivuokra sijainneittain (lkm., m² ja €/v)







Taulukko 21: Vuokrasopimusten suhteelliset osuudet sopimusluokittain (toistaiseksi, määrä-aikaiset, ARA ja Ei tietoa) ja sijainneittain (lkm., m², €/v, €/m²/kk)

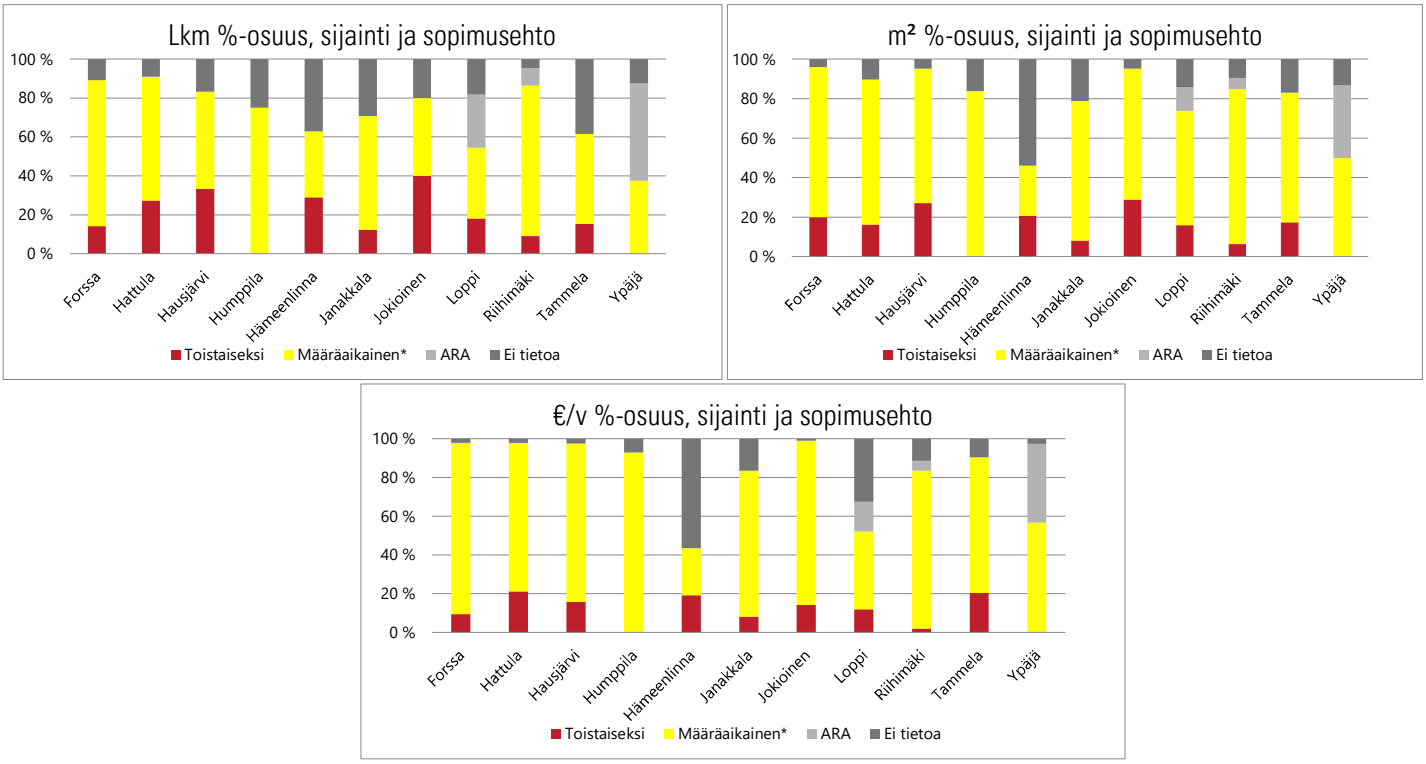
	Toistaiseksi			Määräaikainen*			ARA			Ei tietoa			Yhteensä		
Sijainti	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v
Forssa	11 %	24 %	12 %	21 %	25 %	26 %	0 %	0 %	0 %	7 %	3 %	1 %	14 %	19 %	17 %
Hattula	8 %	5 %	6 %	7 %	7 %	5 %	0 %	0 %	0 %	2 %	2 %	0 %	6 %	5 %	4 %
Hausjärvi	5 %	4 %	2 %	3 %	3 %	3 %	0 %	0 %	0 %	2 %	0 %	0 %	3 %	2 %	2 %
Humppila	0 %	0 %	0 %	3 %	2 %	2 %	0 %	0 %	0 %	2 %	1 %	0 %	2 %	1 %	1 %
Hämeenlinna	47 %	43 %	57 %	21 %	15 %	16 %	0 %	0 %	0 %	50 %	70 %	77 %	32 %	33 %	38 %
Janakkala	8 %	8 %	9 %	14 %	18 %	20 %	0 %	0 %	0 %	15 %	12 %	9 %	12 %	15 %	15 %
Jokioinen	5 %	2 %	1 %	2 %	2 %	1 %	0 %	0 %	0 %	2 %	0 %	0 %	3 %	1 %	1 %
Loppi	5 %	4 %	4 %	4 %	4 %	3 %	33 %	24 %	33 %	4 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 %
Riihimäki	5 %	6 %	2 %	17 %	19 %	18 %	22 %	40 %	35 %	2 %	5 %	5 %	11 %	14 %	13 %
Tammela	5 %	4 %	6 %	6 %	4 %	4 %	0 %	0 %	0 %	11 %	3 %	1 %	7 %	4 %	4 %
Ypäjä	0 %	0 %	0 %	3 %	2 %	1 %	44 %	36 %	32 %	2 %	1 %	0 %	4 %	2 %	2 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Taulukko 22: Vuokrasopimukset suhteelliset osuudet sijainneittain (lkm., m², €/v) ja sopimusluokittain (toistaiseksi, määräaikaiset, muut).

	Toistaiseksi			Määräaikainen*			ARA			Ei tietoa			Yhteensä		
Sijainti	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v
Forssa	14 %	20 %	9 %	75 %	76 %	88 %	0 %	0 %	0 %	11 %	4 %	2 %	100 %	100 %	100 %
Hattula	27 %	16 %	21 %	64 %	73 %	77 %	0 %	0 %	0 %	9 %	10 %	2 %	100 %	100 %	100 %
Hausjärvi	33 %	27 %	16 %	50 %	68 %	82 %	0 %	0 %	0 %	17 %	5 %	2 %	100 %	100 %	100 %
Humppila	0 %	0 %	0 %	75 %	84 %	93 %	0 %	0 %	0 %	25 %	16 %	7 %	100 %	100 %	100 %
Hämeenlinna	29 %	21 %	19 %	34 %	25 %	24 %	0 %	0 %	0 %	37 %	54 %	57 %	100 %	100 %	100 %
Janakkala	13 %	8 %	8 %	58 %	71 %	75 %	0 %	0 %	0 %	29 %	21 %	17 %	100 %	100 %	100 %
Jokioinen	40 %	29 %	14 %	40 %	66 %	85 %	0 %	0 %	0 %	20 %	5 %	1 %	100 %	100 %	100 %
Loppi	18 %	16 %	12 %	36 %	58 %	40 %	27 %	12 %	15 %	18 %	14 %	33 %	100 %	100 %	100 %
Riihimäki	9 %	6 %	2 %	77 %	78 %	81 %	9 %	6 %	5 %	5 %	10 %	11 %	100 %	100 %	100 %
Tammela	15 %	17 %	20 %	46 %	65 %	70 %	0 %	0 %	0 %	38 %	17 %	10 %	100 %	100 %	100 %
Ypäjä	0 %	0 %	0 %	38 %	50 %	57 %	50 %	37 %	41 %	13 %	13 %	3 %	100 %	100 %	100 %
Yhteensä	20 %	16 %	13 %	52 %	57 %	57 %	5 %	2 %	2 %	24 %	26 %	28 %	100 %	100 %	100 %

*sisältää myös asetuksen mukaan määritellyt vuokraspimukset (määräaika 31.12.2025)

Kuva 24: Vuokrasopimukset suhteelliset osuudet sijainneittain ja sopimusluokittain (lkm., m2 ja €/v %)



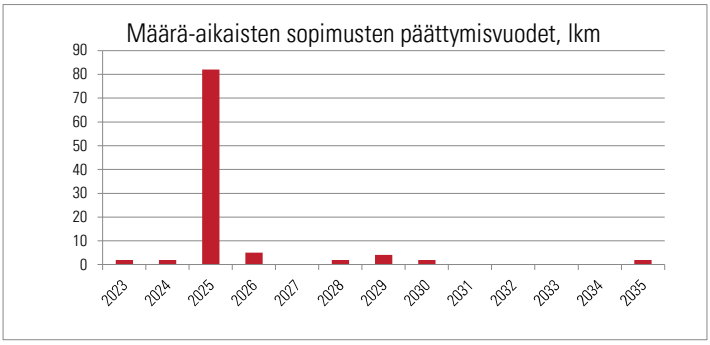
Taulukko 23: Määräaikaisten vuokrasopimusten loppumisvuodet vuosittain[19] (lkm., m² ja €/kk)

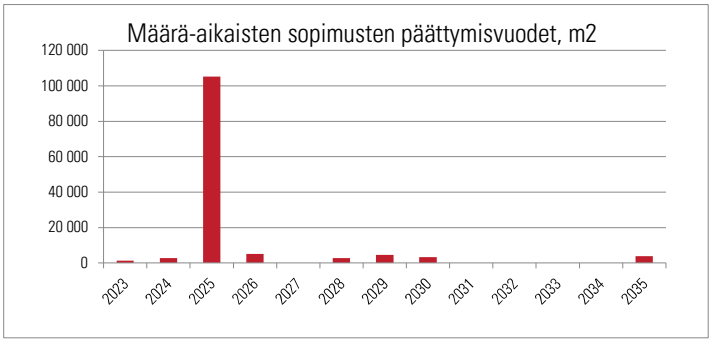
Määräaikaisten sopimusten päättymisvuodet*

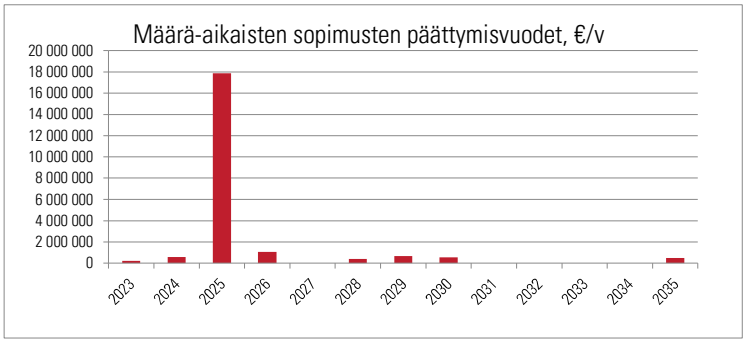
	lkm	m²	€/v	% lkm	% m²	% €/v
2023	2	1 309	219 257	2 %	1 %	1 %
2024	2	2 698	575 684	2 %	2 %	3 %
2025	82	105 101	17 854 852	81 %	82 %	82 %
2026	5	5 119	1 071 557	5 %	4 %	5 %
2027	0	0	0	0 %	0 %	0 %
2028	2	2 700	402 734	2 %	2 %	2 %
2029	4	4 509	657 639	4 %	4 %	3 %
2030	2	3 250	560 260	2 %	3 %	3 %
2031	0	0	0	0 %	0 %	0 %
2032	0	0	0	0 %	0 %	0 %
2033	0	0	0	0 %	0 %	0 %
2034	0	0	0	0 %	0 %	0 %
2035	2	3 869	505 366	2 %	3 %	2 %
Yhteensä	101	128 554	21 847 350	100 %	100 %	100 %

*Päättymisvuosien mukaan koko vuodelle pyöristettyna

Kuva 25: Määräaikaisten sopimuspituudet vuosittain (lkm., m² ja €/kk)







[19] Sisältää myös asetuksen mukaan määritellyt vuokrasopimukset, jotka päättyvät 31.12.2025. Nämä sopimukset sisältävät myös yhden optiovuoden, jolloin sopimus päättyy 31.12.2026.

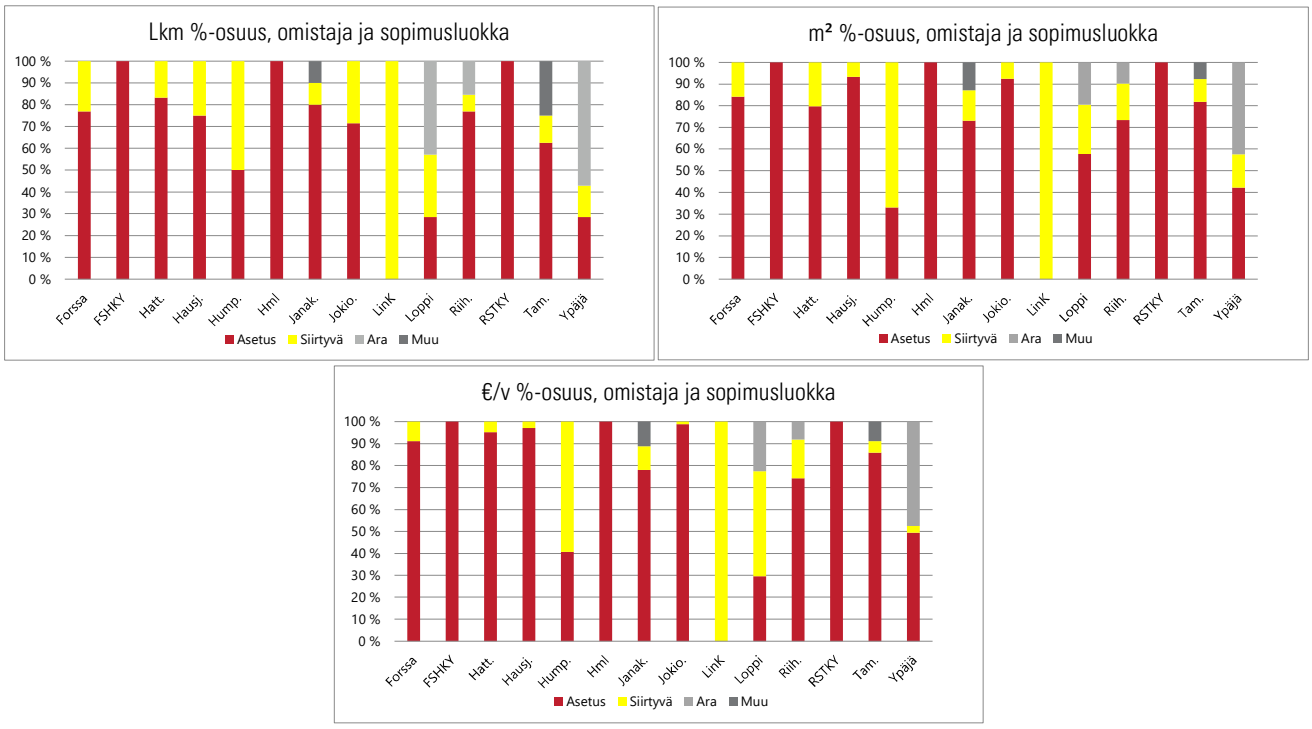
Taulukko 24: Kuntien/kuntayhtymien omistamien rakennusten vuokratiedot (lkm., m² ja €/kk %) sopimusluokittain (Asetus, Siirtyvä, Ara ja Ei tietoa)

	Asetus				Siirtyvä				Ara				Ei tietoa				Yhteensä			
Omistaja	lkm	m²	€	€/m²/kk	lkm	m²	€	€/m²/kk	lkm	m²	€	€/m²/kk	lkm	m²	€	€/m²/kk	lkm	m²	€	€/m²/kk
Forssa	10	9 084	1 459 330	13,39	3	1 712	142 913	6,96	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	13	10 796	1 602 243	12,37
FSHKY	13	24 173	4 493 396	15,49	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	13	24 173	4 493 396	15,49
Hattula	5	4 679	702 745	12,52	1	1 190	34 665	2,43	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	6	5 869	737 410	10,47
Hausjärvi	3	3 523	554 386	13,11	1	251	16 789	5,57	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	4	3 774	571 175	12,61
Humppila	1	235	22 515	8,00	1	475	32 893	5,77	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	2	710	55 408	6,51
Hämeenlinna	8	5 638	923 461	13,65	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	8	5 638	923 461	13,65
Janakkala	8	14 394	2 775 099	16,07	1	2 761	384 826	11,61	0	0	0	0,00	1	2 545	398 739	13,06	10	19 700	3 558 664	15,05
Jokioinen	5	6 554	1 132 006	14,39	2	535	12 880	2,01	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	7	7 089	1 144 886	13,46
Linnan K.	0	0	0	0,00	20	39 174	8 044 464	17,11	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	20	39 174	8 044 464	17,11
Loppi	2	3 060	314 637	8,57	2	1 206	508 049	35,12	3	1 033	240 000	19,36	0	0	0	0,00	7	5 299	1 062 686	16,71
Riihimäki	10	13 052	2 384 151	15,22	1	2 988	570 757	15,92	2	1 758	260 000	12,32	0	0	0	0,00	13	17 798	3 214 908	15,05
RSTKY	7	11 025	1 628 448	12,31	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	7	11 025	1 628 448	12,31
Tammela	5	4 585	751 927	13,67	1	580	46 483	6,68	0	0	0	0,00	2	438	77 713	14,79	8	5 603	876 123	13,03
Ypäjä	2	1 583	242 802	12,78	1	572	15 318	2,23	4	1 591	233 746	12,25	0	0	0	0,00	7	3 746	491 866	10,94
Yhteensä	79	101 584	17 384 903	14,26	34	51 443	9 810 037	15,89	9	4 382	733 746	13,96	3	2 983	476 452	13,31	125	160 392	28 405 138	14,76

Taulukko 25: Kuntien/kuntayhtymien omistamien rakennusten suhteelliset osuudet omistajittain ja sopimusluokittain (lkm., m² ja €/kk %)

	Asetus			Siirtyvä			Ara			Muu			Muu		
Omistaja	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v	lkm	m2	Brvkr €/v
Forssa	77 %	84 %	91 %	23 %	16 %	9 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
FSHKY	100 %	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Hattula	83 %	80 %	95 %	17 %	20 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Hausjärvi	75 %	93 %	97 %	25 %	7 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Humppila	50 %	33 %	41 %	50 %	67 %	59 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Hämeenlinna	100 %	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Janakkala	80 %	73 %	78 %	10 %	14 %	11 %	0 %	0 %	0 %	10 %	13 %	11 %	100 %	100 %	100 %
Jokioinen	71 %	92 %	99 %	29 %	8 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Linnan K.	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Loppi	29 %	58 %	30 %	29 %	23 %	48 %	43 %	19 %	23 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Riihimäki	77 %	73 %	74 %	8 %	17 %	18 %	15 %	10 %	8 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
RSTKY	100 %	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Tammela	63 %	82 %	86 %	13 %	10 %	5 %	0 %	0 %	0 %	25 %	8 %	9 %	100 %	100 %	100 %
Ypäjä	29 %	42 %	49 %	14 %	15 %	3 %	57 %	42 %	48 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %
Yhteensä	63 %	63 %	61 %	27 %	32 %	35 %	7 %	3 %	3 %	2 %	2 %	2 %	100 %	100 %	100 %

Kuva 26: Hyvinvointialueen vuokraamien rakennusten suhteelliset osuudet omistajittain ja sopimusluokittain (lkm., m² ja €/kk)



4.3 PTS 2040 investointien vuokravaikutukset

4.3.1 Vuokravaikutusten laskenta

Luvussa kolme tarkasteltiin laskennallisesti kuntien ja hyvinvointialueen omistamien rakennusten pitkän aikavälin investointitarvetta tuotetun Trellum PTS 2040 tarkastelun kautta. Nyt tässä luvussa on tarkasteltu tämän investointitarpeen käyttötalousvaikutuksia. Tämä tarkoittaa, että laskennallisen investointitarpeen pohjalta on laskettu uusi pääomavuokra nyt käytetyillä vuokrien laskentasäännöillä. josta seuraavassa tarkemmin.

4.3.2 Vuokrahintojen kehitys Trellum PTS 2040 investointitasolla

Kuntien/kuntayhtymien rakennusten vuokrahinnat perustuvat pääosin annettuun asetukseen, jossa

- pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella teknisestä arvosta ja
- ylläpitovuokra asetuksen liitteen mukaisilla käyttötarkoituskohtaisilla ylläpitovuokran neliöhinnoilla huomioituna hallinto (0,35 €/m²/kk) sekä kunnossapito (kunnossapitotekijä 0,5 % x jälleenhankinta-arvo)

Näiden lisäksi kuntien omistamissa rakennuksissa oli paljon siirtyviä vuokrasopimuksia, joissa vuokraehdot noudattavat alkuperäisiä sopimusehtoja, joita tässä tarkastelussa ei selvitetty. Nämä siirtyvät sopimukset koskevat kuntien perustamille vapaaehtoisille kuntayhtymille vuokrattujen tilojen vuokrasopimuksia sekä mahdollisesti muita sopimuksia, joita aiemmin käsiteltiin ns. ”siirtyvinä” sopimuksina.

Markkinoilta vuokrattujen tilojen vuokrahinnat ja sopimusehdot pohjautuvat neuvottelutulokseen huomioiden eri osapuolten vaihtoehdot vuokraamiselle sekä mahdolliselle muulle käytölle. Huomioitavaa on, että käyttöön sidotuissa rakennuksissa vuokrasopimukset ovat yleensä pitkiä, kun taas markkinaehtoisissa rakennuksissa vuokrasopimukset voivat olla toistaiseksi voimassa sovitulla irtisanomisajalla olevia sopimuksia. Markkinoilla ns. likvidit tilat soveltuvat usean toimijan käyttöön (mm. toimistotilat), kun taas epälikvidejä tiloja voi ääritapauksessa käyttää ainoastaan yksi toimija omaan toimintaansa (Sairaala). Käytännössä hyvinvointialueuudistuksessa on nyt 1.1.2023 alkaen luotu yhden tilakysyjän, joka voi siis verorahoin tuottaa sosiaali- ja terveyspalveluita, ja usean tilatarjoajan markkina, jossa kuntien ja kuntayhtymien epälikvidiä tilakantaa pyritään vuokraamaan yhdelle mahdolliselle palveluntuottajalle. Näillä markkinoilla perinteistä kysyntään- ja tarjontaan liittyviä vuokrahavaintoja ei ole, jolloin näissä käytön aikajänteen määrittelee käytännössä yhden toimijan eli hyvinvointialueen oma tarve. Myös vuokrahintaan näissä vaikuttaa vuokralaisen vuokranmaksuhalukkuus, johon taas vaikuttaa tilatarve-, sen aikajänne sekä toimintaan käytettävissä olevat rahat. Markkinoilta on tällä hetkellä vuokrattu lähinnä likvidejä tiloja, kokonaisia yksityisiä palveluasuinrakennuksia tai niiden osia sekä paloasemarakennuksia paikallisilta VPK yhdistyksiltä. Markkinoilla rakennuksen kunto on yksi vuokrahintaan/sopimukseen vaikuttavista asioista, jolloin tässä näiden rakennusten investointien vuokravaikutus on pääosin laskettu samoin periaattein, kuin kuntien/kuntayhtymien omistamista rakennuksista.

Nyt tehtävässä Trellum PTS 2040 investointien käyttötalousvaikutusten laskennassa haasteita aiheuttaa se, että asetuksen mukaiset vuokrasopimukset on sovittu 3+1 vuoden siirtymäajaksi, jonka jälkeen valtakunnan tason ohjeistusta vuokrien määrityksiin ei ole olemassa. Nyt oletuksena on, että siirtymäkauden aikana hyvinvointialueet käyvät läpi omat

palveluverkkonsa ja neuvottelevat kuntien kanssa uudet vuokrasopimukset- ja hinnat siirtymäkauden jälkeiseen tilanteeseen. Tämän siirtymäkauden jälkeen kuntien tulee yhtiöittää hyvinvointialueelle vuokraamansa rakennukset, jolloin nämä rakennukset tulee eriyttää kunnan kirjanpidosta omaan erilliseen yhtiöön. Valtakunnallisesti, ainakaan toistaiseksi, ei ole olemassa mitään ohjeistusta, miten ja millä prosessilla tämä siirtymäkauden jälkeinen vuokrahintojen määrittely tulee tapahtumaan.

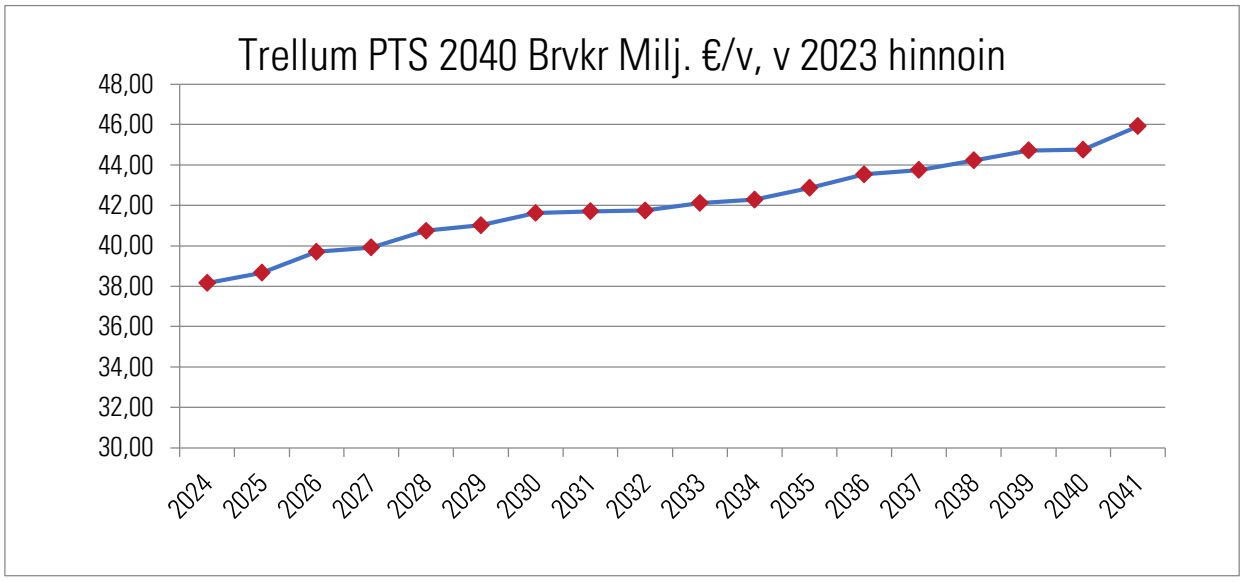
Tässä investointien vuokravaikutus on laskettu käyttäen hyväksi nyt olemassa olevaa rakennuksen kuntoluokkaa. Vuokrasopimuksissa on yleensä maininta, että rakennukset vuokrataan siinä kunnossa kuin ne lähtötilanteessa ovat, jolloin oletuksena on, että nyt määritelty vuokra mahdollistaa rakennuksen pitämisen 1.1.2023 tilanteen mukaisessa kunnossa. Tätä kuntoa voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan pohjalta, jolloin nykyinen vuokra mahdollistaa rakennuksen investoinnit nyt määriteltyyn kuntoluokkaan asti ja tämän kuntoluokan ylityksestä lasketaan varsinainen investoinnin käyttötalousvaikutus 6 % tuottovaatimuksella tämän ylityksen hinnasta.

Nyt rakennusten investointien vuokravaikutus on laskettu siis seuraavasti

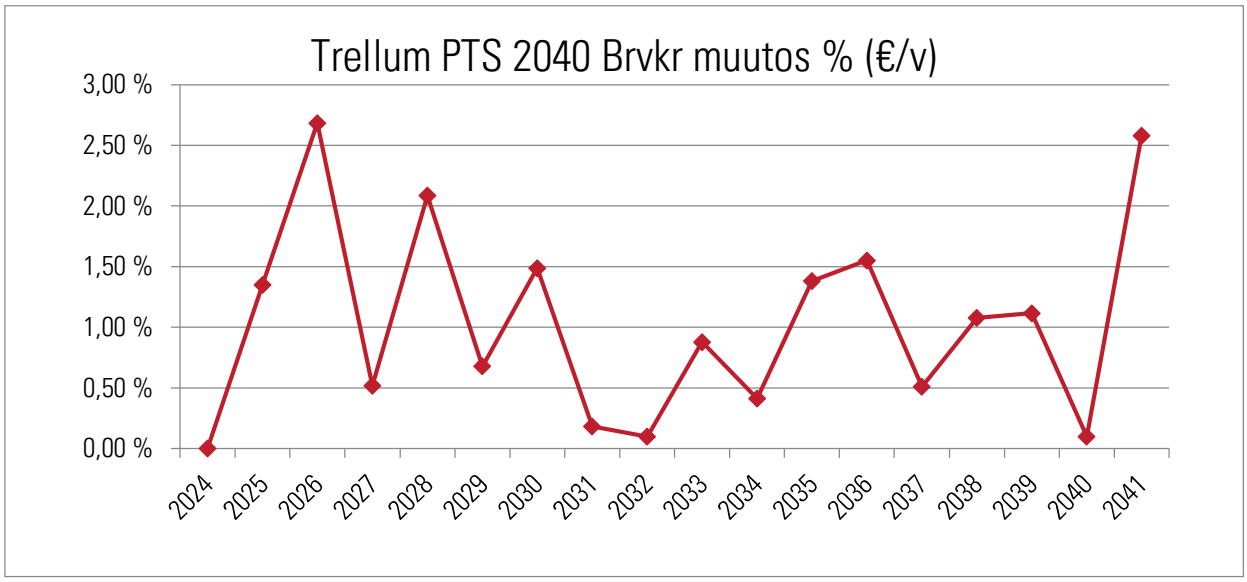
1) Rakennuksen lähtötilanteen vuokralla rakennus voidaan pitää pitkällä aikavälillä lähtötilanteen mukaisessa kunnossa (Kla syksy 2023)
2) Kuntoluokka alenee rakennuksen kulumisen myötä, jolloin rakennuksen kunto heikkenee.
3) Sinä vuonna, kun rakennukseen tehdään investointi, investointien vuokravaikutuksen laskentaan otetaan lähtötilanteen kuntoluokka, josta vähennetään investointihetken kuntoluokka, jolloin saadaan nykyisen vuokran mahdollistama investointien rahoitusosuus
4) Investointiosuudelle, joka ylittää tämän omarahoitusosuuden, lasketaan vuokravaikutus asetuksen mukaisella 6 % tuottovaatimuksella.
5) Vuokravaikutus lasketaan investoinnin valmistumisen jälkeiselle vuodelle, jolloin uusi vuokrahinta otetaan käyttöön, kun investointi on käyttäjän käytössä.

Näin laskien Trellum PTS 2040 investointien käyttötalousvaikutukset olisivat vuosittain seuraavat.

Kuva 27: Vuokrattujen rakennusten bruttovuosivuokran kehitys Trellum PTS 2040 investointitasolla (Milj. €/v)[20]

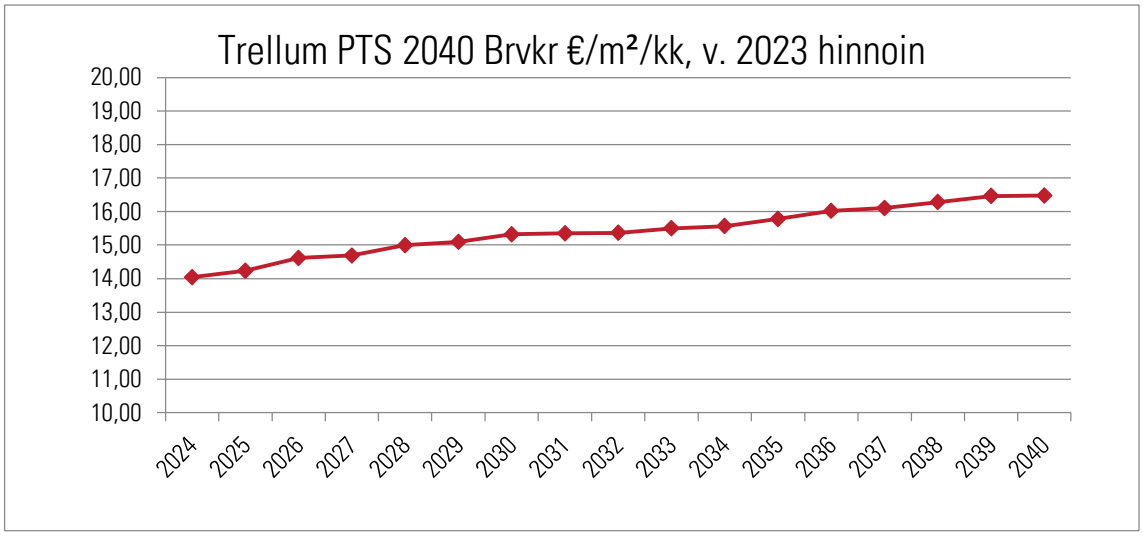


Kuva 28: Vuokrattujen bruttovuokran muutos



[20] Rakennuskohtaiset investointien käyttötalousvaikutukset löytyvät tämän tarkastelun mukana tulevasta MS Excel tiedostosta.

Kuva 29: Vuokrattujen rakennusten bruttovuosivuokran kehitys Trellum PTS 2040 investointitasolla (€/m²/kk)



4.4 Yhteenveto vuokrahinnoista ja -sopimuksista

Vuokratilat - kaikki

Kunnilta ja markkinoilta vuokrattuja kohteita on siis yhteensä 194 kappaletta, joiden pinta-ala on 226 400 neliömetriä. Yhteenlaskettu vuokrahinta on 38,15 miljoonaa euroa vuodessa eli keskimäärin 14,04 €/m²/kk. Omistajittain tarkastellen eniten tilaa on vuokrattu Linnan Kiinteistökehitys Oy:ltä, jonka reilut 39 000 m² maksavat noin kahdeksan miljoonaa euroa vuodessa. Tämä vuokrahinta edustaa reilua viidennestä kaikista maksettavista vuokrista ja Linnan Kiinteistökehitys Oy:ltä vuokrattujen tilojen keskimääräinen vuokrahinta on omistajista korkein ollen 17,11 €/ m²/kk. Yksittäisistä omistajista toiseksi suurin vuokrakustannus on FSHKY: n tiloissa, joiden vuotuinen vuokrahinta on vajaat 4,5 miljoonaa euroa ja näissä keskimääräinen vuokrahinta 15,49 €/m²/kk. FSHKY:lle maksettavat vuokrat edustavat noin reilua kymmenesosaa kaikista hyvinvointialueen maksamista vuokrahinnoista. Kolmanneksi suurin vuokrakustannus on Janakkalan kunnan vajaan 20 000 neliön tilojen ja noin 3,6 miljoonan euron vuosivuokra, joka taas edustaa vajaata kymmenesosaa kaikista vuokrahinnoista. Janakkalan kunnalta vuokrattujen tilojen keskimääräinen vuokrahinta on 15,05 €/m²/kk. Eniten tilaa on kuitenkin vuokrattu markkinoilta, josta tiloja on vuokrattu usealta eri vuokranantajalta. Markkinoilta, hyvinvointialueen käyttöön, vuokrattuja tiloja on noin 66 000 neliömetriä ja näistä maksettava vuosivuokra noin 9,7 miljoonaa euroa vuodessa, joka taas edustaa reilua neljännestä kaikista vuokrakustannuksista. Markkinoilta vuokrattujen tilojen keskimääräinen vuokrahinta on 12,31 €/ m²/kk, joten markkinoilta vuokrattujen tilojen keskimääräinen vuokra on vajaa pari euroa koko vuokratun kannan keskimääräistä vuokrahintaa alhaisempi (14,04 €/m²/kk).

Vuokratilat - toiminnoittain

Toiminnoittain suurin maksettava vuokrahinta on palveluasunnoissa, joita on vuokrattu noin 105 000 m² ja vuotuinen bruttovuokra on noin 17,2 miljoonaa euroa eli keskimäärin 13,62 €/m²/kk. Toiseksi eniten on terveysasemia, joiden vuokrahinta on noin 10,4 miljoonaa euroa vuodessa ja näissä keskimääräinen vuokrahinta 15,66 €/m²/kk. Terveysasemat ovat toiminnoittain tarkastellen kalleimmat ja edullisimmat taas ovat kuntouttavan työtoiminnan tilat 8,47 euron kuukausineliöhinnallaan, joiden keskimääräinen kuntoluokka oli myös heikoin.

Vuokratilat - sijainneittain

Sijainneittain tarkasteltaessa eniten vuokrattuja tiloja, pinta-alaa sekä vuokraa maksetaan Hämeenlinnassa sijaitsevista rakennuksista. Hämeenlinnassa kohteita on 62 ja pinta-alaa noin 75 400 neliömetriä ja nämä edustavat noin kolmannesta kaikista hyvinvointialueen vuokraamien rakennusten pinta-alasta. Hämeenlinnassa sijaitsevista rakennuksista maksetaan vuokraa noin 14,6 miljoonaa euroa vuodessa ja Hämeenlinnassa myös keskimääräinen vuokrahinta on sijainneista korkein ollen 16,11 €/m^2/kk, Vuokrahinnan korkeuden takia Hämeenlinnassa maksettujen vuokrin suhteellinen osuus on pinta-alaosuutta suurempi ollen (38 %) eli Hämeenlinnasta neliöistä joutuu maksamaan muita sijainteja enemmän. Toiseksi eniten tiloja on vuokrattu Forssasta, jonka 28 kohdetta edustaa 14 % kaikista kohteista. Forssasta vuokrattu pinta-ala on noin 42 125 neliömetriä, joka edustaa vajaata viidennestä vuokratusta pinta-alasta ja vuosivuokraa tiloista maksetaan noin 6,3 miljoonan euroa eli 17 % kaikista maksetuista vuokrahinnoista. Forssassa keskimääräinen kuukausineliövuokra on 12,62 €/m^2/kk, mikä on noin puolitoista euroa keskimääräistä vuokratasoa alhaisempi. Kolmanneksi eniten tiloja on vuokrattu Janakkalasta (lkm. 12 %, m^2 15 % ja €/v 15 %) ja vähän tämän jälkeen neljänneksi Riihimäeltä (lkm. 11 %, m^2 14 % ja €/v 13 %). Näiltä neljältä paikkakunnalta vuokratut tilat edustavat noin 83 % koko hyvinvointialueen maksamasta vuokrahinnasta, jolloin lopuille kuudelle sijainnilla loput 17 %. Eli nykyisellään hyvinvointialueen toiminta on varsin keskittynyt neljälle alueella kaikkien 10 sijasta. Sijainneittain tarkastellen edullisimmat tilat löytyvät Jokioisista, jossa keskimääräinen vuokrahinta on 9,15 €/m^2/kk ja kalleimmat tilat ovat siis Hämeenlinnassa, jossa vuokrahinta edellä mainittu 16,11 €/m^2/kk.

Vuokratilat – sijainneittain ja sopimusehdoittain

Eri sijainneilla olevat rakennukset luokiteltiin vuokrasopimusehtojen mukaan neljään eri luokkaan eli toistaiseksi voimassa oleviin, määräaikaisiin, ARA sekä Ei tietoa oleviin kohteisiin. Viimeiseen Ei tietoa ryhmään kuuluivat sellaiset siirtyvät sopimukset, joiden vuokraehtoja ei erikseen tarkistettu alkuperäisistä sopimuksista. Näin tarkastellen 57 % maksetusta vuokrahinnasta koostuu määräaikaisista vuokrasopimuksista ja kaikkiaan näitä vuokrakohteita on 101 ja pinta-alaa näissä kohteissa on vajaat 129 000 neliömetriä. Vuosivuokraa näistä määräaikaisista sopimuksista maksetaan vajaat 22 miljoonaa euroa ja keskimääräinen vuokrahinta on 14,16 €/m^2/kk. Valtaosa määräaikaista sopimuksista on kuntien/kuntayhtymien omistamia rakennuksia, joiden vuokrahinnat- ja sopimukset pohjautuvat annettuun vuokra-asetukseen. Nämä sopimukset ovat voimassa 31.12.2025 ja sopimuksiin liittyy vielä yhden vuoden optiovuosi. Määräaikaisista vuokrasopimuksista reilut 80 %, niin lukumäärästä pinta-alasta kuin vuosivuokrastakin, on loppumassa vuoden 2025 lopussa, jolloin sopimus loppuu noin 105 000 neliöstä sekä noin 17,9 miljoonan euron vuosivuokrasta. Tätä lyhempien määräaikaisten sopimusten osuus on noin 4 % maksetusta vuokrahinnasta ja tätä pidempien taas 15 %. Pisimmät määräaikaiset vuokrasopimukset ovat voimassa vuoteen 2035 asti ja näitä kohteita oli ainoastaan kaksi, joiden vuosivuokra on reilut puoli miljoonaa euroa vuodessa. Sijainneittain tarkastellen eniten määräaikaisia sopimuksia on Forssan kohteissa, joissa on noin neljännes kaikista hyvinvointialueen määräaikaisten vuokrasopimusten vuokrahinnasta. Edelleen Forssassa sijaitsevien kohteiden vuosivuokrasta 88 % koostuu määräaikaisten vuokrasopimusten vuokrahinnasta, jolloin muiden sopimusmuotojen osuus Forssassa sijaitsevissa kohteissa 12 %.

Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osuus kohteista on 20 %, pinta-alasta 16 % ja vuosivuokrasta 13 %. Kaikkiaan näitä kohteita on 38, pinta-alaa 35 600 m^2 ja vuosivuokra vajaat viisi miljoonaa euroa, jolloin keskimääräinen vuokrahinta näissä on 11,51 €/m^2/kk. Toistaiseksi voimassa olevien rakennusten keskimääräinen vuokrahinta (11,51 €/m^2/kk) on noin 2,7 euroa määräaikaisten (14,16 €/m^2/kk) sopimusten vuokrahintaa alhaisempi. Tätä vuokraeroa ei tässä tarkastelussa erikseen selvitetty, mutta erot johtunevat rakennuksen kuntoon ja ominaisuuksiin liittyvistä seikoista. Toistaiseksi voimassa olevat so-

pimukset ovat joko 1, 3, 6 tai 12 kuukauden irtisanomisajalla olevia kohteita ja todennäköisesti nämä ovat vuokrattavissa myös muuhun kuin hyvinvointialuekäyttöön. Sijainneittain tarkastellen eniten toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia on Hämeenlinnassa, jossa viidennes hyvinvointialueen Hämeenlinnassa maksamasta vuokrahinnasta koostuu toistaiseksi voimassa olevien rakennusten vuokrista. Kaikkiaan näitä on Hämeenlinnassa 18 kohdetta, joiden pinta-ala on noin 15 500 neliömetriä ja vuosivuokra noin 2,8 miljoonaa euroa eli keskimäärin 15,15 €/m^2/kk. Hämeenlinnan toistaiseksi voimassa olevien sopimusten vuokrahinnat edustavat noin 7 % koko hyvinvointialueen maksamasta vuosivuokrasta.

Muita sopimusluokkia olivat vielä Ara kohteet, jotka ovat Ara-rahoitteisia kohteita, joiden vuokrien määritys pohjautuu Aran antamiin ohjeisiin. Nämä vuokrat ovat omakustannushintaisia, jossa pääomavuokra on sidottu Aran korkotukilainan lainanhoitomenoihin, ja ylläpitovuokrana hyväksytään rakennusten todellisia kustannuksia vastaavat ylläpitomenot. Neljännen sopimusryhmän muodostavat Ei tietoa sopimukset. Tarkastelua varten Hyvinvointialueelta saatiin sähköisessä muodossa kunnilta/kuntayhtymältä vuokratut tilojen vuokrahinnat ja arvojen määritystä varten asetuksen mukaan määritellyt sopimukset käytiin vielä sopimuksittain läpi, joista saatiin arvojen määrityksessä tarvittavat toteutuneiden investointien tiedot, kun näitä tietoja tarvittiin myös vuokrien määritykseen. Niistä mistä asetuksen mukaista laskentaa ei tehty ja sopimukset siirtyivät kunnilta/kuntayhtymiltä hyvinvointialueelle vuokrasopimuksia ei erikseen käyty läpi. Näistä ei siis selvitetty sopimusehtoja eikä määräaikaisuuksia ja näitä sopimuksia käsiteltiin tässä Ei tietoa ryhmässä.

Kaikkiaan näitä Ei tietoa olevia kohteita oli noin neljännes niin kohteista, pinta-alasta kuin vuosivuokrasta. Eniten näitä EI tietoa kohteita oli Hämeenlinnassa, joista 37 % kohteista, 54 % pinta-alasta sekä 57 % maksetusta vuokrahinnasta oli näitä sopimuksia. Nyt Linnan Kiinteistökehitys Oy:n kohteita käsiteltiin siirtyvinä sopimuksina, joiden vuokraehtoja ei erikseen tässä käyty läpi ja näin myös kohteiden sopimusehtoja ei tässä tarkastella. Pääsääntöisesti siirtyvissä ja nyt Ei tietoa olevissa kohteissa yhtenä sopimusten pituuteen liittyvänä rajapyykkinä voidaan pitää rajoituslain voimaantulon ajankohtaa. Eli ennen 1.7.2016 tehdyissä sopimuksissa noudatetaan täysin alkuperäisiä sopimusehtoja sopimuksen voimassaoloon liittyen, mutta tämän jälkeen tehdyissä hyvinvointialueelle siirtyvissä sopimuksissa vuokrasopimus voidaan rajoituslain mukaan irtisanoa vuoden 2024 ja 2025 aikana yhden vuoden irtisanomisajalla. Nyt näistä siirtyvistä sopimuksista ei siis selvitetty alkuperäisen sopimuksen ajankohtaa, jolloin tilojen käytön keskeiseksi kriteeriksi näissä tulee tehdyn sopimuksen allekirjoituspäivä.

Vuokratilat – kuntien ja kuntayhtymien omistamat rakennukset

Kuntien ja kuntayhtymien omistamia rakennuksia tarkasteltiin jakamalla nämä neljään eri luokaan eli asetuksen mukaan määriteltyihin, siirtyviin, ARA- sekä ei tietoa kohteisiin. Tästä tarkastelusta näkyy, että asteuksen mukaisia vuokakohteita ja pinta-ala pintaa on 63 %, joiden vuosivuokra edustaa 61 % kaikkien kuntien ja kuntayhtymien omistamien rakennusten vuokrista. Siirtyvien sopimusten osuus on kohteista neljännes, pinta-alasta vajaa kolmannes sekä vuosivuokrasta reilu kolmannes. Siirtyvät ovat siis sopimuksia, joiden vuokraehdot- ja hinnat ovat siirtyneet hyvinvointialueelle ja näiden siirtyvien sopimusten mahdollisen irtisanomismahdollisuuden sanelee annettu rajoituslaki sekä alkuperäisen sopimusehdot, mikäli sopimus on tehty ennen rajoituslain voimaantuloa. Muiden eli ARA – ja Ei tietoa olevien kohteiden osuus jäi kohteista noin reiluun kymmenekseen ja pinta-alasta sekä vuosivuokrasta taas noin viiteen prosenttiin. Kuten aiemmin mainittiin Linnan Kiinteistökehitys Oy:n sopimukset ovat siirtyviä sopimuksia, mikä nostaa siirtyvien sopimusten suhteellisen osuuden verraten suureksi. Tässä niitä käsiteltiin siirtyvinä sopimuksina, kun taas sijainneittain tarkastellen nämä olivat Ei tietoa kohteita, kun sijaintiluokitus pohjautui jakamalla sopimukset määräaikaisiin. toistaiseksi voimassa oleviin, Ara kohteisiin ja Ei tietoa oleviin kohteisiin. Tässä omistaja tarkastelussa valtaosa näistä sijainneittain Ei tietoa kohteista on siis siirtyviä,

joiden sopimusehtoja ei tässä selvitetty. Muita tässä siirtyviä sopimuksia ovat mm. paloasemat, jotka kunnat ovat aiemmin vuokranneet pelastuslaitokselle. Nyt vuoden 2023 alusta pelastuslaitosten toiminta siirtyi osaksi hyvinvointialueen toimintaa, jolloin näiden pelastuslaitoksella aiemmin vuokrattujen rakennusten alkueräiset sopimusehdot ja -hinnat siirtyivät nyt hyvinvointialueelle.

Trellum PTS 2040 käyttötalousvaikutukset

Luvussa 3 Hyvinvointialueen vuokraamista rakennuksista tuotettiin pitkän aikavälin investointitarvetarkastelu aina vuoteen 2040 asti. Tässä tarkastelussa kuntien omistamien rakennusten kumulatiivinen investointitarve oli noin 178 miljoonaa euroa ja keskimääräinen investointitaso tulevalla 17 vuodelle on keskimäärin noin 10–11 miljoonaa euroa vuodessa. Tässä tarkastelussa näille investoinneille laskettiin myös käyttötalousvaikutukset, mikäli nyt suunnitellut investoinnit toteutetaan tuotetun tarkastelun mukaisesti nyt vuokrattuun tilakantaan.

Vuokrattujen rakennusten bruttovuokra 1.1.2023 on yhteensä 38,2 miljoonaa ja kaikista rakennuksista määriteltiin myös pitkän aikavälin investointitarve. Lähtötilanteessa näiden rakennusten keskimääräinen bruttokuukausineliövuokra on 14,04 €/m^2/kk. Nyt kun vuokrattuihin rakennuksiin toteutetaan PTS 2040 mukaiset investoinnit, niin vuokrahinta nousee nyt lasketusta noin 38 miljoonasta vuoden 2041 noin 46 miljoonaa euroon. Kuukausineliövuokra nousee 14,04 eurosta noin 16,90 euroon. Investointien vuokravaikutus on laskettu käyttäen lähtötilanteen kuntoluokkaa ja jakamalla investointi omistajan rahoittamaan osaan (lähtötilanteen kuntoluokka – investointivuoden kuntoluokka) sekä hyvinvointialueelta perittävään lisävuokraan, joka on nykykunnon ylittävä investointiosuus. Sama tarkastelu on tehty sekä kunnilta että kuntayhtymältä mutta myös markkinoilta vuokratuista tiloista ja tarkastelu on siis suuntaa antava. Lopulliset investointien jälkeiset vuokrahinnat ratkaistaan omistajan ja hyvinvointialueen neuvotteluissa, mutta nyt laskennallisesti, jos vuokrattuun tilakantaan investoidaan noin 180 miljoonaa euroa niin vuokrahinta nousee siis noin 8 miljoonaa euroa nykyisestä 38 miljoonasta noin 46 miljoonaan euroon.

5. TILOJEN KÄYTÖN TEHOKKUUS HYVINVOINTIALUEILLA

5.1 Taustaa

Hyvinvointialueiden toiminta on murroksessa, kun kuntien vastuulla aiemmin olleet sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoiminnan palvelut siirtyivät valtiorahoitteisille hyvinvointialueille. Toistaiseksi on olemassa melko vähän vertailuja hyvinvointialueiden toiminnasta keskenään, mutta osana tätä tarkastelua, tähän haluttiin liittää myös jonkinlainen tarkastelu hyvinvointialueiden tilojen käytön tehokkuudesta. Tätä tarkastelua varten saatavalla olevasta tietotarjonnasta löydettiin Maakuntien Tilakeskus Oy:n tuottama yhteenveto hyvinvointialueiden rakennuksista[21]. Nyt tähän tietoon yhdistettiin hyvinvointialueiden väestöpohjat sekä edelleen HUS:n tilat jyvitettiin Uudenmaan hyvinvointialueiden väestöpohjaan, kun muilla alueilla myös erikoissairaanhoito kuuluu hyvinvointialueiden palveluihin, niin

[21] Maakuntien Tilakeskus Oy WWW-sivut, hyvinvointialueiden kohteet Moduulissa 4.7.2023. Hyvinvointialueen väestömäärät on selvitetty netistä.

näin myös Uusiman palvelutuotannossa oleva tilakanta saatiin vastaamaan muita hyvinvointialueita. Näin saatiin kaikista hyvinvointialueista tarkastelu, jossa laskettiin hyvinvointialueen käyttämiä pinta-aloja suhteessa alueen väestöpohjaan.
Tarkastelua varten ei ole tiedossa, pitääkö saatu listaus kaikki tilat, mutta saatu listaus oli ainoa julkisesti saatavilla oleva tieto hyvinvointialueiden käytössä ja omistuksessa olevista tiloista. Ensin on tuotettu kuvat ja taulukot tarkastelua varten tehdystä aineistosta ja varsinainen yhteenveto on luvussa 5.3.

5.2 Tilojen käytön tehokkuus hyvinvointialueilla

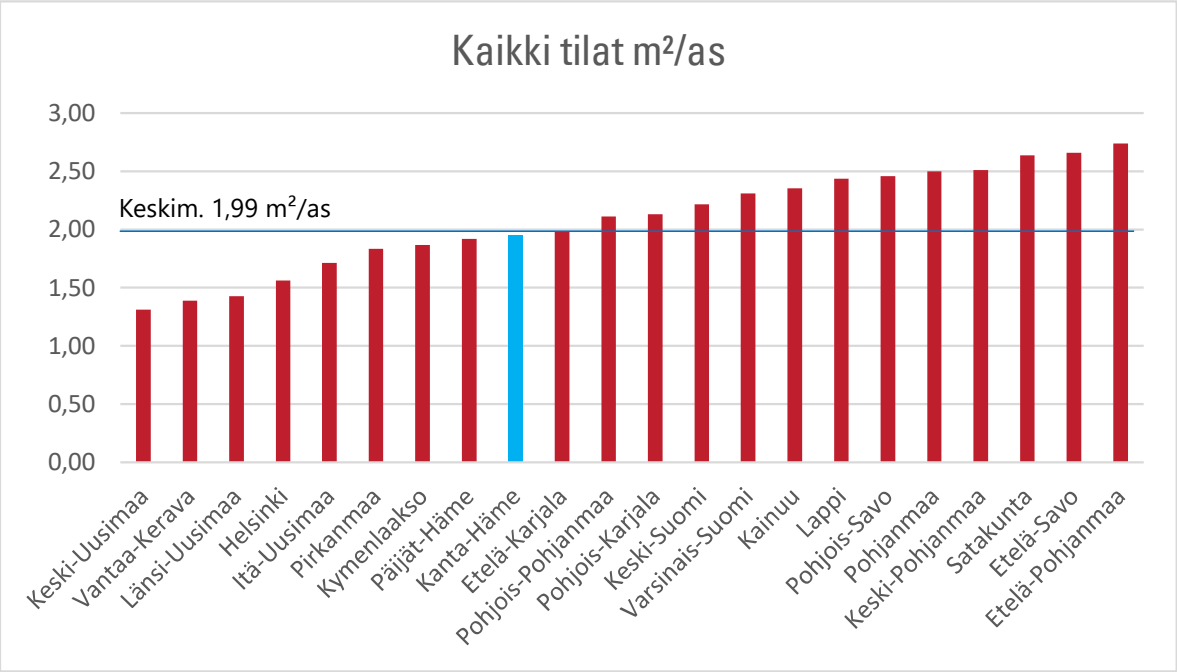
Seuraavassa taulukossa on Maakuntien Tilakeskus Oy:n Modulo- kiinteistötiedossa olevat hyvinvointialueiden omistettujen ja vuokrattujen rakennusten määrät ja pinta-alat. HUS:n kaikki tilat (omat ja vuokra) on tämän jälkeen jyvitetty Helsingin kaupungille, Itä-, Keski-, Länsi-Uudenmaan sekä Vantaa-Keravan hyvinvointialueille väestömäärän suhteessa. Tämän jälkeen on tuotettu koko hyvinvointialueen pinta-ala, joka on jaettu alueen väestömäärällä, jolloin saadaan karkeita tarkasteluja eri hyvinvointialueen tilojen käytön tehokkuudesta.

Taulukko 26: Hyvinvointialueiden väestöpohja sekä käytettyjen/omistettujen tilojen määrä ja pinta-ala.

			Kaikki yhteensä****			HUS Jyvitys**	Omat rakennukset*			Vuokratut rakennukset**		
Hvalue	kuntia	Väestö	Lkm	Pinta-ala	m²/väestö	O ja V m²	Lkm	Omat m²	m²/väestö	Lkm	Vkr m²	m²/väestö
Etelä-Karjala	9	125 700	233	249 366	1,98		8	91 629	0,73	225	157 737	1,25
Etelä-Pohjanmaa	18	191 500	523	524 290	2,74		23	125 014	0,65	500	399 276	2,08
Etelä-Savo	12	131 300	366	348 968	2,66		102	165 119	1,26	264	183 849	1,40
Helsinki	1	658 900	310	1 028 764	1,56	366 299	1	38	0,00	309	662 427	1,01
Hus-Yhtymä*			277				84	675 230		193	280 390	
Itä-Uusimaa	7	99 200	201	170 171	1,72	55 148	6	2 074	0,02	195	112 949	1,14
Kainuu	8	71 000	182	167 250	2,36		15	72 401	1,02	167	93 560	1,32
Kanta-Häme	*11*	170 000	281	332 141	1,95		23	98 809	0,58	254	233 332	1,37
Keski-Pohjanmaa	8	68 000	148	170 748	2,51		15	84 796	1,25	132	85 952	1,26
Keski-Suomi	22	272 400	467	603 790	2,22		23	214 977	0,79	444	388 813	1,43
Keski-Uusimaa	6	202 600	210	266 233	1,31	112 630	37	13 414	0,07	169	139 971	0,69
Kymenlaakso	6	160 800	254	300 441	1,87		24	135 822	0,84	230	164 619	1,02
Länsi-Uusimaa	10	480 675	822	685 591	1,43	267 219	24	5 799	0,01	790	412 573	0,86
Lappi	21	176 100	522	429 227	2,44		59	162 141	0,92	462	267 086	1,52
Päijät-Häme	10	204 800	278	393 476	1,92		17	152 744	0,75	261	240 732	1,18
Pirkanmaa	23	528 300	755	968 634	1,83		86	309 658	0,59	668	658 976	1,25
Pohjanmaa	14	175 800	499	439 823	2,50		58	157 596	0,90	441	282 227	1,61
Pohjois-Karjala	13	163 000	354	347 480	2,13		29	122 283	0,75	325	225 197	1,38
Pohjois-Pohjanmaa	30	415 900	695	878 894	2,11		32	296 287	0,71	662	582 607	1,40
Pohjois-Savo	19	248 000	453	609 647	2,46		56	247 337	1,00	396	362 310	1,46
Satakunta	16	213 700	515	563 490	2,64		53	186 662	0,87	463	376 828	1,76
Vantaa-Kerava	2	277 600	362	385 521	1,39	154 325	2	625	0,00	354	230 571	0,83
Varsinais-Suomi	27	483 561	985	1 116 259	2,31		119	453 292	0,94	859	662 967	1,37
Yhteensä	293	5 518 836	9 692	10 980 203	1,99	955 620	896	3 773 747	0,68	8 763	7 204 949	1,31
Hus-väestöpohja*	26	1 718 975				0,56						

**Maakuntien Tilakeskus Oy:n Modulossa olevien hyvinvointialueiden omistamien rakennusten tiedot
***Maakuntien Tilakeskus Oy:n Modulossa olevien hyvinvointialueiden vuokraamien rakennusten tiedot
***Hus-yhtämän pinta-ala on jyvitetty Uudenmaan alueelle väestöpohjien perusteella.
****Hyvinvointialueiden käytössä/hallinnassa (omat ja vuokratilat) olevat tilat yhteensä

Kuva 30: Tilojen käytön tehokkuus eri hyvinvointialueille (m²/asukas). Alueet järjestetty "tilatehokkuuden" mukaiseen järjestykseen. Kanta-Häme kuvattu eri välillä kuin muut alueet.



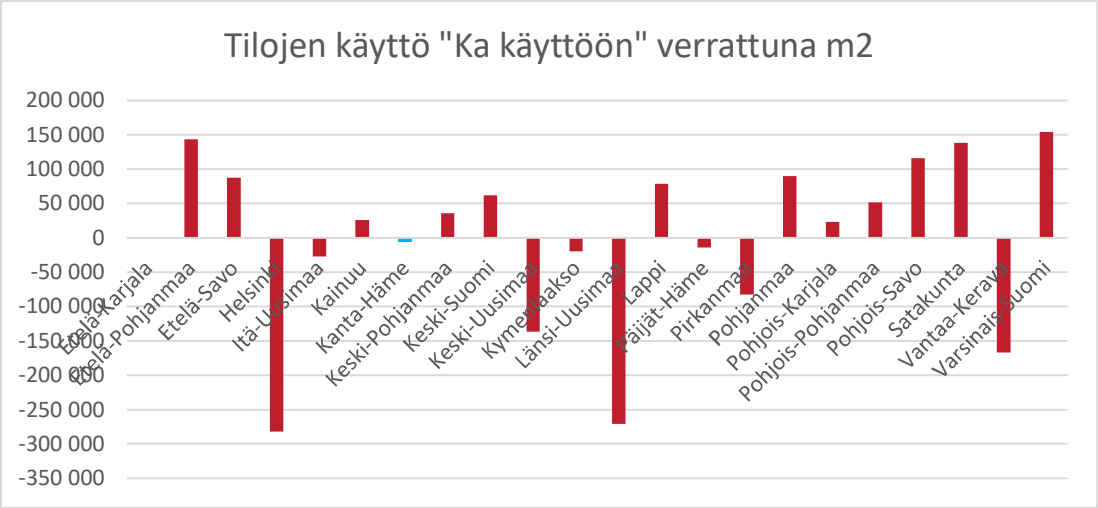
Taulukko 27: Hyvinvointialueiden tilojen nykyinen sekä "keskiarvokäyttö"[22] ja tämän erotus (väestömäärä, m², %)

	Tilojen käyttö vs. laskennallinen käyttö			Nykyinen käyttö-keskiarvo käyttö	
Hvalue	Väestö	Nyk. m²	Lask. m²*	m²	%
Etelä-Karjala	125 700	249 366	250 091	-725	0 %
Etelä-Pohjanmaa	191 500	524 290	381 006	143 284	27 %
Etelä-Savo	131 300	348 968	261 233	87 735	25 %
Helsinki	658 900	1 028 764	1 310 939	-282 175	-27 %
Itä-Uusimaa	99 200	170 171	197 367	-27 196	-16 %
Kainuu	71 000	167 250	141 261	25 989	16 %
Kanta-Häme	*170 000*	*332 141*	*338 230*	*-6 089*	*-2 %*
Keski-Pohjanmaa	68 000	170 748	135 292	35 456	21 %
Keski-Suomi	272 400	603 790	541 963	61 827	10 %
Keski-Uusimaa	202 600	266 233	403 090	-136 857	-51 %
Kymenlaakso	160 800	300 441	319 926	-19 485	-6 %
Länsi-Uusimaa	480 675	685 591	956 345	-270 754	-39 %
Lappi	176 100	429 227	350 366	78 861	18 %
Päijät-Häme	204 800	393 476	407 467	-13 991	-4 %
Pirkanmaa	528 300	968 634	1 051 099	-82 465	-9 %
Pohjanmaa	175 800	439 823	349 769	90 054	20 %
Pohjois-Karjala	163 000	347 480	324 303	23 177	7 %
Pohjois-Pohjanmaa	415 900	878 894	827 469	51 425	6 %
Pohjois-Savo	248 000	609 647	493 418	116 229	19 %
Satakunta	213 700	563 490	425 175	138 315	25 %
Vantaa-Kerava	277 600	385 521	552 309	-166 789	-43 %
Varsinais-Suomi	483 561	1 116 259	962 087	154 172	14 %
Yhteensä	5 518 836	10 980 203	10 980 203		

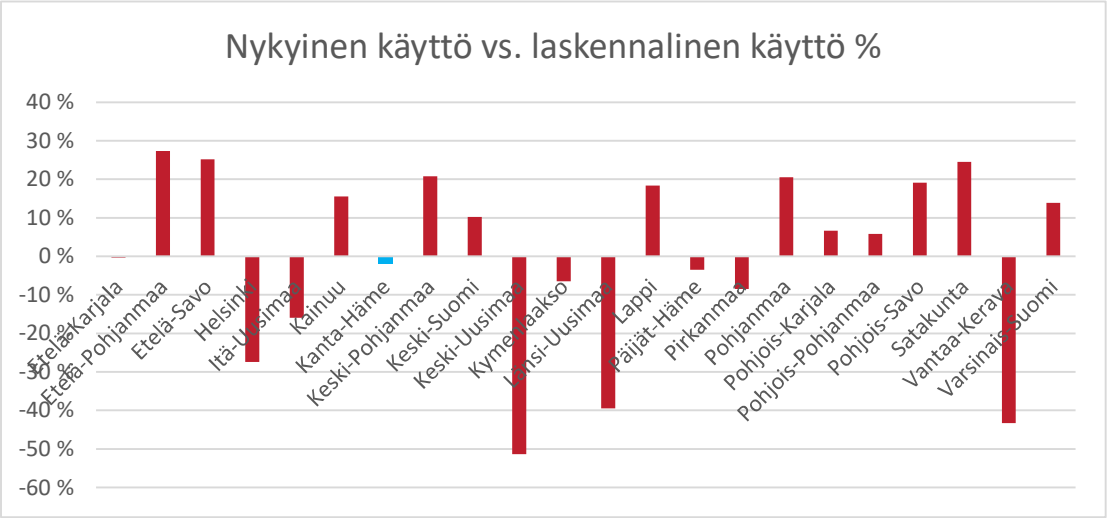
*Oletus, jos kaikki hyvinvointialueet käyttävät 1,99 m2/asukas tiloja, niin kuinka paljon pinta-alaa hyvinvointialueen tällöin käyttäisi pinta-alaa

[22] Taulukko on tehty niin, että ensin on tarkasteltu nykykäyttöä (Nyk. m²) ja tämän jälkeen laskettu laskennallisesti, jos alue käyttäisi pinta-alaa kaikkien alueiden keskivertokäytön verran (1,99 m²). Tämä käytön erotus on laskettu kenttään (m²) ja edelleen katsottu kuinka paljon alueen nykyinen tilankäyttö poikkeaa keskiarvo käytön mukaisesta tilanteesta.

Kuva 31: Nykyisten tilojen pinta-ala "keskiavokäyttöön" (m²) verrattuna. Kanta-Häme kuvattu eri värillä kuin muut alueet.



Kuva 32: Nykyisten tilojen pinta-alan määrä" keskiavokäyttöön verrattuna" (% m²). Kanta-Häme kuvattu eri värillä kuin muut alueet.



5.3 Yhteenveto tilojen käytön tehokkuudesta

Hyvinvointialueen tilojen käytön tehokkuuden vertailu tehtiin yhdistämällä julkisesti saatu tieto hyvinvointialueiden vuokraamien ja omistettujen rakennusten määristä ja pinta-alasta sekä yhdistämällä tähän tietoon alueen väestöpohja. Edelleen HUS:n tilat jaettiin Uudenmaan alueella toimiville hyvinvointialueille, jolloin saatiin mahdollisimman vertailukelpoinen aineisto hyvinvointialueiden tilatehokkuuden tarkasteluun.

Aineiston perusteella hyvinvointialueille on käytössä tiloja vajaat 11 miljoonaa neliömetriä ja, kun tämä jaetaan manner-Suomen väestöpohjalla (5,51 milj. asukasta) saadaan keskimääräiseksi tilojen käytöksi 1,99 m²/asukas. Kanta-Hämeessä asukkaisiin suhteutettu tilamäärä on hiukan alle keskimääräisen tason sen ollessa 1,95 m²/asukas. Mikäli Kanta-Hämeessä käytettäisiin pinta-alaa keskimääräisen pinta-alan verran verran niin tilankäyttöä voitaisiin lisätä noin 6 000 neliömetriä, jotta keskimääräinen tilojen määrä 1,99 m²/asukas

saavutetaan. On kuinenkin huomattava, että alueiden välillä huomattavan suuria eroja. Yli 2,5 m²/asukas tilojen käyttö on Etelä-Pohjanmaalla (2,74), Etelä-Savossa (2,66), Satakunnassa (2,64), Keski-Pohjanmaalla (2,51) ja tasan 2,5 m²/asukas tilojen määrään pääsee myös Pohjanmaan hyvinvointialue. Väestöpohjaan suhteutettaessa tehokkainta tilojen käyttö on Keski-Uudellamaalla, jossa asukaskohtainen pinta-ala on ainoastaan alle puolet Etelä-Pohjanmaan vastaavasta (Keski-Uusimaa 1,31 m²/asukas). Alle 1,5 pääsee myös Vantaa-Keravan (1,39) sekä Länsi-Uudenmaan (1,43 hyvinvointialueet).

Jos hyvinvointialueiden tilojen käyttö sopeutettaisiin kaikilla alueilla keskimääräiseen tasoon (1,99 m²/asukas) niin Kanta-Häme voisi siis käyttää tilaa noin 6 000 neliömetriä nykyistä enemmän. Sitä vastoin eniten absoluuttista tilaa keskiarvokäyttöön verrattuna on Varsinais-Suomen hyvinvointialueella, jossa pinta-alaa on 154 000 neliömetriä väestöpohjaan suhteutettuun keskiarvo käyttöä enemmän. Suhteellisesti taas eniten tilaa keskiarvokäyttöön verrattuna on Etelä-Pohjanmaalla, jossa pinta-alaa on 27 % keskimääräistä käyttöä enemmän, joka absoluuttisena pinta-ala tarkoittaa noin 143 000 neliömetriä. Tehokkaimmalla alueella eli Keski-Uusimaalla keskimääräinen tilojen käyttö johtaisi noin 403 000 neliöön, kun tällä hetkellä alueelle on käytössä 266 000 m2, mikä olisi siis noin 137 000 neliömetriä nykyistä käyttöä enemmän. Näin tilojen määrää voisi lisätä 51 %, jotta valtakunnan keskimääräinen tilojen käytön määrä saavutettaisiin.

Eli hyvinvointialueiden tilojen käytössä on huomattavia eroja ja tässä tarkastelussa Kanta-Häme nykyisellä tilojen määrällään jää hieman alle keskimääräisen valtakunnan tason. Jos Kanta-Hämeen tilojen käyttöä vertaillaan tehokkaimpaan alueeseen eli Keski-Uusimaahan, niin samalla tilojen käytön tehokkuustasolla tiloja tulisi olla käytössä 223 000 m², kun tällä hetkellä tiloja on käytössä 332 000 m². Näin tehokkaimpaan hyvinvointialueeseen verrattuna Kanta-Hämeessä on tällä hetkellä noin 109 000 m² enemmän tilaa käytössään. Tällä hetkellä useat hyvinvointialueet ovat tekemässä palveluverkkoihin liittyvää tarkastelua ja eri alueilla tilojen käyttö tulee tehostumaan nykyisestä, jolloin palvelussa tarvittava pinta-ala tulee siirtymäkauden aikana tai ainakin sen jälkeen pienenemään. Tämä luvun tarkastelu on tehty saatavana olevan julkisen materiaalin pohjalta ja nyt tässä käytetyssä lähtöaineistossa saattaa olla puutteita. Allekirjoittanut on tehnyt tätä tarkastelua vastaavia omaisuuden nykytilanne, investointitarve- ja vuokratarkasteluita Kanta-Hämeen lisäksi myös Satakunnassa ja em. hyvinvointialueiden Modulossa olevat tiedot näyttävät hyvin vastaavat näiden hyvinvointialueiden todellisia tilojen määriä ja pinta-aloja. Muiden alueiden osalta on nyt oletettu, että ne vastaavat alueiden hallinnassa ja käytössä olevia tiloja, mutta täyttä varmuutta asiasta ei ole.

6. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖS

Tässä Kanta-Hämeen hyvinvointialueen rakennusten tarkastelussa käytiin läpi hyvinvointialueen vuokraamien rakennusten kuntoa, investointitarvetta sekä vuokrasopimuksia- ja hintoja. Edelleen tässä käsillä olevassa raportissa tuotettiin karkea tilojen käytön tehokkuus tarkastelu yleisesti saatavissa olevien tietojen pohjalta.

Tehdyn tarkastelun perusteella hyvinvointialueen vuokraama kiinteistökanta on kunnoltaan pääosin varsin hyväkuntoista ja verraten uutta, mikä näkyy tarkastelun kunto- ja ikäprofiileissa. Vuokratusta pinta-alasta 60 % on kunnoltaan hyväkuntoisia ja kolmannes pinta-alasta on valmistunut tämän vuosituhannen puolella, jolloin kanta on verraten hyväkuntoista ja uutta. Toisaalta omistaja- ja toimintokohtaisia eroja rakennusten kunnossa on olemassa. Verraten hyvässä kunnossa ovat paloasemat, palveluasunnot ja terveyskeskukset, mutta selvästi keskimääräistä enemmän tarpeita on kuntouttavan työtoiminnan sekä päivätoiminnan rakennuksissa. Omistajittain tarkastellen Riihimäen kaupungilta, Linnan Kiinteistökehitys Oy:ltä sekä FSHKY:lta vuokratut tilat ovat verraten hyväkuntoista, kun taas RSTKY:ltä, Hattulan kunnasta sekä Hämeenlinnan kaupungilta vuokratussa tilakannassa on keskimäärästä enemmän tarpeita. Näitä tarpeita vasten rakennuksiin toteutetaan kunnossapito- ja vuosikorjauksia sekä peruskorjauksia/perusparannuksia. Nyt tehdyn tarkastelun perusteella rakennusten laskennallinen pitkän aikavälin investointitarve vuoteen 2040 asti on vajaat 180 miljoonaa euroa, joka tarkoittaa noin 10–11 miljoonan euron investointipanosta seuraaville 17 vuodelle. Tämän lisäksi tulee kunnossapitokorjaukset, joiden vuokrasopimusten nyt mahdollistama vuosivolyymi on noin 1,5 miljoona euroa vuosittain. Näillä panoksilla rakennuskanta on mahdollista pitää hyvinvointialueen eli käyttäjän palvelutoiminnan edellyttämässä kunnossa.

Tällä hetkellä hyvinvointialueella on vuokrannut 194 kohdetta. joiden pinta-ala on 226 400 neliömetriä. Tarkastelusta puuttuvat hyvinvointialueen omat rakennukset, joissa on tapahtumassa suuria muutoksia lähivuosina mm. Assi-sairaalan valmistumisen myötä. Markkinoilta ja kunnilta sekä kuntayhtymiltä vuokrattujen tilojen tilakustannukset ovat noin 38 miljoonaa euroa vuodessa. Sopimusmuodoittain tarkasteltaessa valtaosa vuokrasopimuksista on määräaikaisia, joista taas valtaosa on voimassa vuoden 2025 loppuun. Määräaikaisissa sopimuksissa hyvinvointialueen mahdollisuudet tilakannan sopeuttamiseen lyhyellä aikavälillä ovat rajalliset ja kaikkiaan 57 % sopimuksista on määräaikaisuuden sidottu. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset taas ovat irtisanottavissa 1–12 kuukauden irtisanomisajoilla, jolloin näissä tilankäytön sopeuttamismahdollisuudet ovat mahdollisia jo lyhyellä aikavälillä.

Hyvinvointialueen täällä hetkellä käytössä olevat tilat luovat tuotettavien palveluiden toimintaedellytykset ja sitovat nämä palvelut tiettyihin sijainteihin, joilla palveluita tällä hetkellä tuotetaan. Nyt hyvinvointialueuudistuksen myötä palveluista kuntarajat ovat poistuneet, jolloin palveluiden tuottamista voidaan tarkastella täysin uusin silmin. Alueen asukkaiden palvelukysynnän tyydyttämiseen liittyy myös palvelutuotantotapojen kehitys, jolla myös palvelutuotannon tilatarpeeseen voidaan vaikuttaa. Nyt hyvinvointialue on siis aika lailla uuden edessä, jolloin koko toimintaa suunnitellaan uudestaan, joka voidaan nähdä myös monipolvisena tiedolla johtamisen haasteena, jossa tavoitteena on tuottaa palveluita tehokkaasti ja taloudellisesti tarpeeseen ja tarkoituksenmukaisella kustannustasolla Kanta-Hämeen asukkaille. Tässä tehdyssä karkeassa tilojen käytön tehokkuustarkastelussa Kanta-Hämeen hyvinvointialueen tilat ovat verraten tehokkaassa käytössä ja väestöpohjaan suhteutettuna, tiloja käytetään hieman valtakunnan keskiarvoa tehokkaammin. Useilla alueilla on kuitenkin menossa tilojen käytön sopeuttamiseen tähtääviä toimia, jonka avulla pyritään osin saavuttamaan palveluiden kustannuksiin liittyviä säästöpaineita. Hyvinvointialueiden tilojen tehokkuus tulee nyt tarkastellusta paranemaan, jolloin pienemällä tilojen määrällä

pyritään tuottamaan sama tai jopa nykyistä enemmän alueiden asukkaiden kysymiä palveluita.

7. TARKASTELUSTA

Tämä tarkastelu on kokonaisuutta hahmottavaa ja siinä tarkastellaan yksittäisiä rakennuksia ja tiloja. Rakennusten kunnon ja investointitarpeen tarkastelu pohjautuu rakennusten jälleenhankinta- ja teknisiin arvoihin ja yleisesti jälleenhankinta-arvon määrityksen tarkkuus tavanomaisissa rakennuksissa on noin +- 10 %, kun puolestaan haastavimmissa rakennuksissa jälleenhankinta-arvon tarkkuuden vaihteluväli voi olla huomattavasti suurempi (mm. suojelurakennukset ja erittäin vanhat rakennukset, poikkeukselliset rakenteelliset ratkaisut). Pintapuolisen fyysiseen katselmointiin pohjautuvien kuntoluokkien arvioimisen tarkkuus puolestaan on noin +- 5 % yksikköä molempiin suuntiin. Arvot kuvaavat karkeasti rakennus nykyominaisuuksien mukaan laskettuja arvoja tällä hetkellä uudisrakennusten neliöhinnat ovat Kanta-Hämeessäkin selkeästi nyt arvioituja jälleenhankinta-arvoja korkeampia.

Nyt rakennuskohtaisesti lasketut investointitarveluvut ovat koko omaisuuden osalta suuntaa antavia ja antavat mahdollisuuden arvioida karkeita välittömiä ja tulevia investointitarpeita koko omaisuuden tasolla. Yksittäisten rakennusten osalta ne voivat kuitenkin suuresti poiketa todellisista rakennusosien ja rakenteiden kautta laskettavasta investointitarpeesta. Nyt tehdyssä arviossa ei ole myöskään mahdollista huomioida sisäilma- ja muita rakennusten rakenteissa ilmeneviä piileviä ongelmia, vaan arvojen ja kuntoluokkien määritys pohjautuu rakennusten fyysiseen kulumiseen ja lähtötilanteessa rakennusten pintapuoliseen katselmointiin, joissa on arvioitu rakennusten/rakennusosien fyysisen elinkaaren vaihetta. Nyt tämä arvojen määritys on tehty syksyn 2023 aikana. Nyt käytetty rakennusten arvioinnin ja korjausvelan laskentamenetelmä sekä sen arviointitarkkuus sekä nyt tuotettu Trellum PTS 2040 ovat puutteistaan huolimatta käytännössä lähes ainoa mahdollisuus tarkastella suurten rakennusomaisuuksien investointitarpeita järkevällä kustannustasolla ja aikataululla, Nyt käytetty menetelmä soveltuu kuitenkin erittäin hyvin suurten rakennusomaisuuksien ja tilankäytön tarkasteluun ja antaa mahdollisuuden koko omaisteen tai tilojen käyttöön liittyvään strategiseen päätöksentekoon.

8. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI

TkL VTM Harri Isoniemi
Aurakatu 1 A 6
20100 TURKU

Lisätietoja tästä tarkastelusta ja laskelmista antaa Harri Isoniemi
gsm 0400 520 199

10. LIITETIEDOSTON TIEDOT

Tämän raportin mukana tulee vielä erillinen MS Excel tiedosto, josta löytyvät kaikki nyt laskelmassa tarkasteltujen taulujen ja kuvien rakennuskohtaiset tiedot. Seuraavassa kuvaus tämän MS Excel tiedoston sisällöstä

Sarake	Kentän nimi	Selite
A	N:o	Rakennuksen juokseva numerointi
B	Lka	Luokitus; kunta/kuntayhtymä 1, markkinoilta vuokrattu 2
C	Kohde	Kohteen/rakennuksen nimi
D	Osoite	Kohteen/rakennuksen osoite
E	Sijaintikunta	Rakennuksen sijaintikunta
F	Omistaja/sij.	Rakennuksen omistajan tiedot
G	Om	Omistajaluokitus; Kunnat/Kuntayhtymät 1-14, Markkinoilta vuokratut tilat 15
H	**ToiM**	Rakennuksen käyttötarkoitus, sopimuskentästä Toiminta/ToiM, numerointi 1-10
I	**TOL**	Käyttäjän toimialaluokitus, sopimuskentästä Toimiala/TOL, numerointi 1-8
J	Vuosi	Rakennksen valmiistumisvuosi, alkuperäinen tieto
K	Vuosi	Rakennuksen valmistumisvuosi, numeerisena tietona
L	Hv m2	Hyvinvointialueelle vuokrattu pinta-ala
M	JA €/m2	Rakennuksen jälleenhankinta-arvon neliöhinta
N	JHA	Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (Hyvinvointialueelle vuokrattu pinta-ala)
O	Kulum	Rakennuksen vuotuinen kuluminen
P	TeknA	Rakennuksen tekninen-arvo (Hyvinvointialueelle vuokrattu pinta-ala)
Q	Ta €/m2	Rakennuksen teknisen-arvon neliöhinta
R	Kla	Rakennuksen kuntolokka (Tekninen arvo / jälleenhankinta-arvo)
S	Kvelka	Laskennallinen korjausvelka. Kuntoluokaltaan alle 75 % rakennuksilta vaadittava rahasumma, jotta rakennus saavutta 75 % tavoitekuntoluokan
T	Pktarve	Laskennallinen Peruskorjaustarve®. Kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksilta vaadittava rahasumma, jotta rakennus saavutta 90 % tavoitekuntoluokan
U	Pptarve	Laskennallinen Perusparannustarv®. Kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksilta vaadittava rahasumma, jotta rakennus saavutta 120 % tavoitekuntoluokan
V	Kat	Katselmointipäivä
W	Kunto	Rakennuksen "suusanallinen" kunto. Määritelty kuntoluokan (Kla) pohjalta

Vuokratiedot

Sarake	Kentän nimi	Selite
Y	Toiminta, ToiM	Vuokra-aineistossa mainittu rakennuksen toiminta/käyttötarkoitus
Z	Toimiala, TOL	Vuokra-aineistossa mainittu rakennuksen käytön toimialaluokitus
AA	Sopimusmuoto	Vuokrasopimuksen tiedot
AB	Tietoa sopimuksesta	Tallennettua tietoa alkperäisestä vuokrasopimuksesta
AC	**Sop Lka**	Vuokrasopimusten luokitus
AD	Irtis.A	Toistaiseksi voimassaolevien vuokrasopimusten irtisanomisaika
AE	MäärPäät	Määräaikaisten vuokrasopimusten päättymispäivä
AF	Hv m2	Hyvinvointialueelle vuokrattu pinta-ala
AG	Povkr €/htm2/kk	Voimassa oleva pääomavuokran kuukausineliöhinta
AH	Ypvkr €/htm2/kk	Voimassa oleva ylläpitovuokran kuukausineliöhinta
AI	Brvkr €/v	Voimassa oleva bruttovuokran kuukausineliöhinta
AJ	Brvkr €/kk	Voimassa oleva bruttovuokran kuukausihinta
AK	Brvkr €/htm2/kk	Voimassa oleva bruttovuokran vuosihinta

PTS 2040 Vuokravaikutus, vuokravaikutus laskettu Trellum PTS 2040 investointiarviosta

Sarake	Kentän nimi	Selite
AM	AI.vuosi	Investoinnin vuokravaikutuksen aloitusvuosi
AN	Brvkr €/v	Uusi bruttovuosivuokra aloitusvuoden alusta
AO	Brvkr €/kk	Uusi bruttokuukausivuokra aloitusvuoden alusta
AP	Brvk €/m2/kk	Uusi bruttokuukausineliövuokra aloitusvuoden alusta
AQ	Muutos	Vuokrahinnan muutos nykyiseen vuokrahintaan verrattuna

Trellum PTS 2040 investointiarvio laskelma, kuluminen 1,5 % vuodessa, Kuntoluokka<55 %, investointitarvearvio 60 % Kaste (Inv € / JHA)

Sarake	Kentän nimi	Selite
AS	2024	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka < 50 %
AT	2025	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 52 %
AU	2026	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 54 %
AV	2027	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 55 %
AW	2028	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 57 %
AX	2029	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 58 %
AY	2030	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 60 %
AZ	2031	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 62 %
BA	2032	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 63 %
BB	2033	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 64 %
BC	2034	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 65 %
BD	2035	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 67 %
BE	2036	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 69 %
BF	2037	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 70 %
BG	2038	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 71-72 %
BH	2039	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 73 %
BI	2040	Investointivuosi, jos rakennuksen nykyinen kuntoluokka 74-75 %
BJ	Inv V	Kohteen laskennallinen investointivuosi
BK	m2	Investoitavan kohteen pinta-ala
BL	Inv H	Investoinnin hinta, laskentaoletuksilla
BM	€/m2	Investoinnit neliöhinta, laskentaoletuksilla