



**ASETUKSEN MUKAINEN VUOKRALASKENTA**

Teams 2.6.2022 / Harri Isoniemi

- 1) Vuokrien määrittämisen taustaa
- 2) Vuokralaskentavaihtoehdot
- 3) Asetuksen mukainen vuokralaskenta
- 4) Yhteenveto

## 1. MAAKUNTAUUDISTUS 2016-2019

- valtakunnassa keskitetty kiinteistöjohtaminen
- vuokrien määräysasetus 4.4.2017, kommentoitu asetusluonnos 17.5.2018
- vuokrien määrittelyhanke 1.8.2017 – 31.3.2018
- aineiston täydennyskyselyt syksy 2018
- hanke kaatui keväällä 2019

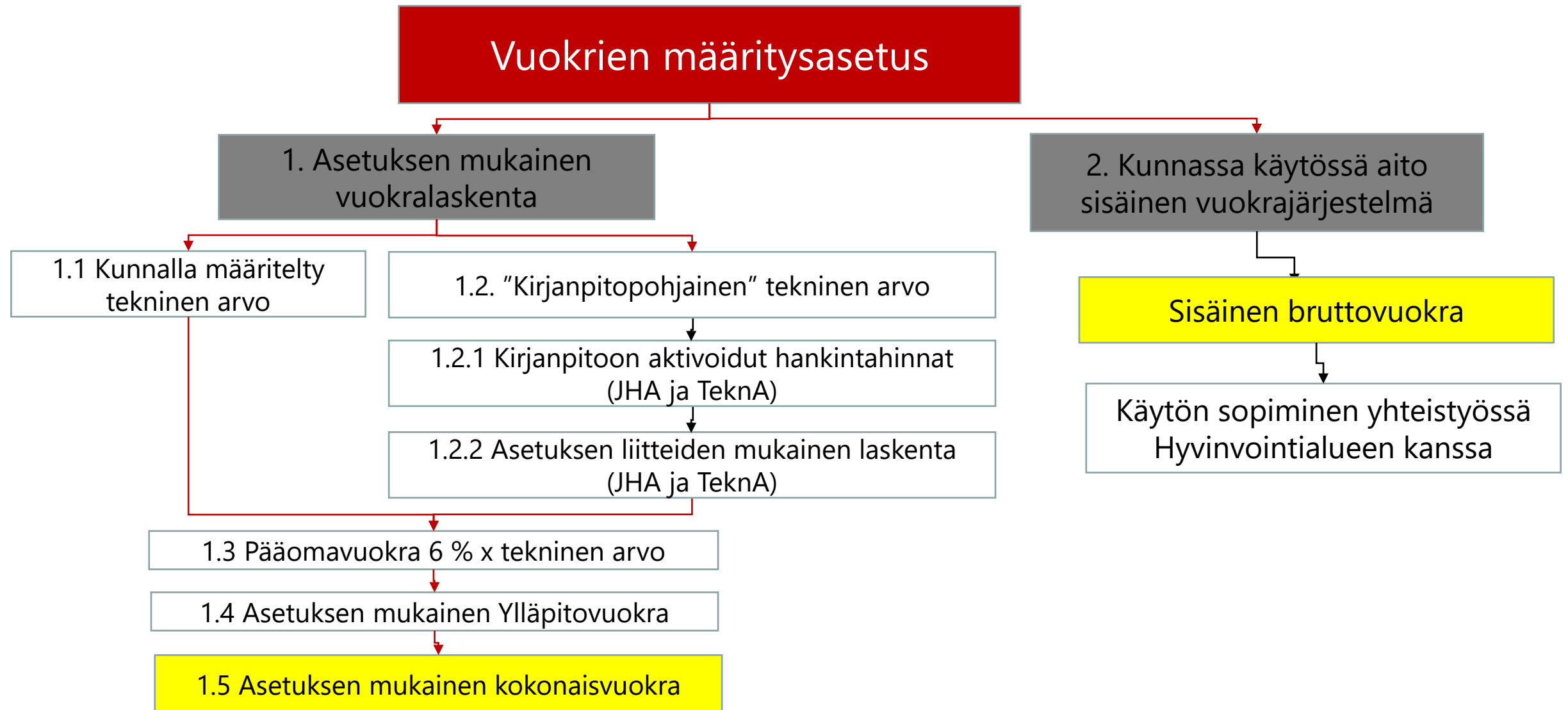
## 2. HYVINVOINTIALUEUUDISTUS 2019-, ALOITUS 1.1.2023

- hajautettu kiinteistöjohtaminen – Hyvinvointialueet itsenäisiä ja ei mm. keskitettyä vkr. määritystä
- vuokrien määräys vastuu – kunnat
- asetusluonnos 30.11.2021 -> lausuntokierros 24.1.2022 asti -> asetus 7.4.2022
- asetuksessa useita tapoja vuokrien määrittelyyn

## 3. ASETUKSEN VUOKRALASKENTAIDEA

- vuokrien harmonisointi valtakunnassa (siirtyvät sopimukset sellaisenaan)
- pääomavuokra 3 erilaista tapaa, arvopohja vaihtelee
- ylläpitovuokra, 2 erilaista tapaa määrittelyllä ylläpitovuokra
- sisäisen vuokran käyttö, Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyssä
- Trellum/Kuntaliitto, lyhyt opas - vuokralaskentavaihtoehtoja

## 2. VUOKRALASKENTA VAIHTOEHDOT



### 3. ASETUKSEN MUKAINEN VUOKRALASKENTA

#### A) KIRJANPITOPOHJAINEN TEKNINEN ARVO

Kirjanpidon alkuperäinen hankintahinta

X

Indeksointi v. 2021 hintatasoon (kerroin)

X

Asetuksen mukainen kuluminen 1,75 %/v (Lkla minimi 30 %)

=

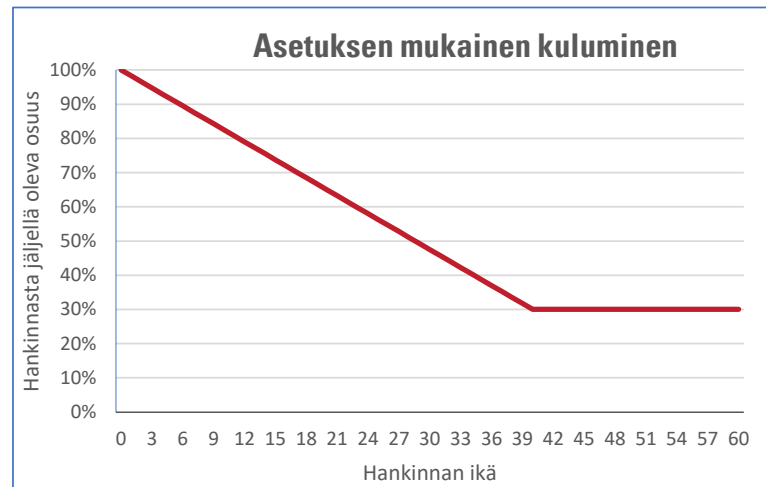
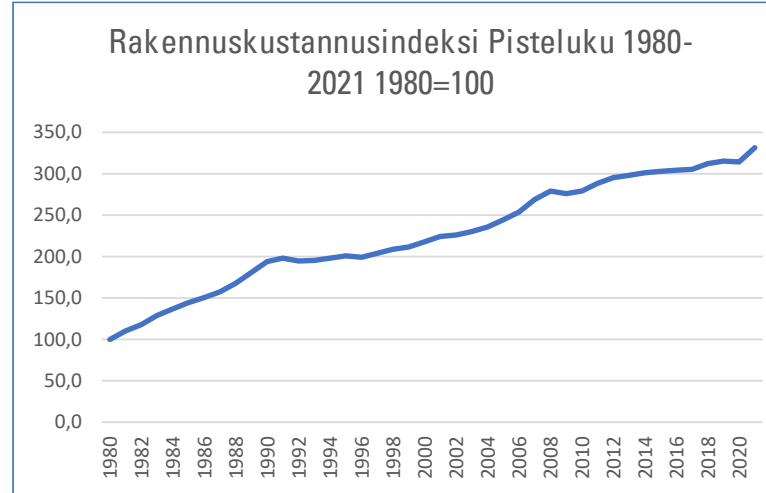
Alkuperäisen hankintahinnan mukainen teknisen arvon pohja vuonna 2021

+

Alkuperäisen hankinnan jälkeisten investointien nykyhinta (indeksointi ja kuluminen)

=

**Kirjanpitopohjainen tekninen arvo (1)**



Vuosi	Rakennuskustannusindeksi		Investointien nykyhinta	
	Pisteluku*	Muutos**	Kerroin***	Lkla****
1980	100,0		3,3150	30,00 %
1981	110,1	10,10 %	3,0109	30,00 %
1982	117,7	6,90 %	2,8165	31,75 %
1983	128,7	9,35 %	2,5758	33,50 %
1984	136,6	6,14 %	2,4268	35,25 %
1985	144,3	5,64 %	2,2973	37,00 %
1986	150,6	4,37 %	2,2012	38,75 %
1987	157,4	4,52 %	2,1061	40,50 %
1988	167,9	6,67 %	1,9744	42,25 %
1989	181,0	7,80 %	1,8315	44,00 %
1990	194,1	7,24 %	1,7079	45,75 %
1991	198,1	2,06 %	1,6734	47,50 %
1992	194,6	-1,77 %	1,7035	49,25 %
1993	195,2	0,31 %	1,6983	51,00 %
1994	198,2	1,54 %	1,6726	52,75 %
1995	200,7	1,26 %	1,6517	54,50 %
1996	199,1	-0,80 %	1,6650	56,25 %
1997	204,0	2,46 %	1,6250	58,00 %
1998	208,7	2,30 %	1,5884	59,75 %
1999	211,6	1,39 %	1,5666	61,50 %
2000	217,8	2,93 %	1,5220	63,25 %
2001	224,2	2,94 %	1,4786	65,00 %
2002	226,0	0,80 %	1,4668	66,75 %
2003	230,2	1,86 %	1,4401	68,50 %
2004	235,8	2,43 %	1,4059	70,25 %
2005	244,4	3,65 %	1,3564	72,00 %
2006	253,5	3,72 %	1,3077	73,75 %
2007	268,6	5,96 %	1,2342	75,50 %
2008	279,1	3,91 %	1,1877	77,25 %
2009	276,0	-1,11 %	1,2011	79,00 %
2010	279,0	1,09 %	1,1882	80,75 %
2011	288,3	3,33 %	1,1498	82,50 %
2012	295,3	2,43 %	1,1226	84,25 %
2013	298,2	0,98 %	1,1117	86,00 %
2014	301,2	1,01 %	1,1006	87,75 %
2015	302,8	0,53 %	1,0948	89,50 %
2016	304,3	0,50 %	1,0894	91,25 %
2017	305,2	0,30 %	1,0862	93,00 %
2018	312,1	2,26 %	1,0622	94,75 %
2019	315,2	0,99 %	1,0517	96,50 %
2020	314,4	-0,25 %	1,0544	98,25 %
2021	331,5	5,44 %	1,0000	100,00 %

## A.1) ESIMERKKI KIRJANPITOPOHJAISEN TEKNISEN ARVON MÄÄRITYKSESTÄ

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

		Alkuperäisen hankinnan jälkeen kohteille aktivoitujen investointien hankintahinnat vuosittain									
Hankintahinnat'	Yht	2021	2020	2019	2018	2011	2006	2003	2002	2001	1999
Palveluasunto	0										
Ryhmäkoti	53 793		15 681	8 522	4 183	25 408					
Vanhainkoti	1 698 708					4 357	1 082 463			611 888	
Sairaala	19 383 825				10 005 846			113 182	385 297	434 729	8 444 771
Indeksointi	kerroin*	1,0000	1,0544	1,0517	1,0622	1,1498	1,3077	1,4401	1,4668	1,4786	1,5666
Inv. jäjellä	Lkla	100 %	98 %	97 %	95 %	83 %	74 %	69 %	67 %	65 %	62 %
Inv nykyhinta**	Yht	2021	2020	2019	2018	2011	2006	2003	2002	2001	1999
Palveluasunto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ryhmäkoti	53 205	0	16 244	8 649	4 210	24 103	0	0	0	0	0
Vanhainkoti	1 636 161	0	0	0	0	4 133	1 043 952	0	0	588 076	0
Sairaala	19 112 920	0	0	0	10 069 845	0	0	111 647	377 244	417 811	8 136 374

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

## B) ASETUKSEN LIITEIDEN MUKAINEN TEKNINEN ARVO

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen (28) mukainen JHA:n neliöhinta (Brm2 tai Htm2( sijainneittain (6 aluetta)

X

Rakennuksen ikäkerroin (6 ikäluokkaa)

X

Rakennuksen kokokerroin (4 kokoluokkaa)

=

Jälleenhankinta-arvo = JHA €/m2 x Brm2 tai Htm2

X

Asetuksen mukainen poisto 1,75 % (Lkla)

=

Asetuksen liitteen mukainen teknisen arvon pohja vuonna 2021

+

Alkuperäisen hankinnan jälkeisten investointien nykyhinta (indeksointi ja kuluminen)

=

**Kirjanpitolohjain tekninen arvo (2)**

Koodi	Rakennusluokitus 2018 (nimi)	Alue 1			Alue 2			Alue 3			Alue 4			Alue 5			Alue 6		
		€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup>	Kerroin	€/htm <sup>2</sup>
0130	Asuntolarakennukset	1875	1,22	2288	1821	1,22	2222	1755	1,22	2141	1670	1,22	2037	1637	1,22	1997	1517	1,22	1851
0140	Erityisryhmien asuinrakennukset	2264	1,25	2830	2222	1,25	2778	2138	1,25	2673	2103	1,25	2629	2052	1,25	2565	1992	1,25	2490

### IKÄKERROIN

Rakennusvuosi	Kerroin
-1984	0,75
1985-1988	0,8
1989-1992	0,85
1993-1996	0,9
1997-2000	0,95
2001-	1

### KOKOKERROIN

Kokonaishuoneistoala (htm <sup>2</sup> )	Kerroin
Alle 499	1,25
500-999	1,15
1000-5000	1
Yli 5000	0,95

## Edelliset esimerkkikohteet

Kohde	ValmV	Htm2	Alue*	A JHA €/m2**	Ikä K***	Koko K****	JHA €/m2*****	JHA *****
Palveluasunto	2005	1 120	3	2 689	1,00	1,00	2 689	3 011 680
Ryhmäkoti	2004	641	5	2 565	1,00	1,15	2 950	1 890 790
Vanhainkoti	1988	1 848	5	2 689	0,80	1,00	2 151	3 975 418
Sairaala	1971	7 380	5	3 318	0,75	0,95	2 364	17 446 874

Kohde	ValmV	m2	JHA	JHA €/m2	Lkla	TeknA P	Inv NH	Kp TeknA	€/m2	Kla**
Palveluasunto	2005	1 120	3 011 680	2 689	72 %	2 168 410	0	2 168 410	1 936	72 %
Ryhmäkoti	2004	641	1 890 790	2 950	70 %	1 328 280	53 205	1 381 485	2 155	73 %
Vanhainkoti	1988	1 848	3 975 418	2 151	42 %	1 679 614	1 636 161	3 315 775	1 794	83 %
Sairaala*	1971	7 380	17 446 874	2 364	30 %	5 234 062	19 112 920	24 346 982	3 299	140 %

## C) PÄÄOMAVUOKRA

Hyvinvointialueelle siirtyvän rakennuksen  
tai sen osan  
Aito tai "Kirjanpitopohjainen"  
tekninen arvo (1 tai 2)

X

Tuottovaatimus 6 %

=

Asetuksen mukainen Pääomavuokra €/v

### Edelliset esimerkkikohteet

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



## D) YLLÄPITOVUOKRA

### Ylläpitoluokitus

Hallinto 0,35 €/m<sup>2</sup>/kk

+

Kunnossapito 0,5 % x JHA

+

Muu ylläpito asetuksen  
Käyttötarkoitukskohtainen YP €/m<sup>2</sup>/kk  
(10 käyttötarkoitusta)

=

Asetuksen mukainen ylläpitoluokitus €/m<sup>2</sup>/kk

X

Huoneisto- tai huoneala

=

Asetuksen mukainen ylläpitoluokitus €/v

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

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

### Edelliset esimerkkikohteet

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

## E) BRUTTOVUOKRA

Asetuksen mukainen pääomavuokra

+

Asetuksen mukainen ylläpitovuokra

=

Asetuksen mukainen kokonaisvuokra

### Edelliset esimerkkikohteet

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

- Edelliseen uudistukseen verrattuna vuokrien määrittystä ei toteuteta keskitetystä, vaan on kuntien vastuulla
- Vuokrien määrittämiseen useita erilaisia tapoja, jotka "hierarkisoitu"
- Pääomavuokra Aito tekninen arvo tai hankintahintainen arvo
- Jos ei edellisiä, niin asetuksen liitteiden mukainen arvo
- Ypvkr, asetukset liitteiden mukainen määrittäminen, jos toteutuneiden kustannusten kautta ylläpito korkeampi, tätä voidaan käyttää
- Sisäistä vuokraa voidaan tarjota ja sen käytöstä tulee sopia Hyvinvointialueen kanssa

Kysymyksiä tai muuta?  
Ottakaa yhteyttä

---

Harri Isoniemi  
harri.isoniemi@trellum.fi  
gsm 0400 520 199