

TOIMITILAKUSTANNUKSET

Elokuu 2023

tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

J•ENSUU

Perusteita

Kiinteistönpidon kustannukset

Pääomakustannukset

- Sidotun pääoman tuottovaatimus/korko (6%)
- Poistot

Pääoman erilliskustannukset

- Vahinkovakuutukset
- Vuokrat (tonttivuokrat ja muut vuokrat yhteensä)

Ylläpitokustannukset

- Kiinteistövero (vain leasing)
- Hallinto
- Huolto ja teknisten järjestelmien hoito
- Ulkoalueiden hoito
- Siivous (kiinteistön ylläpitoon liittyvä)
- Lämmitys
- Vesi ja jätevesi
- Sähkö ja kaasu
- Jätehuolto
- Muut hoitokulut
- Korjaukset ja kunnossapito

Samaan organisaatioon (Joensuun kaupunki) kuuluvan käyttäjäyksikön (esim. hyvinvointi) maksama korvaus toimitilan käytöstä niistä vastaavalle yksikölle (tilakeskus) = **sisäinen vuokra**.

Kustannusperusteisessa sisäisessä vuokrassa yksittäisestä tilasta aiheutuvat **pääomakustannukset** ja **ylläpitokustannukset** määritellään kustannuskomponenteittain. Tämän jälkeen kustannukset kohdistetaan tilan käyttäjälle sisäisenä vuokrana.

Sisäisten toimitilavuokrien määräytymisperusteet 2023 –2026

(KRAKLTk 24.05.2022 §83)

- Välitarkastelu vuonna 2024, jos tarpeen

KRAKLTK 24.05.2022 §83

Edellä esitettyyn perustuen tilakeskus esittää, että vuosien 2023–2026 sisäisten vuokrien määräytymisperusteiksi seuraavaa:

1. Kaupungin suorassa omistuksessa olevat rakennukset

Pääomavuokra:

- 6 % korko tekniselle arvolle + maa-alueen vuokra

Hoitovuokra:

- Rakennusryhmäkohtaisesti määritellyt kunnossapito- ja muut hoitomenot viimeisimmän toteuman mukaan sekä tiedossa olevat muutokset.

Kokonaisvuokra:

- Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään huhtikuun 2022 indeksiä.
- Hoitovuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään Q4/2021 indeksiä.
- Vuokrankorotukset tulevat voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta.
- Indeksi muutoksen ollessa negatiivinen, eivät vuokrat laske.

2. Osakehuoneistot

Pääomavuokra:

- 6 % korko osakepääomalle.

Hoitovuokra:

- Vuosittainen hoitovastike + toteutuneet muut hoitokulut.

Kokonaisvuokra:

- Pääoma + hoitovuokra tarkistetaan vuosittain.

3. Vuokratut toimitilat

Vuokra:

- Ulkoisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra + 0,10 €/m²/kk hallintomeno.
- Vuokra tarkistetaan vuosittain ulkoisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaan.

4. Investointien vuokrien määrittämisen perusteet

Vuokra:

- Uudis- ja peruskorjaushankkeiden osalta pääomavuokra määritellään hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella kuten kohdassa 1. ja hoitovuokra vastaavien kohteiden mukaisesti.
- Peruskorjaushankkeissa pääomavuokraan tulee lisäyksenä suunnitelman mukainen poisto.

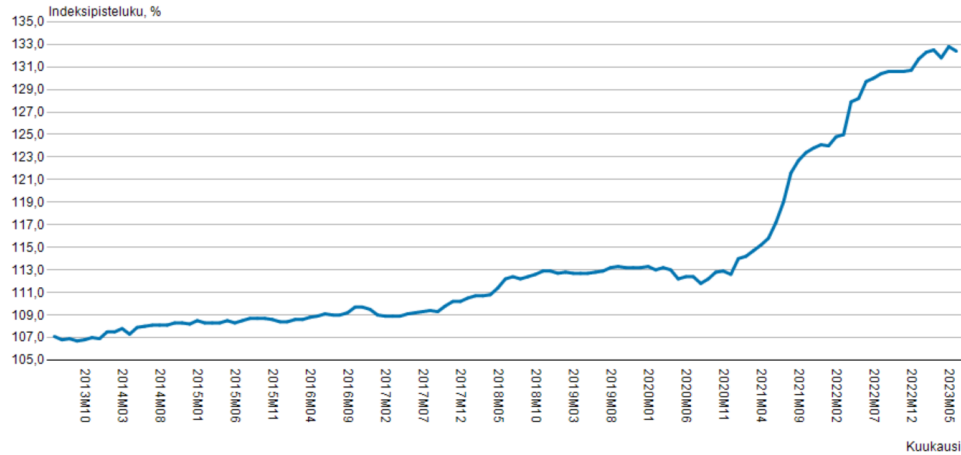
Tilakeskus esittää, että vuokrien kehittämisestä pidetään välitarkastelu vuonna 2024, jolloin arvioidaan koko tilakeskuksen kiinteistörakenteen sekä kuntatalouden vaikutusta toimitiloihin kohdistettaviin määrärahoihin. Välitarkastelun tarkoituksena on varmistaa rakennusten tehokas ylläpito ja toisaalta arvioida pääomavuokrien tuoton riittävyys rakennusten kulumisen sekä kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen huomioiden.

Valmistelija: tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

Miksi ennustettavuus hankaloitui vuoden 2021 jälkeen?

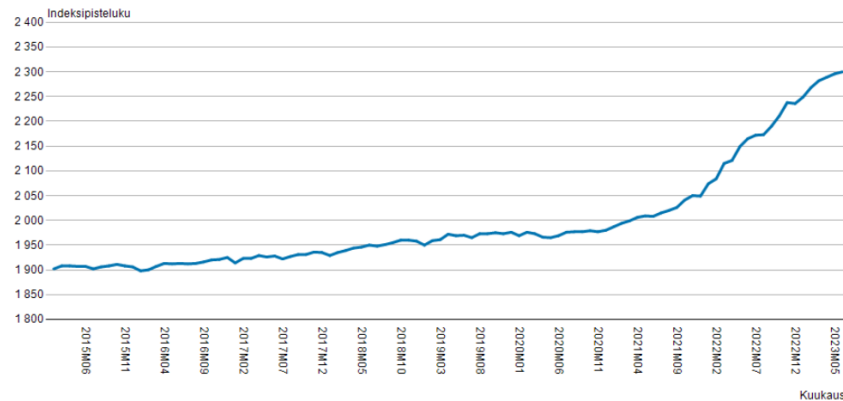
Talonrakennusinvestoinnit

Rakennuskustannusindeksi kustannuslajeittain, kuukausitiedot muuttujina Kuukausi. 2010=100, Indeksipisteluku.



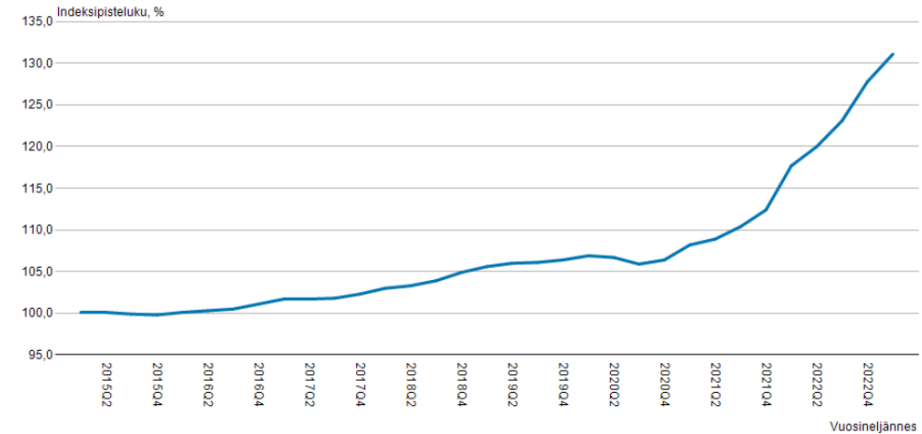
Vuokrahinta (pääoma)

Elinkustannusindeksi (1951:10=100) muuttujina Kuukausi. Pisteluku.



Kiinteistön ylläpito

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin (2015=100) muuttujina Vuosineljännes. Kokonaisindeksi, KYKI 2015=100.



Lähde: stat.fi (7.8.2023)

Investointi- ja vuokra-arviot

TILAKUSTANNUSTEN ARVIOINTI - HANKESUUNNITELMAN JÄLKEEN

1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

Rakennuksen perustiedot

Rakennuksen nimi	Toimitila	Neliöhinta
Hankintahinta	10 000 000	3 030
Huoneistoala m2	3 300	
Poistoaika	40	

Konsernilainan ehdot

Lyhennysaika	20
Konsernilainan korko	2,00 %

Inv. jälk.arvot/menot

Poisto	250 000	6,31
--------	---------	------

Ulosmaksettavat erät

Lainan lyhennys	611 567	15,44
Maanvkr	20 000	0,51
Pääomamenot yhteensä	631 567	15,95

Vuokran määrittäminen

Poisto	Pääomavuokra	Maanvokroletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	0,51	2,02	2,00

Uuden kohteen vuokrat

Pääomavuokra	620 000	15,66
Ylläpitovuokra	159 200	4,02

Bruttovuokra neliövuokra	19,68
Kuukausivuokra	64 933
Vuosivuokra	779 200

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

2 Vuokran määrittäminen: Perusparannus ja/tai laajennus

Rakennuksen perustiedot

Rakennuksen nimi	Toimitilan peruskorjaus	Neliöhinta
Jälleenhankinta-arvo (Jha)	6 843 007	2 854
Tekninen nykyarvo (Tek)	2 799 024	1 167
Kirjanpitoarvo	96 238	40
Poisto	26 288	0,91
Maanvuokra	51 877	
hyötyala m2	2 398	
Tek/Jha	41 %	

Investoinnintiedot

	Neliöhinta	Tilakekus	Käyttäjä
Perusparannus	7 248 750	3 023	7 248 750
Laajennus	101 250		101 250
Investointi yhteensä	7 350 000		7 350 000
Uusi hyötyala	2 628	230	Laajennuksen osuus
Tek/Jha inv.jälkeen	147 %		Peruspo. korko
Korjausaste	106 %		6,0 %

Inv. jälk.arvot/ Tilakeskuksen menot

Uusi tekninen arvo	10 149 024	3 863
Uusi kp-arvo	7 446 238	2 894
Uusi poisto	392 101	12,44
Peruspääomakorko	5 774	0,18
Laajennuksen lainanhoito	6 192	0,20
Maanvkr	51 877	1,65
Pääomamenot yhteensä	455 944	14,46

Nykyiset vuokratiedot

Vuokrattu pinta-ala	Neliövuokra/kk
Vanha pääomavkr vuosi	223 906,49
Ylläpitovkr vuosi	84 922,61
Yhteensä vuodessa	308 829,10
Perusparannuksen lisäpvkr	362 437,50
Laajennuksen lisäpvkr	6 075,00

Vuokralaisen uusi vkr

Pinta-ala	€/m2/kk	€/v
Pääomavuokra	18,79	592 418,99
Ylläpitovuokra	2,95	93 069,51
Arvio uudesta ylläpitovuokrast		
Bruttoneliövuokra	21,74	
Kuukausivuokra	57 124	
Vuosivuokra	685 489	

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

Pääomakulujen muutos
Maanvkr 51 877 uusi mvk
Peruspo. poisto 5,00 % 20 vuotta
Laajen. poisto 3,33 % 30 vuotta

Laajennuksen rahoituskulut
Annuteetti 6,1 % Lyhennysaika 20 Korko 2,0 %

Pääomavuokra
6,0 %

3 Vuokran määrittäminen: Toiminnallinen muutos

Rakennuksen perustiedot

Rakennuksen nimi	Toimitilasta asunto	Neliöhinta
Jälleenhankinta-arvo (Jha)	8 127 717	1 812
Tekninen nykyarvo (Tek)	6 461 085	1 441
Kirjanpitoarvo	4 199 444	936
Kp:n poisto	195 273	22
Tek/Jha	79,49 %	

Investoinnintiedot

Huoneistoala m2	Neliöhinta
Toiminnallinen muutos	1 000 000
Vuokrattu pinta-ala	4 485
Vanha pääomavkr vuosi	398 339,83
Ylläpitovkr vuosi	113 527,00
Yhteensä vuodessa	511 866,83
Muutoksen lisäpvkr	61 156,72

Koko kohteen uusi vkr

Pinta-ala	4 485	Pinta-ala
Pääomavuokra	8,54	
Ylläpitovuokra	2,11	

Bruttovuokra	10,65
Kuukausivuokra	47 752
Vuosivuokra	573 024

Toiminnallisen muutoksen rahoituskulut
Annuteetti 6,1 % Lyhennysaika 20 Korko 2,0 %

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

HUOM! Kohteen lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan.

VASTAAVA ESIMERKKI - VUODELTA 2022

1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

24.8.2022

1-sarjainen alakoulu ~ 3900 m²

- Sisältää normaali alakoulusta poiketen
 - Kelpo-opetus
 - laajennetun liikuntasalin
 - yläkoulutason tekninen työ
 - kirjasto- ja nuorisotalo

Rakennuksen perustiedot

Rakennuksen nimi	Hammaslahden uusi koulu	Neliöhinta	
Hankintahinta	11 665 000	3 006	(alv 0 %)
Huoneala m ²	3 880		
Poistoaika	40		

Konsernilainan ehdot

Lyhennysaika	20
Konsernilainan korko	2,00 %

Inv. jälk.arvot/menot

Poisto	291 625	Neliövuokra/kk	6,26
--------	---------	----------------	------

Ulosmaksettavat erät

Lainan lyhennys	713 393	Neliövuokra/kk	15,32
Maanvkr	11 942		0,26
Pääomamenot yhteensä	725 336		15,58

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

Vuokran määrittäminen

Poisto	Pääomavuokra	Maanvokroletus	Kunnossapito	Kholetus	
0,0 %	6,0 %	0,26	0,88	3,33	(alv 0 %)

Uuden kohteen vuokrat

Pääomavuokra	711 842	15,29
Ylläpitovuokra	196 018	4,75

Bruttovuokra neliövuokra	20,04	(alv 0 %)
Kuukausivuokra	77 750	(alv 0 %)
Vuosivuokra	933 002	(alv 0 %)

HUOM!

Kohteen lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan.

KOULU 1 POR

1-sarjainen alakoulu ~3200 m²

- Investointi 9,90 M€
- Vuosivuokra 0,78 M€

HUOM!

Kohteen lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan.

1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

Rakennuksen perustiedot		
Rakennuksen nimi	1 POR	Neliöhinta
Hankintahinta	9 900 000	3 094
Huoneistoala m ²	3 200	
Poistoaika	40	

Konsernilainan ehdot	
Lyhennysaika	20
Konsernilainan korko	2,00 %

Inv. jälk.arvot/menot		
Poisto	247 500	6,45

Ulosmaksettavat erät		
Lainan lyhennys	605 452	15,77
Maanvkr	9 000	0,23
Pääomamenot yhteensä	614 452	16,00

Vuokran määrittäminen				
Poisto	Pääomavuokra	Maanvkroletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	0,23	2,00	2,60

Uuden kohteen vuokrat		
Pääomavuokra	603 000	15,70
Ylläpito vuokra	176 640	4,60

Bruttovuokra neliövuokra	20,30
Kuukausivuokra	64 970
Vuosivuokra	779 640

6.8.2023

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

KOULU 2 POR

2-sarjainen alakoulu ~ 4000 m²

- Investointi 12,10 M€
- Vuosivuokra 0,93 M€

HUOM!

Kohteen lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan.

1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

Rakennuksen perustiedot		
Rakennuksen nimi	2POR	Neliöhinta
Hankintahinta	12 100 000	3 025
Huoneistoala m ²	4 000	
Poistoaika	40	

6.8.2023

Konsernilainan ehdot	
Lyhennysaika	20
Konsernilainan korko	2,00 %

Inv. jälk.arvot/menot		
Poisto	302 500	6,30

Ulosmaksettavat erät		
Lainan lyhennys	739 996	15,42
Maanvkr	10 000	0,21
Pääomamenot yhteensä	749 996	15,62

Vuokran määrittäminen				
Poisto	Pääomavuokra	Maanvokroletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	0,21	1,80	2,30

Uuden kohteen vuokrat		
Pääomavuokra	736 080	15,34
Ylläpitovuokra	196 800	4,10

Bruttovuokra neliövuokra	19,44
Kuukausivuokra	77 740
Vuosivuokra	932 880

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

KOULU 3 POR

3-sarjainen alakoulu ~ 6000 m²

- Investointi 15,95 M€
- Vuosivuokra 1,20 M€

HUOM!

Kohteen lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan.

1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

6.8.2023

Rakennuksen perustiedot		
Rakennuksen nimi	3 POR	Neliöhinta
Hankintahinta	15 900 000	2 650
Huoneistoala m ²	6 000	
Poistoaika	40	

Konsernilainan ehdot	
Lyhennysaika	20
Konsernilainan korko	2,00 %

Inv. jälk.arvot/menot		
Poisto	397 500	5,52

Ulosmaksettavat erät		
Lainan lyhennys	972 392	13,51
Maanvkr	12 000	0,17
Pääomamenot yhteensä	984 392	13,67

Vuokran määrittäminen				
Poisto	Pääomavuokra	Maanvokroletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	0,17	1,70	2,20

Uuden kohteen vuokrat		
Pääomavuokra	916 240	12,73
Ylläpitovuokra	280 800	3,90

Bruttovuokra neliövuokra	16,63
Kuukausivuokra	99 753
Vuosivuokra	1 197 040

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

PÄIVÄKOTI 2 + 1

Päiväkoti jossa 2 ryhmää ja 1 esiopetus 350 m²

- Investointi 1,5 M€
- Vuosivuokra 0,12 M€

6.8.2023

1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

Rakennuksen perustiedot		
Rakennuksen nimi	2 + 1 osastoa PVK	Neliöhinta
Hankintahinta	1 500 000	4 286
Huoneistoala m ²	350	
Poistoaika	40	

Konsernilainan ehdot	
Lyhennysaika	20
Konsernilainan korko	2,00 %

Inv. jälk.arvot/menot		
Poisto	37 500	8,93

Ulosmaksettavat erät		
Lainan lyhennys	91 735	21,84
Maanvkr	3 000	0,71
Pääomamenot yhteensä	94 735	22,56

Vuokran määrittäminen				
Poisto	Pääomavuokra	Maanvokroletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	0,71	2,40	2,40

Uuden kohteen vuokrat		
Pääomavuokra	92 982	22,14
Ylläpitovuokra	20 160	4,80

Bruttovuokra neliövuokra	26,94
Kuukausivuokra	9 429
Vuosivuokra	122 571

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

HUOM!

Kohteen lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan.

PÄIVÄKOTI 7+1

Päiväkoti jossa 7 ryhmää ja 1 esiopetus ~ 2100 m²

- Investointi 6,10 M€
- Vuosivuokra 0,52 M€

HUOM!

Kohteen lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan.

1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

6.8.2023

Rakennuksen perustiedot		
Rakennuksen nimi	7 + 1 osastoa PVK	Neliöhinta
Hankintahinta	6 100 000	2 905
Huoneistoala m ²	2 100	
Poistoaika	40	

Konsernilainan ehdot	
Lyhennysaika	20
Konsernilainan korko	2,00 %

Inv. jälk.arvot/menot		
Poisto	152 500	6,05

Ulosmaksettavat erät		
Lainan lyhennys	373 056	14,80
Maanvkr	4 000	0,16
Pääomamenot yhteensä	377 056	14,96

Vuokran määrittäminen				
Poisto	Pääomavuokra	Maanvkoletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	0,16	2,30	2,20

Uuden kohteen vuokrat		
Pääomavuokra	370 032	14,68
Ylläpitovuokra	113 400	4,50

Bruttovuokra neliövuokra	19,18
Kuukausivuokra	40 286
Vuosivuokra	523 718

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

PÄIVÄKOTI 9+2

Päiväkoti jossa 9 ryhmää ja 2 esiopetus ~2600 m²

- Investointi 7,1 ME
- Vuosivuokra 0,61 ME

HUOM!

Kohteen lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaan.

1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

Rakennuksen perustiedot		
Rakennuksen nimi	9+2 osastoa PVK	Neliöhinta
Hankintahinta	7 100 000	2 731
Huoneistoala m ²	2 600	
Poistoaika	40	

6.8.2023

Konsernilainan ehdot	
Lyhennysaika	20
Konsernilainan korko	2,00 %

Inv. jälk.arvot/menot		
Poisto	177 500	5,69

Ulosmaksettavat erät		
Lainan lyhennys	434 213	13,92
Maanvkr	6 000	0,19
Pääomamenot yhteensä	440 213	14,11

Vuokran määrittäminen				
Poisto	Pääomavuokra	Maanvkkroletus	Kunnossapito	Kholetus
0,0 %	6,0 %	0,19	2,20	2,10

Uuden kohteen vuokrat		
Pääomavuokra	431 928	13,84
Ylläpitovuokra	134 160	4,30

Bruttovuokra neliövuokra	18,14
Kuukausivuokra	47 174
Vuosivuokra	613 262

täytettävä kenttä
tuloskenttä
kiinteä kenttä
muutettava kenttä

Yhteenveto

Ennen hankesuunnittelua on vaikea arvioida tarkkoja tilakustannuksia

- *Tarveselvitys, tilaohjelma, aikataulu (hankeohjelma)...*
- *Hankesuunnitelmankin jälkeen kustannuksiin vaikuttaa rakentamisen hinta*
Esim. Mehtimäen jäähalli : hankesuunnittelu 2021 ja toteutus 2023 - rakentamisen kustannukset + 40%)
- *Kiinteistönpidon kustannukset kasvavat koko ajan (alkupuolen viivakuvaajat)*
Energia, materiaalit, palvelut, palkat, korot...

Toimitilakustannukset (€) ovat suuremmat, mitä pienempiin yksiköihin sama laajuus (m²) jaetaan (€/m²) hetkellä x

- *Ei voida verrata suoraan eri ajankohtina rakennettuihin – jo määräykset ja tätä kautta vaatimukset erilaiset*
- *Esimerkki; Oppilaiden kuljettaminen teatteriin (kokonaistalous)*
 - *Ajetaanko bussilla vai ajetaanko pienissä ryhmissä taksilla?*

Rakentamisen määrä kestävyysnäkökulmasta (ilmastotavoitteet ja toimitilojen käyttö)

- *Niittylahdenrannassa on jo olemassa arvokas opetusrakennus sekä liikuntasali (Riveria) jota on käytetty jo nyt*
- *Jos ei kuitenkaan käytetä olemassa olevaa: Jos rakennetaan, niin keskitetyssä rakentamisessa pienemmät päästöt*
- *Toimitilan (koulunkin) ”tyhjeneminen” ennen taloudellisen käyttöään loppua (tasearvo 0 €) on vältettävä*
 - *Toimitilojen vähentäminen hillitsee/vähentää korjausvelan kasvua (myydään ja puretaan enemmän kuin rakennetaan)*

Kiitos.