

## Joensuun kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrien määräytyminen vuosille 2027–2030

KRAKLIK 02.06.2026 § 72

978/02.05.00.01.00/2026

Kaupunkirakennelautakunta päätti 24.05.2022 § 83 Joensuun kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrien määräytymisperusteet vuosille 2023–2026. Päätöksen mukainen määräaika päättyy talousarviovuoteen 2026, joten vuoden 2027 talousarvioon tarvitaan uusi päätös vuokrien määräytymisperusteeksi.

Tilakeskuksen toimintatuotot muodostuvat pääosin vuokratuloista, joista suurin osa muodostuu sisäisistä vuokrista (vuonna 2026 84%). Kokonaisuudessaan vuoden 2026 talousarvion mukaiset tilakeskuksen vuokratulot sisäisistä vuokrista ovat 43,8 miljoonaa euroa ja ulkoisista vuokrista 8,0 miljoonaa euroa, eli yhteensä noin 51,8 miljoonaa euroa. Kokonaisuudessaan toimintatuotot ovat 56,9 miljoonaa euroa, joista 4,55 miljoonaa euroa on kertaluontoista tuloa rakennusten myynnistä Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle. Tilakeskuksen toiminta- ja rahoituskulut on vuoden 2026 talousarviossa arvioitu olevan yhteensä noin 37,8 miljoonaa euroa. Vuoden 2026 talousarviossa kaupungin omistamien rakennusten tilojen keskimääräinen sisäinen kokonaisvuokra on 13,30 €/hm<sup>2</sup>/kk. Muiden omistamien (ns. ulkoiset vuokrat) vuokra- ja leasingkohteiden keskimääräinen sisäinen kokonaisvuokra on 16,55 €/hm<sup>2</sup>/kk.

Sisäisen vuokran taso kaupungin omistamissa rakennuksissa on jäänyt ulkoa vuokrattuja tiloja alemmaksi, mikä tekee omista tiloista suhteellisesti edullisia. Tämä kannustaa omien rakennusten korjausinvestointeihin, vaikka niiden kustannusvaikutus vuokriin on pieni. Samalla kaupunki kantaa riskin tilojen elinkaaren aikaisista kustannusmuutoksista. Vaikka tähän asti tilatarpeita on ratkaistu pääosin uudisrakentamisella, tulisi tilahankintojen tarkoituksenmukaisuutta arvioida myös taloudellisen kestävyuden ja omaisuuden arvon säilymisen näkökulmasta. Investointipaineita tasapainottaa tavoite pitää investointitaso kestäväenä, mikä voisi omalta osaltaan puoltaa vaihtoehtoisia hankintatapoja. Lisäksi palvelurakenteen kannalta vajaan käyttöisistä, heikosti tuottavasta tai tarpeettomasta rakennuskannasta tulisi luopua.

Osana tulevien vuosien sisäisen vuokramallin tarkastelua Tilakeskus osallistui vuonna 2025 TOSI-hankkeeseen (Toimitilakustannusten hallinta ja sisäinen vuokra). Hankkeeseen osallistui 25 kuntaa, joiden kanssa hanketyö toteutettiin tiiviissä yhteistyössä. Hankkeen lopputuotteena syntyi opas ”*Sisäisen vuokran opas kunnille ja kuntayhtymille*”. Oppaan valmistelussa on hyödynnetty hankkeeseen osallistuneiden kuntien kokemuksia ja näkemyksiä. Oppaassa todetaan, ettei sisäisen vuokran toteuttamiseen ole mahdollista määritellä yhtä ainoaa mallia, sillä kuntien tilatoimintojen organisointi, olosuhteet, resurssit ja kehittämistarpeet vaihtelevat. Muun muassa kunnan palveluverkon kehitys, kiinteistöjen määrä ja kunto vaikuttavat siihen, miten sisäisessä vuokrassa varaudutaan rakennusten tuleviin korjaustarpeisiin ja kiinteistökannan kehittämiseen. Sisäisen vuokran malli kaikissa tapauksissa edellyttää resursseja ja työllistää organisaatiota, joten sen laajuus ja toteutustapa tulee mitoittaa yksilöllisesti kunnan omaan toimintaympäristöön sopivaksi. Raportissa on kuitenkin määritelty tarkasteltujen sisäisen vuokramallien soveltuvuutta eri kuntakokoihin. Suureen, yli 50 000 asukkaan kuntaan soveltuvimmiksi malleiksi ovat osoittautuneet taseperusteinen pääomavuokramalli tai arvoperusteinen (tekninen arvo) pääomavuokramalli.

## **Pääomavuokramallien simulointi suhteessa tilakeskuksen kokonaistalouteen**

Kaupungin omistamien toimitilojen eli Tilakeskuksen tulot muodostuvat sis vuosittain pääosin sisäisestä vuokrasta saatavista tuloista ja taas sisäisestä vuokrasta suurin osa muodostuu pääomavuokrasta. Pääomavuokran tulot on tarkoitettu kattamaan korkokulujen ja poistojen eli investointien rahoituskulujen ohella muun muassa toimitilojen uudisrakentamisen ja peruskorjausten kuluja sekä käytöstä poistettujen rakennusten purkukuluja. Hoitovuokrasta saatavat tulot menevät vuosittaisiin ylläpitokuluihin sekä päivittäisiin vikakorjauksiin.

Vuosille 2027–2030 tilakeskuksen tulo- ja menokehitystä simuloitiin laskennallisesti. Simuloinnin perusteena olivat tarkasteluvälillä seuraavat oletukset:

- ylläpitokuluissa ja ulkoisissa vuokramenoissa keskimäärin 2,5 % korotukset vuosittain
- palkkakuluissa 2,4 % korotukset vuosittain
- sisäisten vuokratulojen kehittyminen perustuen arvioituun tuleviin talonrakennusinvestointeihin
- suunnitelman mukaisesti poistot. Poistojen arviot perustuvat 31.12.2025 taseeseen ja arviot tuleviin toimitilainvestointeihin poistolisyksiin tarkasteluvälillä sekä
- purettavien rakennusten kustannusten väheneminen.

Maanvuokrien ja hoitovuokrien tuoton osalta laskentamallia ei muutettu nykyisestä kumpaankaan pääomavuokramallin simulointiin vaan ne oli vakioitu.

Suoraan kaupungin omistuksessa olevien rakennusten pääomavuokran muodostumiseksi tarkasteltiin vuonna 2026 voimassa olevaa, tekniseen arvoon perustuvaa hinnoittelumallia. Hinnoittelun perusteena oli ulkopuolisen konsultin (Sweco Finland Oy) vuonna 2023 määritetty ja vuosittain päivitetty tekniset arvot. Teknisen arvon (6 % tuotto) hinnoitteluun perustuvan pääomavuokran simuloinnin perusteella vuosien 2027–2030 ennustettu tilakeskuksen toimintakate olisi noin 19,1–21,3 miljoonaa euroa ja ylijäämä 1,9–4,8 miljoonaa euroa. Vuoden 2027 talousarviossa keskimääräinen sisäinen kokonaisvuokra kaupungin omistamien rakennusten tiloissa olisi 13,23 €/hm<sup>2</sup>/kk.

Vaihtoehtoisesti toisessa uudessa pääomavuokran hinnoittelumallissa laskenta perustuu tilakeskuksen taseessa olevien rakennusten tasearvoihin, poistoihin sekä kaupungin todellisiin pääomakuluihin. Tasearvoon perustuvassa laskennassa pääomavuokran tuotto muodostuisi vuodelle 2027 seuraavasti; 31.12.2025 kaikkien rakennusten tasearvo on 232 224 734,71 € ja rakennusten poistot vuodessa 13 959 485,49 €. Näin rakennusten taseen suhde rakennusten poistoihin on 6 %. Tähän lisätään kaupungin lainoistaan maksama keskimääräinen korko 2,52 %. Rakennuskohtaisen taseen tuotto muodostuu kokonaiskorosta, joka olisi yhteensä 8,52 %. Taseperusteiseen hinnoitteluun perustuvan pääomavuokran simuloinnin perusteella vuosien 2027–2030 ennustettu toimintakate olisi noin 20,1–22,3 miljoonaa euroa ja ylijäämä 2,8–5,8 miljoonaa euroa. Vuoden 2027 talousarviossa keskimääräinen sisäinen kokonaisvuokra kaupungin omistamien rakennusten tiloissa olisi 14,60 €/hm<sup>2</sup>/kk.

## **Esitys toimitilavuokrien määräytymis- ja tarkastusperusteiksi vuodelle 2027–2030**

Vuokran hinnoittelumielessä sisäinen vuokra olisi edelleen toistaiseksi vielä verraten edullinen ja ohjaisi osaltaan toimialojen palvelujen keskittämistä kaupungin omien tilojen tehokkaampaan käyttöön, mikäli tila on vain soveltuva palvelutuotantoon. Tasehinnoittelumallin ollessa kokonaisuudessaan tuottavampi sekä mahdollisesti laskennaltaan laajemmin ymmärrettävissä, niin tilakeskus esittää vuosien 2027–2030 sisäisten vuokrien määräytymisperusteiksi seuraavaa:

### *1. Kaupungin suorassa omistuksessa olevat rakennukset*

Kokonaisvuokran muodostaa pääoma-, maa-alue- ja hoitovuokrat.

#### *Pääomavuokra ja pääomavuokran tarkastus:*

Pääomavuokra perustuu rakennuksen vuosittaiseen tasearvoon. Tasearvolle lasketaan kerroin eli vuosittainen korko (%) kalenterivuoden lopun taseen loppusummasta (31. joulukuuta). Korko muodostuu kaikkien rakennusten vuosittaisen poistosumman (€) suhteesta kaikkien rakennusten tasearvon summaan (€), johon lisätään arvioitu kaupungin lainoistaan maksama keskimääräinen korko (%) seuraavalle talousarviokaudelle viimeisimmän tilinpäätöksen toteuman perusteella. Esimerkiksi vuoden 2027 pääomavuokran korko on näin ollen 6,0 % (taseen ja poistojen suhde) + 2,52 % (kaupungin lainojen keskimääräinen korko) = 8,52 %. Rakennuskohtainen pääomavuokra on kuitenkin vähintään 2,0 €/h-m<sup>2</sup>/kk.

#### *Maa-alueen vuokra ja maa-alueen vuokran tarkastus:*

Maa-alueen vuokra määräytyy maaomaisuuden omistajan vuosittaisen veloituksen mukaisesti

#### *Hoitovuokra ja hoitovuokran tarkastus:*

Hoitovuokra määräytyy rakennuskohtaisesti toteutuneiden kunnossapito- ja muiden ylläpitomenojen viimeisimmän toteuman mukaan. Vuoden 2027 vuokrissa käytetään vuoden 2025 menototeumaa. Hoitovuokra tarkistetaan vuosittain ja se sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä käytetään huhtikuun 2026 indeksiä. Indeksimuutoksen ollessa negatiivinen, eivät vuokrat laske. Vuokrankorotukset tulevat voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta.

### *2. Osakehuoneistot*

Kokonaisvuokran muodostavat pääoma- ja hoitovuokra.

Pääomavuokra: 6 % korko taseessa olevalle osakepääomalle.

Hoitovuokra: Vuosittainen hoitovastike + muut toteutuneet hoitokulut.

Pääoma- ja hoitovuokran tarkastus: Pääomavuokra ei muutu ellei osakehuoneiston tasearvo muutu (osakkeista ei vuosittaisia poistoja). Hoitovuokra tarkistetaan vuosittain perustuen hoitovastike- sekä muihin mahdollisiin hoitokulujen toteumaan.

Vuokrankorotukset tulevat voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta.

### *3. Vuokratut toimitilat*

Kokonaisvuokran muodostaa ulkoiset vuokramenot, johon lisätään hallintomeno 0,10 €/m<sup>2</sup>/kk sekä muut toteutuneet kulut. Muita toteutuneita kuluja voivat olla hoito- ja pääomakulut, jotka eivät sisälly ulkoiseen vuokrasopimukseen.

Vuokrantarkistus: Vuokra tarkistetaan vuosittain ulkoisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja samalla tarkastetaan muiden kulujen toteutuneet kulut. Vuokrankorotukset tulevat voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta.

#### 4. Leasingvuokratut kohteet

Kokonaisuuden muodostaa pääomavuokra, maa-alueenvuokra sekä hoitovuokra.

Pääomavuokra ja pääomavuokran tarkastus: Leasingmaksut omistajan vuosittaisen veloituksen mukaisesti

Maa-alueen vuokra ja maa-alueen vuokran tarkastus: Maaomaisuuden omistajan vuosittaisen veloituksen mukaisesti

Hoitovuokra ja hoitovuokran tarkastus: Rakennusryhmäkohtaisesti määritellyt kunnossapito- ja muut hoitomenot viimeisimmän toteuman mukaan sekä tiedossa olevat tulevat muutokset. Vuoden 2027 vuokrissa käytetään vuoden 2025 menototeumaa. Hoitovuokra tarkistetaan vuosittain ja se sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä käytetään huhtikuun 2026 indeksiä. Indeksimuutoksen ollessa negatiivinen, eivät vuokrat laske. Vuokrankorotukset tulevat voimaan seuraavan kalenterivuoden alusta.

#### 5. Investointien vaikutus vuokraan

Peruskorjauskohteissa investoinnin vaikutus (pääomavuokra) huomioidaan kohdan 1. *Kaupungin suorassa omistuksessa olevat rakennukset mukaisesti*, kun kohde aktivoituu taseeseen.

Uudisrakentamishankkeissa pääomavuokra määritellään hankkeen toteutuneiden kustannusten perusteella kohdan 1. *"Kaupungin suorassa omistuksessa olevat rakennukset"* mukaisesti, kun kohde aktivoituu taseeseen. Hoitovuokra määritetään arvioituna vastaavien kohteiden perusteella ja tarkistetaan edellisen vuoden toteuman mukaiseksi sen jälkeen, kun rakennuksesta on saatu yhden vuoden kulutustiedot. Maa-alueen vuokra määräytyy maaomaisuuden omistajan veloituksen mukaisesti.

Vuokrakohteissa mahdollisen vuokrakohteeseen suoritettavan investoinnin (esimerkiksi vuokrakohteen rakennuspaikan valmistelevat työt) vaikutus huomioidaan kohdan 1. *"Kaupungin suorassa omistuksessa olevat rakennukset mukaisesti"* mukaisesti (pääomavuokra), kun kohde aktivoituu taseeseen.

Kaikissa edellä mainituissa tapauksissa, mikäli kohde ei ole vielä valmistunut eikä aktivoitu taseeseen, arvioidaan investoinnin vaikutus tulevan vuoden sisäisiin vuokriin investointiennusteen perusteella.

valmistelija: tilakeskuksen johtaja

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Joensuun kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrien määräytymisperusteet v. 2027–2030 esitetyn mukaisesti.

**Päätös:**

Keskustelun aikana Terhi Savolainen ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Saatteena, että kaupunkirakennelautakunta halusi lisätietoja, siitä sisäisten vuokrien suhteesta palveluihin ja valtuustoryhmien keskusteluja varten sekä uudet laskelmat. Julius Jämsen kannatti Terhi Savolaisen tekemää ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi tehdyn ehdotuksen ja kannatuksen. Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa äänestys siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Terhi Savolaisen tekemää kannatettua asian palauttamista koskevaa ehdotusta äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 1 JAA-ääntä (Jaana Minkkinen) ja 10 EI- ääntä (Simo Rauma, Bogdanoff Eero, Kääriäinen Minna, Savolainen Terhi, Lasaroff Johannes, Laasonen Jenni, Pesonen Matti, Jämsen Julius, Karhapää Henna, Puustinen Pekka). Kaupunkirakennelautakunta päätti siten palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.