

ARA-talojen hoito- ja rahoituskulut ja varautumiset

Loppuraportti

27.8.2020



Esipuhe

Hallitusohjelmassa on tavoitteena tukea kestäväää kaupunkikehitystä ja lisätä asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla, jotta pystytään vastaamaan asuntojen kasvavaan kysyntään, kohtuullistamaan asumisen hintaa ja helpottamaan työvoiman liikkuvuutta. Ihmiset kärsivät asumisen kalleudesta, sillä monilla asuminen vie tuloista liian suuren osan. Vuokralla asuminen on yleistynyt ja vuokrat ovat nousseet elinkustannuksia nopeammin. ARA:n strategisena tavoitteena on auttaa asiakkaita onnistumaan kohtuuhintaisen asumisen aikaansaamisessa ja ylläpitämisessä. Tähän tavoitteeseen liittyy oleellisesti vuokranmäärityksen omakustannusperiaate, jonka mukaan ARA-talojen vuokrat on pääsääntöisesti määriteltävä.

Tämä selvitys antaa tietoa siitä, mistä kustannuseristä ARA-talojen vuokrat koostuvat ja miten suuren osan ne muodostavat kokonaisvuokrasta. ARA on teettänyt vuoden 2013 kuluista vastaavan selvityksen nimeltään ”ARA-talojen hoitokulut ja kulurakenne”. Aiemmin julkaistussa selvityksessä on analysoitu pääasiassa kiinteistöjen hoitokuluja. Tähän uuteen vuoden 2018 kuluista tehtyyn selvitykseen on sisällytetty hoitokulujen lisäksi rahoituskulut ja varautuminen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin sekä yhteisöjen suunnitelmia kiinteistöjen kulujen ja päästöjen vähentämiseen. [Siirry selvityksen sivulle ara.fi:hin](https://www.ara.fi/hin)

Alkuperäinen tavoite tässä selvityksessä oli vertailla kulujen kehittymistä vuodesta 2013 vuoteen 2018. Tavoite ei kuitenkaan täysin toteutunut, koska osa vuoden 2013 selvityksessä olleista kohteista on vapautunut käyttö- ja luovutusrajoituksista tai myyty toiselle omistajalle. Vuoden 2013 selvitys ei myöskään sisältänyt tietoja rahoituskuluista ja varautumisista. Tämä selvitys antaa siten suuntaa siitä, millä tavalla yhteisöissä varaudutaan tulevien peruskorjausten kattamiseen. Kustannusten vertailua haastoivat myös muuttuneet säädökset. Esimerkiksi jälkilaskelmia on laadittu vasta vuoden 2017 vuokrasta.

ARA asetti hankkeelle projektiryhmän, jonka tehtäviin kuului ohjata ja valvoa hankkeen etenemistä. Projektiryhmän jäseniä olivat valvontapäällikkö *Sami Turunen*, ylitarkastaja *Minna Kärkkäinen*, asuntomarkkina-asiantuntija *Hannu Ahola* sekä projektista vastaava henkilö

ylitarkastaja *Mirja Suopanki*. Selvityksen on ARAn toimeksiannosta toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy. KTI:n projektiryhmään kuuluivat asiantuntijat *Mikko Hietala* ja *Saana Kumpula* sekä toimitusjohtaja *Hanna Kaleva*. Parhaimmat kiitokset selvitykseen vastanneille yhteisöille sekä projektiryhmälle toimivasta yhteistyöstä ja hyvin tehdystä selvityksestä!

Lahdessa 20.8.2020

Ohjausryhmän puolesta, Mirja Suopanki, ylitarkastaja, ARA

Sisällys

Esipuhe.....	2
Johdanto	6
1 Selvityksen toteutus ja aineistot	8
1.1 Kiinteistötaoisen aineiston kuvaus	9
1.2 Kyselyn toteutus.....	11
2 Hoitokulut ja kulurakenne	12
2.1 Kulueräkohtaiset huomiot	13
1. Hallinto.....	14
2-3. Käyttö ja huolto sekä ulkoalueiden hoito.....	15
4. Siivous	16
5. Lämmitys.....	16
6. Vesi ja jätevesi	16
7. Sähkö.....	16
8. Jätehuolto	16
9. Vahinkovakuutukset	17
10. Vuokrat.....	17
11. Kiinteistövero.....	17
12. Muut hoitokulut.....	17
13. Korjaukset.....	18
Aktivoidut korjaukset	18
2.2 Koko aineiston tunnusluvut	19
2.3 Jaottelut kiinteistön iän ja sijainnin mukaan.....	23
2.4 Kulutukset ja päästöt	27
Kulutusten tunnusluvut.....	27
Päästöjen tunnusluvut	30
Kulutusten ja päästöjen vähentämisen kehityssuunnitelmat	31
2.5 Erityisryhmille suunnatut talot	33
2.6 Kehitysnäkymät.....	37
3 Yhteisöjen rahoituskulut.....	40
4 Yhteisöjen varautuminen korjauksiin	43
5 Yhteenveto	46

Liitteet	49
Liite 1. Yhteisöjen kuvaukset	49
Liite 2. Kuluerien määritelmät.....	52
Liite 3. Kyselylomake	56

Johdanto

Tämä selvitys käsittelee omakustannusvuokraperusteisten ARA-talojen hoito- ja rahoituskuluja, niiden kulurakenteita ja tuleviin kuluihin varautumista. Lähtökohtana on KTI Kiinteistötiedon vuonna 2014 tekemä vastaava raportti¹, jossa tarkasteltiin vuoden 2013 toteutuneita hoitokuluja. Nyt tarkastelussa on vuosi 2018, joten tulosten avulla voidaan tarkastella miten hoitokulut ovat kehittyneet viiden vuoden aikana. Selvitystä on laajennettu kattamaan myös rahoituskulut ja peruskorjauksiin ja muihin tuleviin kuluihin varautuminen. Tiedot on kerätty 17 ARA-taloja omistavalta toimijalta kiinteistö- ja yhteisötasolla. Selvitys on toteutettu helmi–elokuussa 2020.

Kiinteistöjen hoitokuluihin lasketaan kaikki kiinteistön vuotuisesta ylläpidosta syntyvät kustannukset. Ylläpidon kustannukset on jaettu 13 kuluerään:

- hallinto,
- käyttö ja huolto,
- ulkoalueiden hoito,
- siivous,
- lämmitys,
- vesi ja jätevesi,
- sähkö,
- jätehuolto,
- vahinkovakuutukset,
- vuokrat (tontti ja muut maa-alueet),
- kiinteistövero,
- muut hoitokulut ja
- korjaukset.

Kulujen lisäksi raportilla tarkastellaan lämmityksen, sähkön ja veden kulutuksia sekä näiden perusteella laskettuja keskimääräisiä

¹ ARA-talojen hoitokulut ja niiden kulurakenne, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 3 | 2014. Lahti 2014.

laskennallisia päästöjä. Vuoden 2018 tunnuslukuja verrataan soveltuvin osin vuoden 2013 lukuihin ja myös vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokantaan, jota edustaa KTI:n vuotuisen ylläpitokustannusvertailun aineistot. Raportissa tarkastellaan ARA-talojen hoitokulujen ja kulutusten tasoa ja rakennetta eri alueilla ja eri-ikäisissä kohteissa sekä toimijoiden välisiä eroja kustannuksissa ja kulutuksissa sekä niihin liittyvissä toimintatavoissa. Tarkastelut painottuvat normaaleihin vuokrataloihin, mutta projektissa analysoidaan myös erityisryhmille (ikäihmiset ja vammaiset) suunnattujen talojen hoitokulujen rakennetta ja eroja normaaleihin vuokra-asuntokohteisiin.

Rahoitusmenot aiheutuvat vuokratalon rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otettujen arava- tai korkotukilainojen lyhennyksistä ja korkokuluista. Näihin menoihin yhteisö voi vaikuttaa esimerkiksi kilpailuttamalla lainoja kohteen rakennus- tai hankintavaiheessa. Tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista voi ARA-taloissa sisällyttää vuokriin enintään 2 €/asm²/kk, ja sallitun varautumisen määrä riippuu siitä, milloin talon rahoittamiseksi myönnetty arava- tai korkotukilaina on hyväksytty.

Raportin luvussa 1 kuvataan selvityksen toteutusta ja kerättyjä aineistoja. Luku 2 käsittelee hoitokuluja, kulutuksia ja päästöjä. Luvussa 3 käydään läpi rahoituskuluihin liittyvät tulokset. Luku 4 kuvaa yhteisöjen varautumista korjauksiin ja muihin menoihin. Luvusta 5 löytyy tulosten yhteenveto.

1 Selvityksen toteutus ja aineistot

Selvitys toteutettiin kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa pyydettiin kiinteistöjen omistajilta ylläpitokustannus- ja kulutustietoja kohdekohtaisesti otokseen valituista kohteista. Toisessa vaiheessa tietoja tarkennettiin samoille omistajille suunnatulla kyselyllä, jossa keskityttiin yhteisötason tietoihin. Hoitokulujen lisäksi kysely kattoi myös rahoituskulut ja varautumiset. Vertailun rajauksena kummassakin osiossa on omakustannusvuokraperusteiset ARA-talot.

Selvitykseen valittiin 17 ARA-taloja omistavaa yhteisöä (taulukko 1). Ne ovat suurin piirtein samat kuin edellisessä, vuoden 2014 tutkimuksessa. Yhteisöistä 13 edustaa niin sanottuja normaaleja vuokrataloja. Näissä taloissa on normaaleja, kenelle tahansa aravarajoitus- ja korkotukilaissa asetetut edellytykset täyttävälle hakijoille vuokrattavia asuntoja. Yhteisöistä yhdeksän on yhden kaupungin alueella toimivia vuokrataloyhteisöjä, neljä laajemmalla alueella toimivaa omistajaa. Neljältä yhteisöltä kysyttiin tietoja erityisryhmille (asukkaina pääosin ikäihmisiä ja kehitysvammaisia) suunnatuista taloista. Näitä ryhmiä käsitellään pääosin erillään, koska kustannustasot ja -rakenteet eroavat selvästi niin kutsutuista normaaleista vuokrataloista (luku 2.5).

Taulukko 1. Selvitykseen osallistuneet yhteisöt. Yhteisöt on esitelty liitteessä 1.

Kaupunkien vuokrataloyhtiöt	Laajemmalla alueella toimivat yhteisöt	Erityisryhmiin keskittyvät yhteisöt
• Espoon Asunnot • Helsingin kaupungin asunnot (Heka) • Jyväskylän Vuokra-asunnot (JVA) • Lahden Talot • Niiralan Kulma • Sivakka • TVT Asunnot • VAV Asunnot • VTS-kodit	• Avara Amplus • KAS asunnot • M2-Kodit • YH Kodit	• Arttuasunnot • Aspa-säätiö • Savas-Säätiö • Tyvene

1.1 Kiinteistötasaisen aineiston kuvaus

Hoitokulujen ja kulutusten analysointia varten muodostettiin otos vuoden 2018 toteutuneista tiedoista, jotka on kerätty yhteisöiltä kiinteistö- ja kulueräkohtaisesti. Tiedot pyydettiin vuoden 2014 selvityksen tapaan vain osasta omistajien kiinteistöistä, jotta tietojen tuottamisen työmäärä ei olisi kohtuuttoman suuri.

Tiedot kerättiin Excel-lomakkeella, johon saatiin kohteiden perustiedot ARAn tietokannoista ja edellisestä tutkimuksesta. Lisäksi hyödynnettiin KTI:n omia vuosittaisia ylläpitokustannusvertailuja, joissa on ollut mukana osa tämän selvityksen yhteisöistä. Lähtökohtana oli vuoden 2014 selvityksen otos, jota täydennettiin etenkin uudemmilla, 2010-luvulla rakennetuilla taloilla. Myös vanhempia, ennen vuotta 1980 valmistuneita taloja lisättiin otokseen jonkin verran, jotta saatiin muodostettua vertailua myös vanhempiin taloihin. Näin toimien kiinteistöjen keskimääräinen ikä ei muuttunut merkittävästi vuoden 2013 aineistoon verrattuna. Otoksen vaihtuvuutta lisäsivät kohteet, jotka ovat vapautuneet käyttö- ja luovutusrajoituksista tai vaihtaneet omistajaa. Muutama kiinteistö jätettiin pois otoksesta merkittävän peruskorjauksen tai tyhjillään olon takia, koska niiden kustannus- ja kulutustasot eivät olisi olleet vertailukelpoisia. Otos pyrittiin kuitenkin pitämään suurelta osin samana, jotta tulosten vertaaminen viiden vuoden takaiseen tilanteeseen olisi mielekästä.

Tiedot kerättiin maaliskuussa 2020. Koronaepidemian aiheuttamat poikkeusjärjestelyt toivat vastaajille jonkin verran lisähaasteita ja viivästyksiä, mutta tiedot saatiin kuitenkin kaikilta mukana valituilta 17 yhteisöltä. Yhteensä tutkimusaineistoon saatiin 427 normaalia vuokrataloa ja 70 erityisryhmille suunnattua vuokrataloa. Näissä taloissa on yhteensä noin 26 500 asuntoa ja yli 44 000 asukasta. Määrät ovat samaa luokkaa kuin edellisessä tutkimuksessa. Alueellisesti normaalien vuokratalojen otos kattaa Suomen yhdeksän suurinta kaupunkia (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Lahti ja Kuopio) sekä Rovaniemen. Suurin aineisto on Helsingistä, josta on 58 ARA-taloa aineistossa. Vastaavasti suppein on Rovaniemen aineisto 22 ARA-talolla (taulukko 2). Aineiston maantieteellinen jakauma on nyt tasaisempi kuin vuoden 2013 aineistossa, jolloin pääkaupunkiseudun

kaupunkien yhteenlaskettu osuus oli 46 prosenttia – nyt pääkaupunki-seudun osuus oli 35 prosenttia.

Taulukko 2. Normaalien vuokratalojen lukumäärä kaupungeittain 2018 ja 2013 aineistoissa (suluissa jakaumat).

Kaupunki	2018	2013
Helsinki	58 (14 %)	89 (20 %)
Espoo	38 (9 %)	41 (9 %)
Vantaa	53 (12 %)	73 (17 %)
Tampere	44 (10 %)	43 (10 %)
Oulu	45 (11 %)	40 (9 %)
Turku	40 (9 %)	32 (7 %)
Jyväskylä	47 (11 %)	33 (8 %)
Lahti	45 (11 %)	32 (7 %)
Kuopio	35 (8 %)	32 (7 %)
Rovaniemi	22 (5 %)	25 (6 %)
Yhteensä	427	440

Otoksen taloista valtaosa on kerrostaloja, mutta aineistoon otettiin mukaan jonkin verran myös rivitaloja parantamaan joidenkin kaupunkien kattavuutta, jotta kaupunkien vuokrataloyhtiöiden osuus kaupunkikohtaisista aineistoista ei olisi niin suuri. KTI:n tilastojen mukaan kerros- ja rivitalojen kustannustasot ovat melko lähellä toisiaan, joten tämä ei heikennä tulosten vertailtavuutta. Iän näkökulmasta parhaiten on edustettuna 1990- ja 2000-luvuilla valmistuneet talot (taulukko 3). Ennen vuotta 1980 rakennettujen luokan kiinteistöt ovat valmistuneet vuosien 1949 ja 1979 välillä keskiarvon ollessa 1970.

Taulukko 3. Aineiston jakautuminen rakennusvuosikymmenittäin. Vasemman-puoleisessa sarakkeessa suluissa rakennusvuosien keskiarvot 2018 aineistossa.

Rakennusvuosikymmen	2018	2013
-1979 (ka 1970)	36 (8 %)	0
1980-luku (ka 1985)	64 (15 %)	137 (31 %)
1990-luku (ka 1995)	143 (33 %)	177 (40 %)
2000-luku (ka 2003)	139 (33 %)	117 (27 %)
2010-luku (ka 2013)	45 (11 %)	9 (2 %)

1.2 Kyselyn toteutus

Tutkimusaineistoa täydennettiin otokseen valituille yhteisöille suunnatulla nettikyselyllä (välineenä Questback Essentials). Kysely koski koko omakustannusvuokrakohteiden kantaa, ei siis pelkästään luvussa 1.1 kuvattua otosta. Kysely käsitti hoito- ja rahoituskuluihin sekä korjauksiin ym. kuluihin varautumiseen liittyviä kysymyksiä. Numeeristen tietojen lisäksi kysyttiin myös näkemyksiä muun muassa yhteisöjen kyvystä selviytyä kuluista ja kehityssuunnitelmista. Kyselylomake on raportin liitteenä (liite 3). Kysely toteutettiin touko-kesäkuussa 2020. Vastaukset saatiin tässäkin kaikilta 17 yhteisöltä (yhdelta osin puhelinhaastatteluna). Kyselytuloksissa normaalien ja erityisryhmien vuokratilojen omistajien vastauksia tarkastellaan osin erikseen ja osin yhdessä.

2 Hoitokulut ja kulurakenne

Kiinteistöjen hoitokuluihin lasketaan kaikki kiinteistön vuotuisesta ylläpidosta syntyvät kustannukset. Ylläpidon kustannukset jaetaan pääsääntöisesti 13 kuluerään:

1. hallinto,
2. käyttö ja huolto,
3. ulkoalueiden hoito,
4. siivous,
5. lämmitys,
6. vesi ja jätevesi,
7. sähkö,
8. jätehuolto,
9. vahinkovakuutukset,
10. vuokrat (tontti ja muut maa-alueet),
11. kiinteistövero,
12. muut hoitokulut ja
13. korjaukset.

Lisäksi tutkimuksessa kerättiin erikseen tiedot aktivoiduista korjauksista. Vuokria ja kiinteistöveroja on tarkasteltu erillään muista vuotuisista kuluista, koska ne ovat luonteeltaan lähellä pääomakustannuksia, ja koska kiinteistönomistajan vaikutusmahdollisuudet näihin kustannuksiin ovat tyypillisesti hyvin rajalliset.

Lukujen 2.1–2.4 tulokset hoitokuluista ja kulutuksista perustuvat niin kutsuttujen normaalien ARA-talojen aineistoon. Luvussa 2.5 käsitellään erityisryhmille suunnattuja taloja ja niiden eroja normaalikohteisiin. Luvussa 2.6 (kehitysnäkymät) tarkastelut sisältävät molemmat vastajaryhmät. Pääasiallisena jakajana esitetyissä tunnusluvuissa on asuinpinta-ala (asm²). Ensisijaisesti pyydettiin jyvitettyä asuinpinta-alaa, mutta mikäli yhteisöllä ei ole jyvitys käytössä, on pyydetty todellista asuinkäytössä olevaa pinta-alaa. Kulut sisältävät arvonlisäveron.

Raportilla kuvataan kiinteistöjen hoitokuluja seuraavilla tunnusluvuilla: mediaani, keskiarvo, alakvartiili ja yläkvartiili. Keskiarvolla tarkoitetaan tavallista aritmeettista keskiarvoa, jota on käytetty tarkasteluissa pääasiallisena tunnuslukuna. Keskiarvon käyttöä perustelee esimerkiksi

se, että osa omistajista kohdentaa muutamissa kuluerissä kaikille kohteilleen saman arvon. Mediaaniksi valikoituu näissä tapauksissa helposti yleisimmin esiintyvä arvo, jossa etenkin suurempien omistajien arvot painottuvat, kun taas keskiarvo edustaa paremmin kaikkien kohteiden tasoa. Poikkeavimmat arvot on poistettu laskennasta, jotta yksittäiset poikkeavat arvot eivät heilauta keskiarvoja. Muut keskiluvut jakavat aineiston suuruusjärjestykseen siten, että alakvartiilin alle jää 25 prosenttia arvoista, alakvartiilin ja yläkvartiilin välissä on yhteensä 50 prosenttia arvoista, ja yläkvartiilia suurempia arvoja on vielä 25 prosenttia. Nämä tunnusluvut kuvaavat siis hyvin aineiston hajontaa. Mediaani on suuruusjärjestykseen asetettujen arvojen keskimääräinen tunnusluku.

2.1 Kulueräkohtaiset huomiot

Saatu data oli valtaosin hyvälaatuista ja vertailukelpoista. Joidenkin suuruudeltaan poikkeavien kuluerien tai yksittäisten arvojen sisältöä tiedusteltiin tietojen toimittajilta. Joitakin poikkeavia sisältöjä jätettiin laskennan ulkopuolelle, jotta keskiluvut olisivat edustavia. Tässä luvussa käydään kulueräkohtaisesti läpi kulujen sisältöä ja yhteisökohtaisten mediaanien vaihtelua. Tunnuslukuna käytetään tässä mediaania, koska yhteisökohtaiset aineistot ovat osin melko pieniä, jolloin poikkeavan suuruiset kulut voivat vääristää keskiarvoja. Kuluerien tarkemmat määritelmät löytyvät liitteestä 2.

Selvityksen kyselyssä yhteisöiltä kysyttiin, tasaavatko he ylläpito- ja hoitokuluja vuokrissa ja millä tavalla näitä tasataan. Lähes puolet (47 prosenttia) yhteisöistä ilmoitti, että ei tasaa näitä kuluja, vaan kohdetason hoitokulut sisällytetään toteutuman mukaan omakustannusvuokriin. Yhteisöistä, jotka tasaavat kuluja, 75 prosenttia käyttää kohteiden käyttöarvoa tasausperusteena. ARAlla on olemassa tähän tarkoitukseen tasausmalli, jota yhteisöt voivat käyttää tasauksen perusteiden ja määrän selvittämiseen. Yksi yhteisö tasaa kuluja neliöiden perusteella ja yksi määritetyllä prosentilla, johon vaikuttaa eniten kohteen pinta-ala.

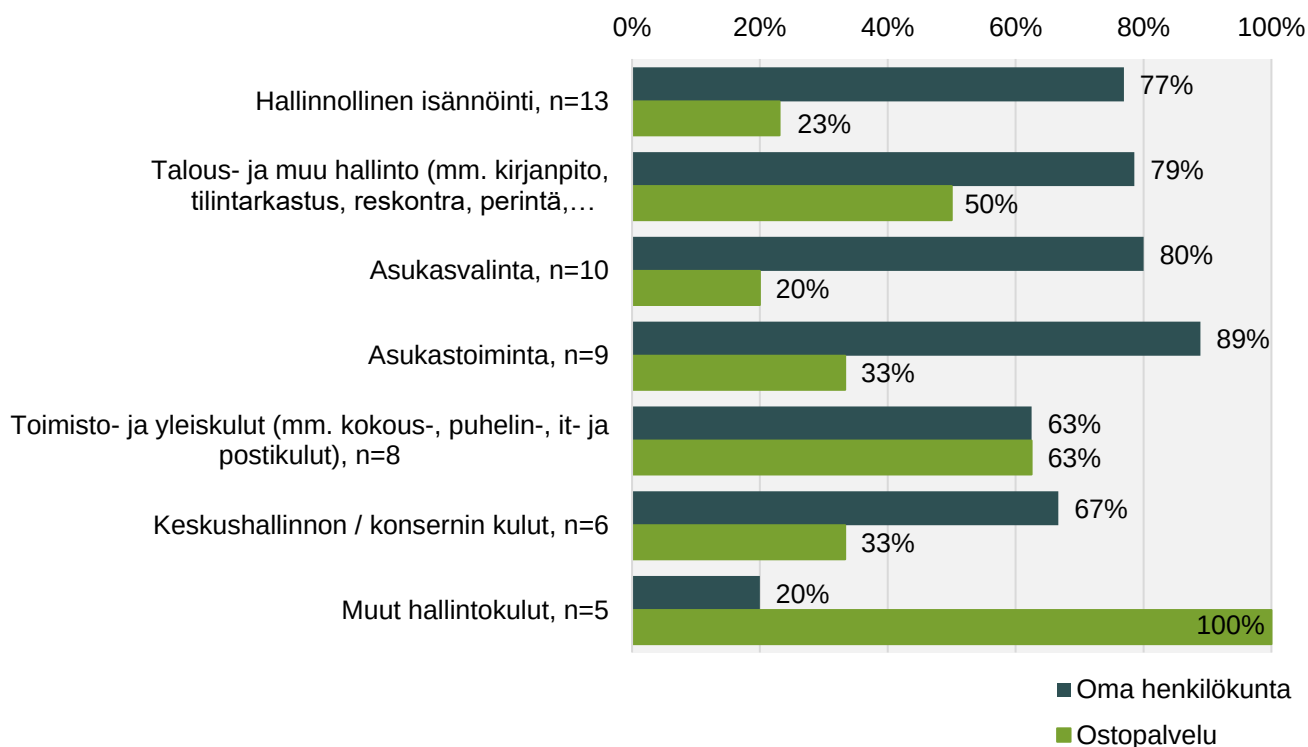
1. Hallinto

Yhteisöiltä kerättiin omakustannusvuokrien laskennassa käytettävät hallintokulut. Pienimmät yhteisökohtaiset mediaanit olivat 0,38 ja 0,39 €/asm²/kk – suurimmat 1,00, 1,21 ja 1,33 €/asm²/kk. Yhteisöistä 73 prosenttia ilmoitti kyselyssä, että heidän ARA-asuntokantansa hallintokulut muodostuvat kohdetasolle jakamalla ne neliöiden perusteella. Kuitenkin vain kolmella yhteisöllä otoksen kulut ovat täsmälleen samat joka kohteella, kun kulut on suhteutettu asuinalaan. Muutama yhteisö ilmoitti, että kulut muodostuvat osittain tai jopa kokonaan kohdekohtaisen toteutuman pohjalta.

Hallintokulujen sisältöä ja eri toimintojen osuutta hallintokuluista tarkennettiin kyselyssä. Sisältö saatiin pyydetyllä tavalla jaoteltuna yhdeksältä yhteisöltä (nämä toiminnot löytyvät kuvasta 1). Muutama vastaaja kommentoi, että ei pysty tuottamaan hallintokulujen jaottelua pyydetyllä tasolla. Tämä johtuu siitä, että nimikkeet/sisällöt eroavat tai toiminnot on ryhmitelty eri tavalla. Esimerkiksi toimisto- ja yleiskulut saattavat sisältyä joko hallinnolliseen isännöintiin tai keskushallinnon kuluihin, tai isännöinnissä ei eritellä teknisen ja hallinnollisen isännöinnin toimintoja ja kuluja.

Suurimmat kuluerät hallinnon sisällä ovat isännöinti (hallinnollinen ja tekninen isännöinti yhteensä keskimäärin 39 %) sekä talous- ja muu hallinto (keskimäärin 29 %). Isännöinnissä hallinnollinen isännöinti on tämän otoksen perusteella yleensä hieman suurempi kuluerä. Muiden kulujen sisältymisessä ilmoitettuihin kuluihin on enemmän eroja yhteisöjen välillä. Muun muassa asukasvalinta ja asukastoiminta sisältyvät hallintokuluihin osalla yhteisöjä, kun taas osalla nämä toiminnot hoitaa kunta. Osuuksien vaihteluväli on kaikissa toiminnoissa melko suuri. Vuoden 2013 aineistossa isännöinnin osuus hallintokuluista oli hyvin lähellä tämän kertaista aineistoa (40 %). Talous- ja muun hallinnon osuus oli vähän pienempi (24 %).

Hallinnon toiminnot toteutetaan suurimmaksi osin omalla henkilökunnalla (kuva 1). Lukujen summaksi tulee osin yli sata, koska kuluerien sisällä jotkut toiminnot tehdään omalla väellä ja osa ostetaan ulkoa. Luvut ovat samaa suuruusluokkaa kuin vuoden 2014 tutkimuksessa, eli tuottamistavassa ei näytä tapahtuneen selviä muutoksia.



Kuva 1. Hallintokulujen jaottelu toiminnoittain ja niiden tuottamistavan jakauma. N-määrät tarkoittavat kunkin toiminnon osalta vastanneiden yhteisöjen lukumäärää.

2-3. Käyttö ja huolto sekä ulkoalueiden hoito

Käytön ja huollon sekä ulkoalueiden hoidon kuluerät jakautuvat hyvin eri tavalla yhteisöillä, joten vertailukelpoisinta on tarkastella näitä yhdessä, kuten vuoden 2014 raportillakin tehtiin. Keskimäärin käytön ja huollon osuus yhdistetyistä kuluista on noin 70 prosenttia, ja vain yhdellä yhtiöllä ulkoalueiden hoidon kulujen osuus oli suurempi. Yhdellä yhteisöllä siivoussopimukset sisältyvät käyttöön ja huoltoon, joten ne arvot on poistettu laskennasta. Osa korjausluonteisista huoltotoimista saatetaan kirjata myös kuluerään 13. Korjaukset. Pienin käytön ja huollon sekä ulkoalueiden hoidon yhteenlaskettu yhteisökohtainen mediaani on 0,42 ja suurin 0,92 €/asm²/kk.

4. Siivous

Siivouksen kustannukset sisältävät rakennusten yleisten tilojen siivouksen. Kuten edellä mainittiin, yhdellä yhteisöllä siivoussopimukset sisältyvät käyttöön ja huoltoon, jolloin siivoukseen oli kirjattu vain hyvin pieniä kuluja. Muiden yhteisöjen siivouskulujen mediaanit vaihtelivat välillä 0,21 ja 0,47 €/asm²/kk.

5. Lämmitys

Otoksen kiinteistöjen lämmitysmuotona on viittä kohdetta lukuun ottamatta kaukolämpö (kolmessa maalämpö ja kahdessa öljy). Yhteisöjen mediaanien hajonta on välillä 0,81–1,28 €/asm²/kk. Kaukolämmön hinnan lisäksi eroja kustannustasoihin tuovat muun muassa lämmitystarpeiden alueelliset erot ja rakennuskannan ikäjakauma.

6. Vesi ja jätevesi

Yhteisöjen vesi- ja jätevesikustannusten mediaanien hajonta on välillä 0,44–0,63 €/asm²/kk. Huoneistokohtainen veden mittaus ja laskutus oli 31 prosentissa taloista. Viimeksi osuus oli 23 prosenttia, joten se on lisääntynyt selvästi viidessä vuodessa. Osuuden kasvu johtuu pääosin 2010-luvulla rakennettujen kohteiden lisäämisellä aineistoon. Huoneistokohtaisen veden laskutuksen vaikutusta kulutuksiin on tarkasteltu luvussa 2.4.1.

7. Sähkö

Yhteisöjen sähkön kustannusten mediaanit vaihtelevat välillä 0,15–0,25 €/asm²/kk. 15 kohteella arvo oli yli 0,50 €/asm²/kk. Näissä sähkön sisältö lienee laajempi, eli voi sisältää myös asuntojen ja liiketilojen kustannuksia. Pääosin normaalitalojen sähkö kuvaa kuitenkin niin sanottua kiinteistösähköä eli yleisten tilojen ja talotekniikan kuluttamaa sähköä.

8. Jätehuolto

Yhteisökohtaisesti pienin mediaani on 0,16 ja suurin 0,30 €/asm²/kk. Otoksen kaupungeista suurimmassa osassa jätehuolto on kunnan

kilpailuttama. Kuitenkin neljässä kaupungissa (Oulu, Turku, Lahti ja Rovaniemi) on kiinteistön haltijan kilpailutus, mikä tarkoittaa, että kiinteistön omistajat voivat kilpailuttaa yhdyskuntajätteen kuljetusyritykset ja valita mieleisensä toimijan. Myös kaupunkien jätehuollon maksut ja määräykset vaihtelevat (esim. mitkä jätelajit ovat pakollisia tietyn kokoisille taloyhtiöille).

9. Vahinkovakuutukset

Vahinkovakuutusten osuus vuotuisista hoitokustannuksista on tyypillisesti melko vähäinen. Yhteisöjen vahinkovakuutuskustannusten mediaanit ovat välillä 0,02–0,11 €/asm²/kk.

10. Vuokrat

Kuluerään Vuokrat kirjataan tonttien ja muiden maa-alueiden vuokrat. Kaupunkien välillä on suuria eroja tonttipolitiikassa. Tutkimusaineistossa vuokratonttien osuus on suurin Helsingissä (100 %), Kuopiossa (91 %) ja Rovaniemellä (86 %), kun taas Vantaalla 92 prosenttia otoksen kohteista sijaitsee omalla tontilla. Koko aineistossa vuokrakuluja on kirjattu 275 kiinteistölle, joista lähes 90 prosenttia on vuokratontilla. Näiden vuokratontilla sijaitsevien kohteiden yhteisökohtaiset mediaanit ovat välillä 0,18–1,28 €/asm²/kk. Omalla tontilla sijaitseville kiinteistöille on kirjattu esimerkiksi paikoitusalueiden vuokria.

11. Kiinteistövero

Kiinteistöveron yhteisökohtaiset mediaanit ovat oman tontin kiinteistöillä välillä 0,29–0,48 €/asm²/kk ja vuokratontin kiinteistöillä välillä 0,20–0,35 €/asm²/kk. Parilla yhteisöllä on sama arvo jokaisella kohteella eli kulut on jyvitetty neliöiden suhteessa. Tonttipolitiikan (oma vs. vuokratontti) lisäksi kiinteistöveroon vaikuttaa muun muassa kiinteistöjen sijainti ja ikä. Vuokratontilla oleville kiinteistöille kirjataan ainoastaan rakennuksen kiinteistövero (ei maapohjan kiinteistöveroa).

12. Muut hoitokulut

Tähän kuluerään kuuluvia kuluja ei mielellään olisi lainkaan, vaan kaikki kulut pyritään kohdistamaan muihin kuluryhmiin. Suurin

yhteisökohtainen mediaani on 0,10 ja kohdetasolla 0,38 €/asm²/kk. Kolmella yhteisöllä ei ole muihin hoitokuluihin kirjattu mitään kustannuksia.

13. Korjaukset

Kuluerä Korjaukset sisältää periaatteessa pienehköistä säännönmukaisista vuosikorjauksista syntyvät kustannukset, mutta kuluerä saattaa toisinaan sisältää myös suurempia, peruskorjausten luonteisia kuluja (16 kiinteistöllä yli 10 €/asm²/kk). Kiinteistökohtainen vaihtelu on luonnollisesti suurta, riippuen siitä, minkälainen korjaustarve on ollut vuonna 2018. Korjauskustannusten mediaanien hajonta toimijoittain oli välillä 0,96–2,98 €/asm²/kk. Toiseksi suurin mediaani on kuitenkin jo selvästi pienempi (1,86 €/asm²/kk). Kuluerään sisältyy myös huoneistokorjaukset, joita tehdään esimerkiksi asukkaiden vaihtuessa. Näiden osuus korjauskuluista oli tässä aineistossa keskimäärin hieman yli 40 prosenttia. Suurimmillaan huoneistokorjausten osuus on 1990-luvulla rakennetuissa ARA-taloissa (45 %) ja pienimmillään 2010-luvun taloissa (30 %).

Aktivoidut korjaukset

Aktivoidut korjaukset eivät ole varsinainen kuluerä, mutta ne kysyttiin yhteisöiltä erikseen. Kulujen aktivoinnin käytännöt vaihtelevat paljon toimijoiden välillä. Aktivointeja on kirjannut 7/13 yhteisöä yhteensä 92 kohteelle (mediaani 0,10 €/asm²/kk eli kuluerä sisältää paljon pieniäkin arvoja). Korjauksia ja aktivointeja on hyvä tarkastella myös yhdessä, mikä häivyttää erilaisia kirjauskäytäntöjä. Yhteisökohtaisten mediaanien jakaumaan aktivointien lisäämisellä ei kuitenkaan ole suurta vaikutusta. Pelkkien korjauskulujen keskiarvo koko aineistossa on 1,69 €/asm²/kk, aktivointien keskiarvo 2,34 €/asm²/kk ja yhteenlaskettujen kulujen keskiarvo 2,74 €/asm²/kk.

2.2 Koko aineiston tunnusluvut

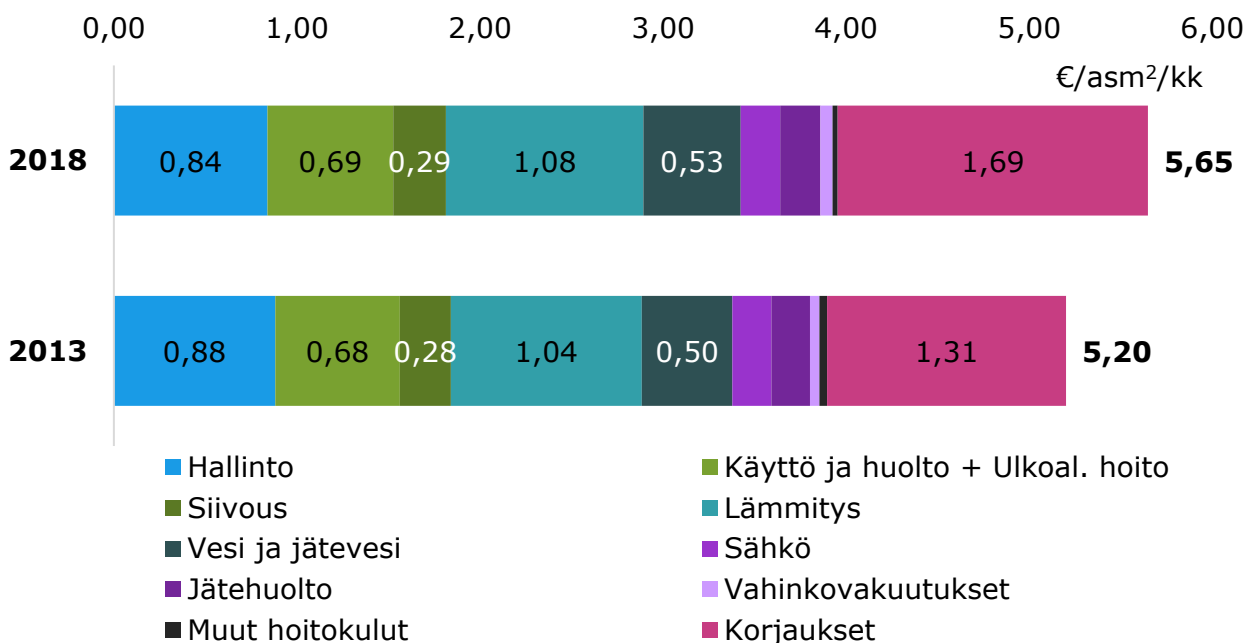
Taulukossa 4 on esitetty kaikkien normaalitalojen hoitokulujen tunnusluvut (pl. vuokrat ja kiinteistövero, joita on tarkasteltu omissa taulukossa). Taulukon 4 kuluista suurimmat erät ovat Korjaukset (30 % kokonaiskuluista), Lämmitys (19 %) ja Hallinto (15 %), kun on tarkasteltu keskiarvoja. Vuoden 2013 aineistossa korjauskulujen osuus oli 25 prosenttia, joten niiden merkitys on kasvanut selvästi.

Taulukko 4. Hoitokulujen keskiluvut koko aineistossa (vuosi 2018).

Normaalikohteet (€/asm ² /kk)	Alakvartiili	Mediaani	Keskiarvo	Yläkvartiili	Lkm
Hallinto	0,63	0,73	0,84	1,19	427
Käyttö ja huolto + Ulkoalueiden hoito	0,53	0,65	0,69	0,80	400
Siivous	0,20	0,28	0,29	0,36	394
Lämmitys	0,94	1,08	1,08	1,21	424
Vesi ja jätevesi	0,45	0,52	0,53	0,59	427
Sähkö (kiinteistö)	0,14	0,18	0,22	0,24	427
Jätehuolto	0,17	0,21	0,22	0,25	425
Vahinkovakuutukset	0,05	0,06	0,07	0,07	399
Muut hoitokulut	0,01	0,01	0,03	0,02	231
Korjaukset	0,89	1,40	1,69	2,02	410
Kulut yhteensä	4,01	5,12	5,65	6,77	-
Kulut yhteensä ilman korjauksia	3,12	3,72	3,95	4,75	-

Kuvassa 2 on esitetty vuosien 2018 ja 2013 aineistojen keskiarvot. Suurin ero kulueräkohtaisesti on korjauskuluissa, jotka ovat kasvaneet selvästi. Otosten kiinteistöistä yli 60 prosenttia on samoja. Muutokset on vertailukelpoisinta laskea aineistosta, jossa on samat

kiinteistöt samoilta omistajilta. Tällaisia kiinteistöjä löytyy aineistosta 218. Tässä aineistossa kokonaiskustannukset ovat nousseet 12,6 prosenttia eli noin 2,5 prosenttia vuodessa. Ilman korjauskuluja viiden vuoden nousu on selvästi pienempi, 4,6 prosenttia. Kuluryhmätasolla eniten ovat nousseet hallintokulut (+19 %). Tämän luvun vertailtavuutta heikentävät mahdolliset sisältö-/kirjausmuutokset, mutta 8/12 yhteisöllä hallintokulujen mediaani on yli 10 prosenttia suurempi kuin 2013, joten suunta on selvä. Kuvassa 2 näkyvä hallintokulujen lasku selittyikin aineiston ja omistajien muutoksilla. Kiinteistöpalvelujen (käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito ja siivous) kulut ovat pysyneet lähes ennallaan vuosien 2013 ja 2018 aineistoissa. Energiakulut (lämmitys, sähkö ja vesi) ovat nousseet vähän yli neljä prosenttia huolimatta siitä, että kulutukset ovat viidessä vuodessa laskeneet.



Kuva 2. ARA-talojen hoitokulujen keskiarvot 2018 ja 2013 aineistoissa.

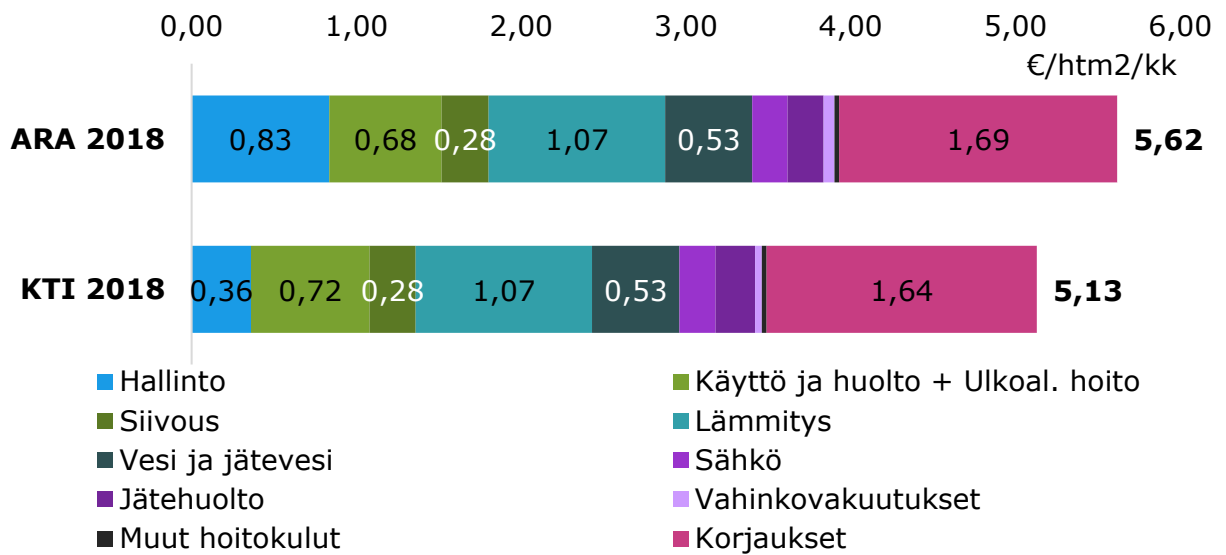
Taulukossa 5 on tarkasteltu kiinteistöveron ja tonttivuokrien keskilukuja. Ne on jaoteltu tontin omistusmuodon mukaan (57 % tutkimusaineiston kiinteistöistä sijaitsee vuokratontilla). Kuten kustannustasoista nähdään, muodostavat kiinteistöverot ja vuokrat merkittävän vuotuisen kuluerän. Lisäksi merkillepantavaa on kiinteistöverojen raju nousu viime vuosina. Vertailukelpoisesta aineistosta laskettuna oman tontin kiinteistöveron keskiarvo on noussut viidessä vuodessa 26 prosenttia ja vuokratontin 34 prosenttia. Tarkasteltaessa kiinteistöveroja yhteensä, on jokaisen yhteisön viiden vuoden muutos yli 20 prosenttia. Kulujen kasvu johtuu osin siitä, että kiinteistöveroprosenttien alarajoja on nostettu, mutta kunnat ovat tämän lisäksi tehneet omiakin kiinteistöveroprosenttien korotuksia. Tämän selvityksen kaupungeista ainoastaan Kuopiossa sekä yleinen kiinteistöveroprosentti että vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti ovat pysyneet ennallaan vuoteen 2013 nähden (eikä korotuksia ole tullut vuoden 2018 jälkeenkään). Tonttivuokrissa ei ole nähty yhtä suurta nousua (+4 % viidessä vuodessa).

Taulukko 5. Kiinteistövero ja tonttivuokrat koko aineistossa (vuosi 2018).

Normaalikohteet (€/asm²/kk)	Alakvartiili	Mediaani	Keskiarvo	Yläkvartiili	Lkm
Kiinteistövero / oma tontti	0,35	0,42	0,42	0,48	184
Kiinteistövero / vuokratontti	0,26	0,30	0,30	0,33	242
Tonttivuokrat / vuokratontti	0,25	0,38	0,63	1,01	240

Tuloksia on soveltuvilta osin verrattu KTI Ylläpitokustannusvertailun tietokannan vastaaviin lukuihin (kuva 3). Tunnusluvut perustuvat noin 1300 asuinkerrostalon toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin vuodelta 2018. Tämä tietokanta sisältää pääosin ammattimaisten kiinteistösijoittajien (institutionaaliset sijoittajat ja kiinteistösijoitusyhtiöt) omistamia vapaan vuokranmäärityksen alaisia kiinteistöjä. KTI-aineisto on keskimäärin vähän vanhempaa (rakennusvuosien keskiarvo 1991 vs.

ARA-aineiston 1996). Sijainti painottuu siinäkin suurimpiin kaupunkeihin.

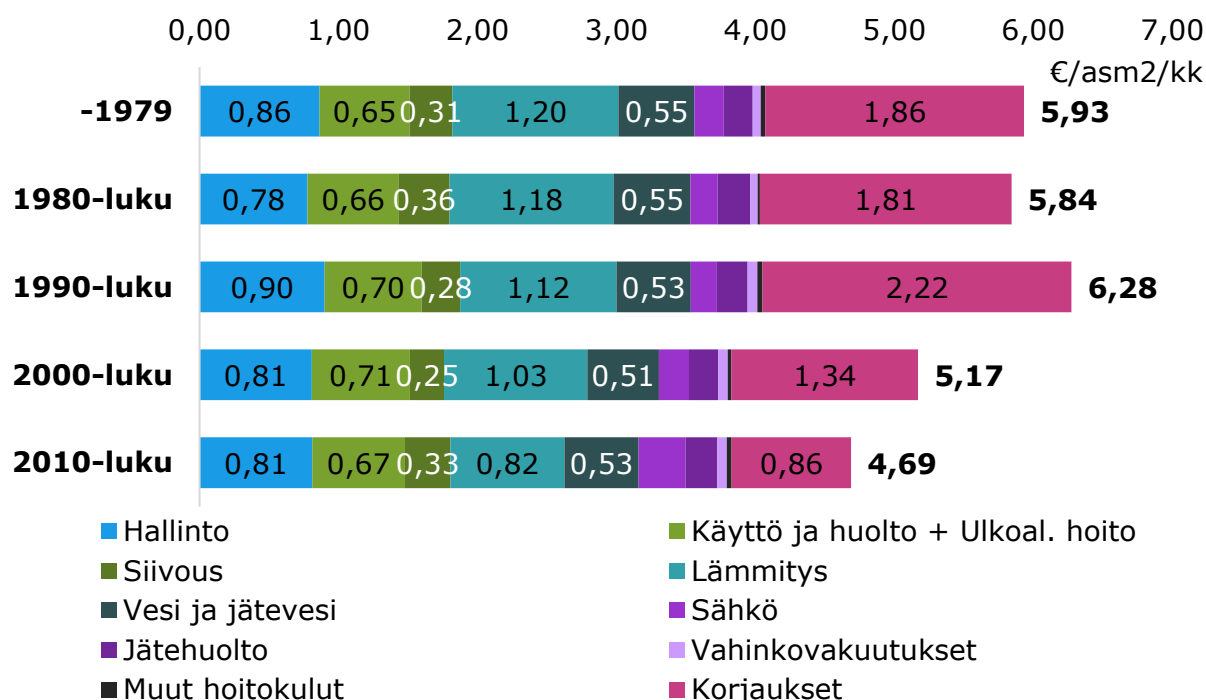


Kuva 3. ARA-talojen hoitokulujen keskiarvot (€/ht²/kk) verrattuna KTI Ylläpitokustannusvertailun keskiarvoihin (kerrostalot) vuonna 2018.

Kuvassa 3 on käytetty jakajana huoneistoalaa (ht²), joka on KTI Ylläpitokustannusvertailun pääasiallinen jakaja. Suurin, ja ainoa merkittävä ero ARA- ja KTI-aineistojen kuluissa on hallinnossa, johon KTI:n vertailussa kirjataan vain suoraan kiinteistölle kohdistuvat kulut (ei esim. keskushallintoon ja vuokraustoimintaan liittyviä kuluja). Muiden kuluerien kirjausohjeistus on sama. Nämä kulut ovat ARA-aineistossa ainoastaan 0,01 €/ht²/kk suuremmat kuin KTI-aineistossa. ARA-talojen hoitokulut ovat kuitenkin nousseet selvästi enemmän viidessä vuodessa (kulut yhteensä 12,6 vs. 7,5 prosenttia ja ilman korjauksia 4,6 vs. 2,7 prosenttia). Erot johtuvat pääosin hallinto- ja korjauskuluista, jotka ovat nousseet ARA-kannassa enemmän. Kiinteistöpalvelu- ja energiakulujen kehitys on sen sijaan hyvin samanlaista vapaarahoitteisessa kannassa.

2.3 Jaottelut kiinteistön iän ja sijainnin mukaan

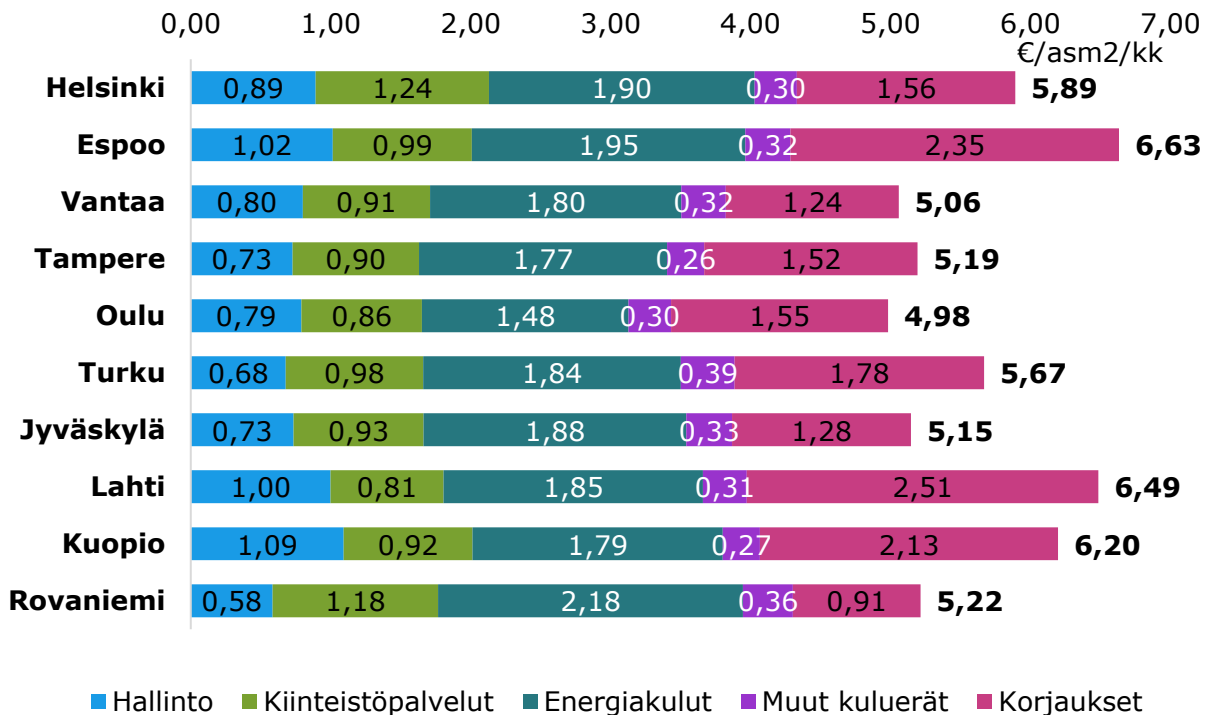
Hoitokulut ovat selkeästi matalammat uudemmissa, 2000- ja 2010-luvuilla rakennetuissa ARA-taloissa (kuva 4). Suurimmat erot ovat lämmitys- ja korjauskustannuksissa. Uudempia kohteita tarvitsee luonnollisesti korjata vähemmän, kun suuremmille uusimistöimenpiteille ei ole vielä tarvetta. Uudet kohteet ovat myös energiatehokkaampia, jolloin lämmitystarve on vähäisempää. Uudempien kohteiden lisääntynyt kiinteistötekniikka näkyy kuitenkin selvästi suurempana sähköntarpeena. KTI Ylläpitokustannusvertailun vapaarahoitteisesta kannasta tehdyt havainnot ovat saman suuntaisia.



Kuva 4. Hoitokulujen keskiarvot rakennusvuosikymmenittäin (vuosi 2018).

Kuvassa 5 on jaoteltu hoitokulujen keskiarvot kaupungeittain. Tässä on käytetty selkeyden vuoksi vähän karkeampaa jaottelua kuluerille.

Kiinteistöpalvelukuluihin sisältyy kuluerät käyttö ja huolto, ulkoaluiden hoito ja siivous. **Energiakulut** sisältävät lämmityksen, veden ja jäteveden sekä sähkön. **Muihin kulueriin** kuuluu jätehuolto, vahinkovakuutukset ja muut hoitokulut.



Kuva 5. Hoitokulujen keskiarvot kaupungeittain (vuosi 2018).

Hallintokulujen suuruus määräytyy lähinnä yhtiökohtaisten sisältöjen mukaan, eli kiinteistöjen sijainti ei sinänsä juuri näytä vaikuttavan kuluihin. Suurimmat kiinteistöpalvelukulut löytyvät Helsingin ja Rovaniemen taloista, pienimmät taas Lahdesta. Energiakulut määräytyvät pitkälti paikallisten yhtiöiden tariffien mukaan, ja esimerkiksi Oulun matalia energiakuluja selittää kaupungin edullinen kaukolämpö. Rovaniemen energiakulut ovat korkeimmat, mitä selittää osin muita kaupunkeja suurempi lämmitystarve. Rovaniemen kiinteistöjen keskimääräinen mitattu lämmönkulutus oli tässä aineistossa kymmenen prosenttia suurempi kuin koko aineiston keskiarvo. Keskimäärin pienimmät lämpöenergian kulutukset puolestaan mitattiin Turussa (11 prosenttia alle keskiarvon). Muiden kuluerien eroja selittää eniten jätehuolto. Korjauskuluissa on suuri hajonta – pienimmät kulut ovat Rovaniemen kiinteistöillä ja suurimmat Lahdessa. Kaupunkikohtaisesti tarkasteltuna ei ole havaittavissa systemaattista eroa kaupunkien vuokratiloyhtiöiden ja useammassa kunnassa toimivien yhteisöjen kokonaiskuluissa.

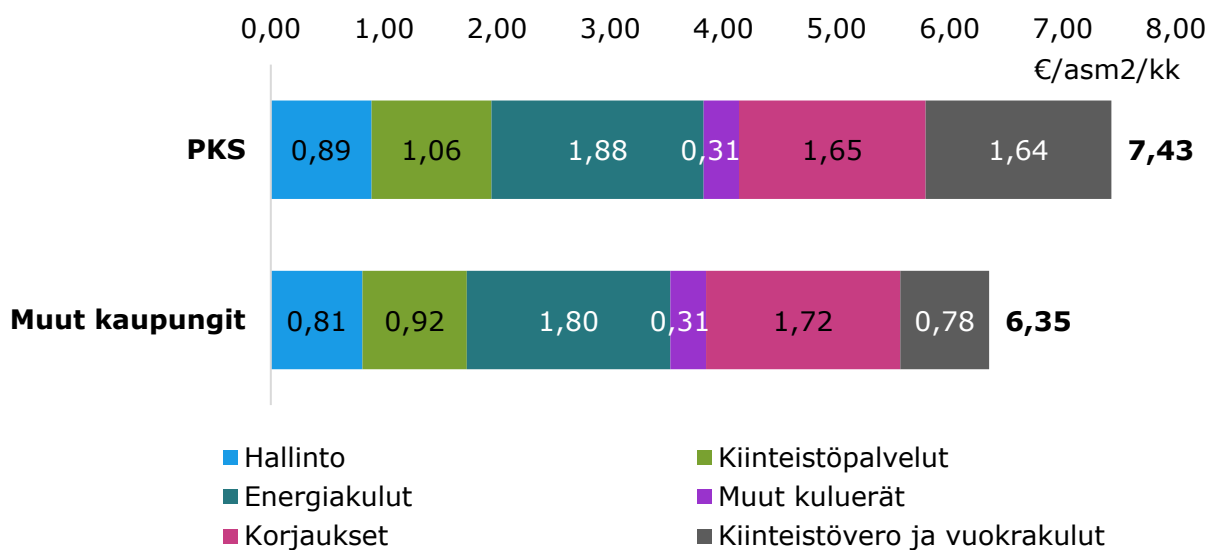
Taulukossa 6 on taustatietoja kaupunkikohtaisten kulujen vertailuun. Lahden aineisto on kaikkein vanhinta, mikä voi osittain selittää Lahden muita korkeampia korjauskuluja. Käyttöasteet ovat tässä aineistossa pääosin hyvin korkeat, mikä toki johtuu osittain siitä, että otokseen otettiin vain vuoden 2018 aikana normaalikäytössä olleita taloja. Rovaniemen keskimääräinen käyttöaste on näistä kaupungeista selvästi matalin, mikä saattaa selittää alhaisia korjauskuluja, jos korjausten taloudellinen kannattavuus näyttää heikommalta. Rakennusvuosikymmenittäin tarkasteltuna heikoin käyttöaste on keskimäärin 1990-luvun taloissa (96,7 %) ja korkein 2010-luvun taloissa (98,8 %). Keskimääräisessä asuinpinta-alassa on suuri ero ääripäiden (Helsinki ja Rovaniemi) välillä.

Taulukko 6. Kaupunkikohtaisia taustatietoja (keskiarvot).

Kaupunki	Käyttöaste (taloudellinen)	Rakennusvuosi	Asuinpinta-ala
Helsinki	98,0 %	1995	4777
Espoo	98,3 %	1997	3313
Vantaa	98,4 %	1998	3313
Tampere	98,3 %	1999	3034
Oulu	97,2 %	1998	2672
Turku	98,4 %	1997	3807
Jyväskylä	96,5 %	1997	2123
Lahti	97,5 %	1990	3577
Kuopio	98,2 %	1996	2153
Rovaniemi	92,4 %	1994	1735

Kuva 6 esittelee kulujen alueellisia eroja pääkaupunkiseudun (lyhenne PKS) ja muun Suomen välillä. Kuluissa ilman kiinteistöveroja ja vuokrakuluja erot ovat melko pieniä (PKS 5,79 vs. muut kaupungit 5,57 €/asm²/kk), ja johtuvat pääkaupunkiseudun korkeammista palvelu- ja energiakustannuksista. Kiinteistöverojen ja tonttivuokrien lisääminen tarkasteluun paljastaa kuitenkin näiden kulujen merkityksen,

sillä ero kasvaa yli euroon. Näihin lukuihin on laskettu sekä oman että vuokratontin kulut, mikä antaa tässä paremman kokonaiskuvan. Ainoastaan korjauskulut ovat hieman suuremmat pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa. Kiinteistöjen keskimääräisessä rakennusvuodessa ei ole kuitenkaan juuri eroa (PKS 1997 vs. muut kaupungit 1996). Myös KTI:n vapaarahoitteisessa kannassa pääkaupunkiseudun ylläpitokustannukset ovat jonkin verran suuremmat kuin muissa suurissa kaupungeissa.



Kuva 6. Pääkaupunkiseudun (Helsinki, Espoo, Vantaa) ja muiden selvityksen kaupunkien kulut, sisältäen kiinteistöveron ja tonttivuokrat (vuosi 2018).

Taulukossa 7 on tarkasteltu rakennusvuoden vaikutusta kiinteistövero- ja tonttivuokriin rajaamalla tarkastelu pääkaupunkiseudulle. Kustannustasojen suuruutta arvioitaessa on syytä huomioda, että pääkaupunkiseudun oman tontin kiinteistöt ovat Espoon ja Vantaan kiinteistöjä, koska otoksen kaikki Helsingin kiinteistöt sijaitsevat vuokratontilla. Maapohjan kiinteistövero on riippuvainen lähinnä vain sijainnista (aluehinta), kun taas rakennuksen kiinteistövero riippuu rakennuksen iästä ja ominaisuuksista. Niinpä ei ole yllätys, että vain rakennuksen kiinteistöveron sisältävässä vuokratontin kiinteistöverossa rakennusvuoden vaikutus näkyy selvemmin. Tonttivuokrissa rakennusvuoden vaikutus ei ole kovin selkeä.

Taulukko 7. Kiinteistöveron ja tonttivuokrien keskiarvot rakennusvuosikymmenittäin pääkaupunkiseudulla (vuosi 2018).

PKS, €/asm ² /kk	-1989	1990-luku	2000-luku	2010-luku
Kiinteistövero / oma tontti	0,42	0,41	0,43	0,52
Kiinteistövero / vuokratontti	0,24	0,29	0,31	0,36
Tonttivuokrat / vuokratontti	0,95	1,51	1,25	1,40

2.4 Kulutukset ja päästöt

Kustannusten lisäksi kerättiin kohdekohtaiset tiedot vuonna 2018 mitatuista lämmityksen, veden ja sähkön kulutuksista, joiden perusteella laskettiin myös laskennalliset CO₂-päästöt. Normaalikohteista kulutus-tiedot saatiin varsin kattavasti, kaikilta paitsi 13 kohteelta.

Kulutusten tunnusluvut

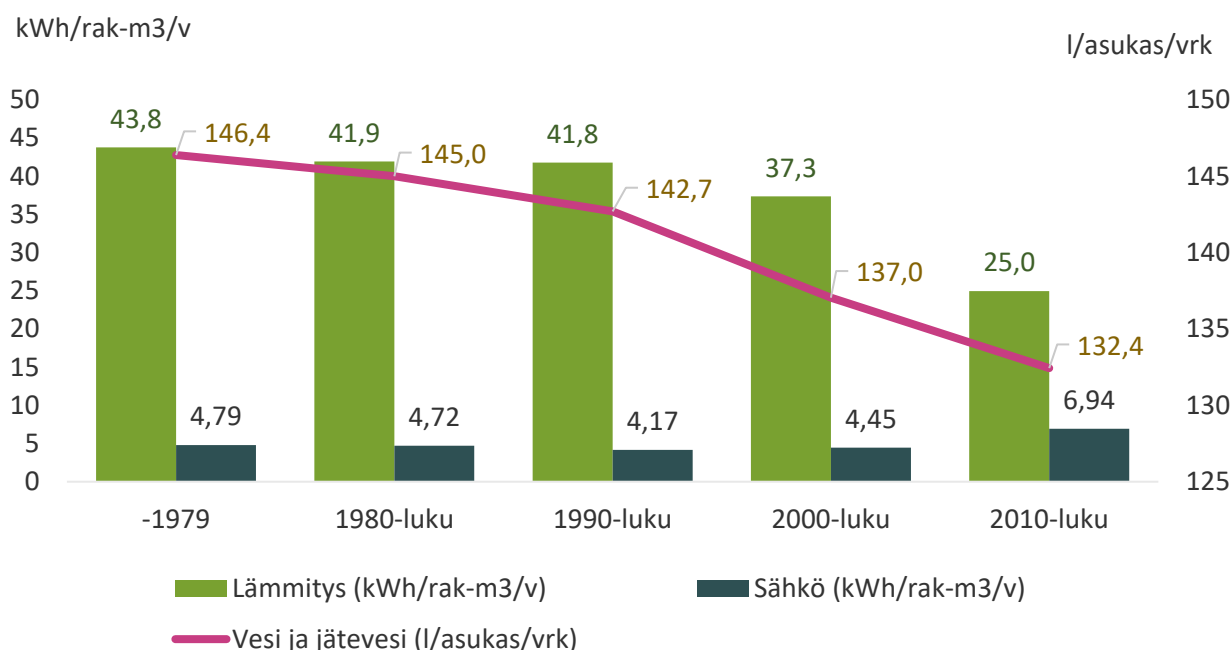
Taulukkoon 8 on laskettu normaalissa vuokratkäytössä olevien kohteiden keskimääräiset kulutukset koko aineistossa suhteutettuna rakennuksen tilavuuteen ja asukkaiden lukumäärään (pääosin vuoden lopun tilanne). Kulutukset ovat laskeneet muutaman prosentin viiden vuoden takaisesta. Vuonna 2018 lämmitystarve oli tarkastelluissa kaupungeissa keskimäärin noin prosentin suurempi kuin 2013 (lähde: Ilmatieteen laitos). Tämä ei siis vaikuta merkittävästi lämmönkulutusten vertailuun.

KTI:n vapaarahoitteisessa aineistossa lämmityksen ja sähkön kulutukset olivat lähellä ARA-kantaa vuonna 2018 (lämmitys 36,2 ja sähkö 4,35 kWh/rak-m³/v). Veden ja jäteveden kulutus oli vapaarahoitteisessa vuokra-asuntoaineistossa selvästi suurempi (151 l/asukas/vrk), mikä johtunee osin siitä, että vesimittareihin perustuva laskutus on tässä aineistossa vähäisempää.

Taulukko 8. Koko aineiston keskimääräiset kulutukset 2018 ja 2013 ja muutokset.

Normaalikohteet	Keskiarvo 2018	Keskiarvo 2013	Muutos
Lämmitys (kWh/rak-m3/v)	38,8	39,9	-2,8 %
Vesi ja jätevesi (l/asukas/vrk)	140	146	-3,9 %
Sähkö (kWh/rak-m3/v)	4,70	4,80	-2,2 %

Kuvasta 7 nähdään, että kiinteistön ikä vaikuttaa selvästi keskimääräisiin kulutuksiin, mikä selittyy suurimmaksi osin yleisellä energiatehokkuuden parantumisella. Etenkin 2000- ja 2010-luvuilla rakennetuissa taloissa lämmityksen ja veden kulutukset ovat pienentyneet. Sen sijaan 2010-luvulla rakennetuissa taloissa sähkönkulutus on selvästi muuta aineistoa korkeampi johtuen ennen kaikkea uusien rakennusten vaativammasta kiinteistötekniikasta.



Kuva 7. Kulutusten keskiarvot rakennusvuosikymmenittäin (vuosi 2018).

Tietolomakkeella kysyttiin myös, onko kohteissa huoneistokohtainen veden mittaus ja laskutus. Tämä löytyi 31 prosentissa kohteista

vuonna 2018 (v. 2013 23 %). Osuutta kasvattaa pääosin uusien 2010-luvulla rakennettujen kohteiden lisääminen aineistoon, sillä niissä huoneistokohtainen laskutus on selvästi yleisintä (57 %). Tämän vuoksi huoneistokohtaisen laskutuksen vaikutusta onkin luotettavinta tarkastella rakennusvuosikymmenittäin (taulukko 9).

Taulukko 9. Keskimääräiset vedenkulutukset rakennusvuoden ja sen mukaan, onko kiinteistössä huoneistokohtainen veden laskutus.

Onko kohteessa huoneistokohtainen veden laskutus? (kyllä-vastausten osuus)	kyllä, kulutus l/hlö/vrk	ei, kulutus l/hlö/vrk
-1989 (15 %)	120 (n=14)	151 (n=81)
1990-luku (28 %)	122 (n=39)	151 (n=98)
2000-luku (36 %)	115 (n=48)	148 (n=86)
2010-luku (57 %)	112 (n=25)	160 (n=19)

Tarkastelusta havaitaan, että uudempien kiinteistöjen alemmat veden kulutukset näyttävät enimmäkseen johtuvan huoneistokohtaisen laskutuksen yleistymisestä, sillä jos sen vaikutus poistetaan, on rakennuksen iän vaikutus melko pieni. Koko aineiston tasolla niissä kiinteistöissä, joissa on huoneistokohtainen laskutus, on veden kulutus 22 prosenttia pienempää kuin niissä taloissa, joissa vesimaksu sisältyy kiinteähintaisena vuokraan. 2010-luvun taloissa ero on jopa 30 prosenttia, mutta tämän luokan otos on melko pieni.

Vesimittareiden asentaminen tuli pakolliseksi uudisrakennuksiin jo 2011 ja linjasaneerattaviin taloyhtiöihin 2013. Mittareita ei ole kuitenkaan ollut pakko käyttää. Tähän on tulossa muutos lokakuussa 2020, kun taloyhtiöiden huoneistokohtaiset vesimittarit ja kulutukseen perustava laskutus tulevat pakollisiksi. Lakimuutos perustuu vuonna 2018 voimaan tulleeseen EU-direktiiviin. Muutokseen on vaadittu pitkä siirtymäaika vedoten siihen, että vesimittareita ei kannata asentaa ilman putkiremonttia, sillä asentamisesta aiheutuu merkittävät kustannukset.

(lähde TM Rakennusmaailma, artikkeli 4.3.2020, <https://rakennusmaailma.fi/huoneistokohtainen-vedenmittaus-vaatii-siirtymaika/>)

Tämän tutkimusaineiston perusteella huoneistokohtaisesta laskutuksesta koituva vuosittainen säästö keskimääräisen kokoisessa taloyhtiössä (2700 m²) voisi olla noin 2 000 euroa. Tämä luku perustuu keskimääräisiin veden ja jäteveden kustannuksiin niissä taloissa, joissa on huoneistokohtainen laskutus (0,49 €/asm²/kk) verrattuna niihin, joissa laskutus ei ole käytössä (0,55 €/asm²/kk). Prosentuaalisesti säästö kustannuksissa olisi reilu 10 prosenttia. Nämä ovat toki vain suuntaa antavia arvioita, joissa ei pystytä ottamaan huomioon kaikkia kulutuksiin ja kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä. ARA-talojen asukkaiden kannalta on oleellista, että jos veden laskutus perustuu todelliseen kuluutukseen, ei vedestä aiheutuvia kustannuksia voi siirtää tasauksen kautta toisten asukkaiden maksettavaksi.

Päästöjen tunnusluvut

KTI laski jokaiselle kaukolämmön piirissä olevalle kiinteistölle lämmityksestä ja sähköstä aiheutuvat päästöt ilmoitettujen kulutusten perusteella. Päästökertoimina käytettiin yksinkertaisuuden vuoksi Motivan/Tilastokeskuksen toukokuussa 2020 julkaisemia kertoimia Suomen keskimääräisille kaukolämmön ja sähkön CO₂-päästöille (tilastovuosi 2018):

- lämmitys (kaukolämpö): kolmen viimeisen vuoden keskiarvo, yhteistuotanto jaettu hyödynjakomenetelmällä: 154 kg CO₂/MWh
- sähkö: kolmen viimeisen vuoden keskiarvo: 141 kg CO₂/MWh.

Lomakkeella kysyttiin vihreän (uusiutuvan) lämmön ja sähkön prosentiosuuksia kulutuksista. Näiden osuuksien päästökertoimina on käytetty nollaa. Vihreää sähköä ilmoitettiin olevan 89 kohteella. Tällä tarkoitetaan ainoastaan erikseen alkuperätakuulla ostettua vihreää sähköä eli ei sähkönmyyjän niin sanotun "perussähkön" sisältämää uusiutuvien energialähteiden osuutta (se huomioidaan ei- vihreän sähkön päästökertoimessa). Vihreä eli uusiutuva kaukolämpö on uudempi ja vielä harvemmin käytössä oleva keino päästöjen vähentämiseen. Vihreää lämpöä ilmoitettiin olevan 19 kohteella.

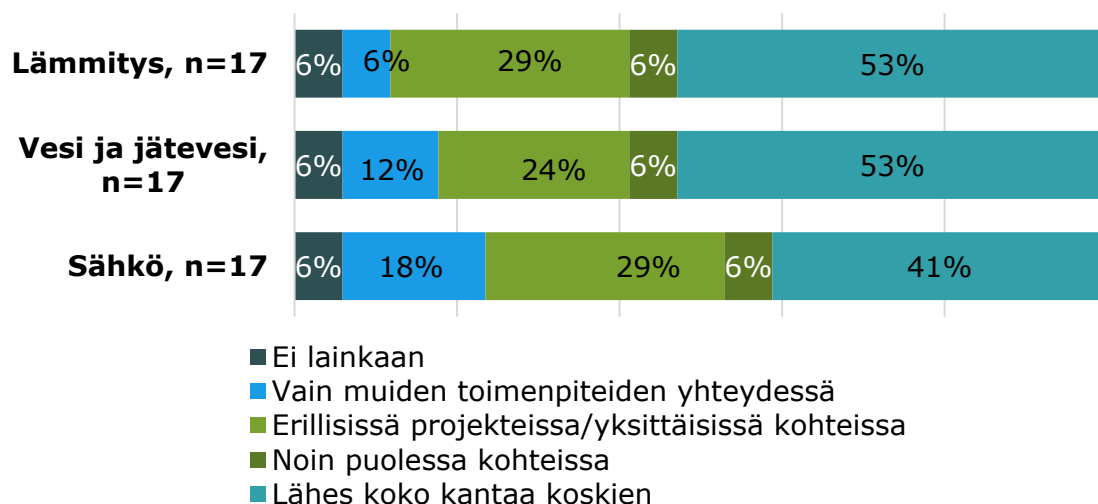
Näin lasketut keskimääräiset päästöt löytyvät taulukosta 10. Tunnusluvuissa on huomioitu myös nolla-arvot eli jos vihreän sähkön osuus on ollut 100 prosenttia.

Taulukko 10. Normaalien vuokratilojen keskimääräiset CO₂-päästöt (vuosi 2018).

Koko aineisto (kaukolämpökoh- teet)	Alakvar- tiili	Medi- aani	Keskiarvo	Yläkvar- tiili	Lkm
Lämmitys (kg CO ₂ /asm ²)	22,1	25,9	25,3	28,7	405
Sähkö (kg CO ₂ /asm ²)	1,60	2,27	2,65	3,24	395

Kulutusten ja päästöjen vähentämisen kehityssuunnitelmat

Kyselyssä selvitettiin yhteisöjen kulutusten ja päästöjen vähentämiseen tähtääviä kehityssuunnitelmia (kuva 8). Kehityssuunnitelmien laajuudessa ja kattavuudessa on suuria eroja yhteisöjen välillä. Kuitenkin yli puolella vastanneista on suunnitelmia lämmityksen sekä veden ja jäteveden osalta lähes koko kantaa koskien. Sähkössä osuus on vähän pienempi (41 %). Kehitystoimenpiteitä tehdään usein myös erillisissä projekteissa tai yksittäisissä kohteissa tai vain muiden toimenpiteiden yhteydessä, mikä on usein kustannustehokkaampaa.



Kuva 8. Missä määrin yhteisöillä on kiinteistöjen kulutusten ja päästöjen vähentämiseen tähtääviä kehityssuunnitelmia?

Avointa palautetta kehityssuunnitelmista annettiin runsaasti. Yleisellä tasolla palautteesta nousi esiin esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen, erilaiset tekniset ratkaisut, jatkuva mittaaminen ja automaatio. Peruskorjausten yhteydessä voidaan vaihtaa vanhentunutta talotekniikkaa uudemmaksi. Päästöjä mitataan, ja remonttien yhteydessä arvioidaan, onko kiinteistöissä päästövähennyspotentiaalia. Palautteessa kuvattiin erilaisia projekteja, joilla kuluja ja päästöjä pyritään vähentämään ja jotkin yhteisöt kuvasivat myös energiastrategioitansa ja niiden mukaisia suunnitelmia. Näitä olivat esimerkiksi Vuokrataloyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) mukaiset toimenpiteet ja Lean-heat-järjestelmä.

Lämmityksen kulutusta pyritään optimoimaan. Yhdessä palautteessa nostettiin esille myös tekoälyyn perustuvan lämmönsäätöjärjestelmän tuottaman tiedon hyödyntäminen kohteiden lämmityksen tasapainottamiseen ja yllämmityksen vähentämiseen. Mahdollisesti kaikkiin kiinteistöihin on jo rakentamisvaiheessa valittu maalämpö ja mainittiin myös erillisiä maalämpö- ja poistoilmalämpöpumppuhankkeita sekä yhdessä palautteessa myös aurinkopaneelihankkeita.

Veden ja jäteveden säästötoimenpiteinä mainittiin muun muassa vesimittaroinnin lisäämistä peruskorjausten yhteydessä. Vesikalusteita

tarkistetaan ja huolletaan. Joillain yhteisöillä on käytössä myös veden- säästökampanjoita tai -kilpailuita.

Sähköön liittyvässä palautteessa kehityssuunnitelmina esitettiin esimerkiksi IV-koneiden uusimiset teknisen käyttöiän perusteella. Useampi yhteisö mainitsi valaistuksessa LED-valaistukseen siirtymistä tai sitä suosimista.

2.5 Erityisryhmille suunnatut talot

Erityisryhmille suunnattujen vuokratalojen tietojen saamista heikensivät palveluntuottajille nettovuokrasopimuksilla vuokratut kohteet ja välivuokraukset, jonka vuoksi osasta kohteista oli saatavilla vain osa kuluista jaoteltuna. Myös kulutustietoja saatiin heikemmin kuin normaalitalojen omistajilta johtuen muun muassa tietojärjestelmien muutoksista. Yhteensä kustannus- ja kulutustietoja saatiin 70 kiinteistöltä. Nämä jakautuvat noin puoliksi ikäihmisten ja vammaisten asuntojen välillä. Vammaisille suunnatuissa palvelutaloissa on asukkaina pääosin kehitysvammaisia, mutta jonkin verran myös muita tukea tarvitsevia erityisryhmiä (mm. autistiset, mielenterveyskuntoutujat ja liikuntavammaiset).

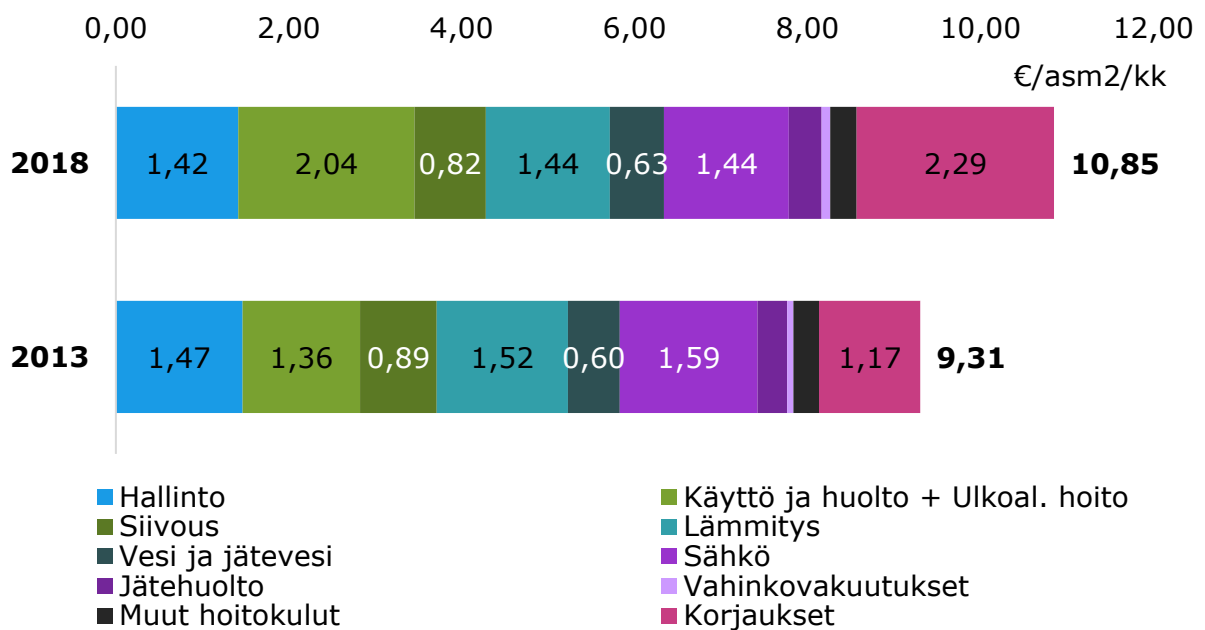
Nämä talot sijaitsevat ympäri Suomea ja aika pienilläkin paikkakunnilla. Normaalitalojen rajauksena olleissa 10 suuressa kaupungissa sijaitsee 18 erityisryhmien taloa. Maakuntatasolla eniten kiinteistöjä on Pohjois-Savossa (14) ja Varsinais-Suomessa (11). Talot ovat pääosin melko uusia keskimääräisen rakennusvuoden ollessa 2009. Kiinteistöt sijaitsevat suurimmaksi osin vuokratontilla. Käyttöasteet (taloudellinen) saimme vain kahdelta yhteisöltä. Ne ovat kahta kohdetta lukuun ottamatta yli 90 prosenttia, keskiarvon ollessa noin 97.

Taulukossa 11 on esitetty koko aineiston keskiluvut asuinalaan suhteutettuna. Kuluissa on suurta hajontaa esimerkiksi siivouksessa ja sähkössä, mikä johtuu osin erilaisista käyttäjäryhmistä. Käytön ja huollon sekä ulkoalueiden hoidon kuluja on tässäkin tarkasteltu yhdessä. Laskettuna niistä taloista, joilta on ilmoitettu molempia kuluja, on käytön ja huollon osuus keskimäärin noin 80 prosenttia. Aktivointeja on kirjannut vain yksi yhteisö kymmenelle kiinteistölle.

Taulukko 11. Erityisryhmille suunnattujen talojen hoitokulujen keskiluvut (vuosi 2018).

Erityisryhmien talot (€/asm2/kk)	Alakvartiili	Mediaani	Keskiarvo	Yläkvartiili	Lkm
Hallinto	1,11	1,36	1,42	1,63	51
Käyttö ja huolto + Ulko- alueiden hoito	1,47	1,99	2,04	2,52	53
Siivous	0,53	0,92	0,82	1,14	28
Lämmitys	0,96	1,32	1,44	1,66	51
Vesi ja jätevesi	0,45	0,55	0,63	0,76	52
Sähkö	1,05	1,23	1,44	1,83	48
Jätehuolto	0,26	0,34	0,38	0,45	50
Vahinkovakuutukset	0,05	0,07	0,10	0,12	70
Muut hoitokulut	0,12	0,19	0,30	0,39	50
Korjaukset	1,03	1,76	2,29	3,08	48
Kulut yhteensä	7,02	9,73	10,85	13,58	
Kulut yhteensä ilman korjauksia	5,99	7,98	8,57	10,50	

Erityisryhmille suunnattujen ARA-talojen keskimääräiset hoitokulut ovat nousseet 16,6 prosenttia vuodesta 2013 (kuva 9). Ilman korjauksia nousuprosentti on 5,3. Korjauskulujen suuri nousu selittyy kiinteistöjen ikääntymisellä eli korjaustarve on lisääntynyt. Tämä näkyy myös käytön ja huollon kulujen nousuna, joskin myös ulkoalueiden hoidon kulut ovat nyt merkittävästi suuremmat kuin 2013. Vastaavasti muun muassa lämmityksen ja sähkön kulut ovat laskeneet edellisestä tutkimuksesta. Muutokset selittyvät osittain aineiston pienuudella ja kohteiden vaihtumisella, joskin vaihtuvuus on ollut pienempää kuin normaali-taloilla.



Kuva 9. Erityisryhmien talojen hoitokulujen keskiarvot 2018 ja 2013.

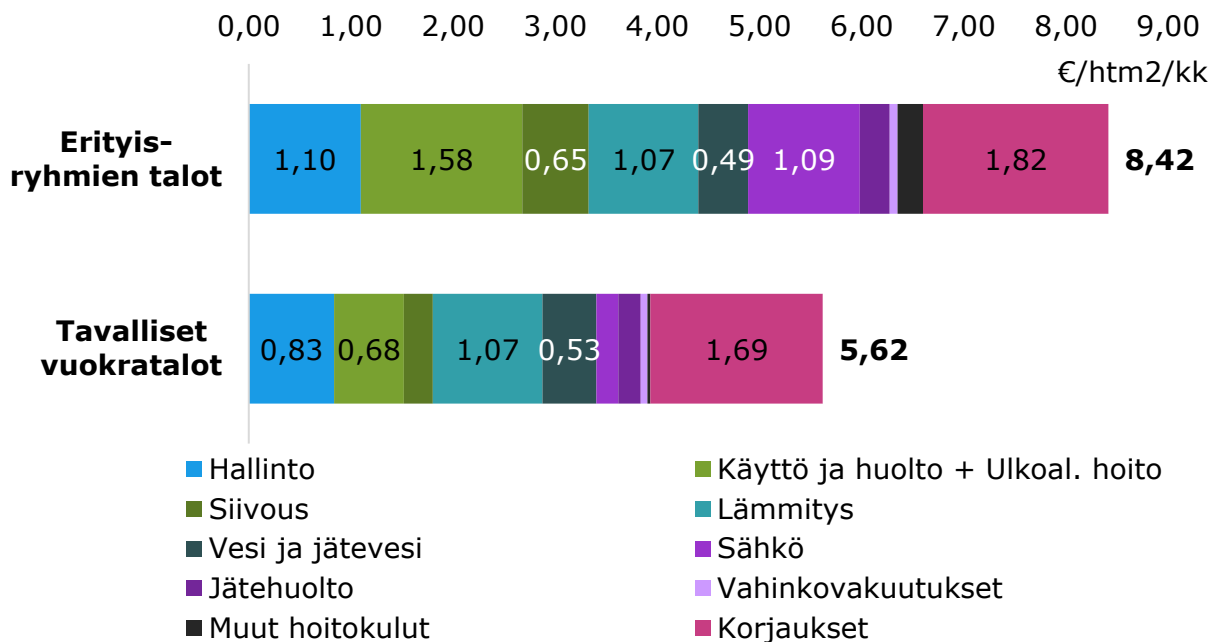
Taulukossa 12 on esitetty kiinteistöveron ja vuokrien tunnusluvut. Koska valtaosa kiinteistöistä sijaitsee vuokratontilla, ei oman tontin lukuja ole laskettu. Tässäkin aineistossa kiinteistöverot ovat nousseet selvästi viidessä vuodessa.

Taulukko 12. Kiinteistöveron ja tonttivuokrien keskiluvut vuokratontilla sijaitsevilla ARA-taloissa (vuosi 2018).

Erityiskohteet (€/asm ² /kk)	Alakvar- tiili	Mediaani	Keskiarvo	Yläkvar- tiili	Lkm
Kiinteistövero	0,34	0,43	0,54	0,66	54
Tonttivuokrat	0,27	0,36	0,45	0,52	56

Kuvassa 10 on vertailtu erityisryhmien talojen hoitokuluja normaaleihin vuokratiloihin. Jakajana on tässä käytetty huoneistoalaa (htm2), jotta luvut ovat paremmin vertailukelpoisia. Normaaileilla vuokratiloilla asuin- ja huoneistoala ovat usein samoja, mutta erityisryhmien taloissa on merkittävä määrä palveluhenkilökunnan tiloja ja apu- ja

yhteistiloja, jotka sisältyvät vain huoneistoalaan. Tässä aineistossa asuintilojen osuus huoneistoalasta on keskimäärin reilu 80 prosenttia.



Kuva 10. Hoitokulujen keskiarvot huoneistoalaan suhteutettuna ja vertailu normaaleihin vuokratatoloihin (vuosi 2018).

Erityisryhmille suunnattujen talojen hoitokulut ovat tämän otoksen perusteella noin 50 prosenttia suuremmat kuin normaaleilla vuokratatoloilla. Suurin osa erosta selittyy käytön ja huollon sekä sähkön aiheuttamilla kuluilla. Etenkin vammaisten asumisesta aiheutuu selvästi enemmän huollettavaa ja myös korjattavaa, vaikka erityisryhmien talot ovatkin selvästi uudempia (rakennusvuosien keskiarvo 2009 vs. normaalit vuokratatolot 1996). Osittain hoitokulujen suuri ero selittyy sisältöeroilla. Raportoituihin sähkökuluihin sisältyy erityisryhmillä myös käyttäjien sähkön kulutus, normaaleissa vuokratatoloissa pääsääntöisesti vain kiinteistösähkö. Kuluerä siivous sisältää normaaleissa vuokratatoloissa vain yleisten tilojen siivouksen, erityisryhmillä myös asuntojen siivousta. Vammaisten asumisyksiköille on kirjattu vain vähän siivouskuluja, mikä selittyy sillä, että henkilökunta hoitaa usein siivouksen.

Vammaisille suunnatuissa palvelutaloissa kokonaiskulut vaikuttavat olevan vähän suuremmat kuin ikäihmisten hoivakodeissa. Aineisto on

kuitenkin sen verran suppea, että käyttäjäryhmittäisten tarkkojen lukujen esittäminen ei olisi riittävän luotettavaa eikä luottamuksellista.

Keskimääräiset kulutukset erityisryhmien taloissa ovat lämmitykselle 39,1 kWh/rakennustilavuus, sähkölle 25,6 kWh/rak-m³ ja vedelle 116 l/asukas/vrk. Mutta kuten aiemmin todettiin, aineisto on tältä osin aika ohut, joten suuria johtopäätöksiä ei voi esittää. Lämmityksen keskiarvo on kuitenkin hyvin lähellä normaalitaloja (38,8 kWh/rak-m³). Sähkön kulutus on luonnollisesti korkeampi, kuten kustannuksetkin. Veden kulutus on nyt melko pieni, sillä vuoden 2013 aineistossa se oli lähempänä normaaleja vuokrataloja (141 l/asukas/vrk).

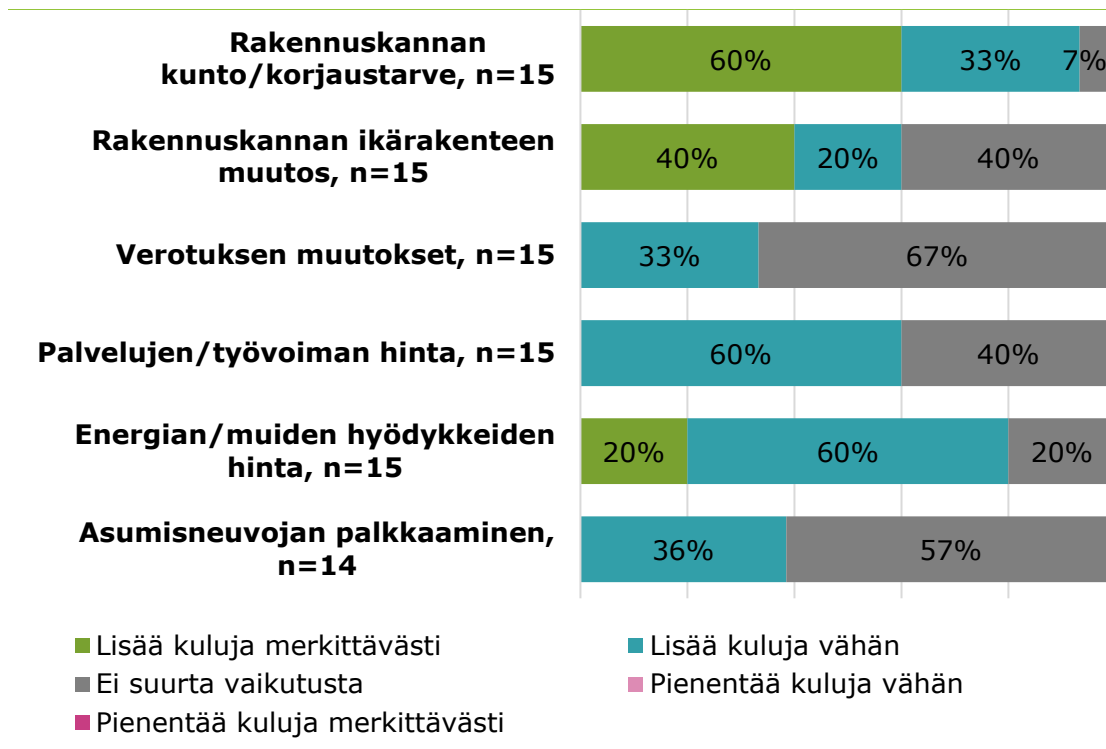
2.6 Kehitysnäkymät

Hoitokuluihin liittyviä kehitysnäkymiä selvitettiin yhteisöille suunnatussa kyselyssä seuraavien kysymysten kautta:

1. Miten arvioitte seuraavien tekijöiden vaikuttavan hoitokulujen (€/m²) kehitykseen asuntokannassanne seuraavan 5 vuoden aikana?
2. Miten koette yhtiönne mahdollisuudet hillitä hoitokulujen nousua?
3. Millä toimenpiteillä olette pystyneet / pyritte hillitsemään hoitokulujen nousua?
4. Miten arvioisitte ylläpitotoimenpiteiden nykyisen tason riittävyttä kiinteistöjenne pitkän tähtäimen käytettävyyden ja arvon säilymisen näkökulmasta?
5. Mitä pitäisi tehdä toisin, jotta hoitokulut pysyisivät kohtuullisina?

Lähtöleveysuuden näkymiä selvitettiin yhteisöjen arvioilla eri tekijöiden vaikutuksista hoitokulujen kehitykseen (kuva 11). Varsinkin rakennuskannan kunnon/korjaustarpeen ja ikärakenteen muutoksen sekä energian ja muiden hyödykkeiden hinnan koetaan kasvattavan kuluja. Muiden tekijöiden osalta vaikutukset nähdään pienemmiksi. Voimassa olevassa hallitusohjelmassa on kirjaus, että ”asumisneuvonnan saatavuuden parantamiseksi tehdään asumisneuvonnasta lakisääteistä ja osoitetaan siihen riittävät resurssit”. Asumisneuvojan palkkaamisen ei kuitenkaan uskota lisäävän merkittävästi hoitokuluja. Muina kustannuksiin vaikuttavina tekijöinä mainittiin erilaiset määräykset, kuten

kierrätys, joka hieman lisää kuluja sekä digitalisaatio, joka pienentää kuluja hieman.

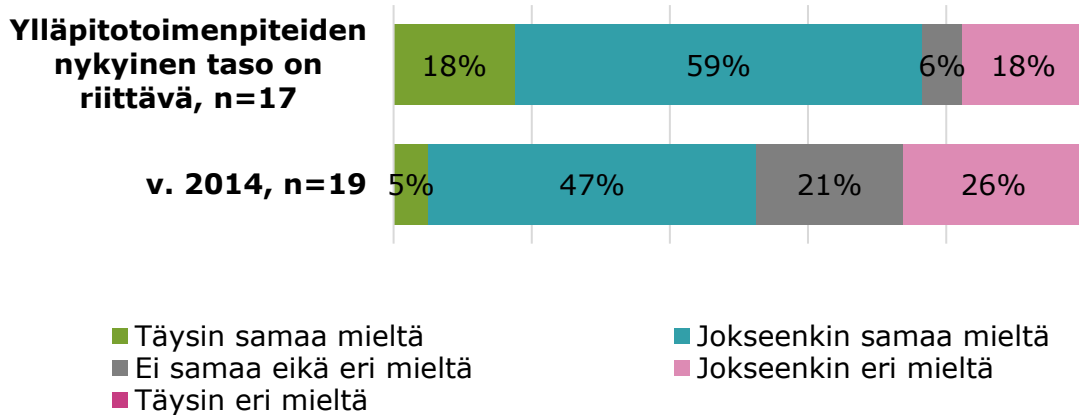


Kuva 11. Arviot eri tekijöiden vaikutuksesta hoitokulujen (€/m²) kehitykseen asuntokannassa seuraavan viiden vuoden aikana.

Eri tekijöiden vaikutuksen lisäksi selvitettiin, miten yhteisöt kokevat mahdollisuutensa hillitä hoitokulujen nousua ja millä toimenpiteillä ne ovat pystyneet tai pyrkivät hillitsemään hoitokulujen nousua. Asteikolla 5–1, jossa 5 on erittäin hyvät ja 1 erittäin heikot mahdollisuudet hillitä hoitokulujen nousua, reilu puolet antoi arvosanaksi 3. Yhteisöistä 13 prosenttia näki vaikutusmahdollisuutensa hyväksi ja 23 prosenttia joko heikoksi tai erittäin heikoksi. Hoitokulujen nousun hillitsemistoimenpiteinä nostettiin esille palautteessa muun muassa kilpailuttaminen, asukasviestintä ja -neuvonta sekä henkilökunnan koulutus. Kiinteistökan-
nan uusiminen ja korjaaminen oikea-aikaisesti vaikuttaa hoitokulujen tasoon. Kulutusnousujen selvitys ja näihin puuttuminen sekä energiasäästöihin liittyvät toimenpiteet nostettiin myös hoitokulujen hillitsemisen yhteydessä esille.

Ylläpitotoimenpiteiden nykyinen taso nähdään suurimmaksi osin riittä-
vänä, joskin 18 prosenttia vastaajista on jokseenkin eri mieltä

väittämän kanssa (kuva 12). Vuoden 2014 kyselyn vastauksiin verrattuna nykyisen tason riittävyys koettiin jonkin verran parempana.



Kuva 12. Arvio ylläpitotoimenpiteiden nykyisen tason riittävyydestä kiinteistöjen pitkän tähtäimen käytettävyyden ja arvon säilymisen näkökulmasta.

Yhteisöjen energiakustannuksiin liittyvissä kommentteissa todettiin muun muassa, että energiaan liittyvät maksut nousevat joka vuosi, joten kustannukset eivät kulutussäästöistä huolimatta laske. Useat vesi- ja energiayhtiöt ovatkin ilmoittaneet perus- ja käyttömaksujen korotuksen syyksi tarvetta paikata kulutuksen vähentymisestä johtuvaa tulovajetta. Leanheat-energiahallinta nähtiin hyvänä keinona kulutusten hallintaan.

Jotta hoitokulut pysyisivät kohtuullisina, pitäisi jokaiseen kuluerään kiinnittää huomiota ja parantaa tuottavuutta. Myös nähtiin, että kiinteistönhoidon ja käyttäjän opastuksella ja koulutuksella voidaan pyrkiä pitämään hoitokuluja kohtuullisina. Yhtenä keinona on hoitokuluihin liittyvien sopimuksien säännöllinen kilpailuttaminen. Yhdessä palautteessa mainittiin, että vuokria pyritään pitämään kohtuuhintaisina, joskin niitä joudutaan nostamaan pitkällä tähtäimellä kuitenkin asumistuen määrää ylittämättä.

3 Yhteisöjen rahoituskulut

Rahoituskulut ja korjauksiin ym. menoihin varautumisten määrä kysyttiin yhteisötasolla, koska kohdetasolla niitä voidaan tasata vuokrissa. Rahoituskulujen lähtökohtana on ARAn hyväksymä asuntojen ja muiden tuettavien tilojen hankinta-arvo (rakennus- ja maapohjakustannukset). Hankinta-arvo ja hyväksytty lainan määrä on esitetty ARAn tekemässä lainapäätöksessä. Rahoituskuluihin lasketaan mukaan lainan lyhennykset ja korkokulut.

Kyselyssä selvitettiin yhteisöiltä:

1. Kuinka suuri oli 31.12.2018 tilanteessa vieraan pääoman määrä (€ ja €/m²)?
2. 2018 toteutuneet lainojen lyhennykset ja korkojen määrä (kaikki lainat yhdessä) (€ ja €/m²)
3. Tasaatteko rahoituskuluja vuokrissanne? Millä tavalla tasaatte?
4. Miten arvioit yhtiösi kykyä selviytyä rahoituskustannuksista seuraavan 10 vuoden aikana ottaen huomioon kiinteistökannan vaatimukset?

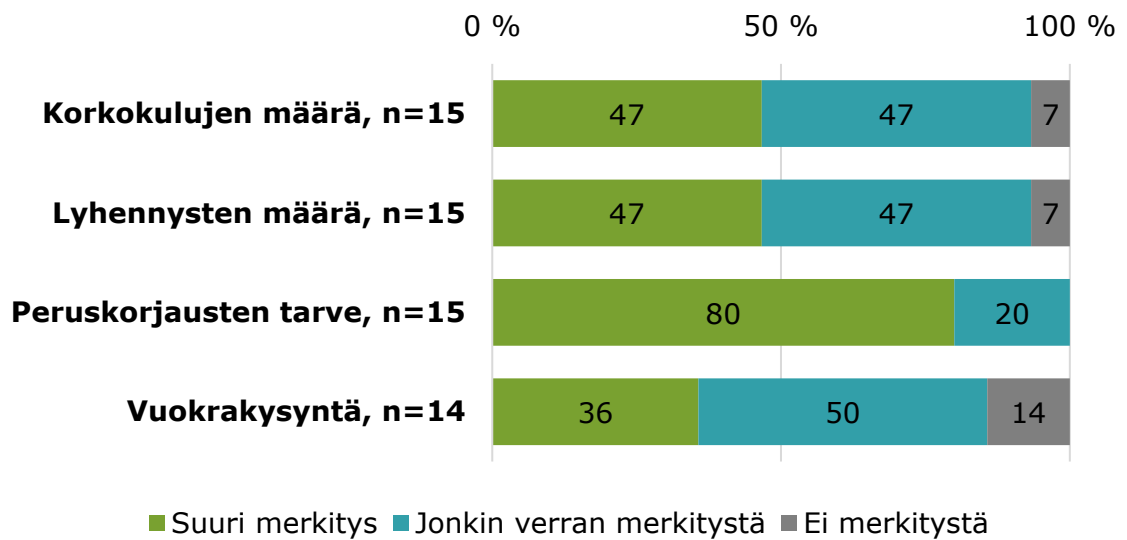
Vieraan pääoman määrä oli normaaleissa vuokraohteissa neliöihin suhteutettuna keskimäärin 831 euroa. Erityisryhmien taloissa vastaava keskimääräinen arvo oli selvästi korkeampi. Korkojen määrässä neliötä kohden kuukaudessa erityisryhmien talojen keskimääräinen arvo on noin kolminkertainen normaalien vuokraohteiden keskiarvoon verrattuna. Lainojen lyhennykset olivat keskimäärin 3,4 euroa neliötä kohden kuukaudessa normaaleissa kohteissa. Erityisryhmien taloissa vastaava luku oli alhaisempi, joskin yhteisökohtaista vaihtelua oli runsaasti. (Taulukko 13)

Taulukko 13. Vieras pääoma, lyhennykset ja korot normaaleissa vuokrataloissa sekä erityisryhmien taloissa vuonna 2018.

Keskiarvot	31.12.2018 vie- raan pääoman määrä €/m ²	Lainojen ly- hennykset €/m ² /kk	Korkojen määrä €/m ² /kk
Normaalit vuokra- kohteet	831	3,37	0,76
Erityisryhmien talot	1825	2,53	1,96
Erotus, %	120 %	-25 %	158 %

Kolmannes yhteisöistä, joihin kuuluu erityisryhmiin keskittyvät toimijat, ei tasaa rahoituskuluja vuokrissa. 60 prosentissa yhteisöistä, joissa rahoituskuluja tasataan, tehdään se käyttöarvon perusteella. Neliöiden perusteella rahoituskuluja tasaa viidesosa, kuten myös jollain muulla tavalla. Muu tasaustapa on yhdistelmä neliöistä ja käyttöarvosta tai määritetty prosentti, johon tyypillisesti niin ikään pinta-ala vaikuttaa eniten.

Yli puolet yhteisöistä arvioi kykynsä selviytyä rahoituskustannuksista seuraavan 10 vuoden aikana hyväksi tai erittäin hyväksi. Heikoksi kykyä ei arvioi yksikään vastanneista. Kyselyssä selvitettiin myös, mitkä tekijät vaikuttavat yhteisöjen kykyyn selvittää rahoituskustannuksista (kuva 13). Varsinkin peruskorjausten tarve vaikuttaa selvästi: 80 prosenttia vastaajista kokee peruskorjausten tarpeella olevan suuri merkitys ja loput 20 prosenttiakin näkee, että tällä on jonkin verran merkitystä. Kommenteissa todettiin, että peruskorjausikäisen kannan korjauskustannukset tulevat nousemaan, mikä voi johtaa haasteisiin tulevaisuudessa. Tähän toki vaikuttaa, minkä ikäistä kantaa yhteisöillä on. Vuokratuotot eivät välttämättä riitä kattamaan nousevia korjauskustannuksia, mikä voi edellyttää lisärahoitusta, Joitakin kohteita saataan tästä syytä joutua realisoimaan. Mikäli talossa on vain vähän vuokralaisia, kuormittavat korjaukset yhtä vuokralaista suhteessa enemmän kuin isoissa kohteissa.



Kuva 13. Eri tekijöiden vaikutus rahoituskustannuksista selviytymiseen.

Myös lyhennysten ja korkokulujen määrällä on vajaan puolen vastaajista näkemyksen mukaan suuri merkitys. Korkomarkkinan heilahtelut voivat vaikuttaa kuluihin ennen kuin lainojen korkotukielementti vaikuttaa, ja vaihtuvakorkoisissa lainoissa korkotason vaihtelulla on vaikutusta. Vuokrakysyntä koetaan yleisesti hyväksi ja sen odotetaan pysyvän hyvänä tulevaisuudessakin.

4 Yhteisöjen varautuminen korjauksiin

Aravalainoitetuissa sekä 30.6.2018 tai sitä ennen korkotukilainoitetuissa ARA-kohteissa voi sisällyttää vuokriin tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista seuraavasti:

- enintään 1 €/asm²/kk, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta
- enintään 2 €/asm²/kk, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä arava- tai korkotukilainaksi on kulunut yli 20 vuotta.

1.7.2018 tai sen jälkeen korkotukilainoitetuissa kohteissa tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautuminen ei ole enää sallittu.

Kyselyssä selvitettiin yhteisöiltä:

1. Kuinka suuri oli 31.12.2018 olemassa oleva jälkilaskelman mukainen kumulatiivinen peruskorjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätty varojen määrä (€ ja €/m²)?
2. Kuinka suuri oli vuokriin sisällytettävä peruskorjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen määrä yhtiössänne v. 2018 (keskimääräinen arvo, €/m²/kk)?

Taulukossa 14 on kuvattu, miten normaalikohteissa kumulatiiviset peruskorjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätyt varat jakautuvat kokonaiseuroina ja neliöihin suhteutettuna. Yhteisöillä, jotka ovat keränneet varoja, kumulatiivinen neliöperusteinen arvo vaihtelee: noin puolella yhteisöistä arvo asettuu alle 5 euron ja puolella arvo on yli 20 euroa neliötä kohden.

Taulukko 14. 31.12.2018 olemassa oleva jälkilaskelman mukainen kumulatiivinen peruskorjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätty varojen määrä.

Kerätty varojen määrä	€	€/m ² , sis. nollat	€/m ² , jos kerättyjä varoja
Minimi	0	0	0,35
Keskiarvo	8 053 000	8,87	11,09
Maksimi	25 461 000	28,94	28,94

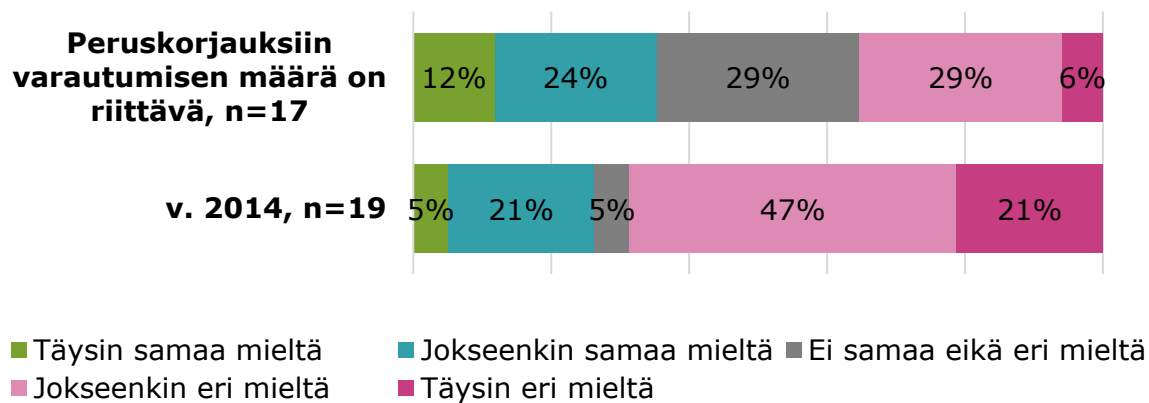
Yhteisöillä, jotka sisällyttävät vuokriin peruskorjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista, on perittävä summa tyypillisesti 1–1,5 euroa neliötä kohden. Vastausten perusteella 36 prosenttia yhteisöistä ei kerää vuokrissa varoja korjauksiin varautumiseksi. Erityisryhmien asuntoyhteisöissä on suurtakin vaihtelua, yleisin taso on kuitenkin 0,6–1 euroa neliötä kohden. (Taulukko 15)

Taulukko 15. Vuokriin sisällytettävä peruskorjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen määrä v. 2018.

Keskimääräinen arvo	€/m ² /kk, sis. nollat	€/m ² /kk, jos yhteisöillä varautumista
Minimi	0	0,25
Keskiarvo	0,53	1,05
Maksimi	1,55	1,55

Liki 80 prosenttia yhteisöistä vastasi varautumisten määrän olevan sama kaikilla kohteilla. Mahdolliset kohdekohtaiset erot johtuvat pääosin kohteiden iästä tai käyttöarvosta.

Peruskorjausten varautumisen määrän riittävyydestä pitkän tähtäimen käytettävyyden ja arvon säilymisen näkökulmasta on yhtä lailla samaa mieltä kuin eri mieltäkin vastaajista: noin kolmannes vastaajista on täysin tai jokseenkin samaa mieltä, kuten myös jokseenkin tai täysin eri mieltä väittämän kanssa (kuva 14). Vuoden 2014 tuloksiin verrattuna suurempi osuus vastaajista näkee varautumisen määrän riittävänä; tällöin huomattava osa, lähes 70 prosenttia, oli eri mieltä riittävyydestä.



Kuva 14. Arviot peruskorjauksiin varautumisen määrän riittävydestä kiinteistöjen pitkän tähtäimen käytettävyyden ja arvon säilymisen näkökulmasta.

Uustuotannon määrän pitäisi kasvaa vuosittain tasaisesti, jotta tulevaisuudessa ei muodostuisi liian suuria korjauskustannuksia. Palautteesta käy ilmi, että peruskorjaustarpeen lisääntymisestä ollaan tietoisia ja kiinteistökantaa uudistetaan jatkuvasti. Koska peruskorjausten tarve kasvaa rakennuskannan vanhetessa, tulisi tähän pystyä varautumaan suunnittelemalla tarvittavat remontit huolellisesti. Suuremmat korjaukset rahoitetaan mahdollisesti lainarahalla. Palautteessa nostettiin myös tarpeelliseksi saada kiinteistöjen perusparannuksiin avustuksia, korkotukilainojen takapainotteisten lyhennysten tasapainottaminen aikaisemmaksi sekä perusparannuksiin varautuminen mahdolliseksi myös uusille korkotukilainoitetuille kohteille.

5 Yhteenveto

ARA-vuokra-asuntoja omistavat ja hallinnoivat hyvin erilaiset yhteisöt. Yhteisöt poikkeavat toisistaan niin kokonsa, toiminta-alueensa, kiinteistökantansa, rahoitusrakenteensa kuin toimintamalliensaakin näkökulmasta. Nämä tekijät vaikuttavat myös kiinteistöjen hoito- ja rahoituskuluihin ja tätä kautta asukkailta perittävien omakustannusvuokrien tasoon.

Yhteisöillä on erilaisia keinoja kustannusten hallintaan. Hoitokuluja pyritään hallitsemaan esimerkiksi kiinteistöjä korjaamalla ja kehittämällä, johtamisen kehittämisellä ja palvelujen kilpailuttamisella sekä asukkaiden käyttäytymistä ohjaamalla. Pääsääntöisesti yhteisöt kokevat omat vaikutusmahdollisuutensa kulujen hallintaan melko hyvinä, joskin tietyissä kuluerissä vaikutusmahdollisuudet ovat melko rajatut. Esimerkiksi energian ja veden kulutuksen vähentämiseen tähtäävät toimenpiteet ovat suosittuja keinoja kulujen hallintaan, mutta toisaalta energian nouseva hinta vähentää toimien vaikuttavuutta. Kulutusperusteesta veden laskutuksesta saadut hyvät kokemukset kulutuksen vähentämiseksi lisännevät yhteisöjen motivaatiota erilaisten asukkaiden käyttäytymisen ohjaamiseen liittyvien keinojen lisääntyvään käyttöön.

Vuotuisista hoitokuluista suurin hajonta on hallintokuluissa. Yhteisöille tehdyn kyselyn perusteella suuret erot yhteisöjen välillä johtuvat osin hallintokulujen erilaisista sisällöistä, kun esimerkiksi joissakin kaupunkien vuokrataloyhteisöissä tietyt hallintoon kuuluvat toiminnot hoidetaan kaupungin muissa organisaatioissa, tai tiettyjä toimintoja, kuten asukasneuvojaa, ei kaikissa yhteisöissä ole lainkaan. Hallintokulut eroavat myös merkittävästi KTI:n vapaarahoitteisen, suurten omistajien omistaman vuokra-asuntokannan tyypillisistä hallintokuluista (muilta osin kulut ovat pääsääntöisesti hyvin samantasoisia kuin ARA-kannassa). Tämäkin johtuu pääosin kuluerän erilaisesta sisällöstä ja hallinnon erilaisista toimintatavoista. Omakustannusvuokraohteissa esimerkiksi keskushallinnon ja vuokraustoiminnan kulut sisällytetään kohdekohtaisiin hallintokuluihin, kun taas vapaarahoitteisessa asuntokannassa niitä ei tyypillisesti kohdisteta yksittäisille kohteille. Koska hallintokulujen osuus vuotuisista kuluista on melko suuri, olisi keskeistä pyrkiä yhtenäistämään hallintokulujen sisältöä ja kasvattamaan kuluerän läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta yhteisöjen välillä.

Edelliseen, vuonna 2014 toteutettuun selvitykseen verrattuna hoitokulujen nousu on useimmissa kulu-erissä ollut melko maltillista. Vuoteen 2013 verrattuna eniten ovat nousseet korjauskulut. Korjauskulujen nousua selittää paitsi rakentamisen noussut hintataso, myös kiinteistökannan ikääntyminen, joka kasvattaa korjaustarvetta. Suurin osa yhteisöistä kokee nykyisen ylläpitotoimintansa riittäväksi rakennusten pitkän tähtäimen arvon säilymisen turvaamiseksi. Osa yhteisöistä kuitenkin kokee ylläpidon nykyisen tason riittämättömäksi. Alueilla, joissa asuntojen kysyntä on heikkoa ja omakustannusvuokrat lähellä markkinavuokrien tasoa, saattavat ARA-vuokra-asuntokohteiden kestävän korjaamisen taloudelliset edellytykset olla riittämättömiä, mikä heikentää asuntojen kilpailukykyä ja käyttöastetta edelleen.

Yhteisöjen kokemus sekä ylläpitotoimien että peruskorjauksiin varautumisen riittävydestä on nyt paremmalla tasolla kuin viisi vuotta sitten toteutetussa selvityksessä. Myös peruskorjauksiin varautumisen määrässä on huomattavia eroja yhteisöjen välillä, ja yli kolmannes yhteisöistä arvioi, että varautumisen taso ei ole kiinteistökannan ikään ja kuntoon nähden riittävää. Peruskorjauksiin varautumisen mahdollisuuksia on uudemmassa kiinteistökannassa rajattu, eikä uusimmissa kohteissa vuokriin saa sisällyttää lainkaan tuleviin korjauksiin varautumiseksi tarkoitettuja varoja. Tämä yhdessä lainojen lyhennysten takapainotteisuuden kanssa luo paineita yhteisöjen rahoitusrakenteelle, kun peruskorjausten rahoittamiseksi tyypillisesti tarvitaan lisää lainaa.

Rahoitusrakenteet ovat erilaisia yhteisöjen välillä riippuen esimerkiksi kiinteistökannan elinkaaren vaiheista. Rahoituskuluilla on merkittävä vaikutus kohteiden omakustannusvuokran tasoon. Niin kutsutuissa normaaleissa vuokra-asuntokohteissa rahoituskulujen pääpaino on lyhennyksissä, mikä parantaa yhteisön rahoitusasemaa tulevia tarpeita ajatellen. Useimmat yhteisöt näkevät silti haasteita tulevien peruskorjausten rahoittamisessa, ja arvioivat tarvitsevansa lisärahoitusta niiden toteuttamiseen. Selvitykseen osallistuneissa erityisryhmille asuntoja tarjoavissa yhteisöissä vieraan pääoman määrä on huomattavasti normaalikohteita suurempi ja kohteiden nuoresta iästä johtuen rahoituskulut painottuvat korkokuluihin ja lyhennysten määrä on toistaiseksi hyvin pieni.

Tässä selvityksessä pyrittiin ensimmäistä kertaa tuottamaan lisätietoja yhteisöjen kyvystä selviytyä tulevaisuuden rahoituskuluista. Tähän kaivataan jatkossa lisää läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta. Nyt tiedot kerättiin yhteisötasolla, eikä rahoitustilannetta ja tulevaisuuden maksukykyä siksi pystytty analysoimaan suhteessa rakennusten ikään tai muihin ominaisuuksiin. Myös asuntojen sijainti ja alueen vuokramarkkinatilanne vaikuttavat merkittävästi yhteisöjen asuntojen kysyntään ja tätä kautta taloudelliseen tilanteeseen.

ARA-vuokra-asuntojen hoito- ja rahoituskulujen läpinäkyvyys ja vertailtavuus palvelee yhteisöjä kustannusten hallinnassa, kun ymmärrys kustannuksista sekä niihin vaikuttavista tekijöistä sekä vaikuttamisen keinoista kasvaa. Parantunut läpinäkyvyys tukee myös yhteisöjä valvo-
vien ja ohjaavien viranomaisten toimintaa ja viime kädessä luonnolli-
sesti myös asukkaiden etuja. KTI Kiinteistötieto kiittää ARAa selvityk-
sen rahoittamisesta ja ohjaamisesta sekä selvitykseen osallistuneita
yhteisöjä hyvin toimineesta yhteistyöstä.

Liitteet

Liite 1. Yhteisöjen kuvaukset

Normaaleista ARA-taloista tietoja toimittaneet yhteisöt

Avara Amplus Oy on Avaran hallinnoima yleishyödyllinen tytäryhtiö. Avaran omistuksessa on yhteensä noin 8 000 asuntoa kasvukeskuksissa. Avaran suurimmat omistajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo, Avaran johto, Vakuutus-osakeyhtiö Henki-Fennia sekä OP-Eläkekassa ja OP-Henkivakuutus Oy. Viiden suurimman omistajan osuus Avarasta on yli 90 %.

Espoon Asunnot Oy on Espoon kaupungin omistama yhtiö, jolla on tällä hetkellä yli 15 000 vuokra-asuntoa eri puolilla Espoota.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö. Hekan omistuksessa on lähes 50 000 asuntoa.

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy (JVA) on Jyväskylän kaupungin omistama yhtiö, joka omistaa noin 7 100 vuokra-asuntoa eri puolilla Jyväskylää.

KAS Asunnot (entinen Kunta-asunnot) on valtakunnallinen vuokra-asuntoyhtiö, joka vuokraa asuntoja 38 paikkakunnalla. Vuokra- ja asuminen on yhteensä noin 8 600. Rovaniemen kaupunki myi vuonna 2002 koko vuokra-asuntokantansa Kunta-asunnoille. Tätä kantaa hallinnoi KAS Asuntojen omistama tytäryhtiö Rovanapa Oy.

Lahden Talot on konserni, joka omistaa yli 7 000 asuntoa Lahdessa. Konsernin emoyhtiö on Lahden kaupungin kokonaan omistama Lahden Talot Oy. Tytäryhtiöistä Lahden Asunnot Oy on aravalainsäädännössä tarkoitettu yleishyödyllinen yhtiö, joka omistaa pääosan konsernin ARA-asuntokannasta sekä opiskelija-asunnot.

M2-Kodit on Y-Säätiö-konsernin kokonaan omistama, kohtuuhintaiseen ARA-vuokra-asumiseen keskittynyt yhtiö. M2-Kotien vuokra-asuntoja on 10 600 ympäri Suomea, 30 paikkakunnalla.

Niiralan Kulma (Niku) on Kuopion kaupungin omistama yhtiö. Tällä hetkellä yhtiöllä on yli 6 000 asuntoa.

Sivakka on Oulun kaupungin vuokra-asuntoja tarjoava konserni, jonka omistuksessa on yli 8 300 asuntoa.

TVT Asunnot Oy on Turun kaupungin omistama kiinteistöyhtiö. Sen kiinteistökantaan kuuluu kaikkiaan yli 11 000 asuntoa.

VAV on Vantaan kaupungin omistama konserni, joka omistaa 11 000 vuokratia Vantaalla. Tytäryhtiöistä VAV Asunnot rakennuttaa ja omistaa valtion tukemia ARA-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta.

VTS-kodit on Tampereen kaupungin vuokratelokonserni, joka omistaa noin 9 000 asuntoa. Suurin osa kiinteistöistä on valtion rahoittamia ns. Arava-asuntoja. VTS-kodit organisaation muodostavat Tampereen Vuokratelosäätiö sr ja Vilusen Rinne Oy.

YH Kodit omistaa yli 7 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa Tampereen ja Turun seuduilla. Pääomistajina ovat eläkeyhtiöt ja säätiöt sekä pirkanmaalaiset ja varsinaissuomalaiset kaupungit ja kunnat.

Erityisryhmille suunnatuista ARA-taloista tietoja toimittaneet yhteisöt

Arttuasunnot Oy on valtakunnallisesti toimiva erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuottaja, omistaja ja erityisasiantuntija. Valmiita kiinteistöjä sillä on yli 40 ja asuntoja 1 900 kpl.

Aspa-säätiö vuokraa ja rakennuttaa kohtuuhintaisia asuntoja arjessaan tukea tarvitseville. Se omistaa yli 1 200 vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea. Asiakkaita ovat esimerkiksi henkilöt, joilla on aivo-
vamma, jokin autismin kirjoon kuuluva oireyhtymä, ADHD, kehitysvamma, liikuntavamma tai pitkäaikainen neurologinen sairaus.

Savas-Säätiö on tukea tarvitsevien henkilöiden, lähinnä kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden sekä mielenterveyskuntoutujien asumisen ja päiväaikaisen toiminnan osaaaja, tuottaja ja palvelujen kehittäjä Savossa. Palvelukoteja yhtiöllä on 17.

Tyvene Oy on asunto- ja hoivakiinteistöihin sijoittava yhtiö. Tyvenen omistavat suomalaiset eläke- ja vakuutusyhteisöt sekä säätiöt. Yhtiö rakennuttaa sekä omistaa ikääntyneiden ja muiden hoivapalvelua tarvitsevien ryhmien asuntoja kasvukeskusalueilla. Tällä hetkellä näitä hoivapalvelukiinteistöjä on lähes 40.

Lähde: yhtiöiden kotisivut ja vuosikertomukset

Liite 2. Kuluerien määritelmät

Selvityksessä käytetty kulujen ryhmittely ja kirjausohjeisto noudattelee kirjanpitoasetuksen (1339/97) ns. kiinteistökaavaa. Kulujen kirjausohjeisto perustuu Kiinteistöyhteisön tilipuitteeseen (Tikkanen Tapio, Kiinteistökirjuri, 4. uudistettu painos, Jyväskylä 2007). Kulut on jaettu 13 kuluryhmään, joiden sisältö on kuvattu alla (tiivistettynä tietolomakkeilla olleista ohjeistuksista). Henkilöstökulut on jaettu toiminnottain asianomaisille kuluryhmille siten, että kulut sisältävät ulkopuolisille yrityksille maksettavat palvelumaksut ja oman henkilökunnan henkilöstökulut. Mahdollisia myyntituloja esim. lämmityksen, sähkön ja jätehuollon osalta ei kirjata kulueriin. Tarkoituksena on kerätä kyseisen vuoden toteutuneet kustannukset ja kulutukset, joten hyvityksiä/tasauksia/jaksotuksia ei oteta energiakuluissa huomioon. Kulut sisältävät arvonnlisäveron.

1. Hallinto

Omakustannusvuokrien laskennassa käytettävät hallintokulut. Omakustannusvuokraan hyväksyttäviä vuokrataloyhtiön hallintoon kohdistuvia kuluja aiheutuu esim. asukkaiden valinnasta, taloushallinnosta, hallinnon toimitiloista, tietojärjestelmistä ja ohjelmistoista sekä ulkopuolisen isännöintitoimiston veloituksista.

2. Käyttö ja huolto

Kuluryhmään merkitään kulut, jotka ovat aiheutuneet kiinteistön huollosta ja siihen kuuluvien laitteiden, koneiden, järjestelmien yms. toimintakunnon säilyttämisestä. Kuluihin kuuluvat toimen hoidosta suoritettut maksut, kattolumityöt, kattojen ja kaivojen puhdistukset, puhelinverkkojen, hissien, antenni- ja kaapelitelevision ym. huoltomaksut sekä energian ja vedenkulutuksen tarkkailumaksut, energialaitosten toimittamat kaukolämpöraportit (kulutusseuranta), hälytyskeskuspalvelu, vartiointi- ym. maksut, ilmastoinnin puhdistuksesta ja säädöstä, nuohouksesta, sähkö-, vesi-, viemäri- ja uima-allasjärjestelmien huolloista syntyvät kulut sekä edellä mainittuihin töihin liittyvät tarvikkeet ja varaosat. Toimenpiteisiin kuuluvat vähäiset vaihtotyöt, säätö-, puhdistus- ja huoltotyöt sekä tarkastukset (esim. hissit).

3. Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueiden hoito koostuu ulkoalueiden puhtaanapidosta (päälysteyillä ja viheralueilla tapahtuva roskien keruu, lehtien haravointi jne.), viheralueiden ja istutusten hoidosta, kasvitöistä, lumitöistä, liukkauden torjunnasta sekä lumien aurauksesta ja poiskuljetuksesta sekä talvikunnossapitomaksuista kunnalle/kaupungille.

4. Siivous

Siivouskuluja ovat mm. kiinteistönhoito- ja siivousliikkeille kiinteistön sisäpuolisesta tai sisältä käsin tapahtuvasta siivouksesta suoritettut maksut ikkunoiden pesusta, vaihtomatoista, siivousaineista, siivousvälineistä, siivoustyökaluista ja -tarvikkeista suoritettut maksut ja kustannukset, sekä siivouksessa käytettävien koneiden ja laitteiden vuokrat ja sisäpuhtaanapitoon liittyvien kura- ja käytävämattojen ym. hankintahinnat. Selvityksessä siivouksen kulut käsittävät omistajan vastuulla olevan siivouksen, jonka laajuus ja siivouksen tiheys voi vaihdella sopimuksesta riippuen. Normaleissa ARA-taloissa siivouskulut kattavat vain kiinteistöjen yleisten tilojen siivouksen. Erityisryhmille suunnattujen ARA-talojen kulut sisältävät lisäksi asuntojen siivouskuluja. Nämä veloitetaan asukkailta erillisinä palvelumaksuina.

5. Lämmitys

Lämmitys sisältää kiinteistön lämmittämiseen tarvittavasta lämpöenergiasta ja sen hankkimisesta aiheutuneet kulut. Lämmitysjärjestelmistä aiheutuneita huolto- ja korjausmaksuja ei ole tarkoitettu kirjattavaksi tänne, vaan korjaukset kirjataan 13. Korjaukset -osioon, kun taas huolto kirjataan 2. Käyttö ja huolto -osioon.

6. Vesi ja jätevesi

Sisältää kiinteistössä käytetystä vedestä, jätevedestä ja hulevedestä aiheutuneet kulut, mm. vesilaitoksen perimät perusmaksut, käyttömaksut ja mittarivuokrat sekä sprinklereistä/sammutusvesikapasiteetista maksettavasta korvauksesta aiheutuneet kulut.

7. Sähkö

Kiinteistössä käytetystä sähköstä ja kaasusta aiheutuneet kulut, sisältäen mm. siirto- ja energiamaksut, sähköverot ja mittarivuokrat. Kaasulla tarkoitetaan tässä yhteydessä kotitalouksissa käytettävää "hella-kaasua". Lämmitystä varten käytetyn sähkön kulut kirjataan Lämmitys-kuluryhmään, jos mahdollista eritellä. Sähkön kulut ja kulutukset sisältävät normaaleissa ARA-taloissa pääsääntöisesti pelkästään kiinteistösähkön eli ei vuokralaisen sähkön kuluja ja kulutusta. Erityisryhmille suunnattujen ARA-talojen osalta kulut sisältävät asukkaiden sähkökuluja. Nämä veloitetaan asukkailta erillisinä palvelumaksuina.

8. Jätehuolto

Jätteiden kulut muodostuvat jätelaitosten ja -yritysten veloittamista jätteen kuljetus- ja käsittelymaksuista, eko- eli perusmaksuista, jäteastioiden, jätipuristimien, vaihtolavojen ym. vuokrista sekä em. kaluston pesu-, huolto-, ym. kustannuksista. Myös ympäristöhuoltoon liittyvien tehtävien suorittamisesta aiheutuvat kulut kirjataan tänne.

9. Vahinkovakuutukset

Kuluryhmään merkitään vakuutusmaksuista aiheutuneet kulut riippumatta siitä, minkälaisista vakuutuksista on kyse. Näitä ovat kiinteistön (täysarvo)vakuutus, korjaustyön aikaiset lisävakuutukset, palovakuutus, irtaimisto-, laite ym. vakuutukset (ei liikennevakuutus), vastuuvakuutukset, talkoovakuutus, lasivakuutus ja muut vahinkovakuutukset. Mikäli kiinteistö on osana suurempaa vakuutussopimusta, sen osuus omavastuusta voidaan arvioida esim. rakennustilavuuksien tms. suhteessa. Liiketoimintaan liittyvien vakuutusten, kuten liiketoiminnan vastuu- ja keskeytysvakuutuksen, maksut eivät kuulu tähän kustannusvertailuun. Maksettuja omavastuita ei huomioida vahinkovakuutusten kustannuksissa.

10. Vuokrat

Sisältää maksetut tonttivuokrat sekä vastikkeet ja vuokrat kiinteistön käyttämistä tiloista ja alueista. Tällaisia voivat olla esim. paikoitusalue-

ja tonttivuokrat. Vuokrakulut, jotka voidaan kohdistaa toiminnoille kuten esim. jätepuristimien vuokrat, ulkoalueiden hoidon koneiden vuokrat jne. kohdistetaan toimintoja vastaaviin kuluryhmiin eli niitä ei merkitä tänne.

11. Kiinteistövero

Kiinteistövero muodostuu omistetun tontin ja rakennusten verotusarvon perusteella, ja se peritään kuntakohtaisten kiinteistöveroprosenttien mukaisena. Vuokratontilla olevista kohteista ilmoitetaan vain rakennusten kiinteistövero.

12. Muut hoitokulut

Muut hoitokulut on kuluerä sellaisille kuluille, joita ei ole voitu kohdistaa mihinkään muuhun kuluryhmään. Tavoitteena on, ettei kuluerään kirjata juurikaan kuluja.

13. Korjaukset

Kulut, jotka aiheutuvat kiinteistön rakennustekniikan sekä kiinteistöön kuuluvien järjestelmien säilyttämisestä alkuperäisellä tasolla. Toiminnot ovat yleensä luonteeltaan jaksoittaisia, toistuvia ja etukäteen ennustettavissa. Toimenpiteet voivat perustua esim. kunnossapitosuunnitelmaan tai korjausohjelmaan. Kuitenkin myös yllättävät ja suuret korjaustoimet (esim. vesivahinkojen korjaukset) kirjataan tänne. Korjaukset-kuluryhmään kirjataan myös huoneistokorjaukset, joita toteutetaan esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa.

Aktivoidut korjaukset

Rakennus- ja talotekniikan alkuperäistä tasoa nostavista toimista aiheutuneita kuluja ei tulisi kirjata kokonaisuudessaan korjauskuluiksi, vaan alkuperäisen tason ylittäviltä osin kulut aktivoidaan. Myös suuremmat, rakennuksen taloudellista pitoaikaa kasvattavat peruskorjausmenot voidaan hyvän kirjanpitolavan mukaan aktivoida. Aktivointipoliitikka vaihtelee kuitenkin yrityksittäin ja siksi tarkkoja kirjausohjeita siitä, mitä menoja aktivoidaan, ei voida antaa.

Liite 3. Kyselylomake

ARA-talojen kulut ja varautumiset

Kysymykset koskevat koko omakustannusvuokrakohteiden asuntokantaanne.

Rahoituskulut ja varautumiset

1) Kuinka suuri oli 31.12.2018 tilanteessa vieraan pääoman määrä?

	€	€/m ²
Vieraan pääoman määrä:		

2) Merkitse 2018 toteutuneet lainojen lyhennykset ja korkojen määrä (kaikki lainat yhdessä):

	€	€/m ² /kk
Lainojen lyhennykset:		
Korkojen määrä:		

3) Tasaatteko rahoituskuluja vuokrissanne? Millä tavalla tasaatte?

- ☐ Neliöiden perusteella
- ☐ Käyttöarvon perusteella
- ☐ Emme tasaa
- ☐ Jollain muulla tavalla, miten?

4) Kuinka suuri oli 31.12.2018 olemassa oleva jälkilaskelman mukainen kumulatiivinen peruskorjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kerätty varojen määrä?

	€	€/m ²
Kerätty varojen määrä:		

5) Kuinka suuri oli vuokriin sisällytettävä peruskorjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen määrä yhtiösänne v. 2018? Keskimääräinen arvo €/m²/kk:

6) Oliko arvo sama kaikilla kohteilla?

☐ Kyllä ☐ Ei

7) Jos ei, mistä mahdolliset kohdekohtaiset erot peruskorjauksiin varautumisissa johtuvat?

8) Miten arvioit yhtiösi kykyä selviytyä rahoituskustannuksista seuraavan 10 vuoden aikana ottaen huomioon kiinteistökannan vaatimukset?

☐ 5 - Erittäin hyvä ☐ 4 ☐ 3 ☐ 2 ☐ 1 - Erittäin heikko

9) Miten seuraavat tekijät vaikuttavat arvioosi?

	Ei merkitystä	Jonkin verran merkitystä	Suuri merkitys
Korkokulujen määrä	☐	☐	☐
Lyhennysten määrä	☐	☐	☐
Peruskorjausten tarve	☐	☐	☐
Vuokrakysyntä	☐	☐	☐

10) Perustelut / täydennykset edellä kuvattuihin tekijöihin:

Hoitokulut

11) Tasaatteko ylläpito- ja hoitokuluja vuokrissanne? Millä tavalla tasaatte?

- ☐ Neliöiden perusteella
- ☐ Käyttöarvon perusteella
- ☐ Emme tasaa
- ☐ Jollain muulla tavalla, miten?

12) Miten arvioitte seuraavien tekijöiden vaikuttavan hoitokulujen (€/m²) kehitykseen asuntokannassanne seuraavan 5 vuoden aikana?

	Lisää kuluja mer- kittä- västi	Lisää kuluja vähän	Ei suurta vaiku- tusta	Pie- nen- tää kuluja vähän	Pie- nen- tää kuluja mer- kittä- västi
Rakennuskannan kunto/korjaustarve	☐	☐	☐	☐	☐
Rakennuskannan ikärakenteen muutos	☐	☐	☐	☐	☐
Verotuksen muutokset	☐	☐	☐	☐	☐
Palvelujen/työvoiman hinta	☐	☐	☐	☐	☐
Energian/muiden hyödykkeiden hinta	☐	☐	☐	☐	☐
Asumisneuvojan palkkaaminen	☐	☐	☐	☐	☐
Jokin muu, mikä	☐	☐	☐	☐	☐

14) Miten koette yhtiönne mahdollisuudet hillitä hoitokulujen nousua?

- ☐ 5 - Erittäin hyvät ☐ 4 ☐ 3 ☐ 2 ☐ 1 - Erittäin heikot

15) Millä toimenpiteillä olette pystyneet / pyritte hillitsemään hoitokulujen nousua?

16) Miten ARA-asuntokantanne hallintokulut muodostuvat kohdetasolle?

- ☐ Jaetaan neliöiden perusteella
- ☐ Kohdekohtaisen toteutuman pohjalta
- ☐ Näiden yhdistelmänä
- ☐ Jollain muulla tavalla, miten?

17) Kuinka suuri oli vuokriin sisällytettävä hallintokulujen määrä keskimäärin ARA-asuntokannassanne v. 2018 (€/m²/kk)?

18) Mitä eri toimintoja sisältyy ARA-asuntokannassanne vuokraan sisällytettäviin hallintokuluihin ja kuinka suuren osuuden ne muodostavat hallinnon kokonaiskulusta? Miten nämä toiminnot tuotetaan?

	Kuluerän suuruus TAI osuus hallinnon kokonaiskulusta v. 2018? (€/m ² /kk TAI %)	Miten toiminto tuotetaan?	
		Oma henkilö- kunta	Osto- palvelu
Tekninen isännöinti		☐	☐
Hallinnollinen isännöinti		☐	☐
Talous- ja muu hallinto (mm. kirjanpito, tilintarkastus, reskontra, perintä, vuokrasopimushallinta)		☐	☐
Asukasvalinta		☐	☐
Asukastoiminta		☐	☐

	Kuluerän suuruus TAI osuus hallinnon kokoi- naiskulusta v. 2018? (€/m2/kk TAI %)	Miten toiminto tuote- taan?	
		Oma henkilö- kunta	Osto- palvelu
Toimisto- ja yleiskulut (mm. kokous-, puhelin-, it- ja postikulut)		☐	☐
Keskushallinnon / konsernin kulut (täsmätkää mitä tä- hän sisältyy?)		☐	☐
Muut hallintokulut (täsmätkää mitä tähän sisältyy?)		☐	☐
Jokin muu, mikä? (täsmätkää avoimeen kenttään)		☐	☐

19) Mikäli yllä esitetyt erät eivät sisälly hallintokuluihin, kirjatkaa tähän avoimeen kenttään kulueräkohtaisesti mihin kustannukset kohdistetaan (esim. muut hoitokulut) ja mikä oli erän suuruus v. 2018 (€/m2/kk)?

20) Onko teillä kiinteistöjen kulutusten ja päästöjen vähentämiseen tähtääviä kehityssuunnitelmia?

	Ei lain- kaan	Vain mui- den toi- men- pitei- den yhtey- dessä	Erillisissä projek- teissa/yk- sittäisissä kohteissa	Noin puo- lessa koh- teissa	Lähes koko kantaa kos- kien
Lämmitys	☐	☐	☐	☐	☐

		Vain mui- den toi- men- pitei- den yhtey- dessä	Erillisissä projek- teissa/yk- sittäisissä kohteissa	Noin puo- lessa koh- teissa	Lähes koko kantaa kos- kien
Vesi ja jätevesi	☐	☐	☐	☐	☐
Sähkö	☐	☐	☐	☐	☐

21) Millaisia kehityssuunnitelmanne ovat?

**22) Miten arvioisitte hoitokulujen nykyisen tason riittä-
vyyttä kiinteistöjenne pitkän tähtäimen käytettävyyden ja
arvon säilymisen näkökulmasta?**

	Täysin sa- maa mieltä	Jok- seen- kin sa- maa mieltä	Ei sa- maa eikä eri mieltä	Jok- seen- kin eri mieltä	Täysin eri mieltä
Ylläpitotoimenpiteiden nykyinen taso on riittävä	☐	☐	☐	☐	☐
Peruskorjauksiin varautumisen määrä on riittävä	☒	☐	☐	☐	☐

**23) Perusteluja näkemyksillenne / mitä pitäisi tehdä toisin,
jotta hoitokulut pysyisivät kohtuullisina?**

**24) Mahdolliset muut kommenttinne kysymyksiin liittyen / ter-
veiset ARAlle**