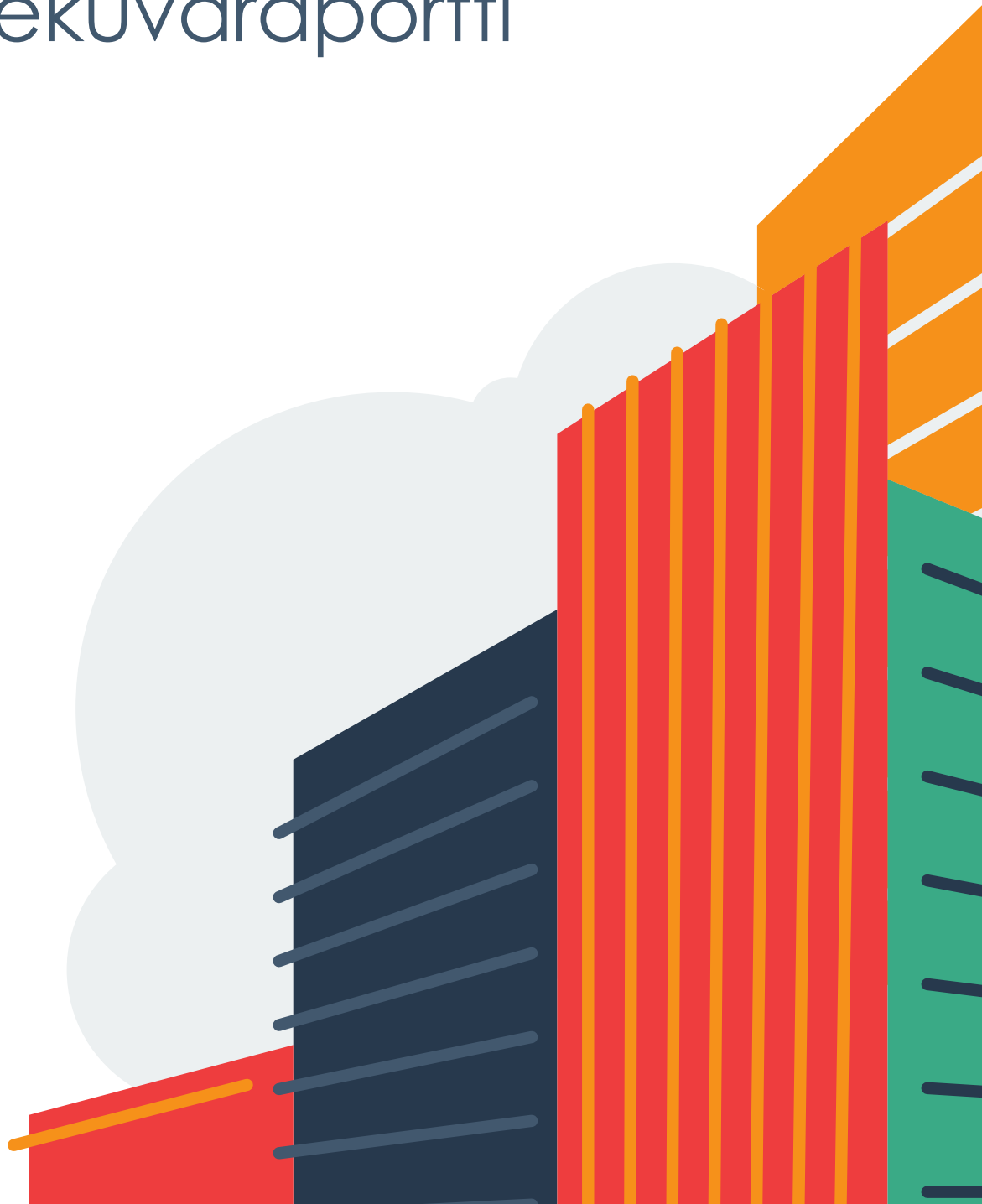


VÄLIRAPORTTI

Testaajakuntien tilannekuvaraportti

25.3.2021





25.3.2021

Sisällys

1	JOHDANTO	3
2	VAIHEEN TAVOITTEET, RAJAUKSET JA TOTEUTUS	4
2.1	Tavoitteet	4
2.2	Rajaukset	5
2.3	Toteutus ja tietovirrat	6
3	TESTAAJAKUNTIEN TILAJOHTAMISEN TILANNE HAASTATTELUJEN PERUSTEELLA	8
4	KUNNILTA SAADUT AINEISTOT JA NIIDEN KÄSITTELY	9
4.1	Kuntien toimittamat aineistot	9
4.2	Aineistojen käsittely	10
5	JOHTAMISEN KOONTIRAPORTIT TESTAAJAKUNTIEN AINEISTOILLA	11
6	YHTEENVETO JA JATKOTOIMENPITEET	17
6.1	Tietojen päivitystarve	17
6.2	Jatkotoimenpiteet	17
6.3	Kuntien odotukset hankkeen jatkolle	18

LIITE 1: MITTARIT JA TUNNUSLUVUT

25.3.2021

1 JOHDANTO

Valtiovarainministeriö käynnisti vuoden 2020 alussa monivuotisen toimenpideohjelman kuntien rakennuskannan hallinnan ja tietopohjan parantamiseksi. Tavoitteena on luoda vuoden 2021 loppuun mennessä kokonaiskuva kuntien kiinteistö- ja rakennustiedoista. Tilannekuvan avulla voidaan auttaa kuntia entistä kokonaistaloudellisempaan kiinteistönpitoon. Samalla luodaan tietokanta ja malli kiinteistö- ja rakennustietojen ylläpidolle. Tietojen kokoamisesta ja käytännön toteuttamisesta vastaa Maakuntien tilakeskus, jonka toimintaa ohjaavat laajapohjainen ohjausryhmä ja valtiovarainministeriö.

Osana toimenpideohjelmää Maakuntien tilakeskus toteutti keväällä 2020 kaikille kunnille suunnatun Kuntien tilatieto -hankkeen kyselyn kuntien tilajohtamisen nykytilasta, tarpeista ja toiveista. Kyselyn kooste julkaistiin 11.6.2020 (<https://www.maakuntientilakeskus.fi/wp-content/uploads/2020/06/mktk-kooste-kunnille-050620.pdf>). Lisäksi tilakeskus työsti väliraportin Digi- ja väestötietoviraston (DVV) ylläpitämästä rakennus- ja huoneistorekisteristä (RHR). Raportti julkaistiin 12.10.2020 <https://www.maakuntientilakeskus.fi/kuntien-tilatietohankkeen-valiraportti-julki/>.

Maakuntien tilakeskus jatkoi hanketta valitsemalla keväällä 2020 toteutetun kuntakyselyn yhteydessä kehittämistyöhön halukkuutensa ilmaisseiden 85 kunnan (=kehittäjäkunnat) joukosta 27 kuntaa alkuhaastatteluihin. Näistä kunnista valikoitui lopulta 24 kuntaa niin kutsutuiksi testaajakunniksi (= hankevaihe 1), joiden kiinteistö- ja rakennustietojen avulla aloitettiin valtakunnallisen tilatietomallin testaaminen.

Tässä raportissa on kuvattu keskeisimmät huomiot testaajakuntien tilajohtamisen tilanteesta, tietojen siirrosta Kuntien tilatieto -hankkeeseen ja raportoinnista aikavälillä 1.8.2020–28.2.2021. Tiedot on tarkoituksella käsitelty raportissa siinä muodossa kuin kunnat ovat ne ilmoittaneet. Projektin edetessä ja tietojen täydentyessä niitä on tarkoitus verrata DVV:n Rakennus ja huoneistorekisterin sisältöön. Kunnilla on ollut mahdollisuus tutustua tietoihin, mutta tietojen validointi on edelleen kesken.

Maakuntien tilakeskus jatkoi samalla kehittämistyötään kaikkien 85 kehittäjäkunnan kanssa erilaisissa työpajoissa ja kehitysinfoissa sekä toteutti tarvittavien tietojärjestelmien hankintoja. Kuviossa 1 on esitetty hankkeen oleelliset tapahtumat vuonna 2020.

25.3.2021

Kuntien tilatieto -hanke vuonna 2020



Kuvio 1. Kuntien tilatieto -hanke vuonna 2020.

2 VAIHEEN TAVOITTEET, RAJAUKSET JA TOTEUTUS

2.1 Tavoitteet

Kuntien tilatieto -hankkeen vaiheessa 1 tavoitteena oli koota mahdollisimman kattavasti valittujen testaajakuntien kiinteistö- ja rakennustiedot yhteen tietokantaan, josta niitä voitaisiin raportoida valtakunnallisesti ja kuntakohtaisesti kuntien oman tilajohtamisen ja päätöksenteon tueksi.

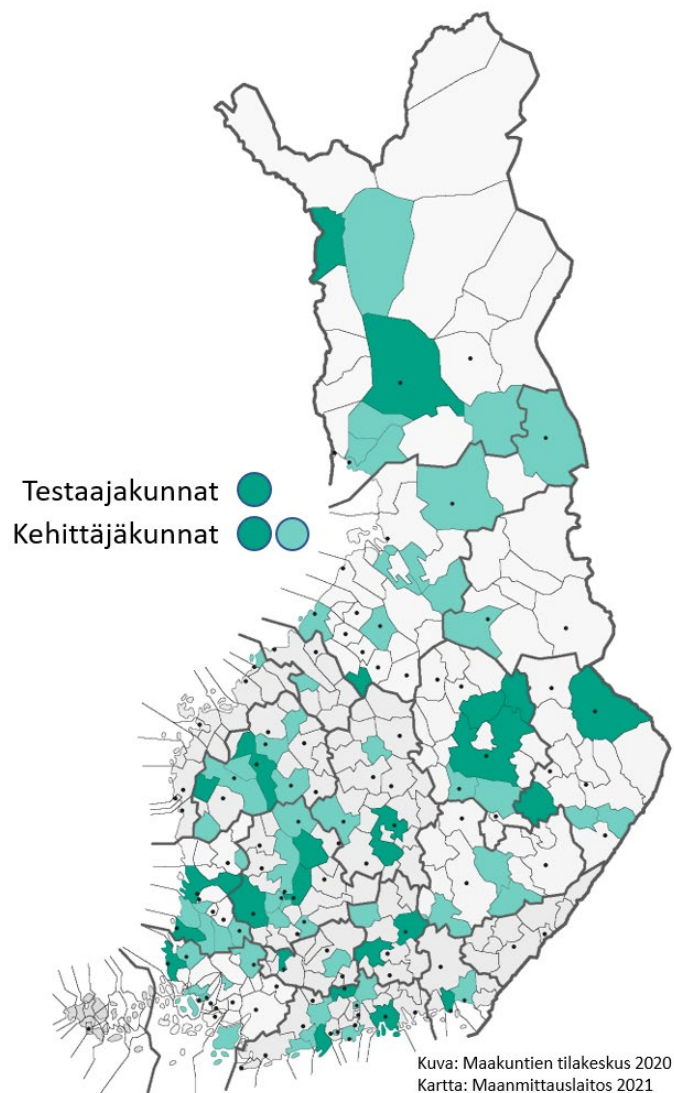
Omistettujen kiinteistöjen ja rakennusten tietojen lisäksi koottiin tietoja myös vuokravastuista, investoinneista ja kustannuksista. Vuokra-, investointi- ja kustannustietojen liittäminen kiinteistö- ja rakennustietoihin erottaakin Kuntien tilatieto -hankkeen muista alalla käynnissä olevista hankkeista.

Lisäksi tarkoituksena oli muodostaa tiedon kokoamiseen toimintatapa, joka olisi mahdollisimman vaivaton kunnille, mutta joka kuitenkin mahdollistaisi riittävän tarkat tiedot tilannekuvaan. Edelleen tavoitteena oli selvittää testaajakuntien kiinteistö- ja tilajohtamisen nykytilaa ja kehittämistarpeita erityisesti tiedolla johtamisesta ja järjestelmäkehitystä ajatellen.

25.3.2021

2.2 Rajaukset

Testaajakunnat valittiin kevään 2020 kyselytutkimuksen kehittäjäkunniksi ilmoittautuneiden joukosta siten, että ne edustivat erikokoisia kuntia eri puolilta Suomea. Tällä tavoiteltiin sitä, että hankkeeseen saataisiin mahdollisimman edustava otos manner-Suomen kunnista, niiden nykyvaiheesta ja kehittämistarpeista. Kuviossa 2 on esitetty kehittäjäkunnat ja valitut testaajakunnat kartalla.



Kuvio 2. Testaaja- ja kehittäjäkunnat vuonna 2020.

25.3.2021

Testaajakunniksi valittiin seuraavat kunnat:

- Forssa
- Heinola
- Heinävesi
- Hollola
- Hyvinkää
- Jyväskylä
- Kirkkonummi
- Kotka
- Kuopio
- Lapinlahti
- Lieksa
- Muonio
- Pori
- Porvoo
- Rauma
- Rautavaara
- Reisjärvi
- Rovaniemi
- Ruovesi
- Sastamala
- Seinäjoki
- Tampere
- Teuva
- Uusikaupunki

Testaajakunnat kuuluivat seuraaviin kuntakokoluokkiin:

- | | |
|---------------------------|----------|
| • yli 100 000 asukasta | 3 kuntaa |
| • 40 001–100 000 asukasta | 7 kuntaa |
| • 20 001–40 000 asukasta | 3 kuntaa |
| • 10 001–20 000 asukasta | 4 kuntaa |
| • 5 001–10 000 asukasta | 2 kuntaa |
| • 2 001–5 000 asukasta | 4 kuntaa |
| • alle 2 000 asukasta | 1 kunta |

2.3 Toteutus ja tietovirrat

Testaajakuntien haastattelut toteutettiin puolistrukturoituna haastatteluina 8.9.–16.10.2020 välisenä aikana. Haastatteluista koottiin muistiot ja listattiin kuntien käytössä olevat tekniset järjestelmät.

25.3.2021

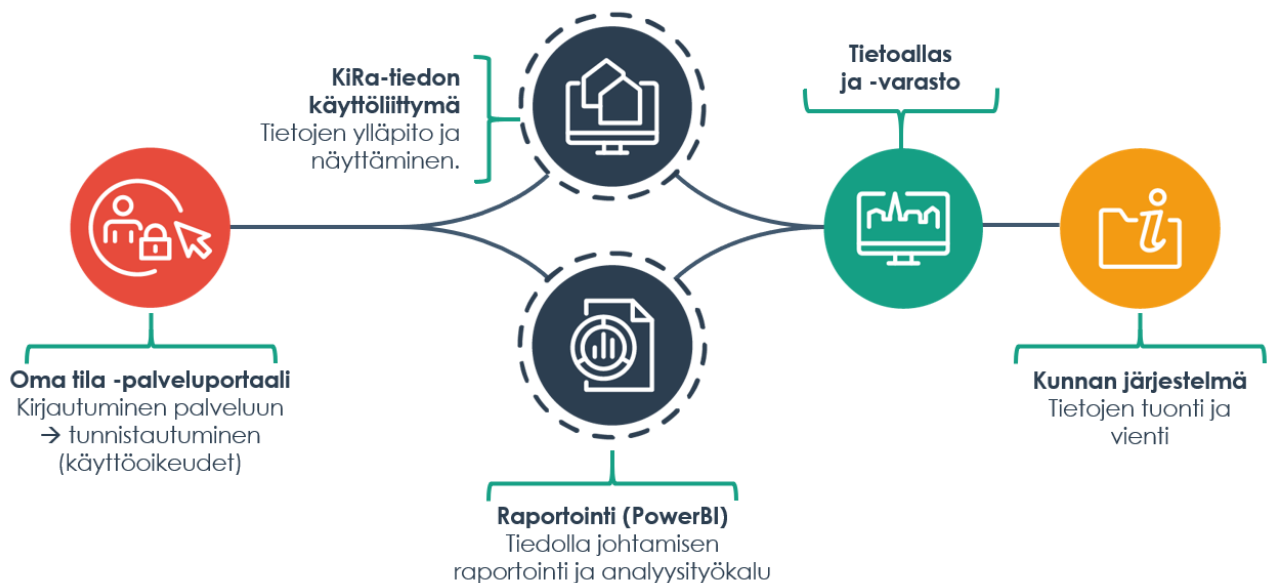
Kolme haastateltua kuntaa 27:stä halusi siirtää päätöksen hankkeeseen mukaan lähdistään vasta seuraavaan vaiheeseen. Testajakunniksi nimettiin mukaan siis 24 kuntaa, mikä oli asetettu ennen haastattelujen aloittamista likimääräiseksi tavoitteeksi.

Maakuntien tilakeskus ja kunnat solmivat sopimukset tietojen siirrosta ja käsittelystä. Tiedot siirrettiin suojattua sähköpostia käyttäen tilakeskukselle. Tiedot lisättiin tilakeskuksen tietomalliin sellaisenaan. Tietomallista tiedot siirtyivät edelleen tilakeskuksen tietoallas- ja varastokokonaisuuteen.

Jo aiemmin Maakuntien tilakeskuksen tietomallin rakenteessa oli huomioitu sen yhteneväisyys Senaatti-kiinteistöjen, ympäristöministeriön RYHTI-hankkeen sekä Digi- ja väestötietoviraston yhteentoimivuusalustan kanssa. Näin tietomalleja voivat hyödyntää kaikki tarvittavat julkiset toimijat.

Kuntien kiinteistö-, rakennus- ja kustannustiedot koottiin siinä muodossa kuin kunnilla oli niitä mahdollisuus lähettää. Valitun toimintatavan mukaisesti tietojen siirtäminen oli kunnille mahdollisimman vaivatonta.

Kuviossa 3 on esitetty yksinkertaistettu kaavio Kuntien tilatieto -hankkeen tietoarkkitehtuurista ja tietovirroista. Raportointiaikana kuvion osa-alueista käyttöliittymää ei ehditty ottaa käyttöön suunnitellussa aikataulussa julkiseen hankintaan liittyneen viivästyksen vuoksi. Käyttöliittymä otetaan käyttöön vasta toukokuussa 2021.



Kuvio 3. Tietoarkkitehtuurikaavio ja tietovirrat.

25.3.2021

3 TESTAAJAKUNTIEN TILAJOHTAMISEN TILANNE HAASTATTELUJEN PERUSTEELLA

Kiinteistö- ja tilajohtamisen yleinen tilanne vaihtelee kunnittain muun muassa kuntien erilaisen koon ja resursointimahdollisuuksien mukaan. Esimerkiksi suurissa kunnissa on yleisesti paremmat mahdollisuudet panostaa kehittämiseen, tietotekniikkaan ja henkilöresursseihin.

Kuvaavaa kuitenkin on, että kaikenkokoisissa kunnissa nähdään tarve kiinteistönpidon kehittämiseksi ja sitä työtä tukeville työkaluille kuten yhtenäisemmille menetelmille ja tietojärjestelmille. Kunnissa on myös havahduttu entistä paremmin tunnistamaan kiinteistöjen ja rakennusten merkittävyys osana kuntataloutta.

Useissa haastatteluissa tuotiin esille tarve tiedon kokoamiselle yhteen paikkaan johtamisen ja operatiivisen toiminnan avuksi sekä tarve tiedon visualisoinnille ja raportoinnille päätöksenteon tueksi. Myös kuntien välisten tietojen vertailtavuutta pidettiin tärkeänä asiana.

Haastatteluiden yhteydessä koottiin tiedot kuntien käytössä olevista tietojärjestelmistä tilajohtamisen eri käyttötarkoituksiin. Varsinaisia kiinteistö- tai tilahallintajärjestelmiä ei vastaajakunnilla juurikaan ollut. Lisäksi havaittiin, ettei kuntien tilatietoja ole saatavilla yhdestä paikasta – etenkin vuokrakohteiden tietojen puuttuminen oli merkittävä huomio, sillä niiden osuus näyttäisi olevan kasvussa useassa kunnassa.

Yleisimmin tilatietojen ylläpitoon käytettiin taulukkolaskentaohjelma Exceliä. Muutaman maininnan käytössä olevista kiinteistö- ja tilahallinta-järjestelmistä saivat Hahtela, Buildercom ja Optimaze. Strategisen kiinteistönpidon työkaluihin ei siten tämän otannan perusteella ole kunnissa vielä panostettu kovinkaan paljon, vaikka haastatellut testaajakunnat olivat tarpeen jo tunnistaneetkin.

Huoltokirjaohjelmia kunnilla sen sijaan oli yleisesti käytössä; vain viidellä kunnalla 27:stä näin ei ollut. Yleisimmät huoltokirjaohjelmat olivat Granlund Manager, Buildercom BEM ja Hahtela RES. Vaikuttaakin siltä, että rakennusten hoito ja huolto on tunnistettu tärkeiksi kiinteistönpidon osa-alueiksi ja niihin on jo panostettu.

25.3.2021

Maakuntien tilakeskuksen haastattelujen mukaan kunnat seuraavat kohtuullisen hyvin tilakustannuksiaan. Kustannusten seuranta liittyy sisäisen vuokran ylläpitoon, budjetointiin ja laskutukseen. Kaikissa kunnissa seurantaa ei kuitenkaan vielä ole saatu rakennustasolle. Lisäksi taloustietoja ei ainakaan toistaiseksi käsitellä yhteismitallisella tavalla.

Kustannuksia seurataan Suomen kunnissa tavallisimmin talousjärjestelmien tuottamalla tiedolla ja omilla Exceleillä. Vain muutamalla kunnalla oli tilojensa taloustietojen seurantaan oma järjestelmänsä.

Rakennuskohtainen kustannusten seuranta olisi kuitenkin välttämätöntä muun muassa poikkeamien tunnistamiseksi, operatiivisen toiminnan ohjaamiseksi oikeisiin kohteisiin ja vertailutietojen saamiseksi.

Energianseurantajärjestelmiä haastatelluilla testaajakunnilla oli vain alle puolella. Yleisin järjestelmä oli EnerKey. Energian kulutustietoja kunnissa toki seurataan, mutta niiden digitaaliseen seurantaan ja raportointiin ei ilmeisesti vielä ole välttämättä nähty tarvetta tai niistä saatava hyöty on arvioitu toistaiseksi vähäiseksi.

Maakuntien tilakeskuksen haastattelemissa kunnissa Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämää rakennus- ja huoneistorekisteriä ei ainakaan toistaiseksi hyödynnetä tilajohtamisen tukena. Rekisterin koetaan olevan rakennusvalvonnan työkalu, kun kunnan tila-asioista vastaava yksikkö toimii toisella hallinnon osa-alueella. Lisäksi rakennus- ja huoneistorekisteri ei tue käytännön toimitilajohtamista ja siksi sitä ei käytetä. Yksikään kunta ei haastattelujen aikana maininnut rekisterin hyödyntämisestä tilajohtamisessaan.

4 KUNNILTA SAADUT AINEISTOT JA NIIDEN KÄSITTELY

4.1 Kuntien toimittamat aineistot

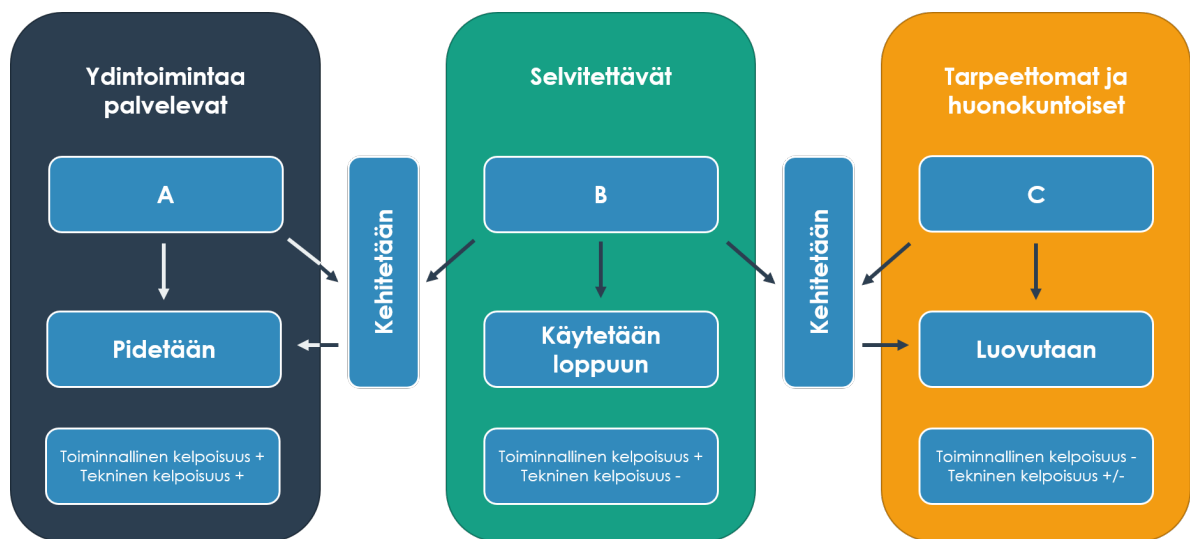
Kuntien tilatieto -hankkeen testaajakuntien aineistot toimitettiin Maakuntien tilakeskukselle pääsääntöisesti Excel- eli xlsx-muodossa. Raportointijakson aikana tämä olikin luontevin tiedon siirtomuoto, sillä tilakeskuksella ei vielä ollut käytössään kiinteistö- ja rakennustietojen käyttöliittymää eikä järjestelmien välisiä integraatioita. Muutamat kunnat toimittivat tietojaan myös pdf-muodossa. Pdf -muotoisen tiedon käsittely on ollut erittäin hidasta ja tukee huonosti tiedon digitalisointia.

Kuntien omistamien ja sisäänvuokraamien kiinteistöjen ja rakennusten perustiedot saatiin kunnilta kohtuullisen hyvin. Sen sijaan taloustietoihin ja erityisesti kuntien omistamien ja osaomistamien yhtiöiden ja yhtymien tietoihin tarvitaan täydennyksiä, jotta myös näillä tiedoilla voitaisiin tarkentaa valtakunnallista tilannekuvaa.

4.2 Aineistojen käsittely

Kuntien tilatieto -hankkeen testaajakuntien aineistot koottiin yhteiseen ei-harmonisoituun tietomalliin ennen siirtoa Maakuntien tilakeskuksen tietopalustalle. Tarkoituksena on jatkossa siirtyä harmonisoituun tietomalliin, jolloin kuntien toimittamia tietoja voidaan vertailla yhteismitallisesti.

Esimerkkinä harmonisoinnin tarpeesta on muun muassa rakennuskannan salkutus. Testaajakuntien toimittamien aineistojen mukaan rakennuskanta oli salkutettu kuudessa kunnassa, joissa kaikki salkutukset erosivat toisistaan. Kuviossa 4 on esimerkki prosessimallista, jonka mukaisesti rakennuskannan luokitus voitaisiin kunnissa toteuttaa ja varsinainen salkutus sopia yhteismitalliseksi.



Kuvio 4. Esimerkki salkutusprosessimallista (lähde: Porvoon kaupunki).

5 JOHTAMISEN KOONTIRAPORTIT TESTAAJAKUNTIEN AINEISTOILLA

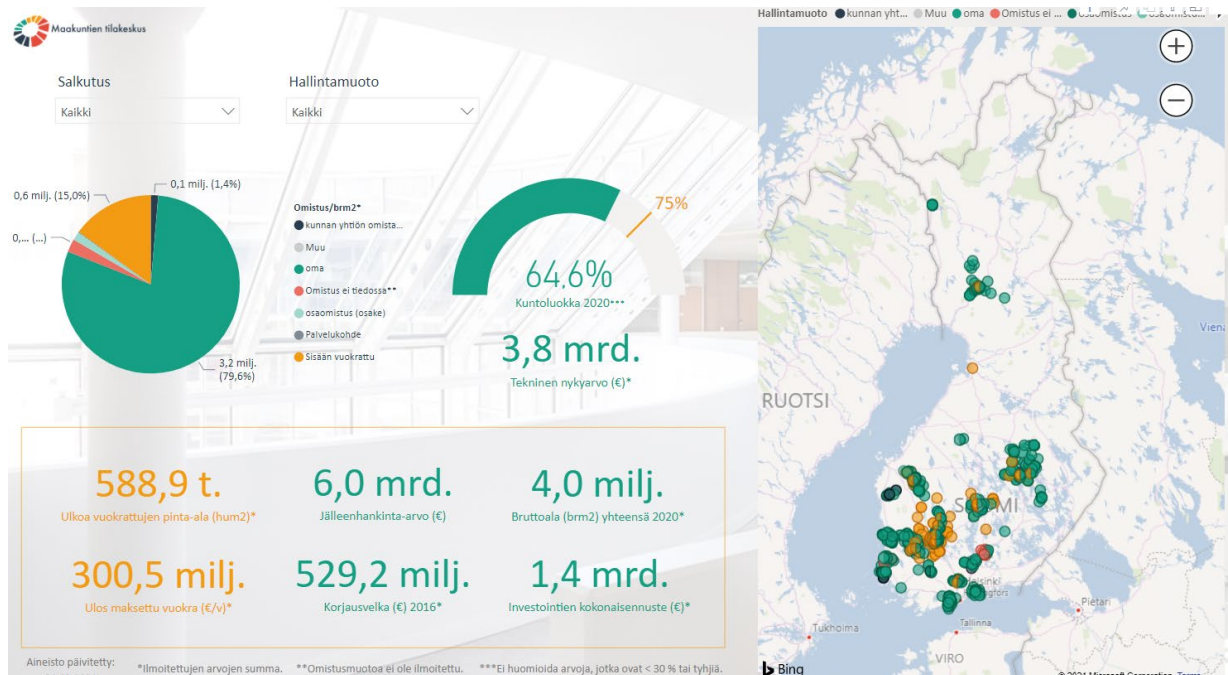
Kuntien tilatieto -hankkeen testaajakuntien aineistot koottiin ja julkaistiin raporttina Microsoft Power BI -ohjelmistolla niin kutsuttuna johtamisen koontiraporttina. Johtamisen koontiraportista kunta näkee yhdestä paikasta koko omistettujen ja sisäänvuokrattujen kohteiden tiedot. Raportti auttaa tunnistamaan puuttuvia ja poikkeavia tietoja. Raportissa on mukana myös kustannus- ja investointitiedot. Näitä tietoja myös jatkuvasti täydennetään kunnan tarpeiden mukaan.

Lisäksi raporttien avulla saadaan hyvä kokonaiskuva kunnan kiinteistö- ja rakennuskannasta. Niitä hyödynnetään erityisesti päätöksenteon tukena, mutta myös operatiivisessa tilajohtamisessa. Kuntakohtaisista tuloksista on mahdollista koota kuntaryhmäkohtaisia, maakunta- ja erva-tasoisia sekä valtakunnan tason yhteenvetoja ja tunnuslukuja.

Johtamisen koontiraportti koostuu useasta näkymästä, joita käsittelemme seuraavissa kappaleissa. Raportin käyttöliittymä mahdollistaa näytettävien tietojen ja tunnuslukujen suodattamisen esimerkiksi ilmoitettujen käyttö-tarkoitusten, hallintamuotojen tai salkutusten mukaan.

Raportin etusivulla (kuvio 5) esitetään tunnuslukuina, niiltä osin kuin kunta on tilatietojaan ilmoittanut, eri hallintamuotojen suhteelliset osuudet yhteenlasketusta bruttoalasta (brm²), ulkoa vuokrattujen kohteiden huonealojen (hum²) summa, vuosittain ulos maksettu vuokra sekä omistettujen rakennusten tunnuslukuja, kuten tekninen nykyarvo, jälleenhankinta-arvo ja korjausvelka. Etusivulla on myös karttanäkymä rakennusten sijainnista sekä kuvaaja keskimääräisestä kuntoluokasta prosentteina. Etusivun tunnuslukuja voi suodattaa hallintamudoittain tai salkutuksen perusteella.

25.3.2021



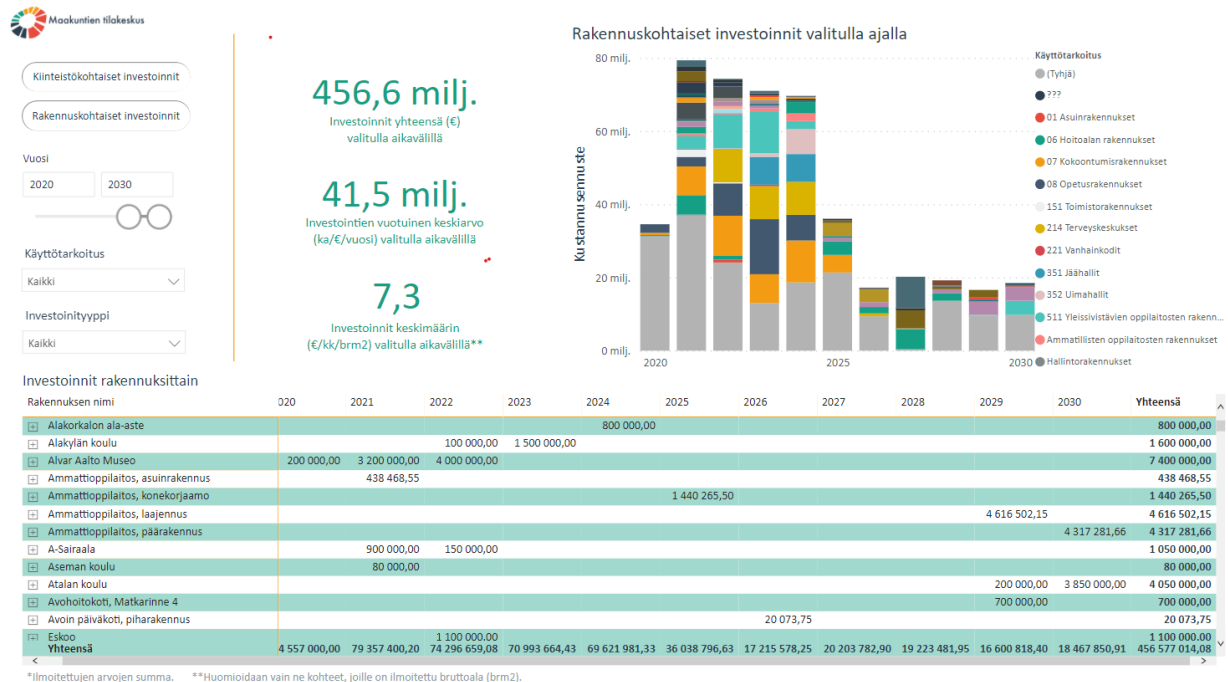
Kuvio 5. Yhteenveto testaajakuntien rakennuskannasta ja tunnusluvuista.

Muita johtamisen koontiraportin näkymiä ovat kohdetiedot, investoinnit (kuvio 6), sisäänvuokrakohteet (kuvio 7), vuokravastuut (kuvio 8) ja kustannukset.

Kohdetiedoissa rakennusten ja kiinteistöjen perustietoja voi tarkastella suodattaen muun muassa kohteiden nimien, käyttötarkoitusten tai salkutusten perusteella.

Investointinäkyvässä (kuvio 6) kuntien ilmoittamia investointeja voi tarkastella rakennus- tai kiinteistökohtaisesti suodattaen näytettävää aineistoa muun muassa vuosien, käyttötarkoitusten tai investointityypin mukaan.

25.3.2021



Kuvio 6. Testajakuntien ilmoittamat rakennuskohtaiset investoinnit 2020–2030.

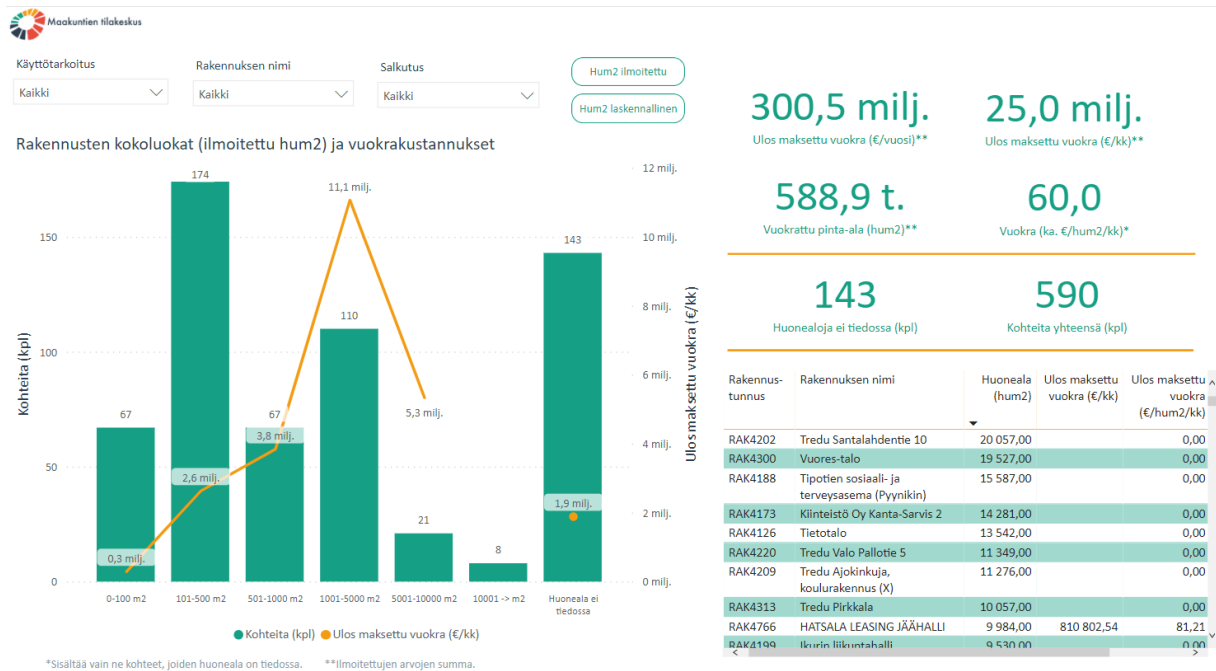
Osa kunnista ilmoitti myös kiinteistökohtaisia investointeja, joita voi tarkastella. Investointien yhteenlaskettu arvo valitulla ajanjaksolla 2020–2030 on aineiston perusteella 456,6 miljoonaa euroa. Investointien summa kyseisellä ajanjaksolla on noin 41,5 miljoonaa euroa vuodessa.

Investointinäköymän pylväsdiagrammissa on esitetty, miten rakennuskohtaiset investoinnit kumuloituvat vuosittain rakennusten ilmoitettujen käyttötarkoitusten mukaisesti. Kuvion alalaidan taulukosta voidaan puolestaan tarkastella rakennusten investointien arvoa vuosittain aikajananomaisesti, siten että taulukon viimeinen sarake ja viimeisen sarakkeen viimeinen rivi summaavat yhteen valitun aikajakson kaikki investoinnit.

Sisäänvuokraohteissa ulkoa vuokrattujen rakennusten vuokratkustannuksia voi tarkastella rakennuskokoluokittain (kuvio 7). Lisäksi näkymässä on tietoja muun muassa keskimääräisestä neliökohtaisesta vuokrasta sekä kuukausittain (25 miljoonaa euroa) ja vuosittain (noin 300 miljoonaa euroa) ulos maksetusta vuokrasta. Neliökohtaiseen kuukausivuokraan vaikuttaa, jos osa kunnista on esimerkiksi ilmoittanut tietomalliin vuokriaan vuosittaisella tasolla kuukausitason sijaan. Toistaiseksi kunnat eivät vielä ole ehtineet validoida kaikkia tietojaan. Tietoja tarkennetaan jatkuvasti yhdessä kuntien kanssa.

25.3.2021

Lisäksi näkyvässä on tiedot ulos vuokrattujen kohteiden yhteenlasketusta huonealasta, sekä puuttuvien huonealojen lukumäärä. Näkymä sisältää myös mahdollisuuden hyödyntää laskennallista huonealaa, jossa huonealaa on pyritty määrittämään muiden annettujen pinta-alatyyppien arvojen perusteella.



Kuvio 7. Testaajakuntien sisäänvuokraamat kohteet ja niiden ilmoitetut huonealat. Toistaiseksi luvut perustuvat kuntien toimittamaan raakadataan, eikä niitä ole vielä validoitu kuntien toimesta.

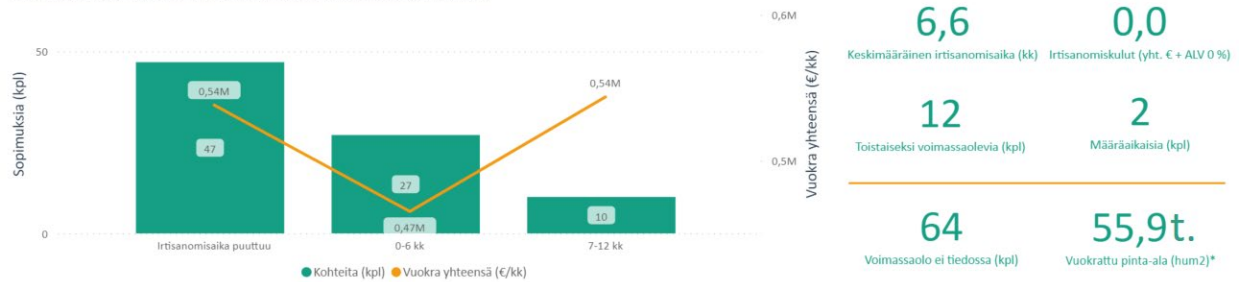
Laskennallisessa huonealassa huoneala lasketaan brutto- tai huoneistoalan perusteella muodostamalla kertoimet: koko aineistosta lasketaan, montako prosenttia huoneala keskimäärin eroaa bruttoalasta, ja vastaavasti montako prosenttia huoneistoala keskimäärin eroaa huonealasta. Kerrointa laskiessa huomioidaan ainoastaan sellaiset kohteet, joille molemmat tarkasteltavat pinta-alatyyppiparit on määritetty. Laskennallinen huoneala voidaan siten määrittää sellaisille rakennuksille, joille ei ole ilmoitettu huonealaa, mutta joille on ilmoitettu bruttoala tai huoneistoala. Mikäli sekä bruttoala että huoneistoala on ilmoitettu, käytetään laskennassa bruttoalaa perustuvaa kerrointa. Näin siksi, että bruttoalojen kertoimen määrittelyssä käytetty aineisto on laajempi eli bruttoaloja on ilmoitettu enemmän kuin huoneistoaloja. Jatkossa muillekin pinta-alatyypeille tehdään vastaavat laskennalliset vaihtoehdot.



25.3.2021

Vuokravastuiden näkymässä (kuvio 8) voi tarkastella muun muassa vuokrasopimusten tietoja ja irtisanomisajan vuokravastuita sisäänvuokraohteille. Kyseiselle raporttinäkymälle suodatettu ainoastaan kohteita, joille on ilmoitettu sopimustietoja. Kunnilla oli esittää sisäänvuokraohteiden sopimustietoja tässä vaiheessa vain pienelle osalle rakennuksia.

Sopimusten määrät ja vuokrauskustannukset irtisanomisajan mukaan



Kuvio 8. Johtamisen koontiraportin näkymä testaajakuntien vuokravastuista.

Yhteensä sisäänvuokrattuja rakennuksia oli 590, mutta sopimustietoja oli toistaiseksi saatavilla vain 84 kohteelle.

Keskimääräinen irtisanomisaika oli 6,6 kuukautta, kun irtisanomisaikoja oli ilmoitettu yhteensä 37 rakennukselle. Myös sopimusten voimassaolosta oli tässä vaiheessa saatavilla tietoja vain osalle rakennuksista (12 kpl).

Muita ilmoitettuja kustannustietoja, kuten esimerkiksi ylläpito- ja kunnossapito-kustannuksia, poistoja tai pääomakuluja on mahdollista tarkastella erillisessä kustannustietojen näkymässä.

Johtamisen koontiraportin sisältöä ja aineiston oikeellisuutta ei tämän raportin kirjoittamisen aikana ole vielä ehditty kaikkien testaajakuntien kanssa validoida, joten seuraavassa esitetyt tiedot ovat suuntaa antavia. Ne antavat kuitenkin kuvan aineistojen monipuolisista hyödyntämismahdollisuuksista ja tarkentuvat kevään mittaan. Liitteessä 1 on esitetty tunnusluvut, joita hankkeen edetessä ja aineistojen täydentyessä voidaan laskea.

Tämän tilannekuvaraportin tarkastelussa oli mukana noin 5 500 rakennusta ja 2 000 kiinteistöä. Omistettujen kohteiden lisäksi testaajakunnat ovat täydentäneet tietojaan sisäänvuokratuista rakennuksista ja kiinteistöistä yhteensä noin 589 000 huoneistoneliometrillä, joiden yhteenlaskettu bruttoala on neljä miljoonaa bruttoneliometriä.

Rakennusten perustietojen lisäksi kunnat ilmoittivat myös kustannustietojaan. Mukana on esimerkiksi investointikustannuksia yhteensä 1,4 miljardia euroa ja

25.3.2021

vuosittain ulos maksettua vuokraa yhteensä 0,3 miljardia euroa. Lisäksi rakennuksille on ilmoitettu yhteensä yli 0,5 miljardia euroa korjausvelkaa ja 6 miljardia euroa jälleenhankinta-arvoa.

Ilmoitettujen rakennusten keskimääräinen kuntoluokka oli 64,6 prosenttia, kun keskiarvossa huomioitiin rakennukset, joille oli ilmoitettu kuntoluokka ja joiden kuntoluokka oli vähintään 30 prosenttia.

Tunnuslukulaskenta on kuitenkin vielä vajavaista, sillä kaikille kuntien ilmoittamille rakennuksille ei ole saatavilla kaikkia tietoja. Tietojen odotetaan täydentyvän, kun testaajakunnat voivat tarkastella kuntakohtaisia tietojaan johtamisen koontiraporttiltaan. Raportilla tiedot ovat siinä muodossa, kun kunta on ne Maakuntien tilakeskukselle toimittanut.

Sen sijaan vertailu- ja yhteenlasketuissa tunnuslukulaskennoissa on jo käytetty Maakuntien tilakeskuksen yhteismitallistamia tietoja valtakunnan-, maa-kunnan- ja kuntakokoluokkien tilannekuvia ja raportteja varten. Esimerkiksi kuntien käyttämiä pinta-alatietoja on yhtenäistetty.

Valtakunnan tasolla tähän saakka kunnilta saatujen pinta-alatietojen perusteella tilaa on käytettävissä noin 4 bruttoneliometriä, asukasta kohti, kun huomioidaan kaikki hallintamuodot. Omistettujen rakennusten pinta-alaa on asukasta kohti käytettävissä noin 3 bruttoneliometriä.

Rakennusten käyttötarkoitukset olivat tiedonkeruuvaiheessa kunnille vapaa-muotoisesti ilmoitettavissa. Kunnat ilmoittivat yhteensä 317 kirjoitusasultaan eri käyttötarkoitustyyppiä. Rakennuksia, joille ei ollut määritetty käyttötarkoitusta, oli yhteensä 1 764 kappaletta.

Käyttötarkoitustyypeistä eniten ilmoitettiin päiväkoteja (178 kpl). Huomioitavaa on, että iso osa kunnista ei käyttänyt käyttötarkoitusten luokittelussa yhteismitallistettuja luokittelunimiä. Jatkossa on tarkoitus entistä paremmin yhteismitallistaa käyttötarkoituluokittelua. Asukasluokiihin suhteutettuna päiväkotien pinta-alaa on edellä mainitut seikat huomioiden keskimäärin vain 0,12 brutto- tai huonealaneliometriä tai 0,04 huoneistoneliometriä asukasta kohti.

Kuntatyyppien, väestönmuutosluokkien tai kuntakokoluokkien välisissä vertailuissa huomioitavaa on, että kuntien välillä oli hankkeen tässä vaiheessa eroja lähtötietojen saatavuudessa ja kuntien lukumäärässä. Kuitenkin asukasluvuiltaan suurimmat (yli 100 000 asukasta), ja kuntatyyppiltään kasvavat kaupunkimaiset kunnat, ilmoittivat hankkeeseen enemmän rakennuksia kuin muut kuntatyyppit, kun rakennusten lukumäärä on suhteutettu asukaslukuihin.

25.3.2021

6 YHTEENVETO JA JATKOTOIMENPITEET

6.1 Tietojen päivitystarve

Vaiheen 1 tietojen kokoaminen kunnilta onnistui odotusten mukaisesti. Maakuntien tilakeskus on havainnollistanut koottua aineistoa kunnille raportoinnin avulla, jolloin kunnat ovat voineet arvioida tietojensa oikeellisuutta sekä raportoinnin kehittämis- ja tietojensa päivitystarpeita.

On selvää, että tietoja joudutaan vielä täydentämään ja korjaamaan. Tietojen täydennystarvetta on erityisesti kuntakonsernien yhtiöiden ja yhtymien kiinteistö- ja rakennustiedoissa ja emokuntien taloustiedoissa. Ennen kuin käyttöliittymä saadaan kuntien käyttöön toukokuussa 2021, tietojen täydentäminen tapahtuu toistaiseksi erillisillä tiedon siirroilla Maakuntien tilakeskukselle. Maakuntien tilakeskus täydentää siis kunnan tietoja toistaiseksi tapauskohtaisesti.

Maakuntien tilakeskus on luonut mallin, jonka avulla tietopuutteet tuodaan esille ja mahdollistetaan niiden korjaaminen. Vanha tapa (nykyinen kuntien tapa käyttää Exceleitä yms.) piilottaa helposti ongelmat ja puutteet. Nyt on ensimmäistä kertaa mahdollisuus helposti nähdä puutteet ja korjata tietosisältöä sen perusteella. Tieto siis paranee ajan myötä.

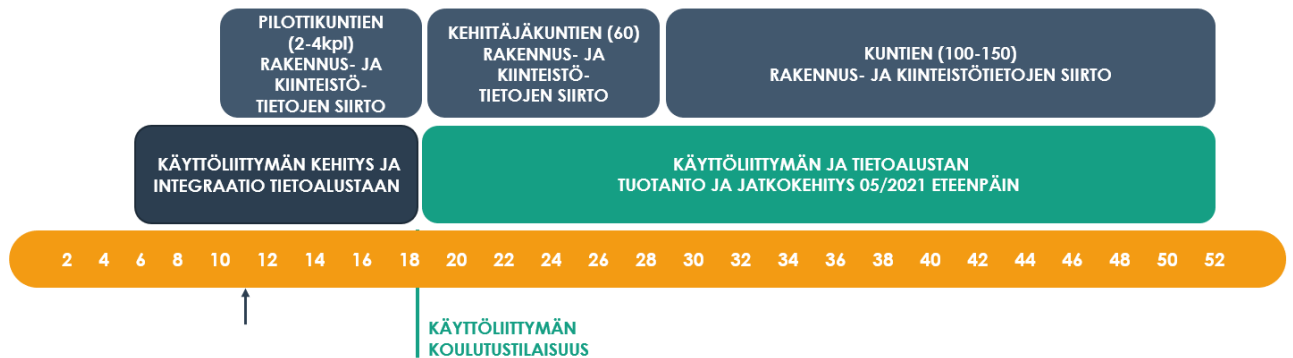
6.2 Jatkotoimenpiteet

Maakuntien tilakeskuksen Kuntien tilatieto -hanke etenee suunnitelman mukaisesti. Käynnissä on parhaillaan toinen tiedonkeruuvaihe, jossa testaajakuntien tietoja täydennetään, muiden kehittäjäkuntien tietoja kootaan ja uusia kuntia otetaan mukaan hankkeen piiriin.

Jatkotoimenpiteinä tietojen ajan tasalla pitämiseksi selvitetään mahdollisia integraatioita kuntien järjestelmien ja tilakeskuksen tietopalustan välillä. Myös tietojen rikastamiseksi tarvittavien tietolähteiden käyttöä selvitetään esimerkiksi ennusteita ja taloustietojen automatisoitua toimittamista varten.

Johtamisen koontiraportin tiedot tuotetaan toistaiseksi Microsoftin Power BI-työkalulla. Tulevaisuudessa kira-käyttöliittymän (Skenarios) käyttöönoton myötä tietojen päivittäminen ja operatiivinen raportointi mukaan lukien osa tunnusluvuista lasketaan suoraan käyttöliittymässä. Kuviossa 9 on esitetty käyttöliittymän alustava toteutusaikataulu.

25.3.2021



Kuvio 9. Käyttöliittymän alustava toteutusaikataulu.

Käyttöliittymän käyttöönoton myötä siirrytään harmonisoituun tietomalliin, jolloin voidaan paremmin tuottaa esimerkiksi vertailuraportteja kunnille.

Testaajakuntien tietojen siirron myötä Maakuntien tilakeskus on havainnut useita yhtymäkohtia erilaisiin julkishallinnon toimijoiden tieto- ja tiedonsiirtotarpeisiin. Tämän kehitystyön etenemistä nopeuttaisi Maakuntien tilakeskuksen nykyistä vahvempi asema julkisena tilajohtamisen asiantuntijana.

6.3 Kuntien odotukset hankkeen jatkolle

Kuntien tilatieto -hankkeen testaaja- ja kehittäjäkunnilta saatu palaute on ollut positiivista ja kannustavaa. Hankkeella on luotu odotusarvoa kaiken kokoisille kunnille. Yhteisesti nähdään muun muassa, että yhteinen tietojärjestelmä tukee tilajohtamisen kokonaisvaltaista kehittämistä.

Testaaja- ja kehittäjäkunnat ovat pitäneet erityisen tärkeänä vertaistukea ja verkostomaista yhteiskehittämisen kulttuuria, parhaiden käytänteiden hyödyntämistä eri puolilta Suomea, menetelmien (yhteinen tietopohja, salkutus, konseptoinnit jne.), mallien (kiinteistö- ja toimitilastrategia/valtakunnallinen sisäisen vuokran määrittämismalli ym.) ja terminologian yhtenäistämistä, vertailutiedon ja yhteisesti tunnistettujen tunnuslukujen tuottamista.

Niille kunnille, joilla teknisiä järjestelmiä ei vielä ole, uusi tietojärjestelmäkokonaisuus tuo kaivatun digiloikan ja tilajohtamisen uuden ulottuvuuden. Yleensä nämä kunnat ovat pieniä tai keskikokoisia.

Niille kunnille, joilla järjestelmiä jo on, tietojen laajentaminen omistetuista myös vuokrakohteisiin ja niiden vuokravastuisiin sekä investointi- ja kustannustiedot ovat tarjonneet entistä kokonaisvaltaisempaa ja -taloudellisempaa lähestymistapaa tilajohtamiseen. Suurissa kaupungeissa kiinnostusta ovat



25.3.2021

herättäneet erityisesti vertailtavissa olevat tunnusluvut ja tiedot, käyttöliittymän uudet toiminnallisuudet, kuten esimerkiksi rakennusosakohtainen PTS.

Hankkeen aikana on ilmennyt selvästi, että kunnilla on tarve saada koottua tiedot yhteen paikkaan, josta niitä voidaan hyödyntää moneen tarkoitukseen. Esimerkiksi kun omistettut ja vuokratut kohteet löytyvät yhdestä paikasta, se helpottaa esimerkiksi palvelutilaverkon suunnittelua. Hanke vastaa siten myös tähän tarpeeseen.

Kunnat näkevät myös tietojen yhteismitallistamisen ja tietojen vertailukelpoisuuden tärkeänä osana hanketta. Vertailua halutaan tehdä valtakunnallisella, maakunnallisella ja oman kuntakokoluokan tasoilla.

Hankkeen seuraavassa vaiheessa, kesään 2021 mennessä, tietomalliin lisätään noin 60 muun kehittäjäkunnan tiedot. Tiedonsiirron ohella tärkeää on muodostaa malli erityyppisten tietojen ylläpidolle ja päivittämiselle. Esimerkiksi taloustietojen päivityksille kunnissa nähdään tarvetta vain tietyin aikajaksoin. Lisäksi pohdittavana on, miten kuntien tietoja voidaan rikastaa eri lähteistä saatavilla tiedoilla, kuten esimerkiksi asukasmäärätiedoilla ja -ennusteilla.



25.3.2021

Liite 1

MITTARIT JA TUNNUSLUVUT**Raportilla esitetyt tunnusluvut**

Tunnusluku	Arvo	Yksikkö
Omistetut rakennukset	4 433	kpl
Sisäänvuokratut rakennukset	590	kpl
Pinta-ala omistetut rakennukset	3,2 miljoonaa	brm ²
Pinta-ala sisäänvuokratut rakennukset	616 tuhatta	brm ²
Bruttoala yhteensä	4 miljoonaa	brm ²
Jälleenhankinta-arvo yhteensä	6 miljardia	€
Korjausvelka yhteensä	529 miljoonaa	€
Investointien kokonaisennuste yhteensä	1,4 miljardia	€
Investointien ennuste yhteensä 2020–2035	457 miljoonaa	€
Ulkoa vuokrattujen rakennusten pinta-ala yhteensä	289 tuhatta	hm ²
Ulos maksettu vuokra yhteensä	301 miljoonaa	€/vuosi
Tekninen nykyarvo yhteensä	3,8 miljardia	€
Pinta-ala/asukas yhteensä	4	brm ² /asukas
Omistettujen rakennusten pinta-ala/asukas	3	brm ² /asukas
Sisäänvuokrattujen rakennusten pinta-ala/asukas	0,6	brm ² /asukas

Rakennusten määrä- ja alatiedot:

- Kuntakonsernien omistettujen rakennusten kappalemäärät ja pinta-alat hallintamuodoittain (omistetut ja vuokratut) yhteensä ja jako käyttötarkoitustyypeittäin (kpl ja htm²)
- Tyhjien rakennusten kappalemäärät ja pinta-alat hallintamuodoittain (omistetut ja vuokratut) yhteensä ja jako käyttötarkoitustyypeittäin (kpl ja htm²)
- Omistettujen rakennusten pinta-alat yhteensä per asukas ja jako käyttötarkoitustyypeittäin (htm²/as)
- Omistettujen ja sisään vuokrattujen rakennusten pinta-alat yhteensä per asukas ja jako käyttötarkoitustyypeittäin (htm²/as) = tilatehokkuus
- Sisään vuokrattujen tilojen pinta-alat käyttötarkoituksittain ja osuus kokonaisalasta = vuokrausaste (%)
- Ulosvuokrattujen tilojen pinta-alat käyttötarkoituksittain ja osuus kokonaisalasta (%)
- Omistettujen ja sisään vuokrattujen rakennusten pinta-alat yhteensä – ulosvuokratut tilat per asukas (htm²/as) = tilatehokkuus netto



25.3.2021

Rakennusten arvotiedot ja tilakustannukset:

- Kuntakonsernien omien rakennusten tasearvot, tekniset nykyarvot ja jälleenhankinta-arvot yhteensä (€ ja €/as) ja arvot käyttötarkoitustyypeittäin (€)
- Tyhjien rakennusten tasearvot, tekniset nykyarvot ja jälleenhankinta-arvot yhteensä ja arvot käyttötarkoitustyypeittäin (€)
- Omien tilojen pääoma- ja ylläpitokustannukset käyttötarkoitustyypeittäin (€/htm²/kk) ja tilakustannukset hallintamuodoittain (kunta omistaa yksin kuntana, kuntakonserni omistaa yhtiöiden tai kuntayhtymien kautta, kunta omistaa osittain (<50 %), sisään vuokratut tilat) yhteensä (€/v)
- Omien tilojen tilakustannukset hallintamuodoittain yhteensä/asukas ja käyttötarkoitustyypeittäin/asukas (€/as/v)
- Sisään vuokrattujen tilojen tilakustannukset hallintamuodoittain yhteensä käyttötarkoituksittain ja osuus kaikista tilakustannuksista (€ ja %)
- Omien ja sisään vuokrattujen tilojen tilakustannukset yhteensä/asukas ja toiminnoittain/asukas (€/v/as)
- Kaikkien tilakustannusten osuus hallintamuodoittain kuntakonsernien käyttötalousmenoista
- Rakennusinvestointien trendi ja suunnitelma talousarviovuosille (€/v)

Omien rakennusten kunto ja korjaustarpeet:

- Kuntakonsernien rakennusten laskennallinen kunto hallintamuodoittain keskimäärin ja kunto käyttötarkoitustyypeittäin (%)
 - Rakennusten korjausvelka hallintamuodoittain yhteensä ja käyttötarkoitustyypeittäin (€)
 - Rakennusten peruskorjaustarve hallintamuodoittain yhteensä ja käyttötarkoitustyypeittäin (€)
 - Rakennusten perusparannustarve hallintamuodoittain yhteensä ja käyttötarkoitustyypeittäin (€)
 - Rakennusinvestointien trendi ja suunnitelma talousarviovuosille (€/v)
 - Laskennallinen rakennusinvestointitarve 10 vuotta (PTS-ohjelma ja trendi €/v)
-