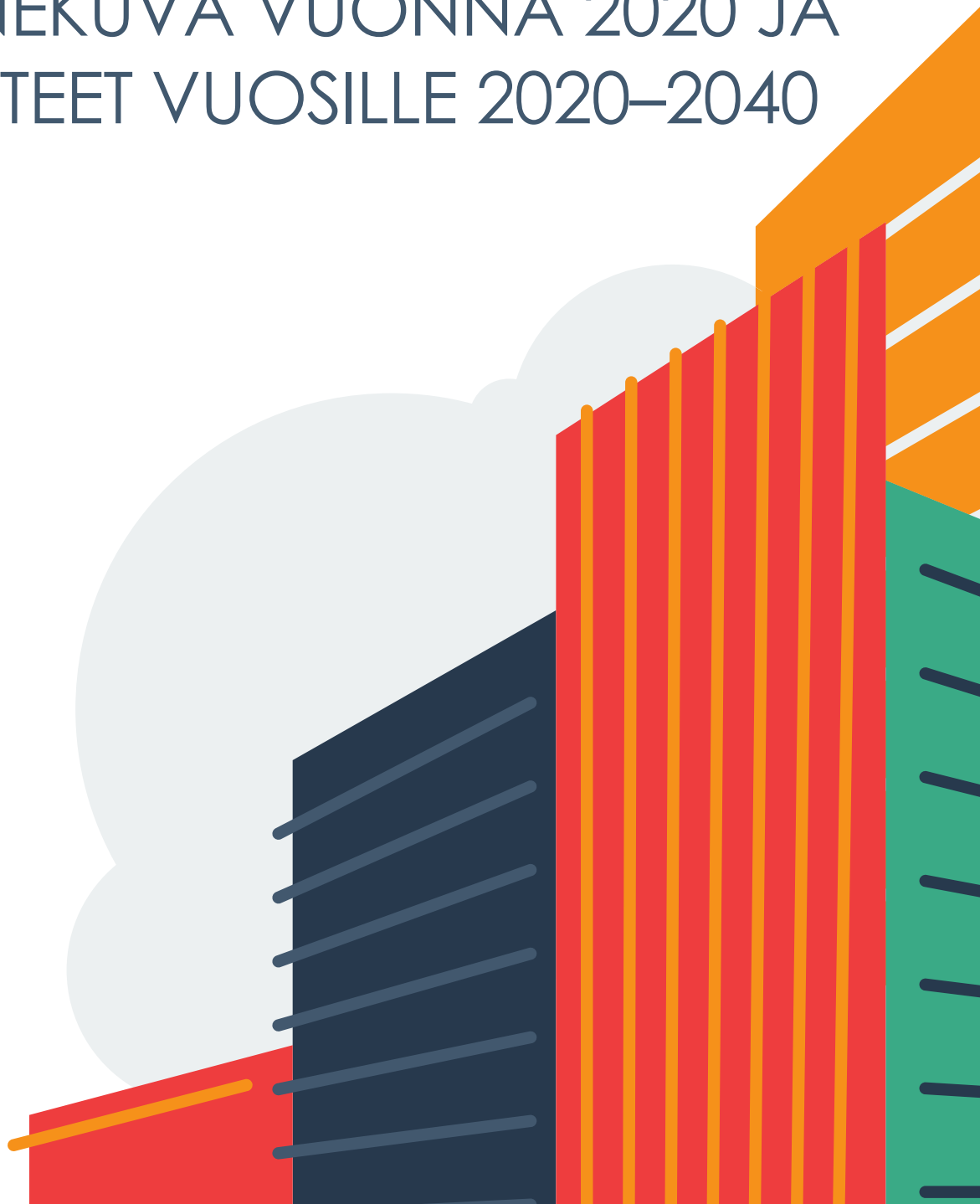


Raportti

KUNTIEN RAKENNUSKANNAN TILANNEKUVA VUONNA 2020 JA ENNUSTEET VUOSILLE 2020–2040

7.10.2020



7.10.2020

Sisälllys

1	JOHDANTO	3
2	TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA RAJAUKSET	3
2.1	Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet.....	3
2.2	Tutkimuksen rajaukset	4
3	AINEISTOT JA AINEISTOJEN KÄSITTELY	4
3.1	Aineistot	4
3.2	Aineistojen käsittely	4
4	RAKENNUSOMAISUUS, ARVOT JA KEHITYSTRENDIT	5
4.1	Aineistot	5
4.2	Tilankäytön tehokkuus.....	13
4.3	Rakennusomaisuuden arvot ja investoinnit	15
4.3.1	Tasearvot	15
4.3.2	Jälleenhankinta- ja tekniset arvot	17
4.3.3	Kuntoluokat, korjausvelat ja perusparannustarpeet	18
4.3.4	Investoinnit.....	19
5	KUNTAKONSERNIEN TILANNE KYSELYTUTKIMUSTEN VALOSSA	20
5.1	Kyselytutkimusten tavoitteet.....	20
5.2	Kyselyiden tulokset	20
6	TILATARPEIDEN MUUTOKSET 2020–2040	22
6.1	Väestö- ja palvelutarve-ennusteet.....	22
6.2	Ympäri vuorokautisen hoidon yksiköiden tilatarve	23
6.3	Peruskoulujen ja lukioiden tilatarve	24
6.4	Päiväkotien tilatarve	26
7	YHTEENVETO JA PÄÄTELMÄT	28
7.1	Kuntien omistaman rakennuskannan tilanne.....	28
7.2	Tilamääräennusteet	30
7.3	Jatkotoimenpiteet.....	31

7.10.2020

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 rakennusrekisteritiedoista. Tilannekuvan avulla on mahdollista tunnistaa entistä paremmin kiinteistöriskejä ja kehittämistarpeita, ja siten auttaa kuntia entistä kokonaistaloudellisempaan kiinteistöjohtamiseen. Maakuntien tilakeskus Oy vastaa tietokannan kokoamisen käytännön toteutuksesta ja sen toimintaa ohjaavat laajapohjainen ohjausryhmä ja valtiovarainministeriö.

Osana toimenpideohjelman Maakuntien tilakeskus Oy vastaanotti Digi- ja väestötietovirastolta kuntien rakennus- ja huoneistorekisteritiedot keväällä 2020. Aineiston käsittelyn ja analysoinnin toteutti FCG Konsultointi Oy. Lisäksi tilakeskus toteutti keväällä 2020 kaikille kunnille suunnatun 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>).

Tässä raportissa on kuvattu keskeisimmät huomiot kuntien ja kuntakonsernien omistamasta rakennuskannasta rekisteritietoon perustuen ja vertailtu soveltuvin osin kyselyn ja vuoden 2018 alussa valmistuneen tutkimushankkeen Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali tuloksia (<https://tietokayttoon.fi/-julkaisu?pubid=24402>). Lisäksi raportin lopussa on arvioitu rekisteritietojen ja Tilastokeskuksen vuoteen 2040 ulottuvien väestöennusteiden perusteella aiheutuvia kuntakonsernien muutamien rakennusryhmien tilamäärien muutoksia ennustejaksolla.

2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA RAJAUKSET

2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää rakennus- ja huoneistorekisteritietojen perusteella kuntien rakennuskannan nykytilannetta ja vertailla tuloksia vuoden 2017 tilanteeseen, jota selvitettiin edellisessä kappaleessa mainitussa tutkimushankkeessa. Tavoitteina oli löytää mahdollisia kehitystrendejä ja tunnistaa mahdollisia uusia piirteitä kuntien toimitilakysymyksistä. Lisäksi tavoitteena oli arvioida tilamäärien muutostrendejä vuoteen 2040 saakka ulottuvalla ennustejaksolla.

7.10.2020

2.2 Tutkimuksen rajaukset

Tutkimuksessa keskityttiin tarkastelemaan kuntien ja kuntakonsernien omistamaa rakennuskantaa. Rakennusomaisuutta tarkasteltiin siltä osin kuin tietoja oli rekisteristä saatavissa. Tulosten luotettavuus perustuu siis rekisteritietojen oikeellisuuteen. Tietoja täydennettiin tarvittaessa laskennallisesti kokonaiskuvan saamiseksi.

3 AINEISTOT JA AINEISTOJEN KÄSITTELY

3.1 Aineistot

Digi- ja väestötietoviraston (DVV) ylläpitämässä väestötietojärjestelmässä on henkilötietojen lisäksi tiedot rakennuksista ja huoneistoista. Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja kutsutaan rakennus- ja huoneistorekisteriksi (RHR).

Tässä tutkimuksessa käytetty rekisteriaineisto saatiin tilanteen 31.5.2020 mukaisena. Vertailussa käytetyn edellisen tutkimuksen aineisto oli poimittu 30.9.2017 tilanteen mukaisena.

3.2 Aineistojen käsittely

Rekisteriaineistoa jouduttiin korjaamaan monin tavoin ennen tunnuslukulaskentaa ja analysointia. Keskeisimmät puutteet olivat omistajatiedoissa ja pinta-aloissa. Samoihin puutteisiin törmättiin myös vuoden 2017 selvityksessä.

Omistajatietoja puuttui erikokoisista kunnista ja mm. kuntaliitoskunnista. Analysoinnista ja jatkotarkasteluista jouduttiin omistajatietojen puuttumisen vuoksi jättämään pois 2 934 rakennusta, joiden kerrosala oli yhteensä noin 2,1 miljoonaa kerrosneliömetriä (taulukko 1). Ryhmästä puuttui lisäksi 190 rakennuksen kerrosalatiehto.

Aineistoa täydennettiin laskennallisesti siten, että puuttuneen kerrosalatiehdon tilalle määritettiin asianomaisen rakennustyyppin keskimääräinen kerrosala ja kerrottiin rakennustyyppin rakennusten määrällä.

Tietojen kattavuus ja oikeellisuus perustuvat siihen, kuinka hyvin kunnat ovat toimittaneet ja päivittäneet tietojaan rekisteriin. Erityisesti tietojen päivytyksessä on havaittu tarkentamisen tarvetta. Jatkossa on tärkeää löytää menettelyt,

7.10.2020

joiden avulla kuntien on helppoa ja tarkoituksenmukaista pitää tietojaan ajan tasalla. Tällöin rekisterinpitäjän aineisto saadaan entistä luotettavammalle pohjalle. Digi- ja väestötietovirasto on ohjeistanut nettisivuillaan rakennus- ja huoneistotietojen ylläpitoa: <https://dvv.fi/rakennus-ja-huoneistotietojen-yllapito>.

Valtiovarainministeriö asetti marraskuussa 2018 työryhmän selvittämään kuntien tiloja ja tilankäyttöä koskevan tietopohjan parantamista. Raportti valmistui 15.3.2019. Sen mukaan tiedon laatua ja käytettävyyttä kuntien tiloista ja tilankäytöstä voidaan parantaa kehittämällä nykyisiä rekistereitä, keräämällä tiedot erikseen tai säätämällä kunnille uusi lakisäätöinen velvoite nykyistä kattavampien tilatietojen toimittamiseen.

Taulukko 1. Omistajatiedon puuttumisen vuoksi analysoinnista poisjätetyt rakennukset ja niiden kerrosalat 31.5.2020.

Omistaja ei tiedossa	Rakennukset				Kerrosala		
	Kaikki	Kerrosala tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Tiedossa	Tiedossa	Korjattu
	kpl	kpl	kpl	%	m ²	m ² /rakennus	m ²
10 Asuinrakennukset	685	673	12	1,8	296 376	440	301 661
20 Hoitorakennukset	140	139	1	0,7	393 077	2 828	395 905
23 Lasten päiväkodit	77	76	1	1,3	56 869	748	57 617
30 Toimistorakennukset	71	69	2	2,8	102 771	1 489	105 750
40 Kokoontumisrakennukset	161	157	4	2,5	81 907	522	83 994
44 Jäähallit	3	3	0	0,0	8 742	2 914	8 742
45 Uimahallit	5	5	0	0,0	12 813	2 563	12 813
51 Peruskoulut ja lukiot	208	203	5	2,4	455 424	2 243	466 641
52 Ammattioppilaitokset	30	30	0	0,0	85 033	2 834	85 033
53 Muut opetusrakennukset	20	18	2	10,0	20 403	1 134	22 670
60 Varistorakennukset	126	117	9	7,1	86 954	743	93 643
70 Liikenteen rakennukset	325	262	63	19,4	50 059	191	62 096
90 Muut rakennukset	1 083	992	91	8,4	340 312	343	371 530
Yhteensä	2 934	2 744	190	6,5	1 990 740		2 068 095

4 RAKENNUSOMAISUUS, ARVOT JA KEHITYSTRENDIT

4.1 Aineistot

Rakennus- ja huoneistorekisterissä on yhteensä 48 112 kuntien (kunnat ja kuntien liikelaitokset) omistuksessa olevaa rakennusta (taulukko 2).

Rekisteristä puuttui 4 704 rakennuksen kerrosalatieto. Aineistoa täydennettiin laskennallisesti siten, että puuttuneen kerrosalatieton tilalle määritettiin asianomaisen rakennustyyppin keskimääräinen kerrosala ja kerrottiin



7.10.2020

rakennustyyppin rakennusten määrällä. Näin kuntien omistamien rakennusten yhteiseksi kerrosalaksi saatiin noin 34,521 miljoonaa kerrosneliometriä.

Taulukko 2. Kuntien omistamat rakennukset ja niiden kerrosalat 31.5.2020.

Omistajana kunta	Rakennukset				Kerrosala		
	Kaikki	Kerrosala tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Tiedossa	Tiedossa	Korjattu
	kpl	kpl	kpl	%	m ²	m ² /rakennus	m ²
10 Asuinrakennukset	9 258	8 933	325	3,5	3 183 666	356	3 299 494
20 Hoitorakennukset	2 478	2 386	92	3,7	4 018 816	1 684	4 173 775
23 Lasten päiväkodit	2 235	2 160	75	3,4	1 673 280	775	1 731 380
30 Toimistorakennukset	1 302	1 239	63	4,8	1 845 063	1 489	1 938 880
40 Kokoontumisrakennukset	3 961	3 700	261	6,6	2 929 705	792	3 136 368
44 Jäähallit	85	82	3	3,5	320 931	3 914	332 672
45 Uimahallit	102	100	2	2,0	288 397	2 884	294 165
51 Peruskoulut ja lukiot	4 222	4 023	199	4,7	9 075 789	2 256	9 524 728
52 Ammattioppilaitokset	386	373	13	3,4	1 237 574	3 318	1 280 707
53 Muut opetusrakennukset	583	565	18	3,1	606 963	1 074	626 300
60 Varistorakennukset	2 303	2 043	260	11,3	1 272 307	623	1 434 226
70 Liikenteen rakennukset	1 141	1 021	120	10,5	820 110	803	916 499
90 Muut rakennukset	20 056	16 783	3 273	16,3	4 880 002	291	5 831 694
Yhteensä	48 112	43 408	4 704	9,8	32 152 603	741	34 520 887

Taulukossa 3 on esitetty vastaavat tiedot vuoden 2017 rekisteristä. Sen mukaan rakennusten määrä on vuoteen 2017 verrattuna kasvanut 1 300 rakennuksella, mutta pinta-ala on pienentynyt noin 0,613 miljoonaa kerrosneliometriä. Suurin rakennustyyppikohtainen muutos on tapahtunut ryhmässä muut rakennukset, joiden lukumäärä on kasvanut 1 027 kappaleella, mutta pinta-ala on pienentynyt noin 0,652 miljoonaa kerrosneliometriä.

Taulukko 3. Kuntien omistamat rakennukset ja niiden kerrosalat 30.9.2017.

Omistajana kunta	Rakennukset				Kerrosala		
	Kaikki	Kerrosala tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Tiedossa	Tiedossa	Korjattu
	kpl	kpl	kpl	%	m ²	m ² /rakennus	m ²
10 Asuinrakennukset	9 106	8 744	362	4,0	3 482 372	398	3 626 361
20 Hoitorakennukset	2 545	2 454	91	3,6	4 143 131	1 688	4 296 675
23 Lasten päiväkodit	2 163	2 102	61	2,8	1 545 293	735	1 590 137
30 Toimistorakennukset	1 355	1 293	62	4,6	1 914 984	1 481	2 007 017
40 Kokoontumisrakennukset	3 778	3 521	257	6,8	2 690 634	764	2 886 954
44 Jäähallit	90	88	2	2,2	373 445	4 244	381 932
45 Uimahallit	96	95	1	1,0	303 766	3 198	306 908
51 Peruskoulut ja lukiot	4 154	4 001	153	3,7	8 810 367	2 202	9 147 417
52 Ammatilliset oppilaitokset	395	383	12	3,0	1 291 278	3 371	1 331 758
53 Muut opetusrakennukset	621	611	10	1,6	656 669	1 075	667 416
60 Varistorakennukset	2 331	2 061	270	11,6	1 384 342	1 092	1 565 876
70 Liikenteen rakennukset	1 149	1 041	108	9,4	760 666	731	839 982
90 Muut rakennukset	19 029	15 833	3 196	16,8	5 396 120	341	6 484 015
Yhteensä	46 812	42 227	4 585	9,8	32 753 067	776	35 132 448

7.10.2020

Merkille pantavaa on, että rekisteriaineistossa peruskoulujen ja lukioiden rakennusten kappalemäärät ja pinta-alat ovat kasvaneet tarkastelujaksolla, vaikka oppilaitosten trendi on mm. Tilastokeskuksen mukaan selvästi laskeva. Tähän saattaa olla syynä, että vaikka kouluja on lakkautettu, kunnat eivät ole päässeet rakennuksista eroon myymällä, purkamalla tai jalostamalla niitä uuteen käyttöön tai sitten rekisteritiedot eivät ole tältä osin ajan tasalla. Lisäksi on huomioitava, että tässä rekisteriaineistossa tarkastellaan koulu-rakennuksia ja että toisissa rekistereissä sanalla koulu voidaan tarkoittaa hallinnollista yksikköä, joka voi koostua useista eri rakennuksista.

Vuonna 2006 tehdyn selvityksen mukaan kuntien omistama rakennuskanta oli vuonna 2005 yhteensä 49 919 rakennusta, joiden pinta-ala oli yhteensä 35,761 miljoonaa kerrosneliometriä.

Kun tarkastelu ulotetaan koko kuntakonserniin (kunnat, kuntien liikelaitokset, kuntayhtymät ja kuntien yhtiöt), rakennus- ja huoneistorekisterissä on yhteensä 62 039 rakennusta (taulukko 4). Rekisteristä puuttui 6 150 rakennuksen kerrosalatieta.

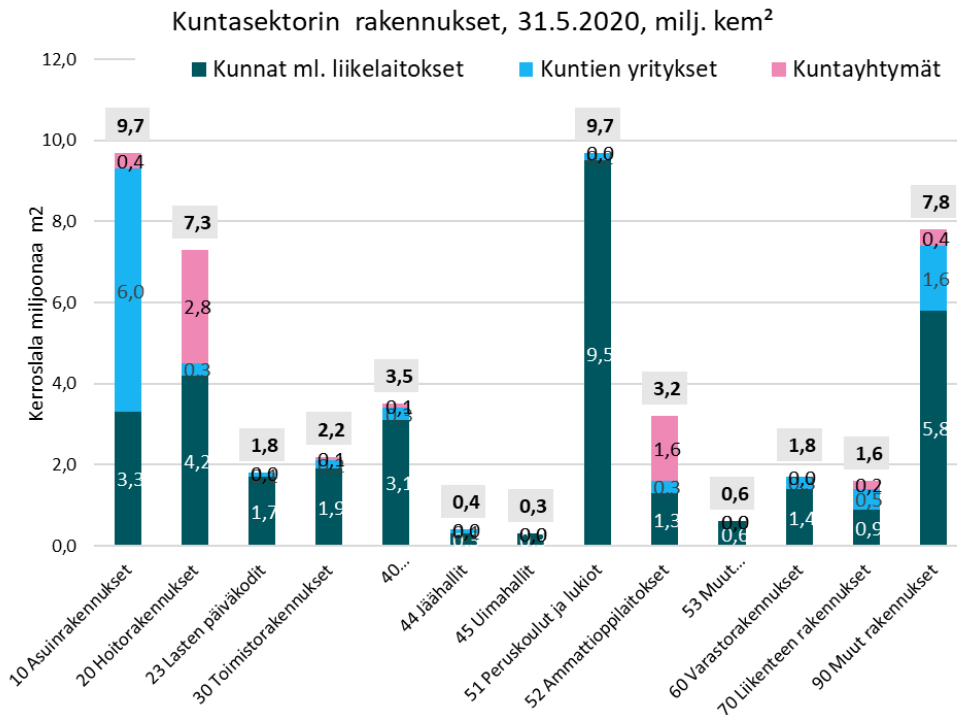
Aineistoa täydennettiin laskennallisesti siten, että puuttuneen kerrosalatieta tiedon tilalle määritettiin asianomaisen rakennustyyppin keskimääräinen kerrosala ja kerrottiin rakennustyyppin rakennusten määrällä, jolloin kuntien, kuntayhtymien, kuntien liikelaitosten ja kuntien yhtiöiden omistamien rakennusten yhteiseksi kerrosalaksi saatiin noin 50,157 miljoonaa kerrosneliometriä.

Taulukko 4. Kuntakonserniin omistamat rakennukset ja niiden kerrosalat 31.5.2020.

Omistajana kuntakonserni	Rakennukset				Kerrosala		
	Kaikki	Kerrosala tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Tiedossa	Tiedossa	Korjattu
	kpl	kpl	kpl	%	m ²	m ² /rakennus	m ²
10 Asuinrakennukset	14 653	14 161	492	3,4	9 409 798	664	9 736 726
20 Hoitorakennukset	3 151	3 013	138	4,4	6 961 408	2 310	7 280 251
23 Lasten päiväkodit	2 353	2 275	78	3,3	1 758 098	773	1 818 376
30 Toimistorakennukset	1 472	1 406	66	4,5	2 126 735	1 513	2 226 568
40 Kokoontumisrakennukset	4 130	3 859	271	6,6	3 259 804	845	3 488 725
44 Jäähallit	103	99	4	3,9	425 744	4 300	442 946
45 Uimahallit	106	104	2	1,9	300 603	2 890	306 384
51 Peruskoulut ja lukiot	4 296	4 093	203	4,7	9 292 991	2 270	9 753 894
52 Ammattioppilaitokset	922	886	36	3,9	3 117 770	3 519	3 244 451
53 Muut opetusrakennukset	614	595	19	3,1	637 540	1 071	657 898
60 Varistorakennukset	2 691	2 389	302	11,2	1 617 836	677	1 822 351
70 Liikenteen rakennukset	1 561	1 329	232	14,9	1 311 854	987	1 540 861
90 Muut rakennukset	25 987	21 680	4 307	16,6	6 538 400	302	7 837 334
Yhteensä	62 039	55 889	6 150	9,9	46 758 581	837	50 156 765

7.10.2020

Kuviossa 1 on esitetty rakennuskannan jakauma omistajittain.



Kuvio 1. Kuntakonsernien omistamien rakennusten kerrosalat omistajittain 31.5.2020.

Kuviosta 1 voidaan todeta, että huomattava osa asuinrakennuksista eli yli 60 prosenttia on kuntien yhtiöiden omistuksessa. Hoitorakennuksista puolestaan lähes 40 prosenttia ja ammattioppilaitoksista noin puolet on kuntayhtymien.

Seuraavalla sivulla taulukossa 5 on esitetty taulukkoa 4 vastaavat tiedot vuoden 2017 rekisteristä. Vuoden 2020 tilanteen mukaan kuntakonsernien rakennusten määrä on vuoteen 2017 verrattuna kasvanut 1 555 rakennusta, mutta pinta-ala pienentynyt noin 0,416 miljoonaa kerrosneliometriä.

Suurin rakennustyyppikohtainen muutos on tapahtunut tässäkin tarkastelussa ryhmässä muut rakennukset, kun rakennusten lukumäärä on kasvanut 1 601 kappaleella, mutta pinta-ala on pienentynyt noin 0,788 miljoonaa kerrosneliometriä. Toinen merkittävä muutos on tapahtunut asuinrakennuksissa. Niiden lukumäärä on pienentynyt 509 rakennuksella ja pinta-ala 0,798 miljoonaa kerrosneliometrillä. Vuoden 2006 selvityksestä ei vertailutietoa ollut saatavissa.



7.10.2020

Taulukko 5. Kuntakonsernien omistamat rakennukset ja niiden kerrosalat 30.9.2017.

Omistajana kuntakonserni	Rakennukset				Kerrosala		
	Kaikki	Kerrosala tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Kerrosala ei tiedossa	Tiedossa	Tiedossa	Korjattu
	kpl	kpl	kpl	%	m ²	m ² /rakennus	m ²
10 Asuinrakennukset	15 162	14 663	499	3,3 %	10 267 629	700	10 535 017
20 Hoitorakennukset	3 094	2 975	119	3,8 %	6 733 799	2 263	7 006 751
23 Lasten päiväkodit	2 257	2 194	63	2,8 %	1 615 145	736	1 661 482
30 Toimistorakennukset	1 563	1 494	69	4,4 %	2 324 992	1 556	2 431 392
40 Kokoontumisrakennukset	3 888	3 629	259	6,7 %	2 953 526	814	3 153 806
44 Jäähallit	104	102	2	1,9 %	447 265	4 385	455 752
45 Uimahallit	100	99	1	1,0 %	317 650	3 209	320 792
51 Peruskoulu ja lukiot	4 199	4 043	156	3,7 %	8 934 062	2 210	9 280 936
52 Ammatilliset oppilaitokset	828	799	29	3,5 %	2 915 273	3 649	3 022 307
53 Muut opetusrakennukset	646	636	10	1,5 %	680 195	1 069	690 942
60 Varastorakennukset	2 711	2 408	303	11,2 %	1 762 209	732	1 973 003
70 Liikenteen rakennukset	1 546	1 377	169	10,9 %	1 253 003	910	1 415 882
90 Muut rakennukset	24 386	20 313	4 073	16,7 %	7 183 760	354	8 624 838
Yhteensä	60 484	54 732	5 752	14,8 %	47 388 508	866	50 572 902

Peruskoulujen ja lukioiden jälkeen pinta-alaltaan toiseksi suurimpana ryhmänä kunnissa erottuu muut rakennukset. Kuntakonserneissa se on pinta-alaltaan kolmanneksi suurin ryhmä. Kuntakonsernien muun ryhmän rakennukset on esitetty kuvioissa 2 ja 3.

Kuntien muut rakennukset, kerrosala m²**Kuvio 2.** Kuntakonsernien muut rakennukset ja niiden kerrosalat 31.5.2020.

7.10.2020



Kuvio 3. Kuntakonsernien muut rakennukset ja niiden kerrosalat 30.9.2017.

Kuntien muiden rakennusten ryhmässä suurimmat rakennustyyppit ovat teollisuuden tuotantorakennukset ja teollisuushallit, joita molempia on yli miljoona kerrosneliometriä. Kokonaisuutena muiden rakennusten määrä näyttäisi pienentyneen noin 0,8 miljoonaa kerrosneliometriä tarkastelu-kauden 2017–2020 aikana.

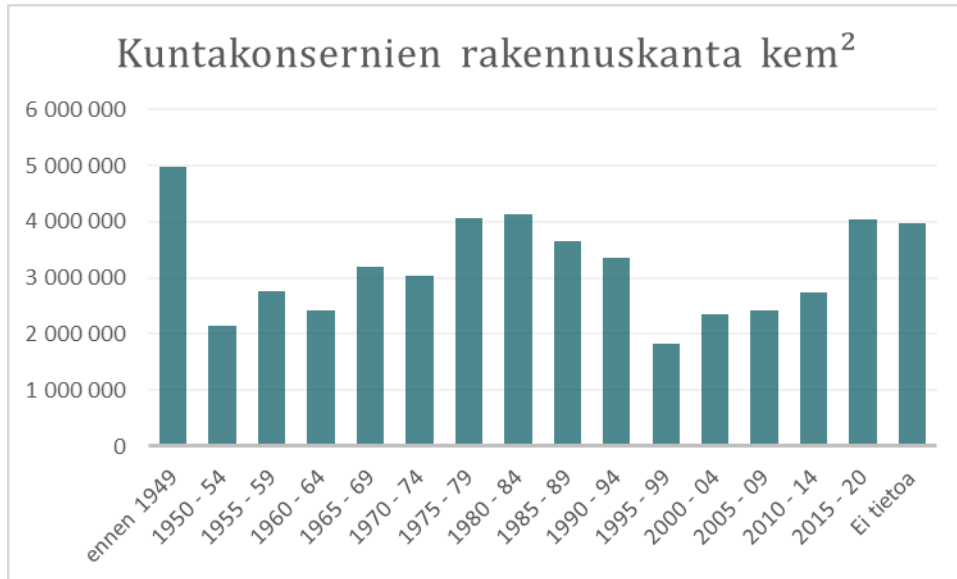
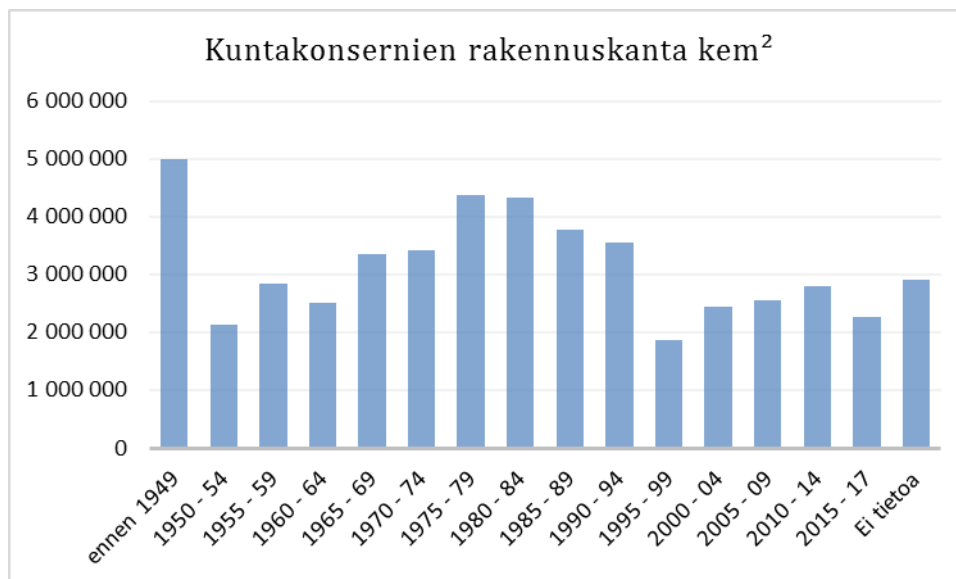
Suurinta pinta-alan kasvua on tapahtunut yhdyskuntatekniikan rakennuksissa ja voimalaitosrakennuksissa. Tämä saattaa selittyä sillä, että näiden ryhmien rakennuksista on yleensäkin hankala päästä eroon ja toisaalta aktiivikäytöstä poistuvaa rakennuskantaa jätetään varalle. Laskenta sisältää kuitenkin huomattavan paljon epävarmuustekijöitä.

Joka tapauksessa on selvää, että kuntakonsernien tulisi kiinnittää erityistä huomiota muiden rakennusten ryhmään. Rakennusryhmien nimistä päätellen kaikki rakennukset eivät välttämättä palvele kuntakonsernien ydintehtäviä.

Seuraavalla sivulla kuviossa 4 on esitetty kuntakonsernien rakennusten ikäjakauma vuonna 2020 ja kuviossa 5 vastaava jakauma vuodelta 2017.

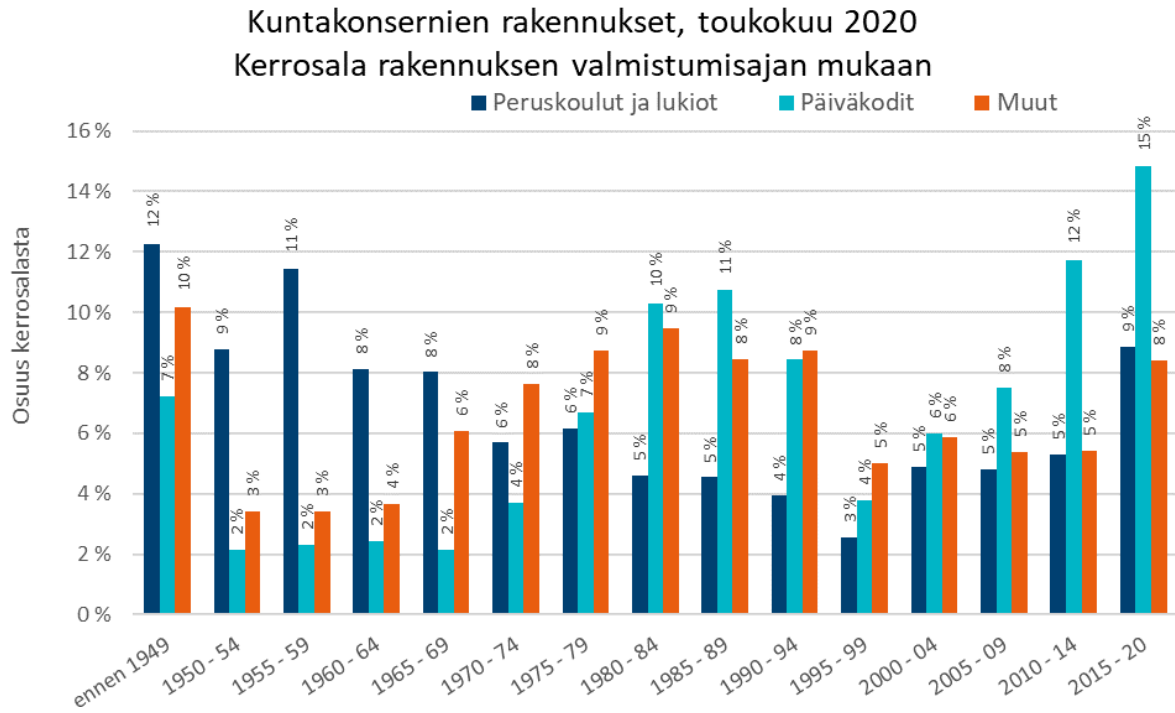


7.10.2020

**Kuvio 4.** Kuntakonsernien rakennuskannan ikäjakauma 31.5.2020.**Kuvio 5.** Kuntakonsernien rakennuskannan ikäjakauma 30.9.2017.

Molemmista kuvioista on hyvin nähtävillä koko rakennuskannan ikäjakauma ja merkittävä vilkkaan rakentamisen jakso 1970- ja 1980-luvuilla. Vuoden 2020 tilastojen mukaan vuoden 2015 jälkeen on rakennettu selkeästi enemmän kuin edeltävinä vuosikymmeninä. Analysoinnin luotettavuutta heikentää ilman rakennusvuositietoa olevien hankkeiden suuri määrä, joka vuoden 2020 aineistossa on noin 4 miljoonaa kerrosneliometriä.

7.10.2020



Kuvio 6. Kuntakonserniin rakennuskannan prosentuaalinen ikäjakauma rakennusryhmittäin 31.5.2020.

Kuviossa 6 rakennukset on jaettu peruskoulujen ja lukioiden, päiväkotien sekä muiden rakennusten osuiksi valmistumisajankohdan mukaan. Pylväät edustavat prosenttiosuuksia kunkin rakennustyyppin kokonaisalasta.

Kuviosta on nähtävillä, että koulurakentaminen on hiipunut 2000-luvulle saakka, jolloin on tapahtunut käänne vilkkaamman rakentamisen suuntaan. Tämä voi osittain selittää koulurakennusten määrien ja pinta-alojen kasvua tarkastelujaksolla. Päiväkotien ja muiden rakennusten vilkkaat jaksot ajoittuivat 1970–1990-luvuille. Päiväkotirakentamisen prosentuaalinen osuus koko tarkastelujaksosta on kasvanut erityisesti 2000-luvulla.

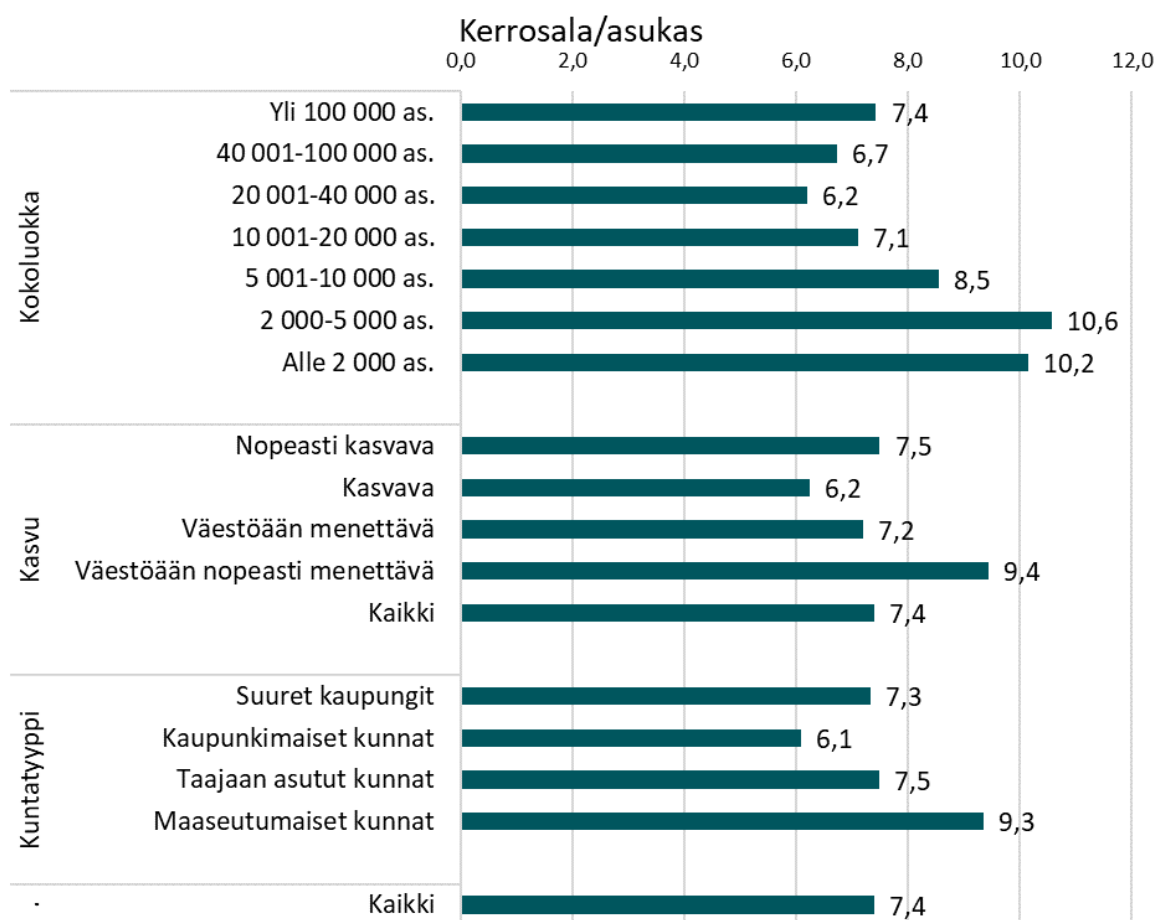
7.10.2020

4.2 Tilankäytön tehokkuus

Kuntakonsernien tilankäytön tehokkuutta voidaan kuvata karkeasti asukas-kohtaisella kerrosalalla (kuvio 7).

Kuvio 7. Omistetun rakennuskannan tilankäytön tehokkuus (kerrosneliometriä/asukas) kuntakonserneissa kuntaryhmittäin 31.5.2020.

KUNTAKONSERNIT (kunnat ja kuntaomisteiset yritykset)



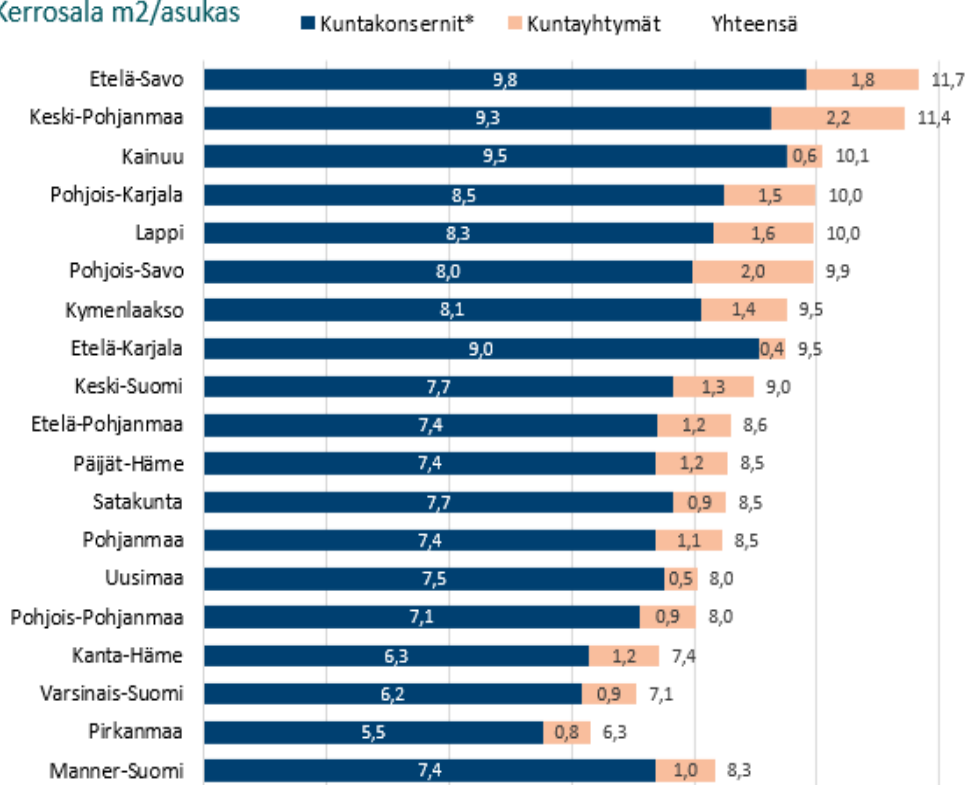
Kaikkien kuntakonsernien omistamien rakennusten keskimääräinen tilatehokkuus on noin 7,4 kerrosneliometriä per asukas. Tehokkainta tilankäyttöä on kasvavissa, kaupunkimaisissa, 20 001–40 000 asukkaan kunnissa. Eniten tilaa puolestaan on väestöään nopeasti menettävissä, maaseutumaisissa 2 000–5 000 asukkaan ja alle 2 000 asukkaan kunnissa. Luvuissa ei ole mukana kuntakonsernien vuokraamia kohteita, jotka voisivat merkittävästi vaikuttaa eri tavoin eri kuntien tilankäytön asukas-kohtaiseen tehokkuuteen.

7.10.2020

Kuntien ulkoa vuokraamista tiloista tehtiin erikseen laskennallinen tarkastelu vuoden 2019 tilinpäätöstiedoista. Kuntien omistamien yritysten vuokraamista tiloista ei ollut mahdollista saada tietoja. Kuntien ja kuntien liikelaitosten vuokratiloja on laskennallisesti keskimäärin noin 2,3 kerrosneliometriä per asukas vaihteluvälin ollessa 1,1–3,5 kerrosneliometriä per asukas. Eniten vuokratiloja on suurilla yli 100 000 asukkaan kaupungeilla ja vähiten pienillä alle 2 000 asukkaan kunnilla.

Maakunnittain omistettujen rakennusten tilankäytön tehokkuus jakaantuu kuvion 8 mukaisesti.

KUNTASEKTORI (kunnat, liikelaitokset, kuntaomisteiset yritykset ja kuntayhtymät)

 Kerrosala m²/asukas


*Kunnat, kuntien liikelaitokset ja kuntien yritykset

Kuvio 8. Omistetun rakennuskannan tilankäytön tehokkuus (kerrosneliometriä/asukas) maakunnissa 31.5.2020.

Kun huomioidaan myös kuntayhtymät, maakuntien keskimääräinen tilatehokkuus on noin 8,3 kerrosneliometriä per asukas. Tehokkainta tilankäyttö on



7.10.2020

Pirkanmaalla, noin 6,3 kerrosneliometriä per asukas, ja heikointa puolestaan Etelä-Savossa, noin 11,7 kerrosneliometriä per asukas. Kunta-konsernien vuokraamat tilat voivat kuitenkin muuttaa edellä kuvattua tilannetta merkittävästi.

4.3 Rakennusomaisuuden arvot ja investoinnit

4.3.1 Tasearvot

Kuntien ja kuntakonsernien rakennusten tasearvot 31.12.2016 ja 31.12.2019 on saatu kuntien tilinpäätöstiedoista ja esitetty taulukossa 6.

Taulukko 6. Kuntien ja kuntakonsernien omistamien rakennusten tasearvot vuosina 2016 ja 2019 (Lähde: Tilastokeskus).

Rakennusten tasearvot 2016 ja 2019				Kunta, emo 2016		Kunta, emo 2019		Kuntakonserni yht. 2016		Kuntakonserni yht. 2019	
Maakunta	Kuntia	Väestö 31.12.2016	Väestö 31.12.2019	Milj. €	€/asukas	Milj. €	€/asukas	Milj. €	€/asukas	Milj. €	€/asukas
Etelä-Karjala	9	130 506	128 756	275	2 109	260	2 020	750	5 743	765	5 940
Etelä-Pohjanmaa	17	191 860	189 715	498	2 598	528	2 785	1 142	5 954	1 318	6 945
Etelä-Savo	14	148 975	144 615	435	2 917	429	2 966	959	6 440	999	6 909
Kainuu	8	74 803	73 061	213	2 850	239	3 269	393	5 249	406	5 562
Kanta-Häme	11	173 781	171 364	440	2 530	413	2 412	926	5 326	902	5 267
Keski-Pohjanmaa	8	69 027	68 437	221	3 207	222	3 247	488	7 070	492	7 185
Keski-Suomi	23	276 196	275 521	834	3 019	815	2 959	1 781	6 449	1 694	6 150
Kymenlaakso	7	177 659	173 388	417	2 345	403	2 323	1 032	5 810	971	5 598
Lappi	21	180 207	178 522	396	2 196	372	2 084	922	5 119	907	5 079
Pirkanmaa	22	509 356	515 095	1 192	2 340	1 254	2 435	2 597	5 099	2 850	5 532
Pohjanmaa	15	181 441	180 794	535	2 951	583	3 227	1 054	5 810	1 164	6 437
Pohjois-Karjala	13	164 085	162 240	385	2 345	399	2 457	894	5 447	913	5 625
Pohjois-Pohjanmaa	30	411 150	412 161	1 134	2 757	1 208	2 930	2 294	5 579	2 349	5 699
Pohjois-Savo	18	247 776	245 602	551	2 224	574	2 339	1 532	6 183	1 671	6 805
Päijät-Häme	9	201 685	200 629	466	2 311	482	2 403	1 088	5 397	1 124	5 604
Satakunta	17	221 740	218 624	494	2 228	529	2 420	932	4 202	1 038	4 750
Uusimaa	26	1 638 293	1 671 024	4 112	2 510	4 424	2 648	11 205	6 840	13 012	7 787
Varsinais-Suomi	27	475 543	478 582	952	2 002	984	2 056	2 438	5 127	2 553	5 335
Manner-Suomi	295	5 474 083	5 488 130	13 550	2 475	14 119	2 573	32 428	5 924	35 128	6 401

Kuntakonsernien rakennusten tasearvot olivat vuonna 2016 yhteensä 32,4 miljardia euroa eli 5 924 euroa per asukas. Vuonna 2019 vastaavat luvut olivat 35,1 miljardia euroa ja 6 401 euroa per asukas.

Emokuntien osuus vuonna 2016 oli 13,6 miljardia euroa eli 41,8 prosenttia koko kuntakonsernien rakennusten tasearvosta. Emokuntien osuus puolestaan vuonna 2019 oli 14,1 miljardia euroa eli 40,2 prosenttia koko kunta- konsernien rakennusten tasearvosta. Emokuntien prosentuaalinen osuus oli siten jonkin verran pienentynyt kolmessa vuodessa.

Maakunnittaisessa tarkastelussa emokuntien tasearvot pienenevät vuosien 2016–2019 aikana Etelä-Karjalan, Etelä-Savon, Kanta-Hämeen, Keski-



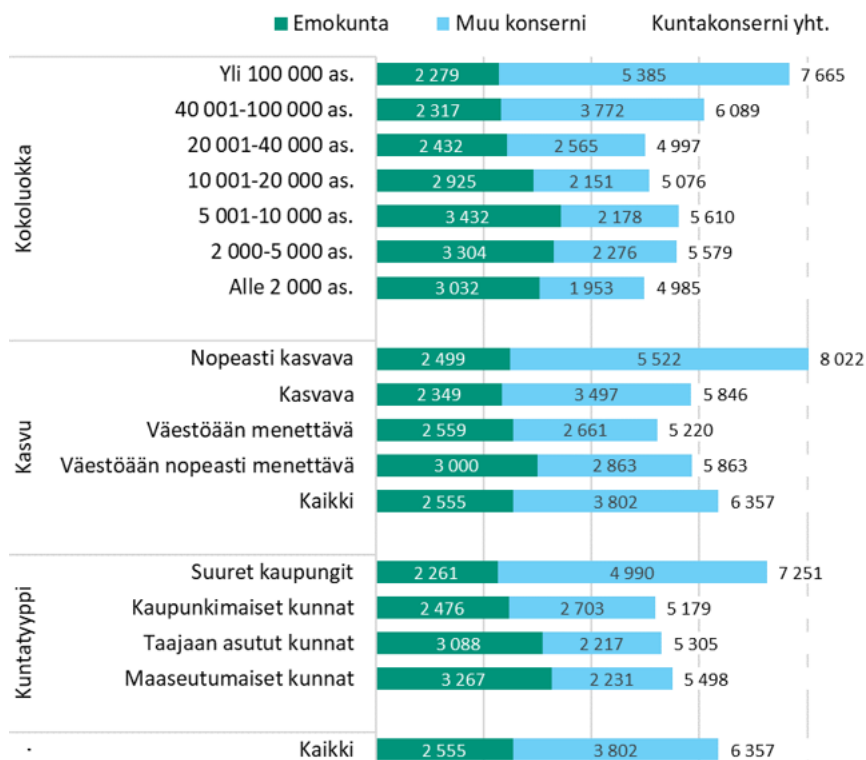
7.10.2020

Suomen, Kymenlaakson ja Lapin maakunnissa. Yhteensä tasearvot kuitenkin kasvoivat 0,6 miljardia euroa, ja suurinta kasvu oli Uudellamaalla, 0,3 miljardia euroa.

Konsernitason tarkastelussa tasearvot pienuivät Kanta-Hämeen, Keski-Suomen, Kymenlaakson ja Lapin maakunnissa. Yhteensä tasearvot kasvoivat konsernitason peräti 2,7 miljardia euroa, josta Uudenmaan osuus oli 1,8 miljardia euroa. Uudenmaan kuntakonsernien rakennuskannan tasearvo on noin 37,0 prosenttia koko maan tasearvosta. Sen asukaskohtainen tasearvo oli myös maan korkein.

Kuviossa 9 on kuntakonsernien tasearvot jaoteltu kuntaryhmittelyn mukaan.

RAKENNUSTEN TASEARVOT €/asukas 2019 KUNTAKONSERNIT, myös osuudet kuntayhtymistä



Kuvio 9. Kuntakonsernien omistamien rakennusten tasearvot (€) kuntaryhmittäin 31.12.2019 (Lähde: Tilastokeskus).



7.10.2020

4.3.2 Jälleenhankinta- ja tekniset arvot

Jälleenhankinta-arvo kuvaa sitä rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen samalle tontille. Kuntakonsernien rakennuskannan jälleenhankinta-arvot, tekniset arvot ja vertailu vuoden 2017 tutkimukseen on esitetty taulukossa 7 seuraavalla sivulla.

Taulukko 7. Kuntakonsernien omistamien rakennusten jälleenhankinta- ja tekniset arvot vuonna 2017 ja 31.12.2019 (Lähde: Trelum Consulting Oy ja FCG Konsultointi Oy).

Kuntakonserni	Lukumäärä	Lukumäärä	Pinta-ala	Pinta-ala	Jälleenhankinta-arvo	Jälleenhankinta-arvo	Tekninen arvo	Tekninen arvo
Rakennustyyppi	Kpl 2017	Kpl 2020	Kem ² 2017	Kem ² 2020	€ 2017	€ 2020	€ 2017	€ 2020
Asuinrakennukset	15 162	14 653	10 535 017	9 736 726	19 437 106 004	18 440 221 333	12 561 229 755	11 820 585 290
Hoitorakennukset	3 094	3 151	7 006 751	7 280 251	17 341 709 788	18 723 678 749	12 676 789 855	13 397 680 409
Lasten päiväkodit	2 257	2 353	1 661 482	1 818 376	3 738 334 650	4 225 881 513	2 875 713 930	3 255 353 501
Toimistorakennukset	1 563	1 472	2 431 392	2 226 568	4 704 743 543	4 447 235 876	3 347 425 031	3 142 755 070
Kokoontumisrakennukset	3 888	4 130	3 153 806	3 488 725	6 812 221 959	7 783 050 579	5 041 044 250	5 761 550 658
Jäähallit	104	103	455 752	442 946	594 756 864	597 083 356	417 816 697	426 003 140
Uimahallit	100	106	320 792	306 384	1 097 108 822	1 082 218 803	854 647 772	834 988 971
Peruskoulut ja lukiot	4 199	4 296	9 280 936	9 753 894	18 793 895 739	20 402 733 780	13 738 337 785	14 856 052 711
Ammatilliset oppilaitokset	828	922	3 022 307	3 244 451	5 576 156 098	6 184 335 906	4 130 537 629	4 562 845 066
Muut opetusrakennukset	646	614	690 942	657 898	1 368 066 045	1 345 556 804	987 743 684	970 147 525
Varastorakennukset	2 711	2 691	1 973 003	1 822 351	2 485 984 317	2 359 995 741	1 606 567 365	1 552 347 397
Liikenteen rakennukset	1 546	1 561	1 415 882	1 540 861	1 911 440 565	2 191 791 148	1 342 786 997	1 560 620 591
Muut rakennukset	24 386	25 987	8 624 838	7 837 334	13 972 237 076	13 122 818 960	8 516 078 498	7 947 759 492
Yhteensä	60 484	62 039	50 572 902	50 156 765	97 833 761 469	100 906 602 546	68 096 719 248	70 088 689 820

Kuntakonsernien koko rakennuskannan rakentaminen uudestaan maksaisi laskennallisesti noin 100,9 miljardia euroa. Vuoteen 2017 verrattuna arvo on kasvanut noin 3,1 miljardia euroa.

Selkeimmin laskennallinen arvo on noussut hoitorakennusten, päiväkotien, kokoontumisrakennusten, koulujen ja ammatillisten oppilaitosrakennusten osalla. Tätä selittää lähinnä niiden pinta-alojen ja rakennuskustannusten kasvu. Alenemista on puolestaan tapahtunut eniten asuinrakennusten, toimistorakennusten ja muiden rakennusten kohdalla, mikä vastaavasti johtuu suureksi osaksi niiden pinta-alojen pienenemisestä.

Tekninen arvo saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iästä, käytöstä ja rakennustyyppikohtaisesta kulumisesta (vaihteluväli noin 1,0–4,0 prosenttia per vuosi) aiheutunut arvon aleneminen ja huomioidaan rakennuksen tarkastelujakson aikana siihen tehdyt tasevaikutteiset investoinnit.



7.10.2020

Laskelman mukaan kuntakonsernien rakennuskannan tekninen arvo on noussut noin 2,0 miljardia euroa. Arvon muutokset näkyvät selkeimmin samoissa rakennustyypeissä kuin jälleenhankinta-arvoissakin.

Jälleenhankinta-arvosta on teoreettisesti mahdollista määrittää korjausvastuu eli rahamäärä, joka keskimäärin vuosittain tulisi panostaa rakennuskantaan, jotta sen kunto pysyisi samalla tasolla. Sen mukaisesti maamme rakennuskannan jälleenhankinta-arvo oli 31.12.2019 karkeasti noin 100,9 miljardia euroa. Tämä arvo alenee karkean yleistyksen mukaan keskimäärin noin 1,75 prosenttia vuodessa eli noin 1,8 miljardia euroa per vuosi.

4.3.3 Kuntoluokat, korjausvelat ja perusparannustarpeet

Rakennuskannan kuntoluokka saadaan laskennallisesti teknisen nykyarvon ja jälleenhankinta-arvon suhteena. Korjausvelka kuvaa yleisesti sitä rahamäärää, joka rakennusten kunnossapidosta on tingitty, jotta ne olisivat kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa.

Korjausvelan laskennassa rakennusten nykykunnan tavoitetasona käytetään yleisesti 75 prosentin kuntoluokkaa, jolloin rakennuksiin ei ole syntynyt vielä korjausvelkaa.

Yksittäisen rakennuksen perusparannustarve lasketaan yleensä siitä hetkestä alkaen, kun rakennuksen nykykunto alittaa noin 60 prosentin kuntoluokan. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa rakennukseen tulisi investoida, jotta se saataisiin tämän päivän täysin uuden ja käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen tavoitekuntoon.

Perusparannustarve sisältää fyysisen kulumisen vuoksi tarvittavat investoinnit, ajanmukaistamisen vaatimat investoinnit sekä toiminnalliset muutokset, joilla rakennusten kuntotaso nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi (tavoitekunto 120 prosenttia). Taulukossa 8 seuraavalla sivulla on esitetty edellä kuvatut tunnusluvut ja vertailu vuoden 2017 tilanteeseen.

7.10.2020

Taulukko 8. Kuntakonsernien omistamien rakennusten kuntoluokat, korjausvelat ja perusparannustarpeet vuonna 2017 ja 31.12.2019 (Lähde: Trelum Consulting Oy ja FCG Konsultointi Oy).

Kuntakonserni	Pinta-ala	Pinta-ala	Kuntoluokka	Kuntoluokka	Korjausvelka	Korjausvelka	Perusparannustarve	Perusparannustarve
Rakennustyyppi	Kem ² 2017	Kem ² 2020	% 2017	% 2020	€ 2017	€ 2020	€ 2017	€ 2020
Asuinrakennukset	10 535 017	9 736 726	64,6	64,1	2 381 045 485	2 314 812 048	4 762 090 971	4 646 935 776
Hoitorakennukset	7 006 751	7 280 251	73,1	71,6	1 196 577 975	1 454 305 576	1 820 879 528	2 321 174 454
Lasten päiväkodit	1 661 482	1 818 376	76,9	77,0	185 047 565	202 757 795	261 683 426	266 230 535
Toimistorakennukset	2 431 392	2 226 568	71,2	70,7	357 560 509	350 086 408	493 998 072	493 420 820
Kokoontumisrakennukset	3 153 806	3 488 725	74,0	74,0	408 733 318	465 737 747	476 855 537	542 089 473
Jäähallit	455 752	442 946	70,3	71,3	50 554 333	47 312 885	83 265 961	76 068 420
Uimahallit	320 792	306 384	77,9	77,2	50 467 006	54 284 095	76 797 618	85 603 507
Peruskoulut ja lukiot	9 280 936	9 753 894	73,1	72,8	1 296 778 806	1 392 119 331	1 973 359 053	2 108 010 454
Ammatilliset oppilaitokset	3 022 307	3 244 451	74,1	73,8	365 238 224	415 166 838	585 496 390	671 433 349
Muut opetusrakennukset	690 942	657 898	72,2	72,1	106 709 151	105 599 298	191 529 246	189 790 787
Varastorakennukset	1 973 003	1 822 351	64,6	65,8	304 533 079	273 995 506	609 066 158	545 159 016
Liikenteen rakennukset	1 415 882	1 540 861	70,3	71,2	162 472 448	174 378 904	267 601 679	280 768 446
Muut rakennukset	8 624 838	7 837 334	61,0	60,6	2 137 752 273	2 036 346 555	4 890 282 976	4 655 451 254
Yhteensä	50 572 902	50 156 765	69,6	69,5	9 003 470 173	9 286 902 985	16 492 906 614	16 882 136 293

Tehtyn laskennan perusteella kuntakonsernien rakennuskannan kuntoluokissa ei kokonaisuutena ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Suurin muutos näyttäisi tapahtuneen hoitorakennuksissa, joiden kuntoluokka on laskenut 1,5 prosenttiyksikköä. Tämä selittyy sillä, että vaikka uutta on rakennettu, kokonaisuutena vanhaa rakennuskantaa ei ole korjattu riittävästi ja tarpeettomasta ei ole päästy eroon.

Koko rakennuskannan korjausvelan määrä on kasvanut noin 283,4 miljoonaa euroa ja perusparannustarve noin 389,2 miljoonaa euroa. Alhaisin kuntoluokka on ryhmän muut rakennukset kohdalla. Samassa ryhmässä on kokonaisuutena myös paljon korjaustarvetta, mutta se on tarkastelujaksolla kuitenkin pienentynyt.

On huomattava, että edellä esitetyt laskelmat ovat vain suuntaa antavia, sillä ne on tehty ryhmätasolla rakennustyypeittäin. Tarkempaan tarkkuuteen päästään, kun rakennuksia voidaan tarkastella rakennuskohtaisesti ja todelliseen kunkin rakennuksen elinkaaren vaiheeseen perustuen.

4.3.4 Investoinnit

Kuntien ja kuntayhtymien investoinnit kaudella 2005–2018 on esitetty taulukossa 9. (Vuoden 2019 lukuja ei ollut vielä raportin kirjoitushetkellä 6–8/2020 käytettävissä). Talonrakennusinvestointien arvo on kasvanut melko tasaisesti tarkastelujaksolla ja on vuoden 2018 tilanteessa hieman vajaat 2,1 miljardia euroa.



7.10.2020

Huomion arvoista on, että rakennusinvestoinneista noin puolet kohdistuu korjausrakentamiseen. Taulukossa 9 on esitetty trendi myös muuhun infraan kohdistuneista investoinneista.

Taulukko 9. Kuntien ja kuntayhtymien (ml. liikelaitokset) investoinnit kaudella 2005–2018 (Lähde: Tilastokeskus).

Investointihyödyke	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €	milj. €
Rakennukset	1 293	1 413	1 318	1 473	1 488	1 562	1 639	1 695	1 703	1 646	1 782	1 845	1 878	2 072
Siitä: Rakennusten hankinta											814	865	893	1 015
siitä: Asuinrakennusten hankinta											9	13	4	6
siitä: Muiden rakennusten hankinta											805	852	889	1 009
Siitä: Rakennusten korjausinvestoinnit											968	980	985	1 058
siitä: Asuinrakennusten korjausinvestoinnit											13	12	14	8
siitä: Muiden rakennusten korjausinvestoinnit											955	968	971	1 049
Kiinteät rakenteet ja laitteet 1)	901	961	1 113	1 400	1 349	1 997	1 271	1 311	1 314	1 241	1 366	1 323	1 420	1 638
Koneet, kalusto, kuljetusvälineet	394	404	380	356	359	385	402	439	367	357	414	506	429	466
Muut poistonalaiset investoinnit 2)	378	421	493	538	405	573	528	493	550	612	235	193	178	178
Poistonalaiset investoinnit yht.	2 966	3 199	3 302	3 767	3 601	4 517	3 841	3 937	3 934	3 855	3 798	3 866	3 905	4 355

5 KUNTAKONSERNIEN TILANNE KYSELYTUTKIMUSTEN VALOSSA

5.1 Kyselytutkimusten tavoitteet

Vuoden 2017 kyselytutkimuksessa pääpaino oli kuntien kiinteistönpidon nykytilanteen selvittämisessä ja erityisesti kehitys- ja säästöpotentiaaliin liittyvien tekijöiden tunnistamisessa ja selvittämisessä.

Vuoden 2020 kyselyssä tavoitteena oli nykytilanteen selvittämisen lisäksi tunnistaa tilajohtamiseen liittyviä keskeisiä kehittämistarpeita. Kyselyn tavoitteet ja kysymysasetanta olivat siten hieman erilaisia.

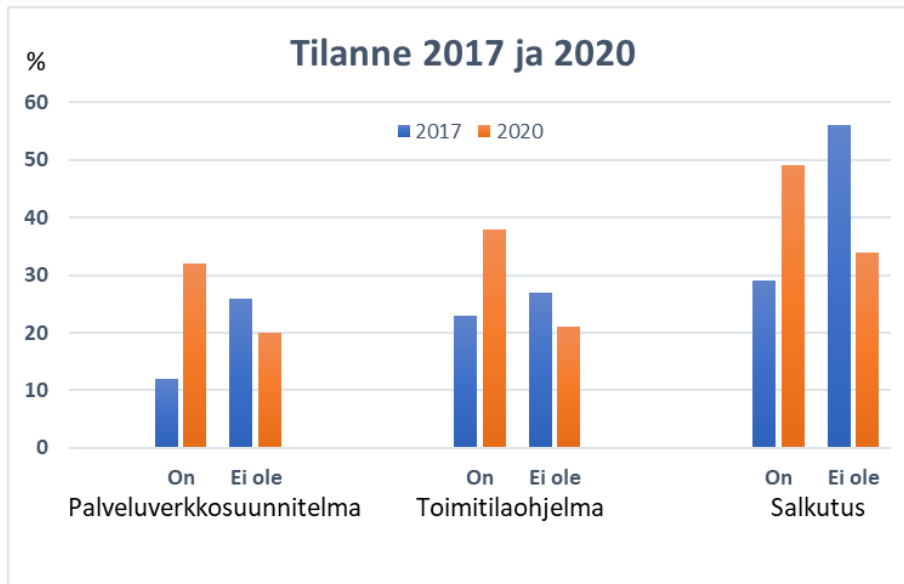
Myös vastaajien määrä oli erilainen. Vuoden 2017 kyselyyn vastasi 137 kuntaa ja vuoden 2020 kyselyyn 181 kuntaa.

5.2 Kyselyiden tulokset

Erilaisten tavoitteiden ja kysymystenasettelujen vuoksi täysin vertailukelpoisia tuloksia oli kyselyistä vaikea saada. Parhaiten vertailua oli mahdollista tehdä lähinnä strategiseen johtamiseen liittyneistä kysymyksistä, vaikka niissäkään täsmälleen samaa kysymysmuotoilua ei noudatettu.

7.10.2020

Kuvioon 10 on koottu eräiden suunnitelmien ja ohjelmien tilanne. Mukaan on otettu ainoastaan vastausvaihtoehdot, joissa kyseinen asia joko on tai sitä ei ole, tai arviossa se kuvaa erittäin tai melko hyvin ja vastaavasti erittäin tai melko huonosti arvioitavaa tilannetta.



Kuvio 10. Palveluverkkosuunnitelmien, toimitilaohjelmien ja salkutusten tilanne kunnissa vuosina 2017 ja 2020.

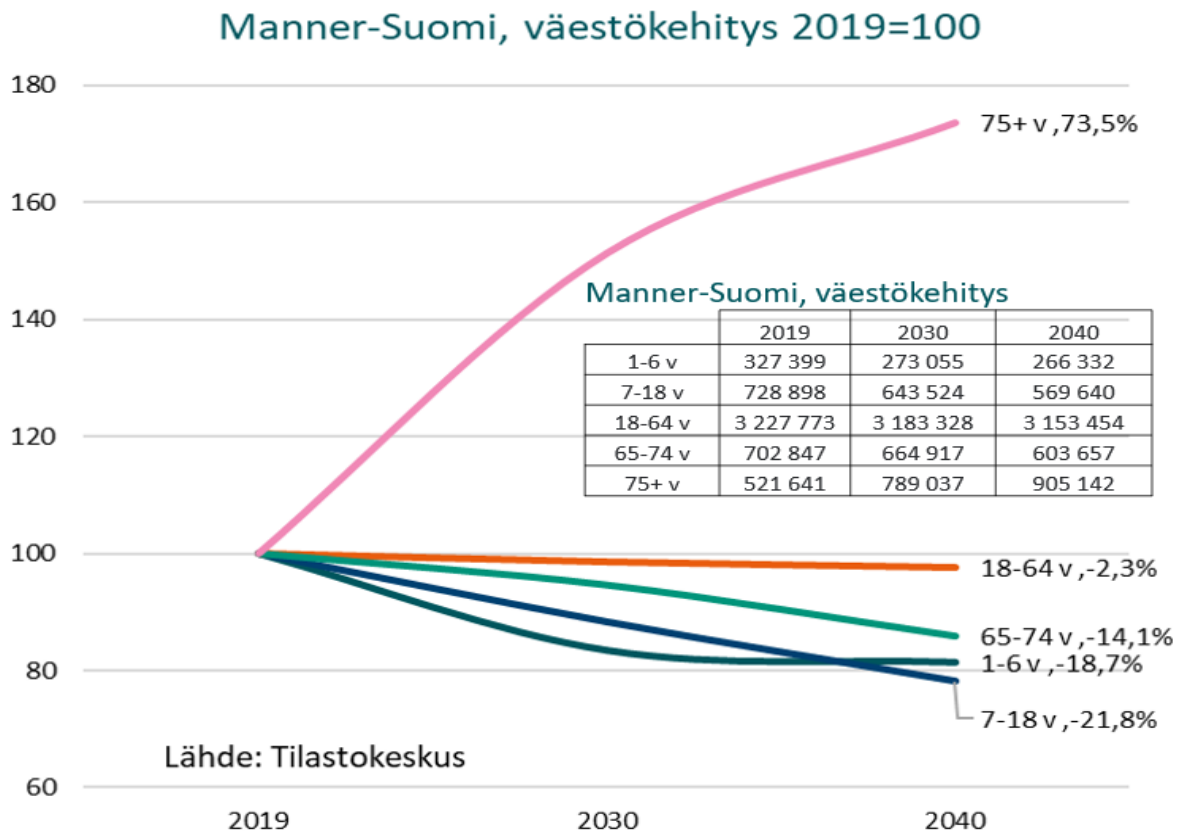
Kuvion tulos viittaa siihen, että palveluverkkosuunnitelmien, toimitilastrategioiden/-ohjelmien ja rakennuskannan salkutusten osuudet näyttäisivät kunnissa kasvaneen viimeisen kolmen vuoden aikana. Kysymysten erilaisuuden vuoksi erityisesti salkutusten prosentuaalisiin muutoksiin on kuitenkin syytä suhtautua varauksella.

7.10.2020

6 TILATARPEIDEN MUUTOKSET 2020–2040

6.1 Väestö- ja palvelutarve-ennusteet

Tilastokeskuksen väestökehitysennuste ikäluokittain on esitetty kuviossa 11.



Kuvio 11. Manner-Suomen väestökehitys ikäluokittain 2019–2040 (Lähde: Tilastokeskus).

Ennusteesta on selkeästi nähtävissä, että yli 75-vuotiaiden ikäluokka kasvaa voimakkaasti, kun taas muut ikäluokat pienenevät. Voimakkainta pieneneminen näyttäisi olevan ikäluokissa 1–6-vuotiaat ja 7–18-vuotiaat, mitä selittää selkeimmin vuodesta 2010 alkaen jatkunut syntyvyyden lasku.

Ennusteen perusteella on mahdollista johtaa palvelutarve-ennusteita, jotka voidaan edelleen muuntaa suuntaa antaviksi tilamääräennusteiksi rakennustyypeittäin. Kuvion 11 ikäluokista jatkotarkasteluun valittiin ikäluokat yli 75-vuotiaat, 7–18-vuotiaat ja 1–6-vuotiaat, joiden käyttämiä rakennustyyppisiä voitiin yksilöidä.

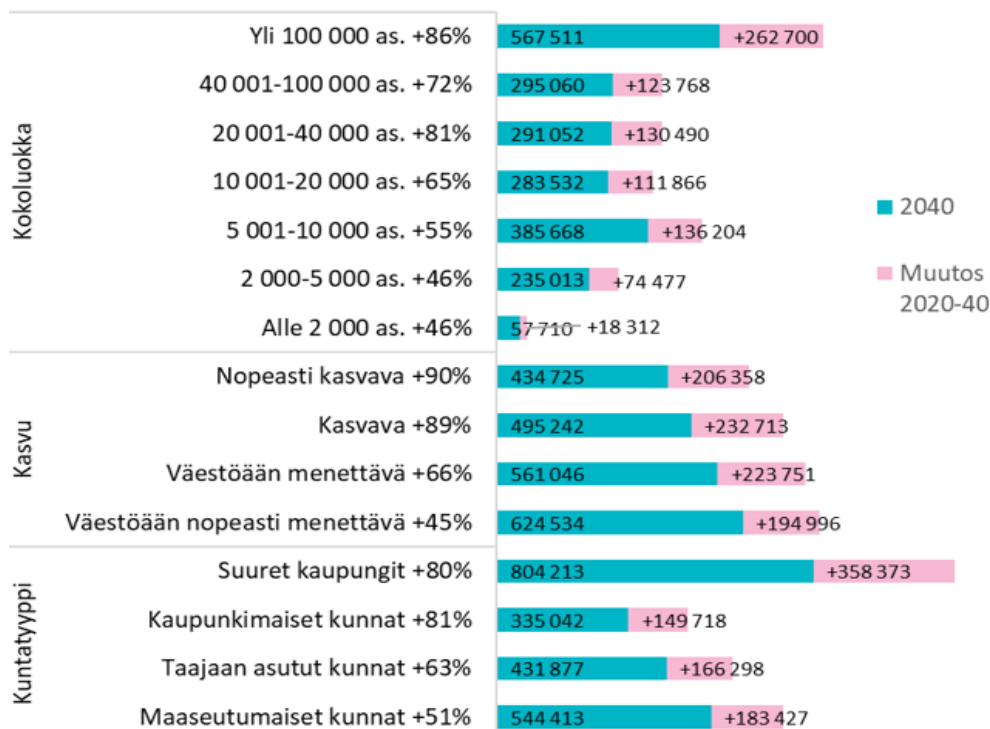
7.10.2020

Laskennan yksinkertaistamiseksi palvelutuotannon toteutustavoissa ennustejaksolla mahdollisesti tapahtuvia muutoksia ja niiden vaikutuksia tilamääriin ei huomioitu.

6.2 Ympäri vuorokautisen hoidon yksiköiden tilatarve

Rakennus- ja huoneistorekisterissä käyttötarkoituksena on 'Vanhainkodit', mutta suurin osa niistä on nykyisin ympärivuorokautisen hoidon yksiköitä. Kuviossa 12 on esitetty kuntakonsernien ympärivuorokautisen hoidon yksiköiden tilatarpeet ennustejaksolla. Palvelutarpeiden muutos on laskettu kullekin kunnalle yli 75-vuotiaiden väestöennusteen (Tilastokeskus) perusteella.

Ympäri vuorokautisen hoidon yksiköt (rekisterissä vanhainkodit), kerrosala m² KUNTAKONSERNIT (kunnat ja kuntaomisteiset yritykset)



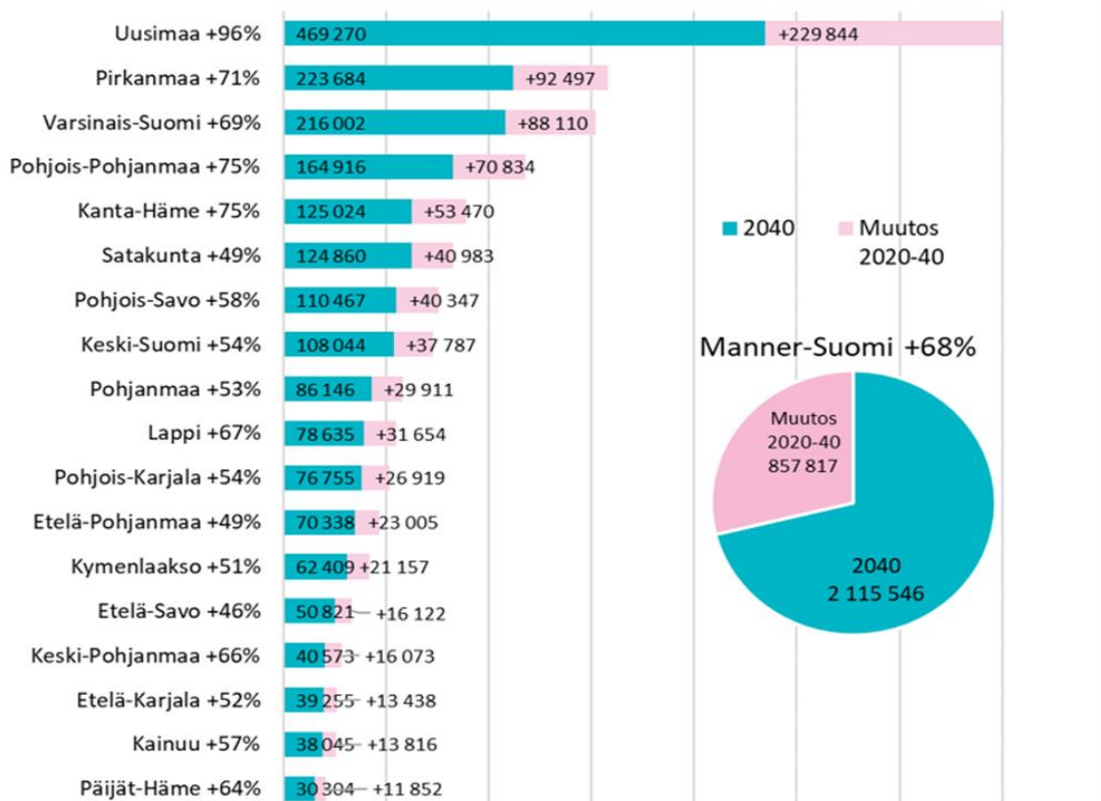
Kuvio 12. Kuntakonsernien omistamien ympärivuorokautisten hoidon yksiköiden tilatarve vuonna 2040 ja tilatarpeen muutos vuosille 2020–2040 kuntaryhmittäin (Lähde: DVV ja FCG Konsultointi Oy).

Kuntakonsernien omistamien ympärivuorokautisten hoidon yksiköiden nykyinen tilamäärä on yhteensä noin 1,258 miljoonaa kerrosneliometriä. Ennusteiden mukaan tilatarve on kasvamassa noin 0,858 miljoonaa

7.10.2020

kerrosneliömetriä ja kasvu kohdistuu kaikenkokoisiin kuntiin. Arvioidun lisätilan kuntakonsernien omaan taseeseen rakentaminen maksaisi tämän päivän hintatasossa karkeasti noin 3,0 miljardia euroa ilman tontin, kalustamisen ja varustamisen kustannuksia. Maakunnittainen tarkastelu on kuviossa 13.

Ympärivuorokautisen hoivan yksiköt (rekisterissä vanhainkodit), kerrosala m² KUNTAKONSERNIT (vain kunnat ja kuntaomisteiset yritykset)



Kuvio 13. Kuntakonsernien omistamien ympärivuorokautisten hoidon yksiköiden tilatarve vuonna 2040 ja tilatarpeen muutos vuosille 2020–2040 maakunnittain (Lähde: DVV ja FCG Konsultointi Oy).

Ennustejakson loppuun mennessä lisätilantarvetta on kaikissa maakunnissa. Suurin tilatarve näyttäisi kohdistuvan Uudellemaalle, jossa se lähes kaksinkertaistuisi nykyisestä ennustejakson loppuun mennessä.

6.3 Peruskoulujen ja lukioiden tilatarve

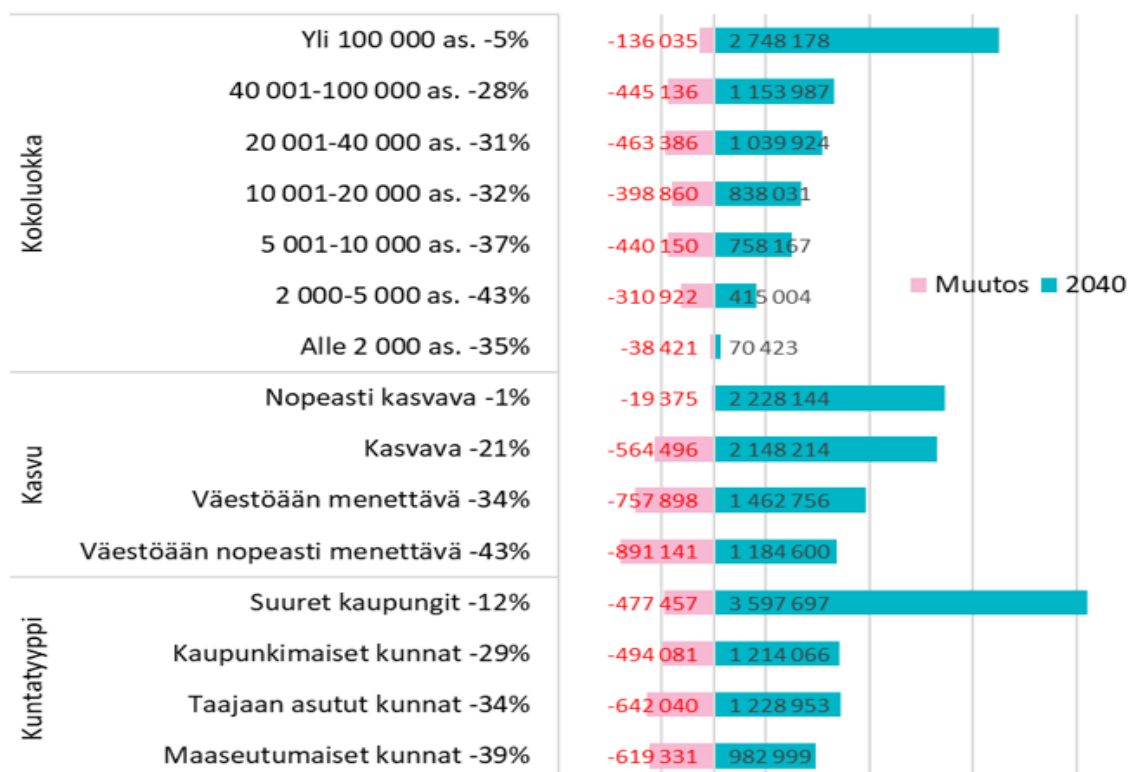
Kuviossa 14 seuraavalla sivulla on esitetty kuntakonsernien omistamien peruskoulujen ja lukioiden tilatarpeet ennustejaksolla. Palvelutarpeiden muutos on laskettu kullekin kunnalle 7–18-vuotiaiden väestöennusteen

7.10.2020

(Tilastokeskus) perusteella. Laskenta on tehty rakennus- ja huoneistorekisterin rakennustyyppin peruskoulut ja lukiot mukaisesti.

Peruskoulut ja lukiot, kerrosala m²

KUNTAKONSERNIT (kunnat ja kuntaomisteiset yritykset)



Kuvio 14. Kuntakonsernien omistamien peruskoulujen ja lukioiden tilatarve vuonna 2040 ja tilatarpeen muutos vuosille 2020–2040 kuntaryhmittäin (Lähde: DVV ja FCG Konsultointi Oy).

Kuntakonsernien omistamien peruskoulujen ja lukioiden nykyinen tilamäärä on yhteensä noin 9,257 miljoonaa kerrosneliömetriä. Ennusteiden mukaan tilatarve vähenisi noin 2,233 miljoonaa kerrosneliömetriä ja olisi ennustejakson lopussa noin 7,024 miljoonaa kerrosneliömetriä. Tämä tarkoittaisi keskimääräisen rakennuskoon 2 256 kerrosneliömetriä mukaisesti noin tuhannen yksittäisen rakennuksen tarpeen vähenemistä ennustejakson loppuun mennessä.

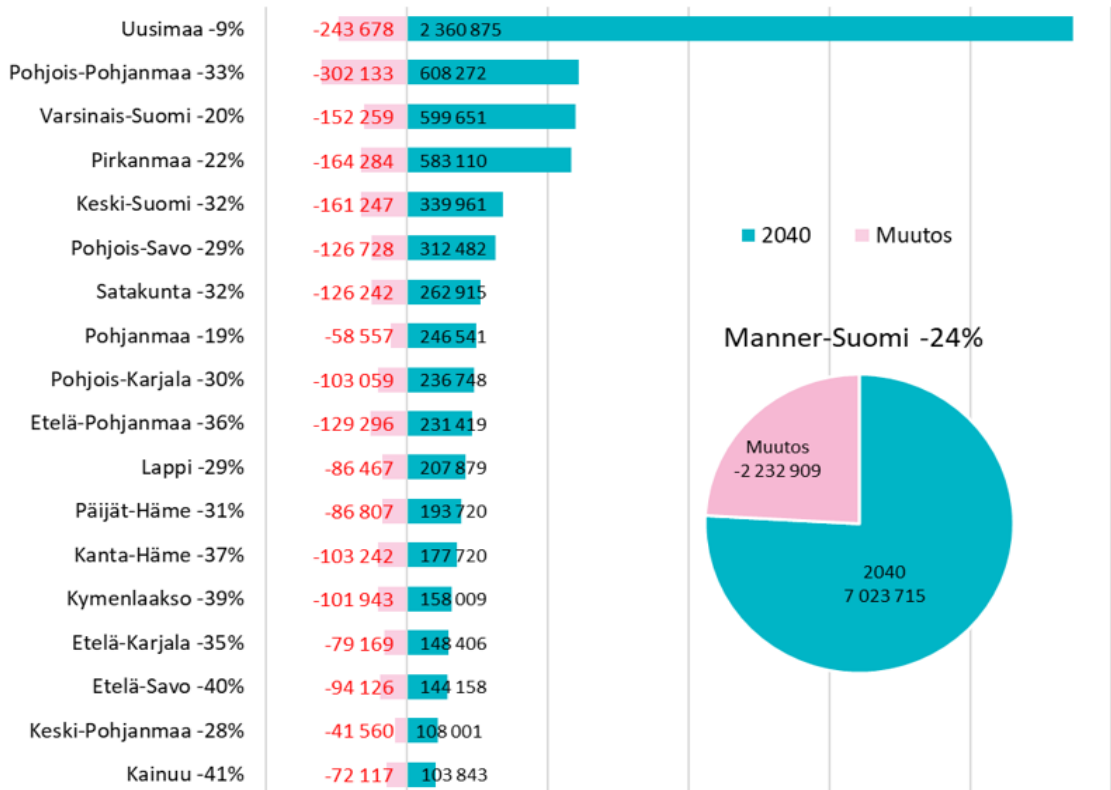
Tilatarpeen väheneminen kohdistuu kaikenkokoisiin kuntaryhmiin, mutta suhteessa vähiten suuriin kaupunkiin. Huomioitava on kuitenkin, että

7.10.2020

tarkasteltavan ikäluokan (7–18-vuotiaat) kuntakohtaiset erot voivat olla merkittäviä. Maakunnittainen tarkastelu on kuviossa 15.

Peruskoulut ja lukiot, kerrosala m²

KUNTAKONSERNIT (vain kunnat ja kuntaomisteiset yritykset)



Kuvio 15. Kuntakonsernien omistamien peruskoulujen ja lukioiden tilatarve vuonna 2040 ja tilatarpeen muutos vuosille 2020–2040 maakunnittain (Lähde: DVV ja FCG Konsultointi Oy).

Ennustejakson loppuun mennessä tilatarve pienenesi kaikissa maakunnissa selvästi nykyisestä, mutta suhteessa vähiten Uudellamaalla ja määrällisesti eniten Pohjois-Pohjanmaalla.

6.4 Päiväkotien tilatarve

Kuviossa 16 seuraavalla sivulla on esitetty kuntakonsernien omistamien päiväkotien nykyiset tila-tarpeet ennustejaksolla. Tarkastelu ei sisällä yksityisten omistamia päiväkoteja, joilla on merkittävä rooli päivähoidon järjestämisessä. Palvelutarpeiden muutos on laskettu kullekin kunnalle 1–6-vuotiaiden väestöennusteen (Tilastokeskus) perusteella.



7.10.2020

Päiväkodit, kerrosala m²

KUNTAKONSERNIT (kunnat ja kuntaomisteiset yritykset)



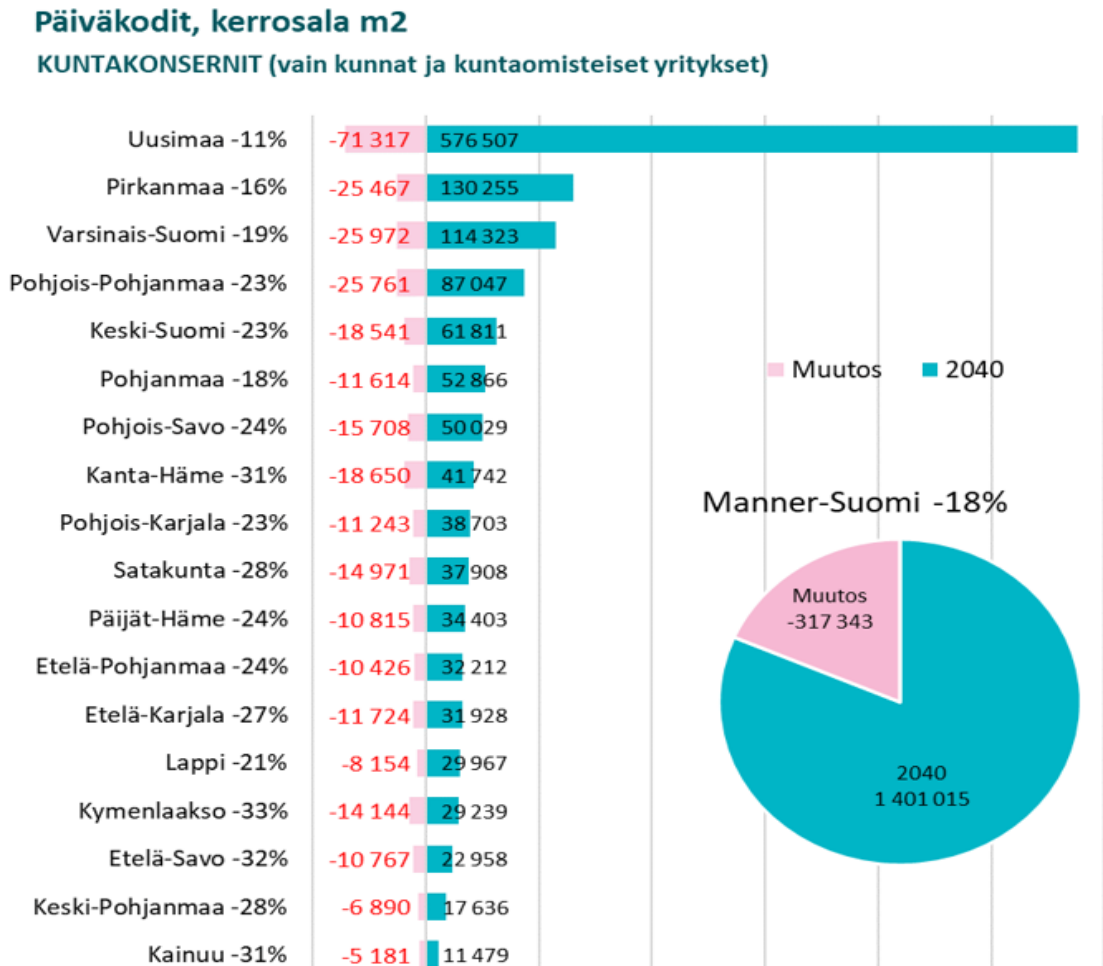
Kuvio 16. Kuntakonsernien omistamien päiväkotien tilankäyttö vuonna 2040 ja tilatarpeen muutos vuosille 2020–2040 kuntaryhmittäin (Lähde: DVV ja FCG Konsultointi Oy).

Kuntakonsernien omistamien päiväkotien nykyinen tilamäärä on yhteensä noin 1,718 miljoonaa kerrosneliometriä. Ennusteiden mukaan tilatarve vähenisi noin 0,317 miljoonaa kerrosneliometriä ja olisi ennustejakson lopussa noin 1,401 miljoonaa kerrosneliometriä, mikäli päivähoiton muut tuotantotavat pysyvät vakiona. Tilatarpeen väheneminen kohdistuisi kaikenkokoisiin kuntiin, mutta suhteessa vähiten suuriin kaupunkeihin.

Maakunnittainen tarkastelu on kuviossa 17 seuraavalla sivulla.



7.10.2020



Kuvio 17. Kuntakonsernien omistamien päiväkotien tilankäyttö vuonna 2040 ja tilatarpeen muutos vuosille 2020–2040 maakunnittain (Lähde: DVV ja FCG Konsultointi Oy).

Ennustejakson loppuun mennessä tilatarve vähenisi kaikissa maakunnissa nykyiseen verrattuna.

7 YHTEENVETO JA PÄÄTELMÄT

7.1 Kuntien omistaman rakennuskannan tilanne

Tutkimuksessa käytettiin pohjana valtakunnallista Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteriä. On huomattava, että merkittävää osaa kuntien nykyisin käytössä olevasta rakennuskannasta hallitaan muuten kuin omistamalla ja jo vuoden 2018 tutkimuksessa (Kuntien rakennuskannan



7.10.2020

kehitys- ja säästöpotentiaali) yli puolet vastaajista oli sitä mieltä, että omaan taseeseen rakentaminen vähenee. Näyttääkin siltä, että vuokraaminen ja muut ei-omistamisen muodot lisääntyvät, vaikkei niistä toistaiseksi ole saatavissa ajantasaista ja kattavaa tietoa mistään julkisesta rekisteristä.

Kokonaiskuvan rakentamisen kannalta merkittävin puute oli vuokrakohteiden puuttuminen, joiden tietoja ei ole kerätty mihinkään yhtenäiseen rekisteriin. Sen lisäksi itse analysoidussa rekisteriaineistossa havaittiin myös muita merkittäviä puutteita. Keskeisimmät puutteet olivat rakennusten omistajatiedoissa ja pinta-aloissa, minkä vuoksi osa rekisteriaineistosta jouduttiin jättämään kokonaan tarkastelun ulkopuolelle ja osaa täydentämään laskennallisesti ennen tunnuslukulaskentaa ja analysointia. Rekisteritiedoissa olevat rakennustyypit eivät myöskään välttämättä kuvanneet rakennusten nykyistä käyttöä. Tietojen kattavuus ja oikeellisuus perustuvat pääosin siihen, kuinka hyvin kunnat ovat toimittaneet ja päivittäneet tietojaan rekisteriin.

Tutkimuksessa tarkasteltiin vuoden 2017 ja 2020 kuntien omistaman rakennuskannan mahdollisia muutoksia. Yhteenvetona voidaan todeta, että merkittäviä muutoksia rakennusten määrässä ja pinta-aloissa ei lyhyen tarkastelujakson vuoksi ole tapahtunut. Selkeimmin muutosta näyttäisi tapahtuneen asuinrakennuksissa, joiden määrä on vähentynyt noin 500 rakennuksella ja pinta-ala noin 0,8 miljoonaa kerrosneliometriä. Myös ryhmässä muut rakennukset pinta-ala on pienentynyt saman verran, mutta rakennusten määrä taas on kasvanut noin 1600 rakennuksella.

Vuoden 2020 tilastojen mukaan kuntakonsernien omistaman rakennuskannan tunnusluvut ovat seuraavat:

- määrä noin 62 000 rakennusta
 - pinta-ala noin 50 miljoonaa kerrosneliometriä
 - pinta-ala keskimäärin 8,3 kerrosneliometriä/asukas (ilman vuokratiloja)
 - tasearvo noin 35 miljardia euroa (31.12.2019)
 - jälleenhankinta-arvo noin 101 miljardia euroa
 - tekninen nykyarvo noin 70 miljardia euroa
 - kuntoluokka 69,5 %
 - korjausvelka noin 9 miljardia euroa
 - perusparannustarve noin 17 miljardia euroa
-



7.10.2020

Positiivisena toimitilajohtamisen strategisena kehitystrendinä havaittiin, että kyselytutkimusten mukaan palveluverkkosuunnitelmien, toimitilastrategioiden ja toimitilaohjelmien sekä rakennuskannan salkutusten määrät näyttäisivät kunnissa kasvaneen viimeisen kolmen vuoden aikana. Kyselyissä käytettyjen kysymysten erilaisten muotoilujen vuoksi erityisesti salkutusten positiiviseen muutokseen on kuitenkin syytä suhtautua varauksella.

7.2 Tilamääräennusteet

Tilastokeskuksen ennusteiden mukaiset väestörakenteen muutokset vaikuttavat voimakkaasti myös palvelutarpeiden muutoksiin ja tilatarpeisiin. Tässä selvityksessä ennustejaksoneksi käytettiin aikaväliä 2020–2040. Tarkastelun kohteiksi valittiin kuntakonsernien omistamista rakennustyypeistä päiväkodit, peruskoulut ja lukiot sekä ympärivuorokautisen hoidon yksiköistä vanhainkodit. Näiden rakennustyyppien nykyinen tilamäärä yhdistettiin ennustejaksolla tapahtuviin oletettuihin palvelutarpeiden muutoksiin. Lopputuloksena saatiin karkea laskelma siitä, mihin nykyinen tilanne ennustejaksolla johtaisi, kun jätetään huomiotta esimerkiksi itse palvelutuotannossa ja rakennusten hallintamuodoissa mahdollisesti tapahtuvat muutokset.

Ikääntyneen väestön määrän kasvu lisää hoidon ja hoivan tarvetta. Kuntakonsernien omistamien ympärivuorokautisen hoidon yksiköiden nykyinen tilamäärä on yhteensä noin 1,258 miljoonaa kerrosneliometriä. Ennusteiden mukaan tilatarve olisi kasvamassa noin 0,858 miljoonaa kerrosneliometriä ja kasvu kohdistuisi kaikenkokoisiin kuntiin. Tämä vaatii kunnilta merkittävää toimitilakehittämistä. Jos tilatarve muutetaan uudisrakentamiseksi, niin se maksaisi tämän päivän hintatasossa karkeasti noin 3,0 miljardia euroa ilman tontin, kalustamisen ja varustamisen kustannuksia. Vaikka tämä tarkastelu onkin lähinnä suuntaa antava, on joka tapauksessa selvää, että tulevaisuudessa on yhä enemmän paineita vastata myös tilojen osalta kasvavaan palvelutarpeeseen.

Vastaavasti varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen sekä lukiokoulutuksen palvelutarpeet ovat vähenemässä voimakkaasti. Raportin aineiston mukaan ennustejaksoneksi lopussa vuonna 2040 arvioidaan tarvittavan noin 2,6 miljoonaa kerrosneliötä vähemmän tilaa kuin nykyään. Tämä mahdollistaa kunnille merkittävän kehittämis- ja säästöpotentiaalin.

7.10.2020

7.3 Jatkotoimenpiteet

Kuntien rakennuskannassa ja toimitilajohtamisessa on merkittävää kehitys- ja säästöpotentiaalia. Nykyisten rekisteriaineistojen avulla ei kuitenkaan ole mahdollista muodostaa kokonaiskuva kuntien toimitilakannasta. Lisäksi pidemmälle vietyjen johtopäätösten tekeminen näistä puutteellisista tiedoista on mahdotonta.

Valtiovarainministeriö käynnisti helmikuussa 2020 kuntien tilatiedon kehittämishankkeen. Hankkeen toteuttajana on Maakuntien tilakeskus Oy. Vuoden 2021 loppuun mennessä tavoitteena on luoda kokonaiskuva kuntien kiinteistö- ja rakennusrekisteritiedoista. Lisäksi selvitetään, miten tietojen ylläpito olisi järkevintä järjestää tulevaisuudessa. Hankkeen tarkoituksena on myös koota ja harmonisoida kuntien tilatietoja ja tallettaa tiedot yhteismitallisen tietomallin mukaiseen tietovarantoon. Tietovarannosta tiedot luetaan ja jalostetaan kunnille ja valtiolle päätöksenteon tueksi.

Tilakeskus on nyt laatinut hankkeen ensimmäisen raportin kuntien rakennus- ja toimitilakannasta rakennus- ja huoneistorekisteritietojen perusteella. Kokonaiskuvan luominen vaatii kuitenkin esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä:

- tietopohjan kehittämistä
- hallintatietojen kehittämistä
- rekisteritietojen välittämisen kehittämistä
- toimitilajohtamisen kehittämistä
- lainsäädännön kehittämistä

Asioiden eteenpäinvieminen on jo aloitettu. Toimitilajohtamisen kustannusvaikuttavuuden toteutuminen edellyttää luotettavien tilatietojen lisäksi vielä pitkäjänteistä ja suunnitelmallista yhteistyötä sekä lainsäädännöllistä tukea.
