



TILATEHO- HANKKEEN LOPPURAPORTTI N:o 1

KAUPUNGIT

Kari Nissinen
Täydennetty 17.2.2006

ALKUSANAT

Tilateho- tutkimushankkeesta on laadittu kaksi erillistä julkista loppuraporttia. Tähän kaupunkien väliseen vertailuraporttiin on tiivistetty keskeiset tulokset kaupunkien toimitilojen määristä, niiden käytöstä ja tilakustannuksista. Ammattikorkeakoulujen vertailusta on laadittu oma erillinen raporttinsa.

Tutkimuskokonaisuuden ovat rahoittaneet hankkeeseen osallistuneet kunnat ja ammattikorkeakoulut sekä Tekes.

Tutkimusta on ohjannut johtoryhmä, johon ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:

Johtoryhmän jäsen:

Jorma Holopainen (pj.)	Mikkelin kaupunki
Seppo Holste	Espoon kaupunki
Ilkka Ojala	Tampereen kaupunki
Jukka Heikkilä	Oulun kaupunki
Jouko Oravisjärvi	Lahden kaupunki
Esko Eriksson	Jyväskylän kaupunki
Heikki Vehkaoja	Vaasan kaupunki
Osmo Pehkonen	Kotkan kaupunki
Satu Haaparanta	Tekes
Jorma Ruokojoki	Kuntaliitto

Varajäsen:

Heikki Rautiainen
Harri Rinne
Mari Uusitorppa
Riitta Sääntti
Jorma Lehikko
Mikko Lepo
Seija Pylvänäinen
Marjo Paavola

Kaikille johtoryhmän jäsenille ja heidän varajäsenilleen haluan lausua lämpimät kiitokseni hyvin sujuneesta yhteistyöstä.

Tutkimukseen liittyneen ja erikseen raportoidun käyttäjäkyselyn toteutuksesta on vastannut ATK-suunnittelija Liisa Jaakkonen VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikasta. Kyselyn laatimisessa asiantuntijana on toiminut Sari Kempplä Idean Research- yhtiöstä. Heille molemmille suuret kiitokset hyvin tehdystä työstä.

Oulussa helmikuussa 2006

Kari Nissinen
Erikoistutkija
VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka

TIIVISTELMÄ

Kaupunkien tilapalveluorganisaatioilla on hallinnassaan merkittävän suuri ja arvokas toimitilakanta. Tutkimukseen osallistuneissa kaupungeissa tilapalveluorganisaatioiden vuokraustoiminnan piirissä oli tiloja yhteensä 3,6-6,4 m² per asukas (keskiarvo 5,0 m² per asukas). Tilojen merkittävimmät käyttäjätahot ovat opetustoimi sekä sosiaali- ja terveystoimi. Tarkastelluissa kaupungeissa opetustoimi oli vuokrannut keskimäärin 42% ja sosiaali- ja terveystoimi keskimäärin 26% kaikista sisäisen vuokraustoiminnan piiriin kuuluneista tiloista.

Tilojen vajaakäyttöasteet olivat varsin alhaisia. Viiden kaupungin keskimääräinen tilojen vajaakäyttöaste oli niinkin alhainen kuin 2,6%.

Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen keskimääräiset vuokratasot vaihtelivat kaupungeissa välillä 5,41-11,14 €/m² kuukaudessa. Kaupunkien keskiarvo oli 7,06 €/m², kk.

Toimitilatyypikohtaiseen vertailuun sisältyi yhteensä 415 päiväkotia. Päiväkotien keskimääräinen lapsilukumäärä oli 60 lasta ja keskikoko 650 m². Tilaa päiväkodeissa oli keskimäärin 11,1 m² yhtä hoidossa tai esiopetuksessa ollutta lasta kohti. Hoitopaikkojen täyttöaste oli kolmen kaupungin tietojen perusteella päiväkodeissa keskimäärin 92%. Tilavuokrien suuruus lasta kohti oli päiväkodeissa keskimäärin 1 070 € vuodessa. Päiväkotihoidon käyttökustannukset olivat kaupungeissa keskimäärin 8 910 € lapsi vuodessa. Tämän tutkimuksen otoksen perusteella laskettuna tilavuokrien osuus päiväkotihoidon käyttökustannuksista oli kaupungeissa keskimäärin 12%.

Vanhushuollon tilat ja sairaalat ovat erityisen kovassa kuormituksessa. Tarkasteluun sisältyneissä vanhushuollon toimitiloissa ja sairaaloissa hoitopaikkojen käyttöasteet olivat paikoin yli 100%. Tiloissa siis hoidettiin ihmisiä enemmän kuin niissä oli hoitopaikkoja. Keskimääräiset hoitopaikkojen käyttöasteet olivat vanhainkodeissa 99,2% ja sairaaloissa 102,2%. Palvelutaloissa asumispaikkojen käyttöaste oli keskimäärin 97,1%. Vanhainkodeissa tilavuokrien suuruus oli keskimäärin 2,70 € per hoitovuorokausi (noin 4 600 € hoitopaikkaa kohti vuodessa). Vanhainkotihoidon käyttökustannukset olivat tutkimuksen kohdekaupungeissa keskimäärin 115 € per hoitovuorokausi. Tutkimusotoksen perusteella tilavuokrien osuudeksi vanhainkotihoidon käyttökustannuksista muodostui kaupungeissa keskimäärin noin 11%.

Vertailussa oli mukana yhteensä 319 koulua. Näissä kouluissa oli keskimäärin 312 oppilasta ja koulujen keskikoko oli 3 590 m². Tilaa yhtä oppilasta kohti oli kouluissa keskimäärin 12,4 m². Oppilasta kohti tilavuokrien suuruus oli keskimäärin 990 € vuodessa. Perus- ja lukio-opetuksen käyttökustannukset olivat kaupungeissa keskimäärin 5 650 € per oppilas vuodessa. Tilavuokrat muodostivat otoksen perusteella tutkimuksen kohdekaupungeissa keskimäärin noin 17% perus- ja lukio-opetuksen käyttökustannuksista.

Toimitilatyypikohtaiseen vertailuun sisältyi lisäksi 79 kirjastoa, 24 museota, 4 teatteria, 7 muuta kulttuuritilaa, 66 nuorisotilaa, 16 uimahallia, 14 jäähallia sekä 25 liikuntahallia. Tutkimusotoksessa näiden toimitilatyypien keskimääräiset tunnusluvut olivat seuraavat:

	Kävijöitä vuodessa	Avoinnaolo- tuntia vuodessa	Kävijää/ avoinna- olotunti	Keskikoko (m ²)	Kävijää per m ² vuodessa	Tilavuokra (€/kävijä)
Pääkirjastot	779 000	2 880	249	6 570	124	0,80
Sivukirjastot	71 000	1 560	38	440	148	0,69
Museot	26 000	1 760	15	2 550	18	8,66
Teatterit	58 000			9 810	6	18,64
Muut kulttuuritilat	62 000			1 770	35	3,19
Nuorisotilat	11 000			470	27	4,08
Uimahallit	193 000	4 140	49	4 240	50	2,40
Jäähallit	130 000	4 140	32	5 230	23	2,81
Liikuntahallit	129 000	4 440	28	5 000	32	2,69

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	5
1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoite.....	5
1.2 Tutkimuksen kohteet ja tutkimusaineisto	5
2 TILAT.....	8
3 TILAVUOKRAT	17
4 TUNNUSLUKUJA TOIMITILATYYPEITTÄIN.....	21
4.1 Lasten päivähoitotilat	21
4.2 Vanhushuollon tilat ja sairaalat	28
4.3 Koulut.....	32
4.4 Kirjastot	41
4.5 Museot	53
4.6 Teatterit.....	54
4.7 Muut kulttuuritilat	57
4.8 Nuorisotilat.....	58
4.9 Liikuntatilat.....	59
5 ERÄITÄ VERTAILUARVOJA	62
LÄHDELUETTELO.....	68
LIITE 1 KYSELY PÄÄOMAVUOKRAN MÄÄRITYSPERIAATTEISTA.....	69

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoite

Toimitilat ovat yrityksille ja organisaatioille merkittävä strateginen resurssi. Toimitilojen määrän, tilojen käytön ja tilakustannusten suhteen keskeisiä kysymyksiä ovat muun muassa:

- Onko toimitiloja toiminnan kannalta liian paljon, sopivasti vai liian vähän?
- Paljonko toimitiloja tarvitaan tulevaisuudessa?
- Ovatko tilat riittävän tehokkaassa käytössä?
- Mikä on oman yrityksen tai organisaation tilanne suhteessa muihin saman toimialan yrityksiin ja organisaatioihin?
- Mitkä ovat mahdollisuudet optimoida ja tehostaa tilojen käyttöä?
- Ovatko tilavuokrat tai tilakustannukset suuremmat vai pienemmät kuin muilla saman toimialan toimijoilla?
- Mikä on toimitilojen kustannusmerkitys organisaation toiminnassa? Kuinka suuren osan tilavuokrat tai tilakustannukset muodostavat toiminnan kokonaiskustannuksista?

Tilateho- tutkimushanke jakaantuu kolmeen erilliseen osaan. Ensimmäisessä osassa tutkimuksen kohteena ovat olleet kunnat ja niiden toiminnan kannalta merkittävimmät toimitilatyypit kuten esimerkiksi koulut ja päiväkodit. Hankkeen ensisijaisena tavoitteena on ollut verrata näiden toimitilojen käyttöä ja käytön tehokkuutta sekä tilakustannuksia tunnuslukumuodossa.

Tutkimuksen toisen kokonaisuuden ovat muodostaneet ammattikorkeakoulut, joiden tiloihin ja tilojen käyttöön on paneuduttu sekä tilastollisen että empiirisen aineiston perusteella. Ammattikorkeakouluja koskevat tulokset on raportoitu omana erillisenä raporttinaan.

Hankkeen kolmannessa osassa on kehitetty tilankäytön ja tilakustannusten vertailutyökalu, jonka perusaineiston muodostaa merkittävältä osin juuri tässä hankkeessa kerätty tietous. Työkalusta on kehitetty tietokonesovellus, jota voidaan käyttää joko yhdessä työasemassa tai internetissä.

1.2 Tutkimuksen kohteet ja tutkimusaineisto

Hankkeeseen osallistuneet kaupungit, niiden asukasluvut sekä ennustettu väestökehitys vuoteen 2012 mennessä on *taulukossa 1*. Yhteenveto näiden kaupunkien käyttötaloudesta on *taulukossa 2*.

Hankkeen pääasiallisen tutkimusaineiston muodostivat kaupunkien tilapalveluorganisaatioiden toimittamat rakennus-, tila- ja tilavuokratiedostot, jotka edustivat hetkellistä läpileikkausta näiden tilapalveluorganisaatioiden hallinnassa olleista tiloista vuonna 2004 (Espoon osalta tilat keskimäärin vuonna 2005, tilavuokrat korjattu vuoden 2004 tasolle). Toimitilakohtaiset suoritiedot kerättiin suoraan hallintokunnilta. Lisäksi täydentävää tutkimusaineistoa kerättiin eräistä julkisista tietolähteistä, joista keskeisimmät olivat kaupunkien talousarvio- ja tilinpäätöstiedot, kaupunkien eri hallintoyksiköiden toimintakertomukset ja suoritetilastot sekä tilastokeskuksen "Kuntien talous ja toiminta - kunnittaisia tietoja 2004"- tietokanta.

Taulukko 1. Väestömäärä ja ennustettu väestökehitys kaupungeittain /1/.

	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	T-re	Vaasa
Päivähoitoikäisiä (0-6-v.):								
31.12. 2004	21 946	5 808	3 692	6 780	3 236	10 702	13 631	4 227
v. 2008	23 182	6 323	3 524	7 026	3 050	11 718	14 450	4 332
v. 2012	23 843	6 651	3 476	7 198	3 001	12 267	15 152	4 357
Muutokset v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	1 236	515	-168	246	-186	1 016	819	105
v. 2012	1 897	843	-216	418	-235	1 565	1 521	130
Muutos-% v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	5,6 %	8,9 %	-4,6 %	3,6 %	-5,7 %	9,5 %	6,0 %	2,5 %
v. 2012	8,6 %	14,5 %	-5,9 %	6,2 %	-7,3 %	14,6 %	11,2 %	3,1 %
Peruskouluikäisiä (7-15-v.):								
31.12. 2004	27 712	7 523	5 390	9 666	4 942	12 869	18 522	5 825
v. 2008	27 566	7 140	5 243	9 209	4 589	12 572	17 442	5 438
v. 2012	27 405	6 990	4 887	8 910	4 210	12 622	16 481	5 261
Muutokset v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	-146	-383	-147	-457	-353	-297	-1 080	-387
v. 2012	-307	-533	-503	-756	-732	-247	-2 041	-564
Muutos-%:t v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	-0,5 %	-5,1 %	-2,7 %	-4,7 %	-7,1 %	-2,3 %	-5,8 %	-6,6 %
v. 2012	-1,1 %	-7,1 %	-9,3 %	-7,8 %	-14,8 %	-1,9 %	-11,0 %	-9,7 %
Lukioikäisiä (16-18-v.):								
31.12. 2004	8 022	2 961	1 842	3 284	1 721	4 459	6 021	1 979
v. 2008	9 293	2 968	1 858	3 749	1 772	4 937	6 777	2 157
v. 2012	9 409	2 918	1 942	3 582	1 723	4 823	6 654	2 045
Muutokset v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	1 271	7	16	465	51	478	756	178
v. 2012	1 387	-43	100	298	2	364	633	66
Muutos-%:t v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	15,8 %	0,2 %	0,9 %	14,2 %	3,0 %	10,7 %	12,6 %	9,0 %
v. 2012	17,3 %	-1,5 %	5,4 %	9,1 %	0,1 %	8,2 %	10,5 %	3,3 %
Työikäisiä (19-64-v.):								
31.12. 2004	148 535	56 202	33 626	62 055	28 868	84 395	134 268	35 756
v. 2008	154 443	57 671	33 085	62 453	28 507	88 126	137 858	35 896
v. 2012	157 544	57 921	31 779	61 652	27 513	89 897	138 655	35 452
Muutokset v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	5 908	1 469	-541	398	-361	3 731	3 590	140
v. 2012	9 009	1 719	-1 847	-403	-1 355	5 502	4 387	-304
Muutos-%:t v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	4,0 %	2,6 %	-1,6 %	0,6 %	-1,3 %	4,4 %	2,7 %	0,4 %
v. 2012	6,1 %	3,1 %	-5,5 %	-0,6 %	-4,7 %	6,5 %	3,3 %	-0,9 %
Eläkeikäisiä (65-v.+):								
31.12. 2004	21 257	11 088	10 209	16 496	7 764	14 801	30 490	9 243
v. 2008	24 535	11 617	10 626	17 760	8 331	15 896	32 155	9 567
v. 2012	30 823	13 274	12 135	20 437	9 512	18 078	36 759	10 620
Muutokset v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	3 278	529	417	1 264	567	1 095	1 665	324
v. 2012	9 566	2 186	1 926	3 941	1 748	3 277	6 269	1 377
Muutos-%:t v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	15,4 %	4,8 %	4,1 %	7,7 %	7,3 %	7,4 %	5,5 %	3,5 %
v. 2012	45,0 %	19,7 %	18,9 %	23,9 %	22,5 %	22,1 %	20,6 %	14,9 %
Koko väestö:								
31.12. 2004	227 472	83 582	54 759	98 281	46 531	127 226	202 932	57 030
v. 2008	239 019	85 719	54 336	100 197	46 249	133 249	208 682	57 390
v. 2012	249 024	87 754	54 219	101 779	45 959	137 687	213 701	57 735
Muutokset v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	11 547	2 137	-423	1 916	-282	6 023	5 750	360
v. 2012	21 552	4 172	-540	3 498	-572	10 461	10 769	705
Muutos-%:t v. 2004 verrattuna:								
v. 2008	5,1 %	2,6 %	-0,8 %	1,9 %	-0,6 %	4,7 %	2,8 %	0,6 %
v. 2012	9,5 %	5,0 %	-1,0 %	3,6 %	-1,2 %	8,2 %	5,3 %	1,2 %

Taulukko 2. Perustietoja kaupunkien käyttötaloudesta vuodelta 2004 /2/.

	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	T-re	Vaasa
Käyttökustannukset:	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas
Sosiaali- ja terveystoimi	2 520	2 587	2 766	2 735	2 566	2 467	2 726	2 835
Opetus- ja kulttuuritoimi*	1 193	993	1 239	1 079	1 089	1 068	1 415	1 824
Yleishallinto ja muut palvelut	1 391	786	1 516	894	1 549	968	923	1 306
Käyttötalous yhteensä	5 104	4 366	5 521	4 707	5 204	4 503	5 065	5 964
Käyttötulot:	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas
Sosiaali- ja terveystoimi	288	343	352	359	409	263	419	392
Opetus- ja kulttuuritoimi*	42	110	169	79	57	74	189	221
Yleishallinto ja muut palvelut	972	338	1 149	704	1 359	728	529	1 032
Käyttötalous yhteensä	1 302	791	1 671	1 141	1 824	1 066	1 137	1 645
Nettokustannukset:	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas
Sosiaali- ja terveystoimi	2 232	2 244	2 414	2 376	2 158	2 204	2 307	2 443
Opetus- ja kulttuuritoimi*	1 151	883	1 070	1 000	1 032	994	1 226	1 603
Yleishallinto ja muut palvelut	419	447	367	190	190	240	394	274
Käyttötalous yhteensä	3 802	3 575	3 851	3 566	3 380	3 437	3 928	4 319
Nettokustannusten jakauma:	%	%	%	%	%	%	%	%
Sosiaali- ja terveystoimi	59 %	63 %	63 %	67 %	64 %	64 %	59 %	57 %
Opetus- ja kulttuuritoimi*	30 %	25 %	28 %	28 %	31 %	29 %	31 %	37 %
Yleishallinto ja muut palvelut	11 %	13 %	10 %	5 %	6 %	7 %	10 %	6 %
Käyttötalous yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Käyttötulot/käyttökustannukset:	%	%	%	%	%	%	%	%
Sosiaali- ja terveystoimi	11 %	13 %	13 %	13 %	16 %	11 %	15 %	14 %
Opetus- ja kulttuuritoimi*	4 %	11 %	14 %	7 %	5 %	7 %	13 %	12 %
Yleishallinto ja muut palvelut	70 %	43 %	76 %	79 %	88 %	75 %	57 %	79 %
Käyttötalous yhteensä	26 %	18 %	30 %	24 %	35 %	24 %	22 %	28 %
Liikelaitokset:	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas	€/asukas
Kunnan liikelaitosten liikevaihto	199	1 240	503	227	192	1 908	1 836	408

* sisältää myös liikunnan ja ulkoilun sekä nuorisotyön.

2 Tilat

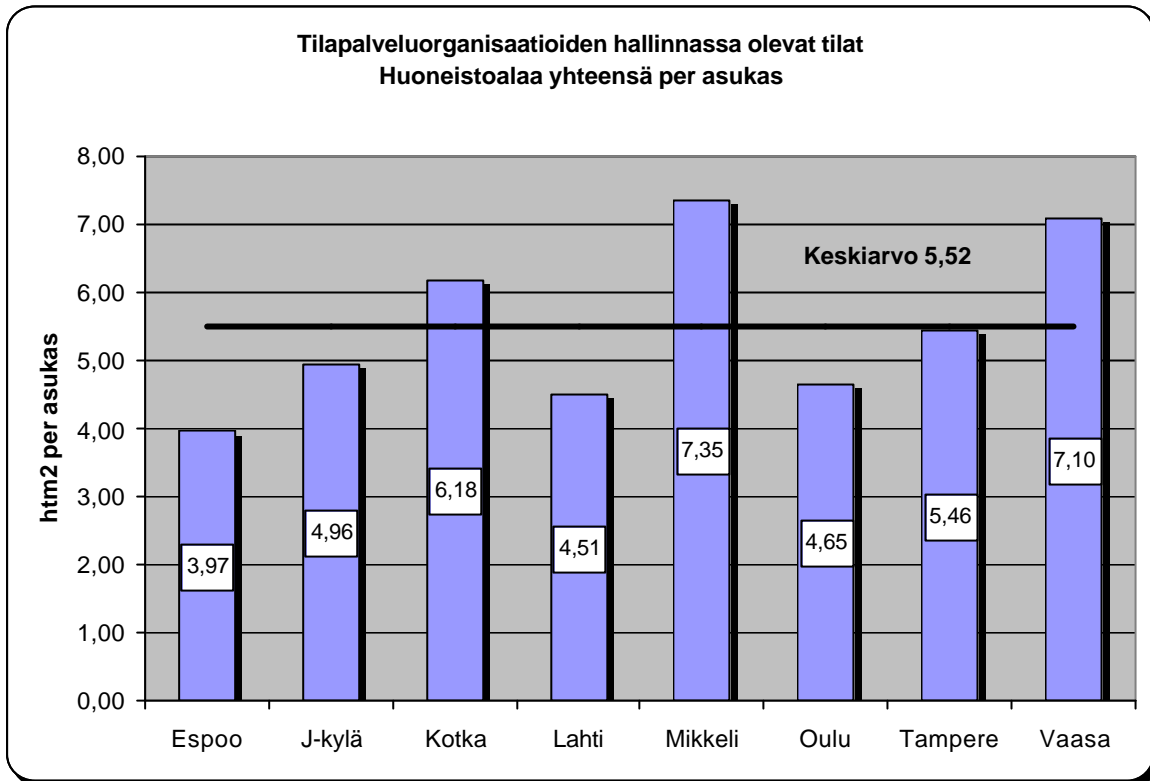
Kaupunkien tilapalveluorganisaatioilla oli hallinnassaan tiloja yhteensä 3,97-7,35 huoneistoneeliometriä per asukas. Kaupunkien keskiarvo oli 5,52 htm² per asukas (*kuva 1*). Kaupungista riippuen näistä tiloista sijaitsi kaupunkien suoraan omistamissa rakennuksissa tai osakehuoneistoissa 85%-98% ja ulkopuolisilta tahoilta vuokratuissa rakennuksissa tai huoneistoissa 2%-15% (*kuva 2*).

Tilapalveluorganisaatioiden vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen määrä vaihteli kaupungeissa välillä 3,62-6,41 m² per asukas ja oli kaupungeissa keskimäärin 4,96 m² per asukas (*kuva 3*). Kaupungista riippuen vuokraustoiminnan piirissä olleista tiloista 60%-94% oli vuokrattu sisäisesti kaupunkien eri organisaatioille ja loput 6%-40% ulkopuolisille tahoille (*kuva 4*). Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä vuokrattua pinta-alaa oli kaupungeissa 3,41-5,42 m² per asukas ja ulkoisen vuokraustoiminnan piirissä 0,20-2,57 m² per asukas (*kuvat 5-6*).

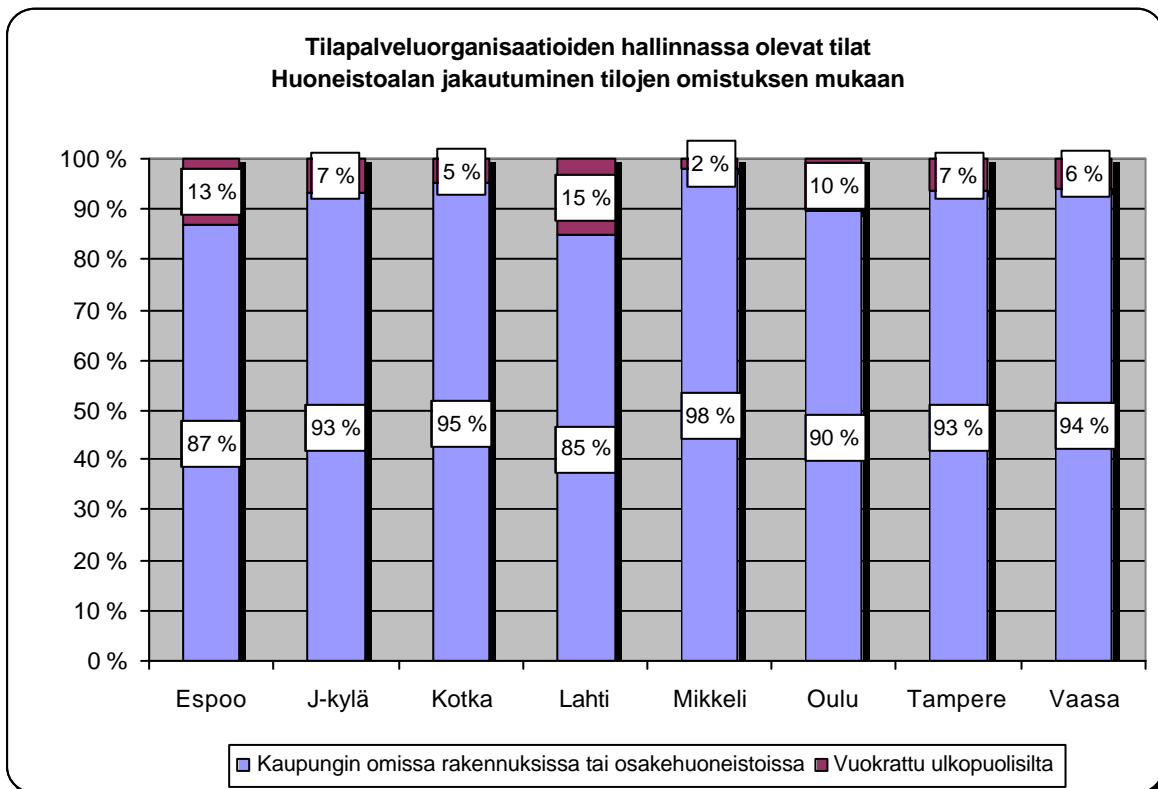
Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen jakautumista käyttäjätahoittain tarkasteltiin 7 kaupungin aineistolla. *Taulukoissa 3-6* on esitetty sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen jakautuminen toiminnoittain tutkimuksessa käytetyn toimintoluokituksen mukaisesti.

Opetustoiminnan käytössä oli tiloista näissä kaupungeissa keskimäärin 42% ja sosiaali- ja terveystoimen käytössä keskimäärin 26%. Sekä liikunta- että myöskin kulttuuri- ja nuorisotoimen osuudet olivat keskimäärin 10%, jolloin muiden toimintojen osuudeksi jäi keskimäärin 12% (*kuva 7*).

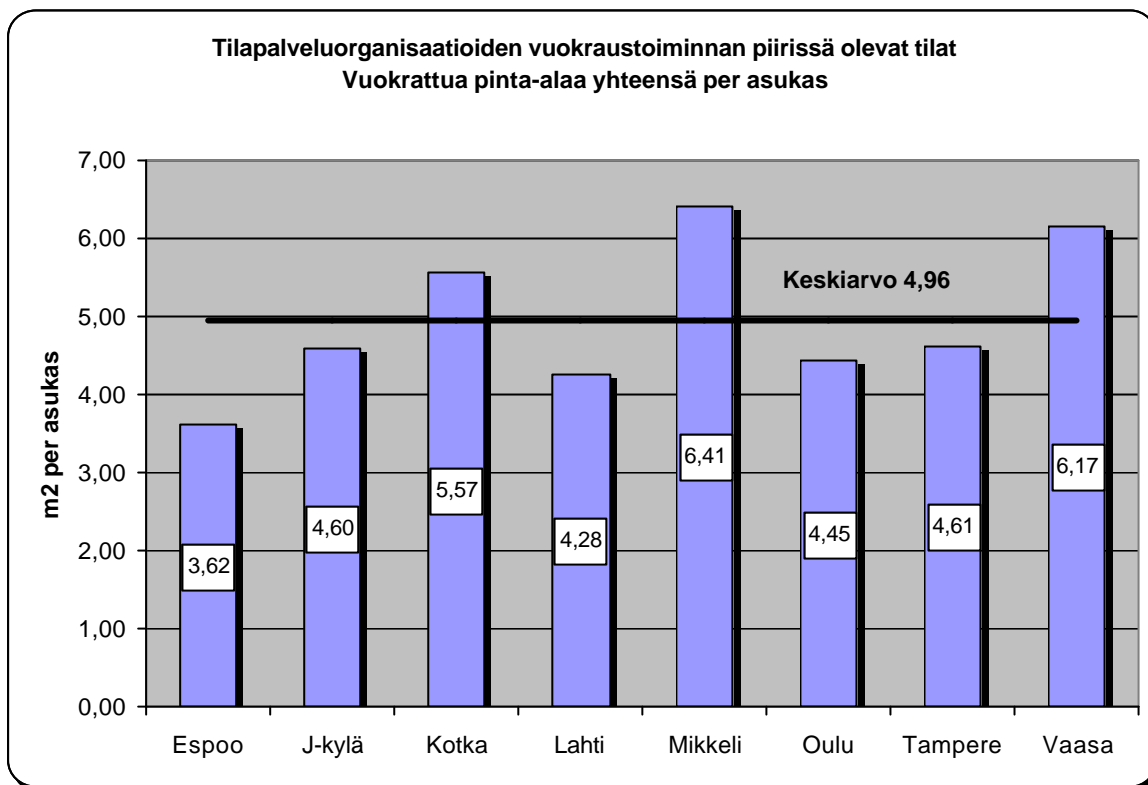
Tilojen vajaakäyttöasteet olivat varsin alhaisia. Viiden kaupungin keskimääräinen tilojen vajaakäyttöaste oli 2,6%.



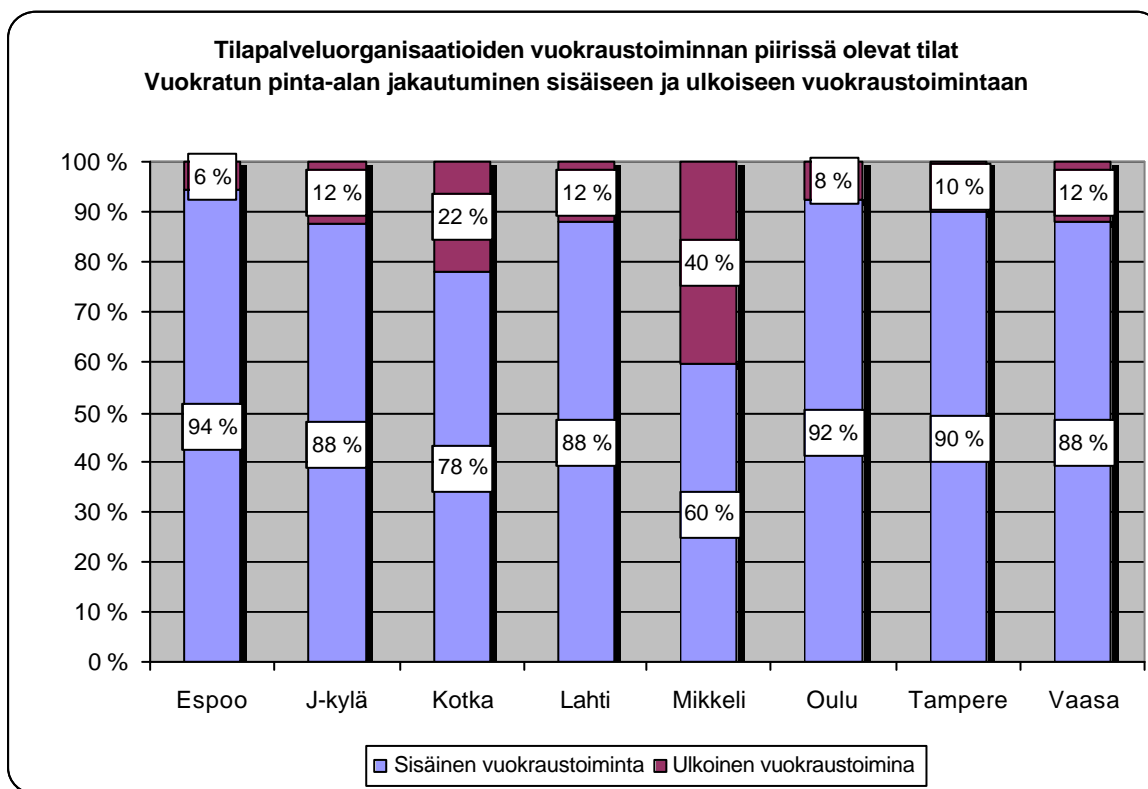
Kuva 1. Tilapalveluorganisaatioiden hallinnassa olevat tilat. Huoneistoalaa yhteensä per asukas.



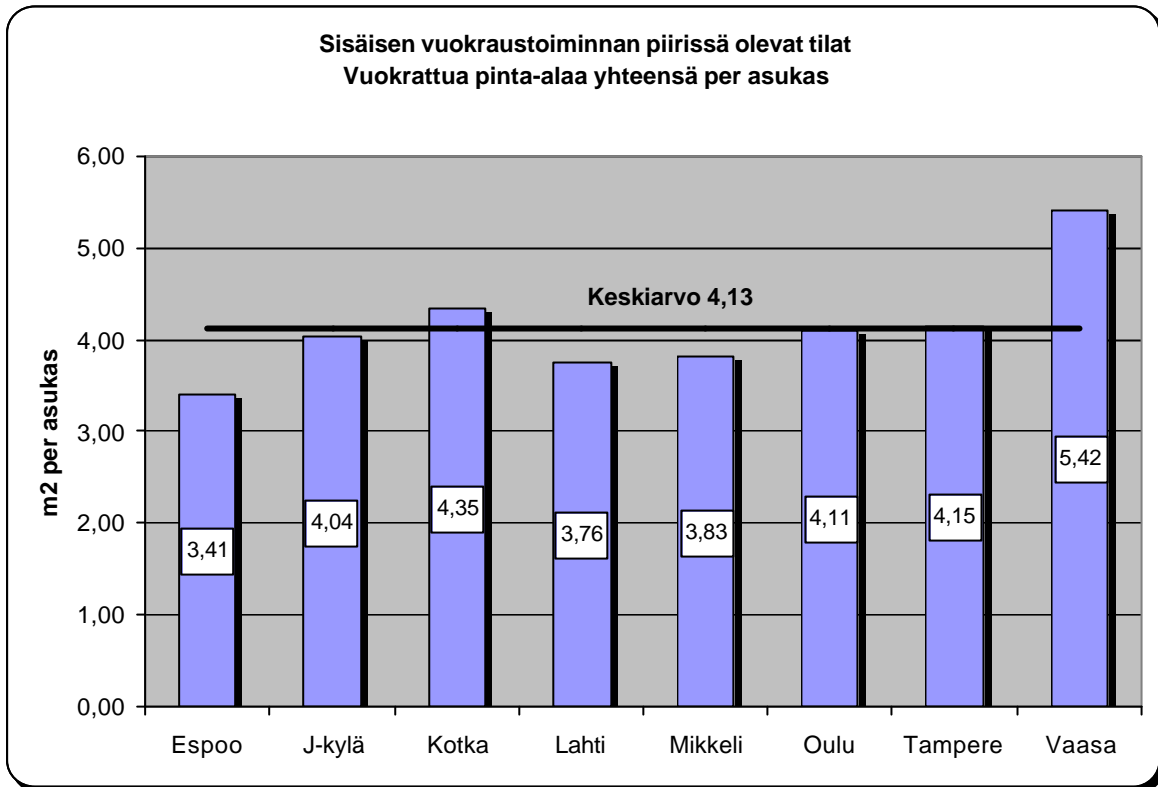
Kuva 2. Tilapalveluorganisaatioiden hallinnassa olevat tilat. Huoneistoalan jakautuminen tilojen omistuksen mukaan.



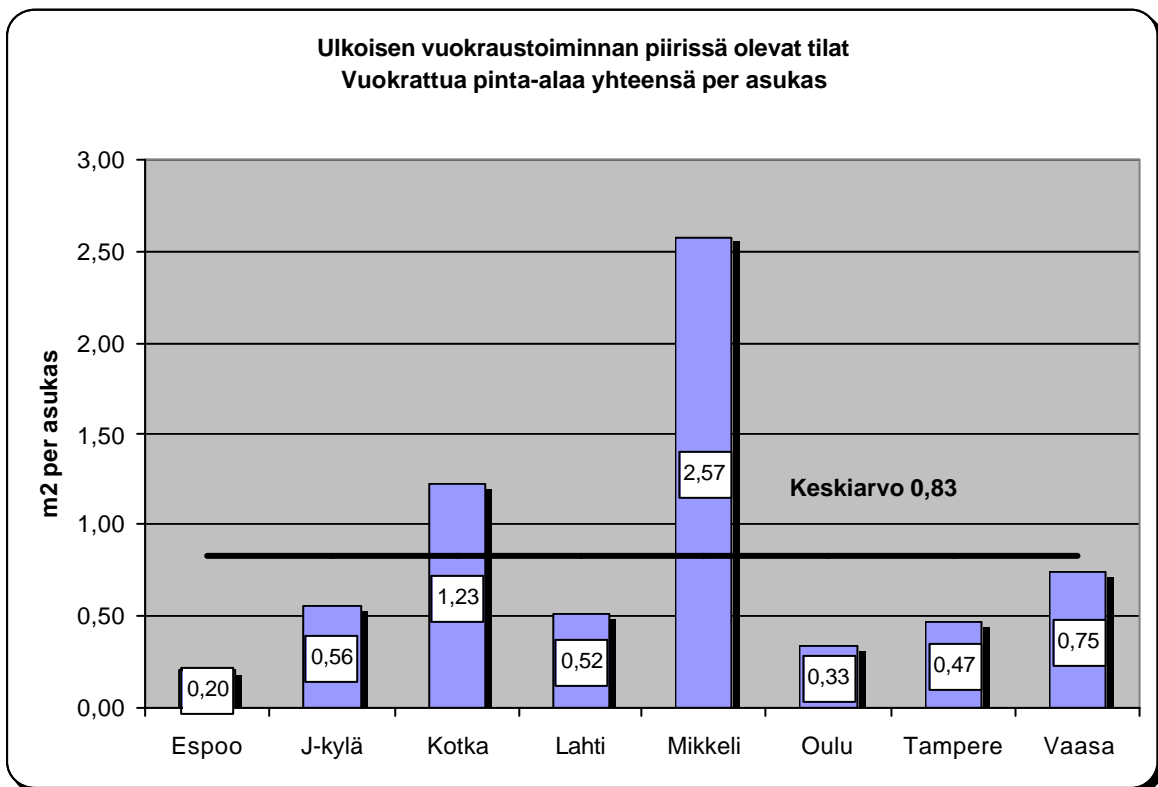
Kuva 3. Tilapalveluorganisaatioiden vuokraustoiminnan piirissä olevat tilat. Vuokrattua pinta-alaa yhteensä per asukas.



Kuva 4. Tilapalveluorganisaatioiden vuokraustoiminnan piirissä olevat tilat. Vuokratun pinta-alan jakautuminen sisäiseen ja ulkoiseen vuokraustoimintaan.



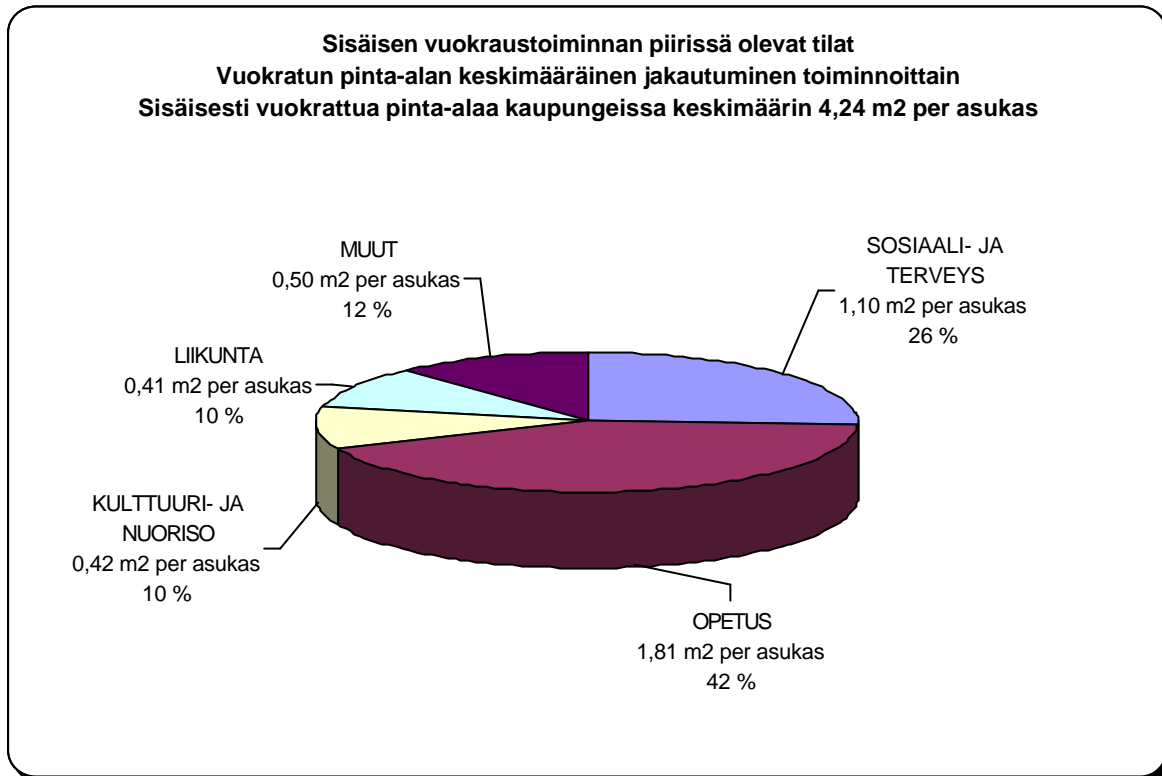
Kuva 5. Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olevat tilat. Vuokrattua pinta-alaa yhteensä per asukas.



Kuva 6. Ulkoisen vuokraustoiminnan piirissä olevat tilat. Vuokrattua pinta-alaa yhteensä per asukas.

Taulukko 5. Kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä ollut vuokrattu pinta-ala per asukas toiminnoittain (luokituksen alaluokkataso). Aineistona 7 kaupunkia.

	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	T-re	Vaasa	Keski- arvo
	m2 per asukas	m2 per asukas	m2 per asukas	m2 per asukas	m2 per asukas	m2 per asukas	m2 per asukas	m2 per asukas
Lasten päivähoitotilat	0,35	0,26	0,33	0,24	0,42	0,28	0,32	0,31
Vanhushuollon tilat ja sairaalat	0,42	0,37	0,54	0,45	0,36	0,45	0,36	0,42
Avoterveydenhuollon tilat	0,21	0,15	0,18	0,05	0,17	0,13	0,14	0,15
Muu sosiaali- ja terveystoimi	0,19	0,25	0,13	0,10	0,30	0,22	0,31	0,21
SOSIAALI- JA TERVEYSTOIMI	1,17	1,03	1,18	0,84	1,25	1,07	1,13	1,10
Peruskoulut	1,06	1,27	1,18	1,39	1,17	0,93	1,22	1,17
Lukiot	0,18	0,17	0,19	0,19	0,20	0,12	0,15	0,17
Ammattilliset oppilaitokset	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,35	0,81	0,27
Ammattikorkeakoulut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,44	0,10
Muut opetustilat	0,06	0,03	0,00	0,13	0,08	0,04	0,15	0,07
Muut opetustoimi	0,01	0,02	0,02	0,01	0,02	0,03	0,03	0,02
OPETUSTOIMI	1,31	2,25	1,39	1,73	1,47	1,71	2,81	1,81
Kirjastot	0,16	0,12	0,11	0,11	0,10	0,08	0,14	0,12
Museot	0,14	0,07	0,14	0,06	0,09	0,15	0,15	0,11
Teatterit	0,10	0,00	0,13	0,00	0,10	0,01	0,11	0,06
Konserttisalit	0,00	0,04	0,01	0,11	0,02	0,02	0,00	0,03
Nuorisotilat	0,05	0,03	0,08	0,14	0,06	0,04	0,09	0,07
Muut kulttuuri- ja nuorisotoimi	0,03	0,02	0,01	0,01	0,04	0,04	0,03	0,02
KULTTUURI- JA NUORISOTOIMI	0,47	0,28	0,48	0,43	0,42	0,33	0,52	0,42
Uimahallit	0,14	0,12	0,05	0,08	0,11	0,08	0,00	0,08
Jäähallit	0,10	0,03	0,05	0,20	0,12	0,12	0,00	0,09
Muut liikuntatilat	0,38	0,17	0,02	0,06	0,17	0,21	0,14	0,17
Muu liikuntatoimi	0,02	0,01	0,13	0,06	0,06	0,11	0,14	0,08
LIIKUNTATOIMI	0,65	0,33	0,25	0,40	0,47	0,51	0,28	0,41
Yleishallinto	0,06	0,08	0,07	0,06	0,09	0,06	0,09	0,07
Tekniset toiminnot	0,21	0,16	0,23	0,20	0,22	0,18	0,29	0,21
Energia- ja vesihuolto	0,01	0,02	0,00	0,00	0,01	0,01	0,03	0,01
Liikenteen tilat	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,01	0,00	0,00
Palo- ja pelastustoimi	0,07	0,12	0,09	0,10	0,07	0,06	0,06	0,08
Ateriapalvelutoiminta	0,08	0,00	0,04	0,04	0,00	0,09	0,10	0,05
Muut tilat	0,02	0,10	0,03	0,01	0,11	0,10	0,10	0,07
MUUT TOIMINNOT	0,44	0,46	0,45	0,43	0,50	0,51	0,67	0,50
TILAT YHTEENSÄ	4,04	4,35	3,76	3,83	4,11	4,15	5,42	4,24



Kuva 7. Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olevat tilat. Vuokratun pinta-alan keskimääräinen jakautuminen toimintoittain. Aineistona 7 kaupunkia.

Kaupunkien suorassa omistuksessa olevaa rakennuskantaa tutkittiin kolmen kaupungin (Tampere, Mikkeli ja Lahti) tietojen perusteella. Rakennustilavuudella painottaen rakennusten alkuperäisestä valmistumisvuodesta lasketut rakennuskantojen keski-ikäet olivat kaupungeittain seuraavat: Lahti 37 vuotta, Mikkeli 43 vuotta ja Tampere 45 vuotta (aineiston peittävyys yhteensä 89%).

Taulukossa 7 on esitetty näiden kaupunkien suorassa omistuksessa olevan rakennustilavuuden jakautuminen kuuteen eri ikäluokkaan (rakennukset sijoitettu ikäluokkiin rakennusten alkuperäisten valmistumisvuosien perusteella).

Taulukossa 8 on puolestaan esitetty esimerkki erään kaupungin suorassa omistuksessa olevan rakennuskannan huoneistopinta-alan jakautumisesta rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisiin rakennusluokkiin (Tilastokeskuksen käyttämä luokitusjako).

Taulukko 7. Kolmen kaupungin suorassa omistuksessa olleen rakennustilavuuden jakautuminen eri ikäluokkiin rakennusten alkuperäisen valmistumisvuoden perusteella. Aineiston peittävyys 89%.

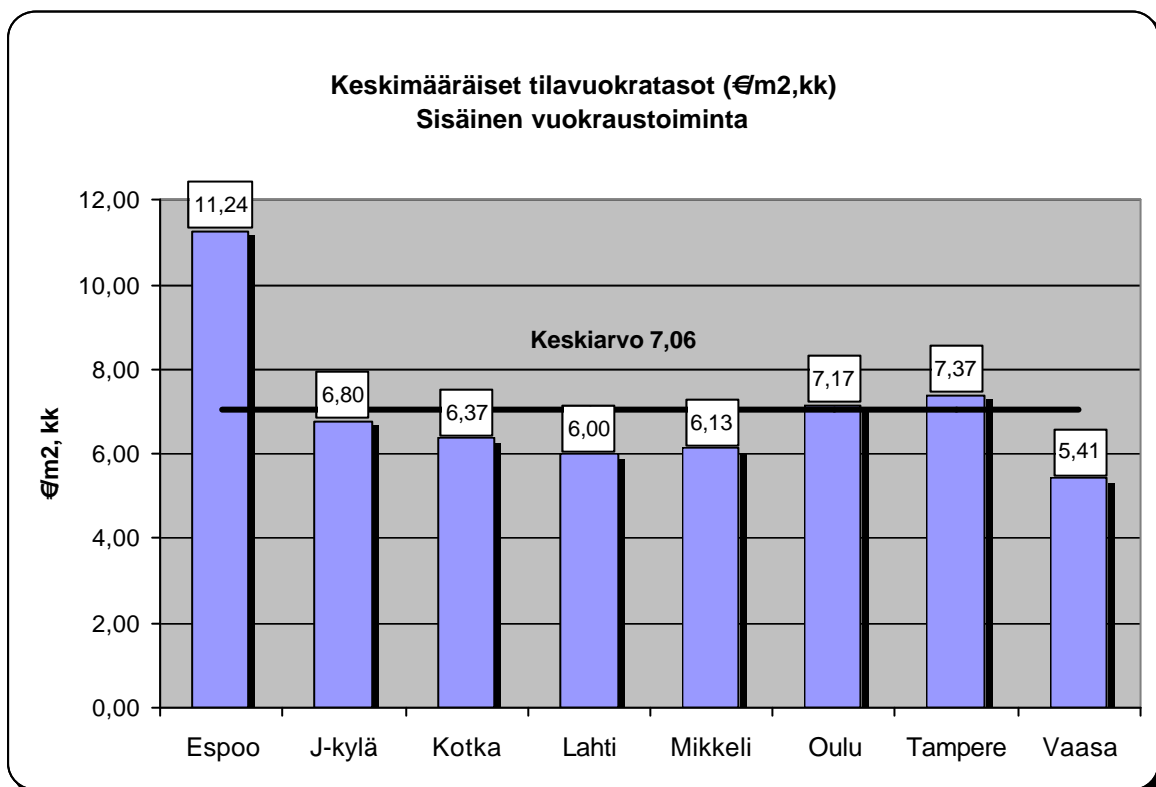
Rakennuksen ikä	Lahti	Mikkeli	Tampere
< 10 vuotta	7 %	5 %	6 %
10-19 vuotta	14 %	15 %	19 %
20-29 vuotta	13 %	16 %	12 %
30-39 vuotta	29 %	14 %	15 %
40-49 vuotta	13 %	19 %	13 %
>=50 vuotta	23 %	31 %	34 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %

*Taulukko 8. Tampereen kaupungin suorassa omistuksessa olleen rakennuskannan huoneistopinta-
alan jakautuminen Tilastokeskuksen mukaisiin rakennusluokkiin rakennusten pääkäyttötarkoituksen
mukaisesti.*

	htm2	htm2/aukas	Osuus
A Asuinrakennukset	3 614	0,02	0 %
B Vapaa-ajan rakennukset	487	0,00	0 %
C Liikerakennukset	14 578	0,07	1 %
D Toimistorakennukset	70 518	0,35	7 %
E Liikenteen rakennukset	14 404	0,07	1 %
F Hoitoalan rakennukset	203 951	1,01	20 %
G Kokoontumisrakennukset	177 202	0,88	18 %
H Opetusrakennukset	411 698	2,05	41 %
J Teollisuusrakennukset	7 806	0,04	1 %
K Varastorakennukset	11 195	0,06	1 %
L Palo- ja pelastustoimen rakennukset	54 329	0,27	5 %
M Maatalousrakennukset	9 158	0,05	1 %
N Muut rakennukset	23 393	0,12	2 %
Yhteensä	1 002 332	4,99	100 %

3 Tilavuokrat

Kuvassa 8 on havainnollistettu kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen keskimääräisiä vuokratasoja. Tilojen keskimääräiset vuokratasot vaihtelivat kaupungeissa välillä 5,41-11,14 €/m², kk. Kaupunkien keskiarvo oli 7,06 €/m², kk. Taulukkoon 9 on koottu sisäisen vuokraustoiminnan piiriin kuuluneiden tilojen keskimääräiset vuokratasot toiminnoittain 7 kaupungin osalta.



Kuva 8. Kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen keskimääräiset vuokratasot (€/m², kk).

Tilavuokrien määrittämissä on kaupunkikohtaisia eroja. Pääomavuokrien osalta eroja aiheuttavat mm. erilaiset pääoman tuottovaatimukset (korkeus), erisuuret poistoprosentit ja erilaiset poistojen laskentamenetelmät sekä erilaiset käytännöt, joilla kiinteistöjen arvot määritetään. Pääomavuokrien määrittämissä kaupungeittain on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

Myös ylläpitovuokrien (hoitomenovuokra, hoitovastike) määrittämissä ja sisällöissä on eroavaisuuksia. Ylläpitovuokrien sisällöt voivat joskus olla erilaisia myös saman kaupungin eri toimitilojen osalta. Taulukossa 10 on havainnollistettu ylläpitovuokrien pääasiallista sisältöä kaupungeittain eli siis sitä, mitä ylläpitopalveluita tai ylläpitokustannuseriä vuokriin yleensä sisältyy. Kustannusvaikutukseltaan merkittävä ylläpitokuluerä, siivous, ei tavallisesti sisälly kaupunkien sisäisiin tilavuokriin, vaan vuokralaiset tilaavat siivouksen erikseen palveluntuottajilta. Tässä raportissa esitetyt tilavuokrat eivät sisällä siivousta.

Kuva 9 puolestaan havainnollistaa kolmen kaupungin osalta sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen keskimääräisiä vuokratasoja ja niiden koostumista pääoma- ja ylläpito-osuuksista. Pääomavuokrien osuudet koko tilavuokrista ovat suuremmat, kaupungista riippuen 64%-76%.

Taulukko 9. Kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen keskimääräiset vuokratasot toimintoittain (luokituksen alaluokkataso). Aineistona 7 kaupunkia.

	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	T-re	Vaasa	Keski-arvo*
	€/m ² ,kk	€/m ² ,kk	€/m ² ,kk	€/m ² ,kk	€/m ² ,kk	€/m ² ,kk	€/m ² ,kk	€/m ² ,kk
Lasten päivähoitotilat	8,56	7,45	7,83	6,58	8,50	7,83	6,43	7,60
Vanhushuollon tilat ja sairaalat	7,47	8,02	6,18	6,23	7,95	8,10	7,13	7,30
Avoterveydenhuollon tilat	7,68	9,85	5,73	10,72	9,44	8,52	6,79	8,39
Muu sosiaali- ja terveystoimi	8,39	6,83	6,35	8,72	8,34	7,14	5,91	7,38
SOSIAALI- JA TERVEYSTOIMI	7,98	7,85	6,59	6,89	8,43	7,89	6,55	7,45
Peruskoulut	6,76	5,00	5,57	6,15	6,60	7,39	5,34	6,11
Lukiot	5,84	5,90	4,93	5,39	6,29	8,06	5,31	5,96
Ammattilliset oppilaitokset		4,82				6,93	4,91	5,55
Ammattikorkeakoulut						7,27	5,44	6,36
Muut opetustilat	5,35	8,23		5,78	6,19	6,75	5,06	6,23
Muut opetustoimi	8,50	11,47	7,64	7,50	8,10	7,95	5,98	8,16
OPETUSTOIMI	6,59	5,11	5,50	6,04	6,55	7,32	5,22	6,05
Kirjastot	5,06	4,81	7,14	6,25	6,39	8,71	5,38	6,25
Museot	6,37	3,77	4,67	5,98	5,77	8,25	4,14	5,57
Teatterit	8,36		8,16		12,81	4,34	9,24	8,58
Konserttitalit		3,95	7,13	9,97	13,38	8,03		8,49
Nuorisotilat	5,35	8,51	3,29	4,53	6,92	6,39	4,56	5,65
Muut kulttuuri- ja nuorisotoimi	8,31	5,46	6,18	7,75	5,98	8,25	5,28	6,74
KULTTUURI- JA NUORISOTOIMI	6,34	4,89	6,04	6,68	8,19	8,03	5,66	6,55
Uimahallit	9,75	14,03	7,96	9,07	7,18	6,25	2,00	8,04
Jäähallit	4,53	2,89	2,66	2,23	4,78	6,09		3,87
Muut liikuntatilat	4,34	6,38	5,29	1,56	4,77	5,97	4,65	4,71
Muu liikuntatoimi	4,84	37,33	7,76	4,28	6,50	5,62	2,09	9,77
LIIKUNTATOIMI	5,56	9,64	6,56	3,75	5,57	5,97	3,36	5,77
Yleishallinto	7,86	8,90	9,07	10,47	9,62	9,61	4,98	8,65
Tekniset toiminnot	5,25	9,72	4,54	4,75	4,58	7,64	3,73	5,75
Energia- ja vesihuolto	5,33	7,75			5,02	8,13	4,58	6,16
Liikenteen tilat			1,47	5,22		14,57		7,09
Palo- ja pelastustoimi	4,35	5,71	4,37	6,57	5,93	5,26	6,70	5,56
Ateriapalvelutoiminta	10,50		8,06	10,08		7,51	7,98	8,82
Muut tilat	9,40	6,21	6,08	9,37	8,29	6,47	4,39	7,17
MUUT TOIMINNOT	6,57	7,78	5,61	6,68	6,48	7,40	4,95	6,50
TILAT YHTEENSÄ	6,80	6,37	6,00	6,13	7,17	7,37	5,41	6,46

* keskiarvo laskettu ilman nolla-arvoja.

Taulukko 10. Ylläpitovuokrien pääasiallinen sisältö kaupungeittain.

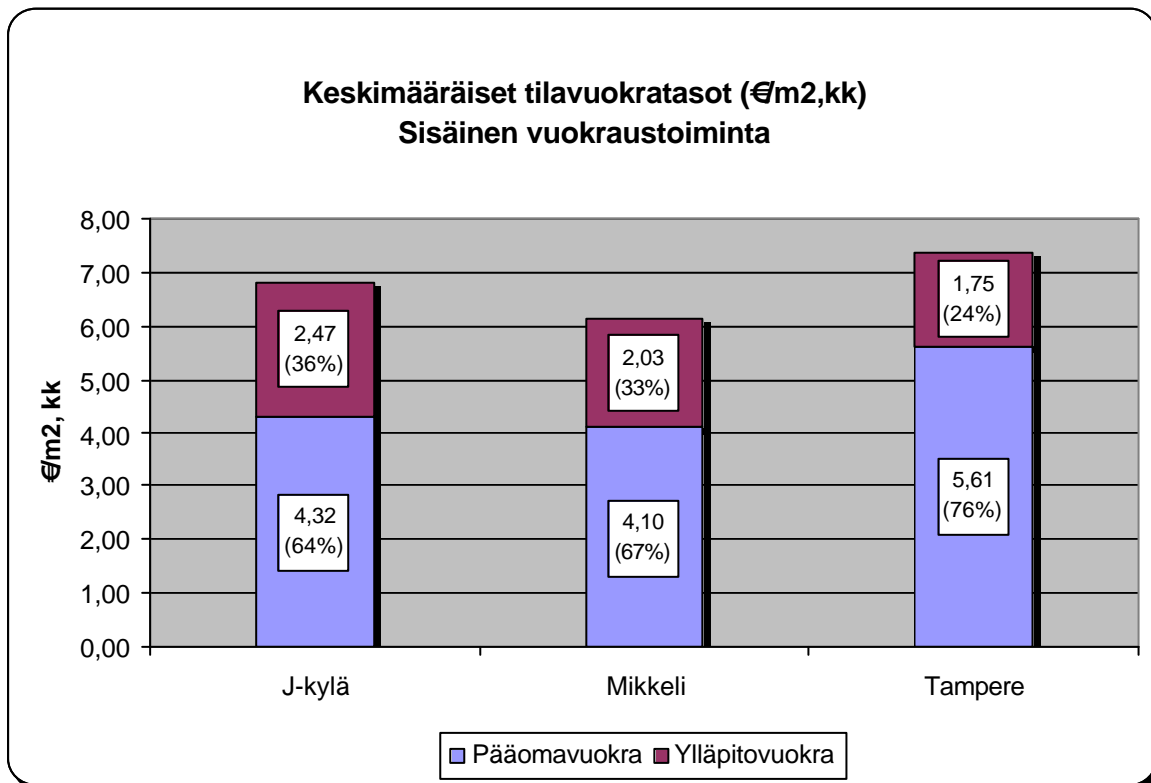
	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa
Hallinto, isännöinti	X	X	X	X	X	X	X	X
Kiinteistön huoltopalvelut	X	X	X	X*	X	X	X	X
Lämmitys	X	X	X	X	X	X	X	X
Sähkö	X	X	X	X**	X	X	X	X
Vesi- ja jätevesi	X	X	X	X**	X	X	X	X
Siivous					X***			
Jätehuolto	X	X	X	X	X	X	X	X
Korjaukset ja kunnossapito	X	X	X	X	X	X	X	X
Kiinteistövakuutukset	X		X			X	X	X
Tontin vuokra				X				

X* = sisältyy osassa kohteista.

X** = sisältyy harvoin, karkeasti n. 10-20% kohteista.

X*** = runsaasti tapauskohtaista vaihtelua. Siivouksen osuus kuitenkin poistettu Mikkelin vuokrista tässä raportissa.

Huom! Yleisesti esimerkiksi liikuntalaitosten osalta ylläpitovuokrien sisältö usein paljon suppeampi ja laitokset vastaavat usein itse monista ylläpitotehtävistä.



Kuva 9. Kolmen kaupungin sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olleiden tilojen keskimääräiset vuokratasot ja niiden jakautuminen pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan (€/m², kk).

Edellä esitettyihin tilavuokriin ei siis sisältynyt siivouksen osuutta. Siivouskustannusten suuruutta eri toimitilatyypeissä tutkittiin yhden kaupungin tietojen perusteella. Keskimääräisiä siivouskustannuksia sekä siivottavaa pinta-alaa että vuokrattua pinta-alaa kohti on tähän aineistoon perustuen esitetty eräiden toimitilatyypien osalta *taulukossa 11*. Tilatyypistä riippuen siivouskustannukset olivat välillä 0,83-2,58 euroa vuokrattua neliometriä kohti kuukaudessa. Siivottavan pinta-alan osuus oli useimmilla tilatyypeillä 90%-95% vuokratusta pinta-alasta.

Taulukko 11. Keskimääräisiä siivouskustannustasoja siivottavaa pinta-alaa kohti (€/s-m²,kk) ja vuokrattua pinta-alaa kohti (€/v-m²,kk) eräiden toimitilatyypien osalta. Aineistona yhden kaupungin toimitilat.

	€/s-m ² ,kk	s-m ² /v-m ²	€/v-m ² ,kk
Lasten päivähoiton tilat	2,79	93 %	2,58
Avoterveydenhuollon tilat	2,74	91 %	2,51
Muut sosiaali- ja terveystoimen tilat	1,59	95 %	1,52
Koulut	1,41	91 %	1,28
Kirjastot	1,88	90 %	1,69
Museot	0,86	96 %	0,83
Teatterit	1,79	76 %	1,36
Nuorisotilat	1,74	87 %	1,51
Toimistotilat	1,70	94 %	1,60

4 Tunnuslukuja toimitilatyypeittäin

4.1 Lasten päivähoitotilat

Taulukkoon 12 on koottu lähteen /2/ mukaisia tietoja kaupunkien päivähoiton rakenteesta. Päivähoitoikäisistä lapsista oli tutkimuksen kohdekaupungeissa päiväkotihoidon piirissä keskimäärin 38,0% ja perhepäivähoidon piirissä keskimäärin 8,7%. Yhteensä kunnallisen päivähoiton piirissä oli näissä kaupungeissa keskimäärin 46,7% päivähoitoikäisistä. Sosiaalitoimen alaisuudessa esiopetusta sai 6-vuotiaista keskimäärin noin 92%.

Lasten päivähoitotilaa oli kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä kaupungista riippuen 3,4-5,0 m² yhtä päivähoitoikäistä (0-6-vuotiaista) asukasta kohti. Kaupunkien keskiarvo oli 4,4 m² per päivähoitoikäinen asukas (*kuva 10*).

Kuvassa 11 on esitetty toimitilatyypikohtaiseen vertailuun sisältyneiden päiväkotien lukumäärät kaupungeittain. Yhteensä vertailuun sisältyi 415 päiväkotia.

Vertailuotoksen päiväkodeissa oli hoidossa ja esiopetuksessa keskimäärin 6 lasta per päiväkoti (*kuva 12*). Vuokrattua pinta-alaa päiväkodeissa oli keskimäärin 653 m² (*kuva 13*) ja tilaa yhtä hoidossa tai esiopetuksessa ollutta lasta kohti keskimäärin 11,1 m² (*kuva 14*).

Hoitopaikkojen määrätietoja oli käytettävissä kolmesta kaupungista. Vuokrattua pinta-alaa hoitopaikkaa kohti oli näiden kaupunkien päiväkodeissa 9,3-12,3 m² (keskiarvo 10,6 m² per hoitopaikka). Hoitopaikkojen täyttöasteet vaihtelivat näissä kaupungeissa välillä 88%-97% (keskiarvo 92%).

Päiväkotien keskimääräinen tilavuokrataso oli 8,07 €/m² kuukaudessa (*kuva 15*). Yhtä hoidossa tai esiopetuksessa ollutta lasta kohti tilavuokrien suuruus oli aineistossa keskimäärin 1 073 euroa vuodessa (*kuva 16*).

Taulukossa 13 on esitetty päiväkotihoidon keskeisiä taloustietoja kaupungeittain perustuen tilastokeskuksen tilastoon /2/. Tilaston mukaan päiväkotihoidon käyttökustannukset yhtä hoidossa ollutta lasta kohti olivat noin 9 000 euroa vuodessa (*kuva 17*).

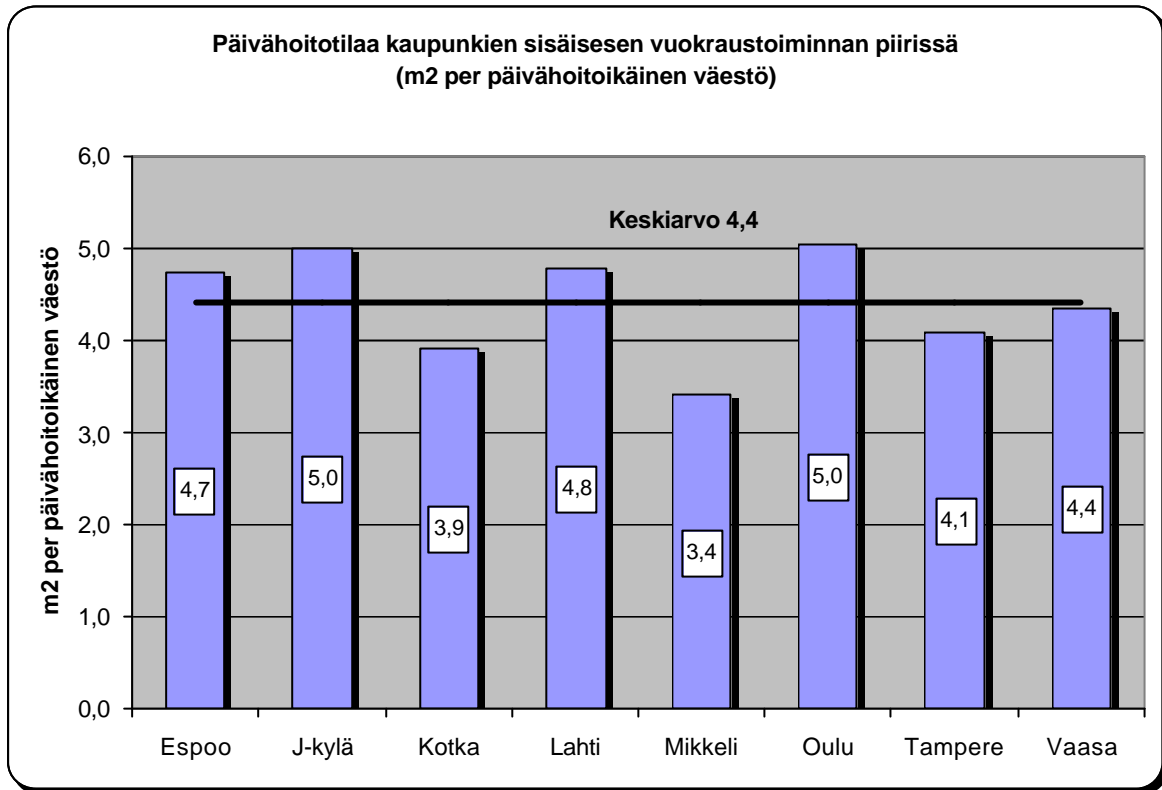
Kuva 18 havainnollistaa tilavuokrien suhteellista osuutta päiväkotihoidon käyttökustannuksista kaupungeittain, kun vertailussa tilavuokrien suuruutena on pidetty tutkimusotoksen mukaisia tilavuokra-arvoja (€ per lapsi vuodessa) ja käyttökustannuksina lähteen /2/ mukaisia käyttökustannusarvoja (€ per lapsi vuodessa). Vertailun perusteella tilavuokrien osuus päiväkotihoidon käyttökustannuksista oli kaupungeissa keskimäärin 12,0%.

Ryhmäperhepäivähoitotiloja tarkasteltiin yhden kaupungin aineistolla. Keskeiset tunnusluvut olivat:

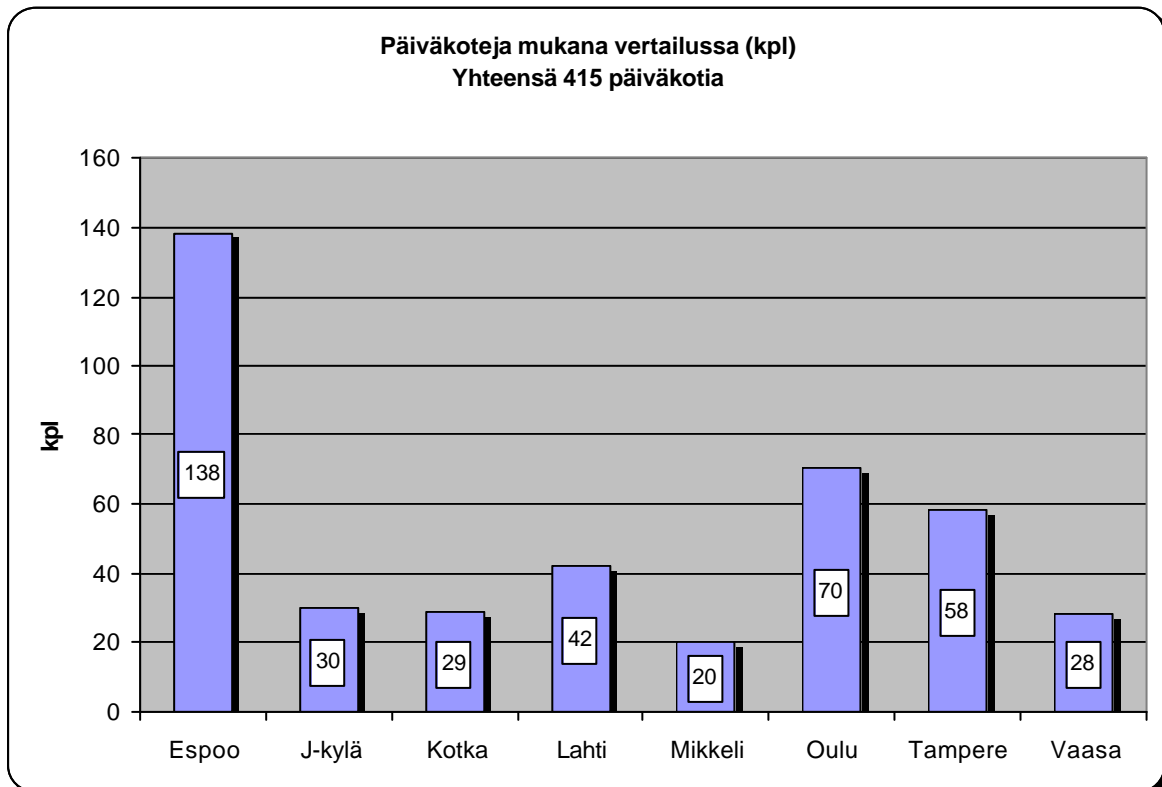
- lapsia hoidossa keskimäärin 16 per ryhmäperhepäiväkoti,
- vuokrattu pinta-ala keskimäärin 114 m² per ryhmäperhepäiväkoti,
- vuokrattua pinta-alaa keskimäärin 8,4 m² yhtä hoidossa olevaa lasta kohti ja
- tilavuokra keskimäärin 706 euroa lasta kohti vuodessa.

Taulukko 12. Päivähoidon rakennetta kuvaavia tietoja tutkimuksen kohdekaupungeista vuodelta 2004 /2/.

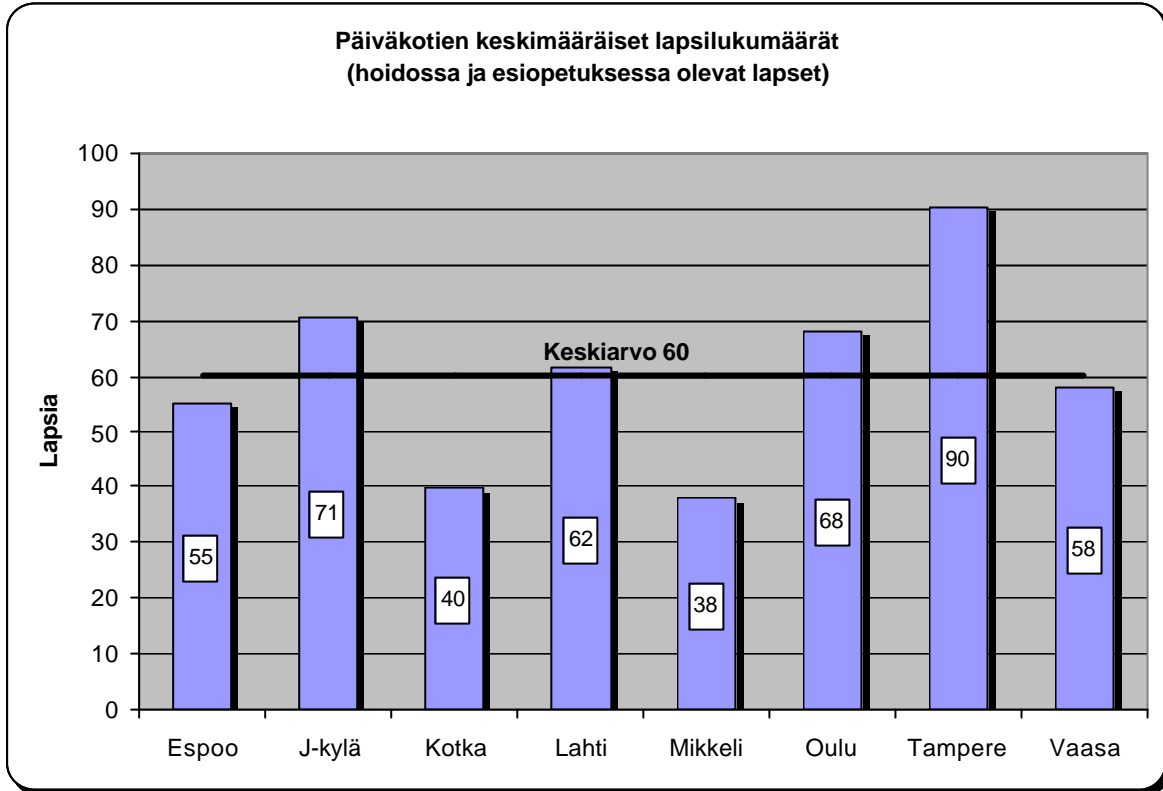
	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keski-arvo
Päivähoitoikäisiä (0-6- v.) 31.12.2004	21 946	5 808	3 692	6 780	3 236	10 702	13 631	4 227	8 753
A Päiväkotihoido:									
Lapsia kokopäivähoidossa	7 041	1 616	1 142	2 311	354	4 306	4 720	1 077	2 821
Lapsia osapäivähoidossa	2 203	327	517	304	292	147	1 472	537	725
Lapsia hoidossa päiväkodeissa yhteensä	9 244	1 943	1 659	2 615	646	4 453	6 192	1 614	3 546
Osuudet ikäluokasta (0-6-v.):									
Lapsia kokopäivähoidossa	32,1 %	27,8 %	30,9 %	34,1 %	10,9 %	40,2 %	34,6 %	25,5 %	29,5 %
Lapsia osapäivähoidossa	10,0 %	5,6 %	14,0 %	4,5 %	9,0 %	1,4 %	10,8 %	12,7 %	8,5 %
Lapsia hoidossa päiväkodeissa yhteensä	42,1 %	33,5 %	44,9 %	38,6 %	20,0 %	41,6 %	45,4 %	38,2 %	38,0 %
B Perhepäivähoido:									
Lapsia kokopäivähoidossa	1 446	469	186	540	453	489	434	630	581
Lapsia osapäivähoidossa	105	24	5	20	28	5	13	110	39
Lapsia perhepäivähoidossa yht.	1 551	493	191	560	481	494	447	740	620
Osuudet ikäluokasta (0-6-v.):									
Lapsia kokopäivähoidossa	6,6 %	8,1 %	5,0 %	8,0 %	14,0 %	4,6 %	3,2 %	14,9 %	8,0 %
Lapsia osapäivähoidossa	0,5 %	0,4 %	0,1 %	0,3 %	0,9 %	0,0 %	0,1 %	2,6 %	0,6 %
Lapsia perhepäivähoidossa yht.	7,1 %	8,5 %	5,2 %	8,3 %	14,9 %	4,6 %	3,3 %	17,5 %	8,7 %
A+B yhteensä:									
Lapsia hoidossa päiväkodeissa	9 244	1 943	1 659	2 615	646	4 453	6 192	1 614	3 546
Lapsia perhepäivähoidossa	1 551	493	191	560	481	494	447	740	620
Lapsia päivähoidossa yhteensä	10 795	2 436	1 850	3 175	1 127	4 947	6 639	2 354	4 165
Osuudet ikäluokasta (0-6-v.):									
Lapsia hoidossa päiväkodeissa	42,1 %	33,5 %	44,9 %	38,6 %	20,0 %	41,6 %	45,4 %	38,2 %	38,0 %
Lapsia perhepäivähoidossa	7,1 %	8,5 %	5,2 %	8,3 %	14,9 %	4,6 %	3,3 %	17,5 %	8,7 %
Lapsia päivähoidossa yhteensä	49,2 %	41,9 %	50,1 %	46,8 %	34,8 %	46,2 %	48,7 %	55,7 %	46,7 %
A+B yhteensä:									
Lapsia kokopäivähoidossa	8 487	2 085	1 328	2 851	807	4 795	5 154	1 707	3 402
Lapsia osapäivähoidossa	2 308	351	522	324	320	152	1 485	647	764
Lapsia päivähoidossa yhteensä	10 795	2 436	1 850	3 175	1 127	4 947	6 639	2 354	4 165
Osuudet ikäluokasta (0-6-v.):									
Lapsia kokopäivähoidossa	38,7 %	35,9 %	36,0 %	42,1 %	24,9 %	44,8 %	37,8 %	40,4 %	37,6 %
Lapsia osapäivähoidossa	10,5 %	6,0 %	14,1 %	4,8 %	9,9 %	1,4 %	10,9 %	15,3 %	9,1 %
Lapsia päivähoidossa yhteensä	49,2 %	41,9 %	50,1 %	46,8 %	34,8 %	46,2 %	48,7 %	55,7 %	46,7 %
C Esiopetus sosiaalitoimessa:									
Lapsia esiopetuksessa sosiaalitoimessa	2 227	666	538	909	432	1 221	1 730	573	1 037
Osuus ikäluokasta (0-6-vuotta):	10,1 %	11,5 %	14,6 %	13,4 %	13,3 %	11,4 %	12,7 %	13,6 %	12,6 %
Osuus ikäluokasta (6-vuotta):	76,3 %	92,1 %	97,1 %	96,8 %	86,9 %	92,5 %	94,0 %	97,8 %	91,7 %



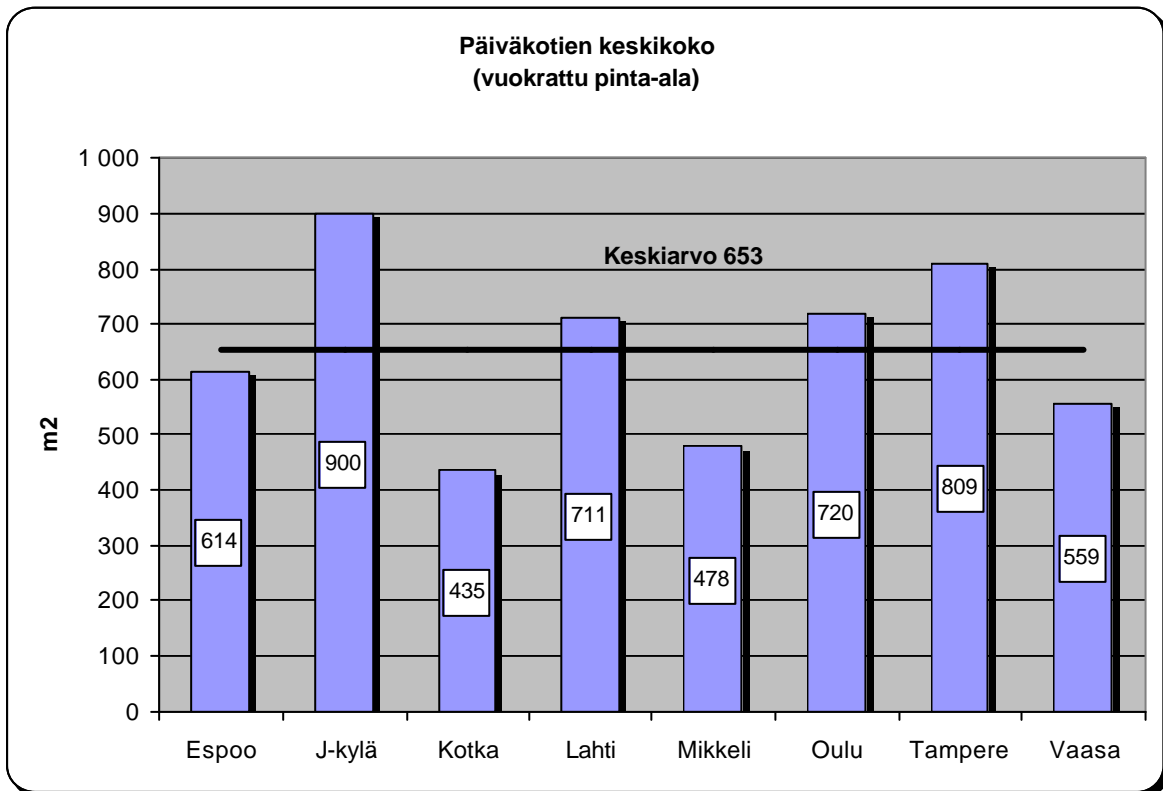
Kuva 10. Päivähoitotilaa kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä (m² per päivähoitoikäinen väestö).



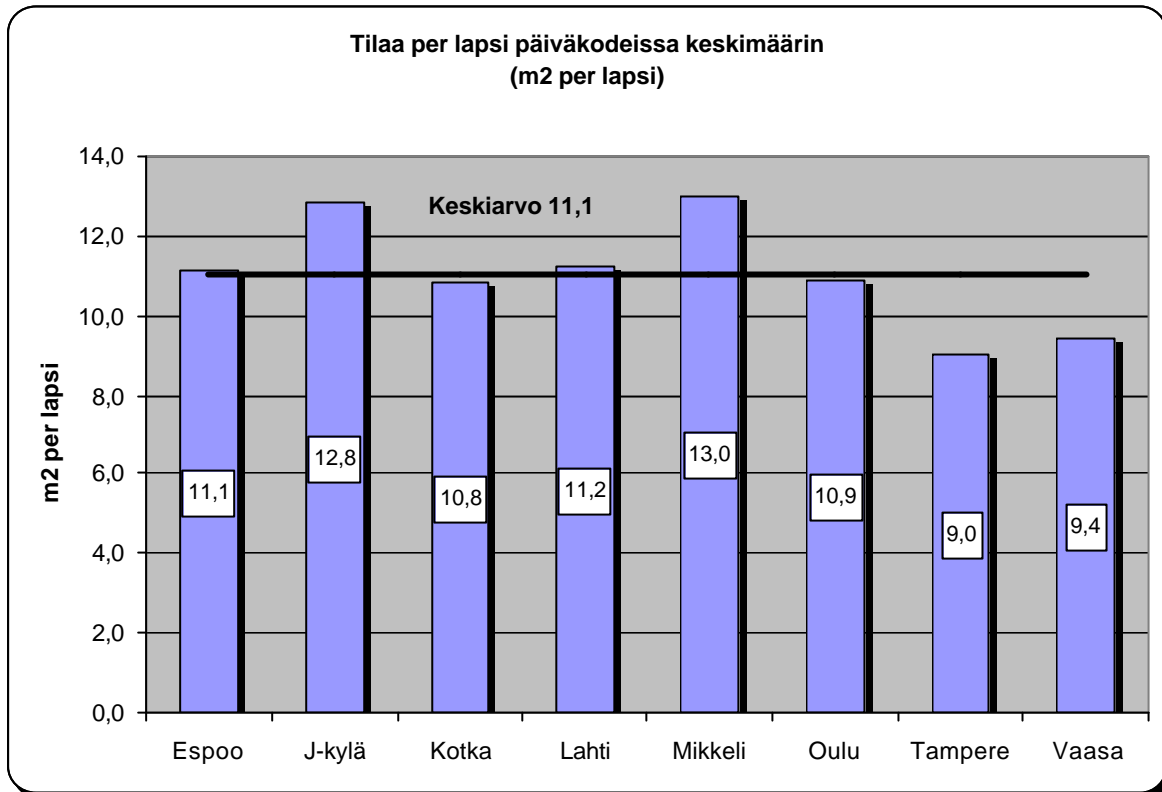
Kuva 11. Päiväkotien lukumäärä tutkimusotoksessa kaupungeittain.



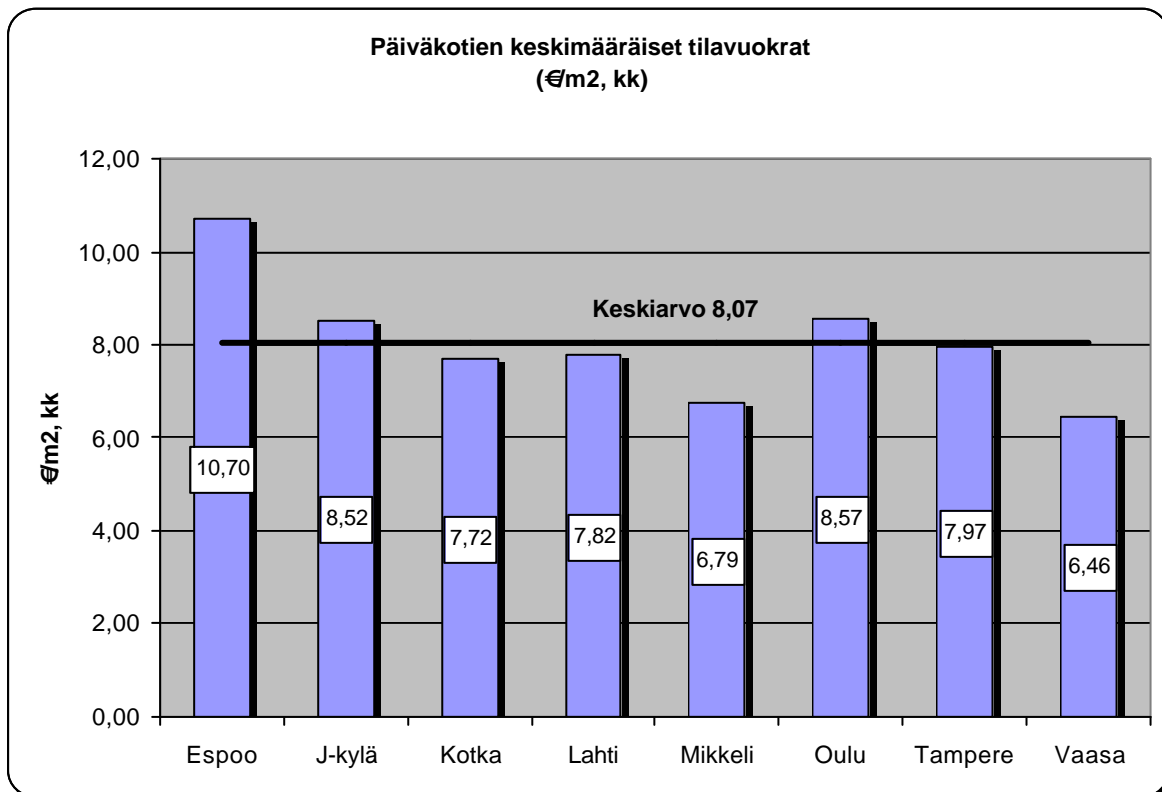
Kuva 12. Päiväkotien keskimääräiset lapsilukumäärät (hoidossa ja esiopetuksessa olevat lapset).



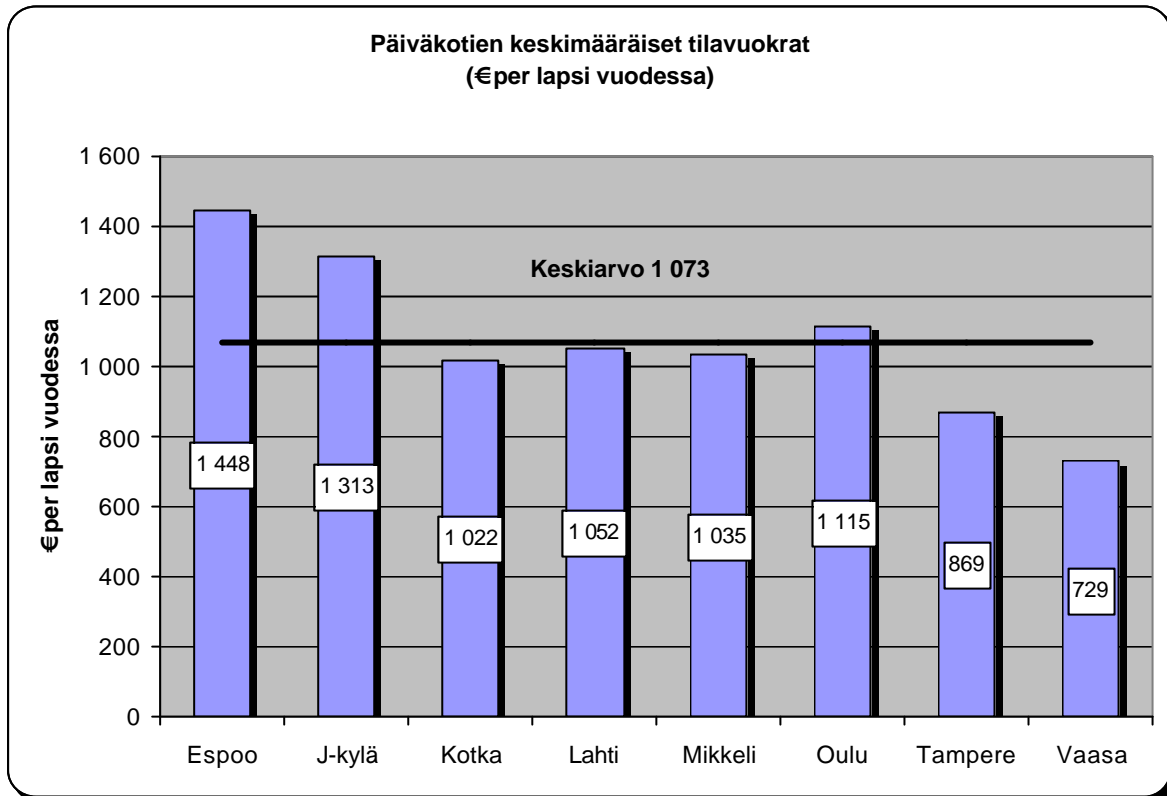
Kuva 13. Päiväkotien keskikoko (vuokrattu pinta-ala).



Kuva 14. Tilaa per lapsi päiväkodeissa keskimäärin (m² per lapsi).



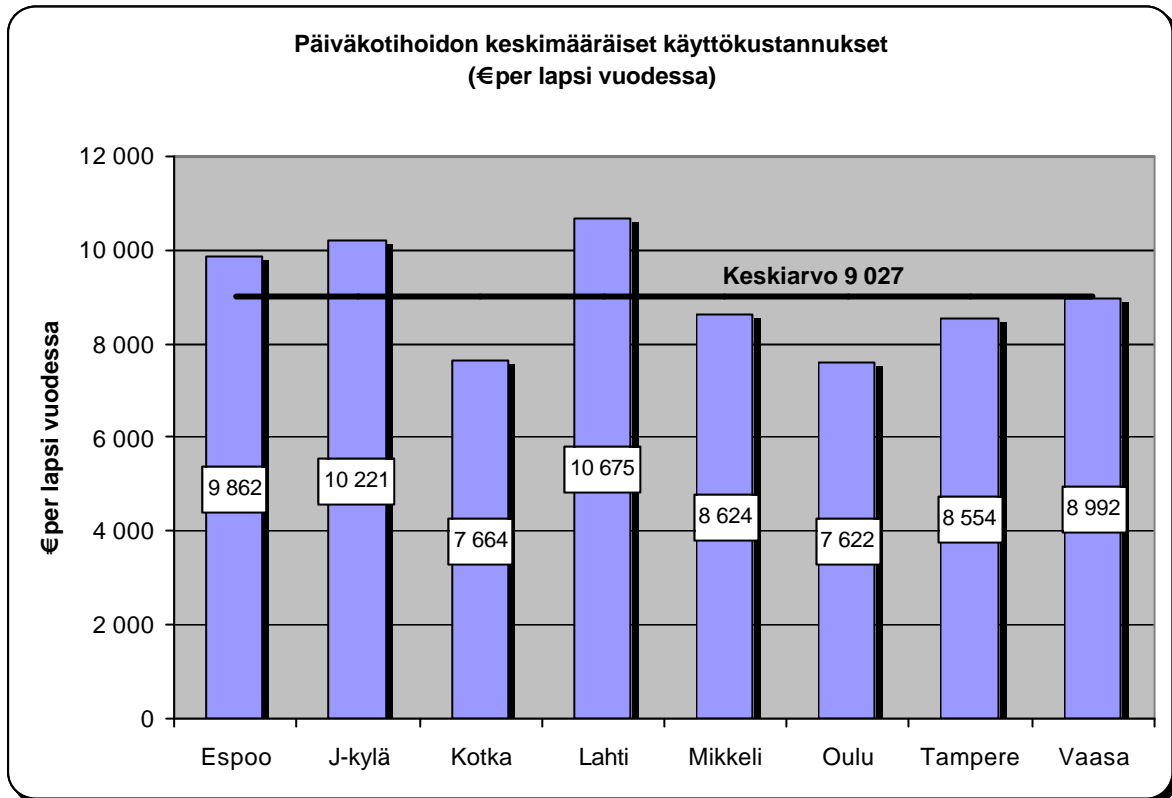
Kuva 15. Päiväkotien keskimääräiset tilavuokrat (€/m²,kk).



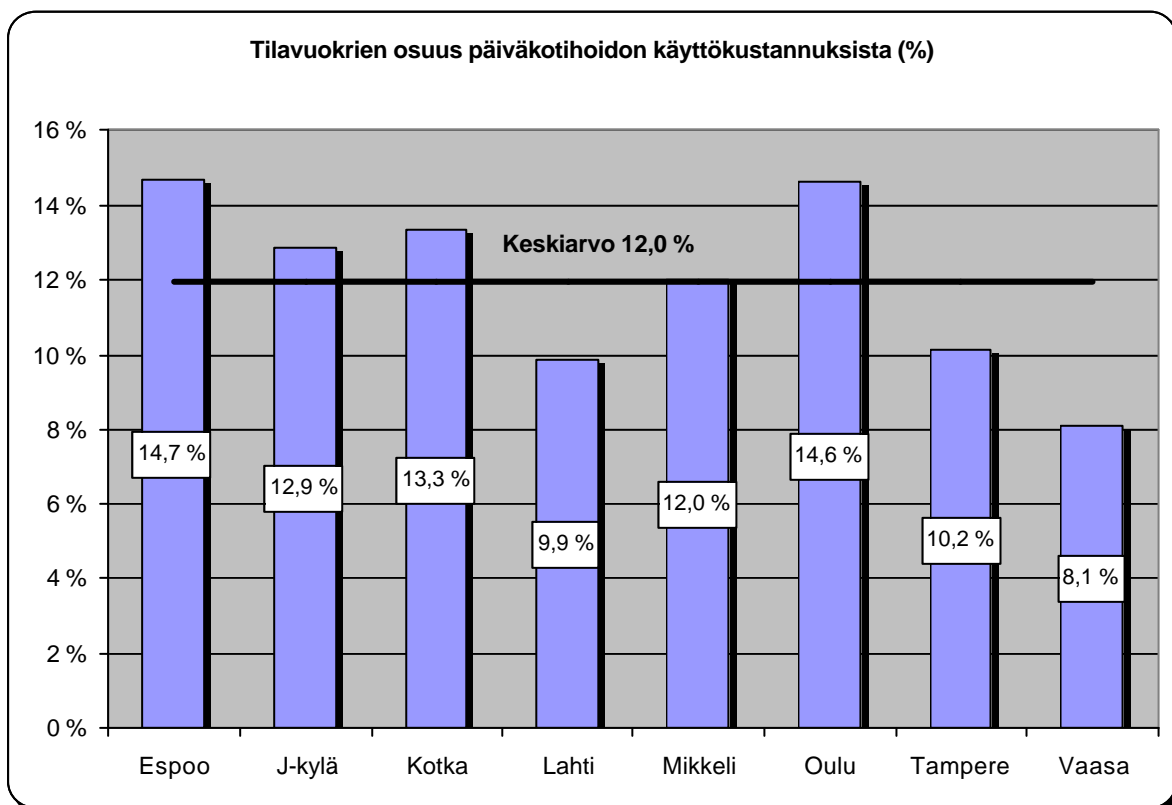
Kuva 16. Päiväkotien keskimääräiset tilavuokrat (€per lapsi vuodessa).

Taulukko 13. Päiväkotihoidon taloustietoja tutkimuksen kohdekaupungeista vuodelta 2004 /2/.

Päiväkotihoidon taloustietoja	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Lapsia hoidossa 31.12.2004	9 244	1 943	1 659	2 615	646	4 453	6 192	1 614	3 546
Hoitopäiviä vuodessa	1 384 782	364 341	269 756	478 070	113 853	736 802	1 206 281	282 359	604 531
Käyttökustannukset (1000 €)	91 164	19 859	12 714	27 914	5 571	33 942	52 966	14 513	32 330
Käyttötulot (1000 €)	11 847	2 652	1 950	5 892	915	5 740	9 227	2 054	5 035
Nettokustannukset (1000 €)	79 317	17 207	10 764	22 022	4 656	28 202	43 739	12 459	27 296
Käyttötulot per käyttökustannukset (%)	13,0 %	13,4 %	15,3 %	21,1 %	16,4 %	16,9 %	17,4 %	14,2 %	16,0 %
Käyttökustannukset (€per lapsi vuodessa)	9 862	10 221	7 664	10 675	8 624	7 622	8 554	8 992	9 027
Käyttötulot (€per lapsi vuodessa)	1 282	1 365	1 175	2 253	1 416	1 289	1 490	1 273	1 443
Nettokustannukset (€per lapsi vuodessa)	8 580	8 856	6 488	8 421	7 207	6 333	7 064	7 719	7 584
Käyttökustannukset (€per hoitopäivä)	66	55	47	58	49	46	44	51	52
Käyttötulot (€per hoitopäivä)	9	7	7	12	8	8	8	7	8
Nettokustannukset (€per hoitopäivä)	57	47	40	46	41	38	36	44	44



Kuva 17. Päiväkotihoidon keskimääräiset käyttökustannukset (€ per lapsi vuodessa) /2/.



Kuva 18. Tilavuokrien osuus päiväkotihoidon käyttökustannuksista kaupungeittain (%).

4.2 Vanhushuollon tilat ja sairaalat

Vanhuspalvelujen rakennetta tutkimuksen kohdekaupungeissa on havainnollistettu vanhainkoti-hoidon ja vanhusten palveluasumisen osalta *taulukossa 14*. Näiden kaupunkien 75 vuotta täyttäneistä asukkaista oli vanhainkotihoitossa keskimäärin 4,8% ja kunnallisen palveluasumisen piirissä keskimäärin 7,9%.

Tutkimuksen seitsemässä kohdekaupungeissa oli sisäisen vuokraustoiminnan piirissä vanhus-huollon tiloja ja sairaalataloja yhteensä keskimäärin 6,1 m² per 75 vuotta täyttänyt asukas (*kuva 19*). Tutkimuksessa käytetyssä luokituksessa tähän ryhmään laskettiin sairaalatalojen lisäksi kuuluviksi vanhainkodit ja palvelutalot sekä kotisairaanhoidon ja kotipalvelun toimitilat.

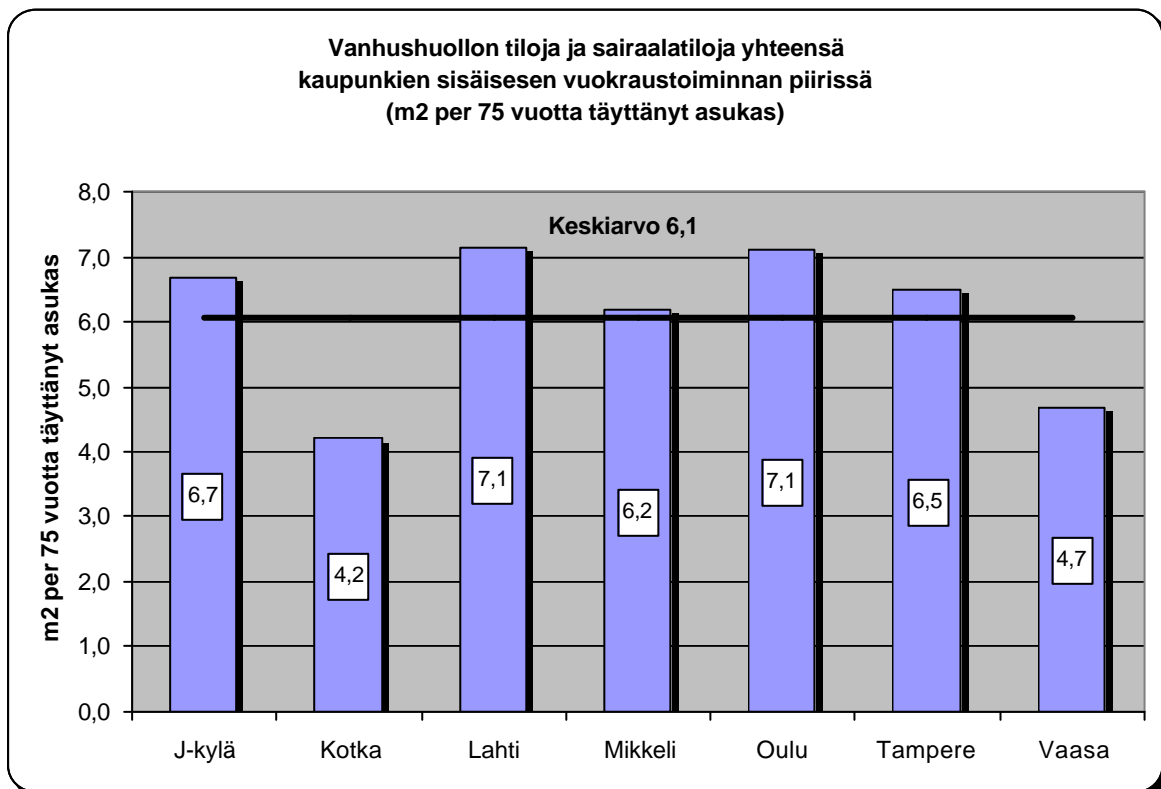
Vanhainkotien, palvelutalojen ja sairaaloiden tunnuslukuja on esitetty *taulukoissa 15-17*. Vanhushuollon tilat ovat kovassa kuormituksessa, koska useissa kohteissa hoitopaikkojen ja palveluasumispaikkojen käyttöasteet ovat yli 100%.

Taulukossa 18 on esitetty vanhainkotihoitoiden taloustietoja. Tutkimuksen kohdekaupungeissa vanhainkotihoitoiden käyttökustannukset hoitovuorokautta kohti vaihtelivat välillä 101-134 € per hoitovuorokausi ja olivat kaupungeissa keskimäärin 115 € per hoitovuorokausi.

Kuva 20 havainnollistaa tilavuokrien suhteellista osuutta vanhainkotihoitoiden käyttökustannuksista kaupungeittain, kun vertailussa tilavuokrien suuruutena on pidetty tutkimusotoksen mukaisia tilavuokra-arvoja (€hoito-vrk) ja käyttökustannuksina lähteen /2/ mukaisia käyttökustannusarvoja (€hoito-vrk). Vertailun perusteella tilavuokrien osuus vanhainkotihoitoiden käyttökustannuksista oli kaupungeissa keskimäärin 11,4%.

Taulukko 14. Vanhuspalvelujen rakennetta kuvaavia tietoja tutkimuksen kohdekaupungeista vuodelta 2004 /2/. Lahden osalta osa tiedoista puuttuu. Aineistona 7 kaupunkia.

Vanhainkoti- ja palveluasuminen	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
75 vuotta täyttäneitä asukkaita	5 197	4 794	7 464	3 397	6 501	14 106	4 331	6 541
Vanhainkodeissa hoidossa olleita (31.12)	215	176		144	462	1045	102	357
Osuus 75 vuotta täyttäneistä	4,1 %	3,7 %		4,2 %	7,1 %	7,4 %	2,4 %	4,8 %
Vanustenhoidon palveluasumisasiakkaita (31.12)	407	335	317	363	543	763	500	461
Osuus 75 vuotta täyttäneistä	7,8 %	7,0 %	4,2 %	10,7 %	8,4 %	5,4 %	11,5 %	7,9 %
Yhteensä (31.12)	622	511		507	1 005	1 808	602	843
Osuus 75 vuotta täyttäneistä	12,0 %	10,7 %		14,9 %	15,5 %	12,8 %	13,9 %	13,3 %



Kuva 19. Vanhushuollon tiloja ja sairaalatiiloja yhteensä kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä 75 vuotta täyttäneitä asukasta kohti. Aineistona 7 kaupunkia.

Taulukko 15. Vanhainkotien tunnuslukuja. Yhteensä 19 vanhainkotiä.

Vanhainkodit	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keski- arvo
Vanhainkoteja vertailussa (kpl)	6	2	2	2	2	3	1	1	
Hoitopaikkoja per vanhainkoti	56	107	92	132	68	118	998	105	209
Hoito-vrk per vanhainkoti	20 349	38 119	32 930	48 997	25 363	43 704	323 220	38 157	71 355
Hoito-vrk per hoitopaikka	363	358	358	375	376	375	324	363	362
Hoitopaikkojen käyttöaste-%	100,3%	98,1 %	98,1 %	102,8 %	103,1 %	102,8 %	88,7 %	99,6 %	99,2 %
Vuokrattu pinta-ala per vanhainkoti	2 457	5 937	4 462	6 280	4 172	5 735	41 020	3 306	9 171
Vuokrattu pinta-ala per hoitopaikka	47,8	55,7	49,1	50,0	61,8	53,8	41,1	31,5	48,9
Tilavuokra (€/m ² , kk)	14,11	6,75	6,08	5,80	6,34	8,81	8,68	6,73	7,91
Tilavuokra (€ per hoito-vrk)	22,50	12,62	9,82	8,94	12,23	15,29	13,22	7,00	12,70
Tilavuokra (€ per hoitopaikka vuodessa)	8 191	4 517	3 622	3 390	4 594	5 761	4 283	2 542	4 612

Taulukko 16. Palvelutalojen tunnuslukuja. Yhteensä 14 palvelutaloa.

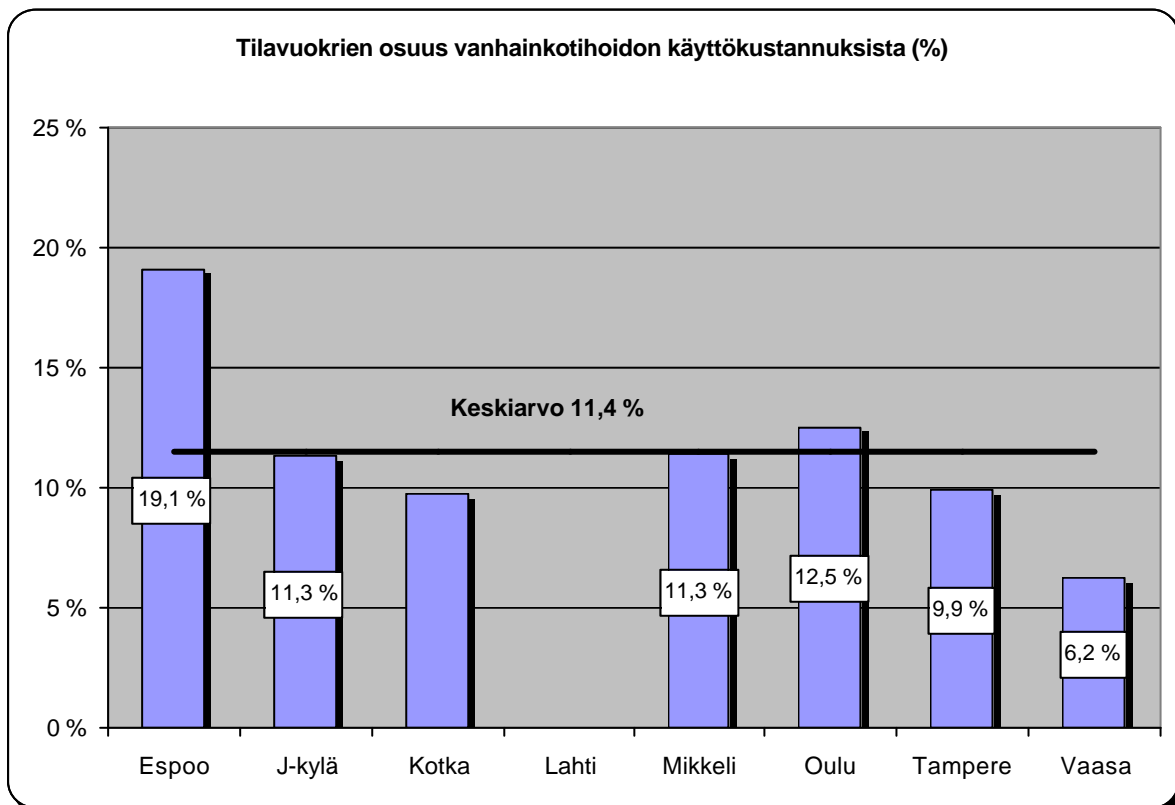
Palveluatalot	J-kylä	Lahti	Oulu	Vaasa	Keskiarvo
Palvelutaloja vertailussa (kpl)	6	3	2	3	
Palveluasumispaikkoja per palvelutalo	29	37	12	31	27
Palveluasumis-vrk per palvelutalo	9 365	14 232	4 291	10 814	9 676
Palveluasumis-vrk per palveluasumispaikka	316	388	358	355	354
Palveluasumispaikkojen käyttöaste-%	86,7 %	106,2 %	98,2 %	97,1 %	97,1 %
Vuokrattu pinta-ala per palvelutalo	1 433	2 184	403	1 320	1 335
Vuokrattu pinta-ala per palveluasumispaikka	47,0	57,8	33,0	40,1	44,5
Tilavuokra (€/m ² , kk)	8,63	8,24	8,36	6,68	7,98
Tilavuokra (€ per palveluasumis-vrk)	15,15	14,24	9,33	9,08	11,95
Tilavuokra (€ per palveluasumispaikka vuodessa)	4 757	5 514	3 336	3 209	4 204

Taulukko 17. Sairaaloiden tunnuslukuja. Yhteensä 11 sairaalaa.

Sairaalat	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Vaasa	Keskiarvo
Sairaaloita vertailussa (kpl)	1	2	2	3	2	1	
Sairaansijoja per sairaala	288	132	205	53	120	261	176
Hoito-vrk per sairaala	105 665	47 070	81 695	19 257	43 625	97 424	65 789
Hoito-vrk per sairaansija	367	358	409	366	366	373	373
Hoitopaikkojen käyttöaste-%	100,5 %	98,1 %	112,0 %	100,2 %	100,1 %	102,3 %	102,2 %
Vuokrattu pinta-ala per sairaala	9 833	3 720	12 706	1 585	6 137	7 253	6 872
Vuokrattu pinta-ala per sairaansija	34,1	28,8	55,9	30,1	46,1	27,8	37,1
Tilavuokra (€/m ² , kk)	7,48	10,17	6,26	7,63	8,56	8,22	8,05
Tilavuokra (€ per hoito-vrk)	8,36	9,73	10,31	6,60	14,05	7,35	9,40
Tilavuokra (€ per sairaansija vuodessa)	3 066	3 570	4 177	2 414	5 099	2 742	3 511

Taulukko 18. Vanhainkotihoiton taloustietoja tutkimuksen kohdekaupungeista vuodelta 2004 /2/. Aineistona 7 kaupunkia.

Vanhainkotihoito	Espoo	J-kylä	Kotka	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Vanhainkotihoiton käyttökustannukset (1000 €)	17 451	8 509	6 669	5 466	20 959	50 169	4 275	16 214
Vanhainkotihoiton käyttötuotot (1000 €)	2 529	1 740	1 413	1 080	3 739	12 345	850	3 385
Vanhainkotihoiton nettokustannukset (1000 €)	14 922	6 769	5 256	4 386	17 220	37 824	3 425	12 829
Vanhainkotihoiton käyttökustannukset (€ per hoito-vrk)	118	112	101	108	122	134	112	115
Vanhainkotihoiton käyttötuotot (€ per hoito-vrk)	17	23	21	21	22	33	22	23
Vanhainkotihoiton nettokustannukset (€ per hoito-vrk)	101	89	80	86	100	101	90	92



Kuva 20. Tilavuokrien osuus vanhainkotihoiton käyttökustannuksista kaupungeittain (%).

4.3 Koulut

Taulukossa 19 on esitetty eräitä tietoja kaupunkien opetustoimen rakenteesta.

Perusopetustilaa oli kohdekaupungeissa sisäisen vuokraustoiminnan piirissä keskimäärin 11,8 m² perusopetusikäistä väestöä kohti ja lukiotilaa keskimäärin 5,2 m² lukioikäistä väestöä kohti (*kuvat 21-22*). Yhteensä perusopetus- ja lukiotiloja oli kaupungeissa keskimäärin 10,1 neliometriä 7-18-vuotiasta väestöä kohti (*kuva 23*).

Kuvat 24-29 havainnollistavat koulujen tunnuslukuja. Vertailuaineistoon sisältyi yhteensä 319 koulua. Koulujen keskimääräinen oppilasmäärä oli 312 oppilasta ja keskipinta-ala 3 586 m². Tilaa yhtä oppilasta kohti kouluissa oli keskimäärin 12,4 m². Koulujen keskimääräinen tilavuokrataso oli aineistossa 6,76 €/m² kuukaudessa. Oppilasta kohti tilavuokrien suuruus oli keskimäärin 991 euroa vuodessa.

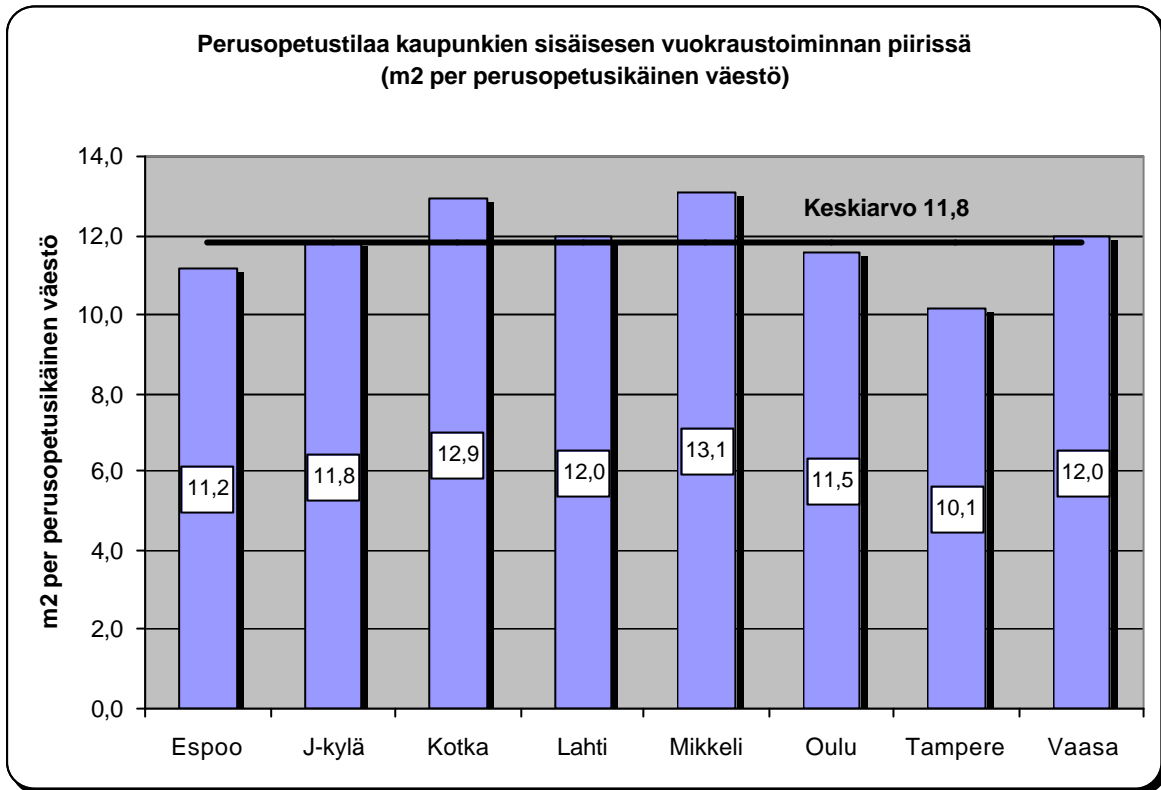
Taulukkoon 20 on koottu eräitä keskeisiä taloustietoja kaupunkien opetustoimesta. Tilaston mukaan perusopetuksen ja lukio-opetuksen käyttökustannukset yhtä oppilasta kohti olivat kaupungeissa keskimäärin noin 5 700 euroa vuodessa (*kuva 30*).

Kuva 31 havainnollistaa tilavuokrien suhteellista osuutta perusopetuksen ja lukio-opetuksen kustannuksista kaupungeittain, kun vertailussa tilavuokrien suuruutena on pidetty tutkimusotoksen mukaisia tilavuokra-arvoja (€/per oppilas vuodessa) ja käyttökustannuksina lähteen /2/ mukaisia käyttökustannusarvoja (€/per oppilas vuodessa). Vertailun perusteella tilavuokrien osuus perusopetuksen ja lukio-opetuksen käyttökustannuksista oli kaupungeissa keskimäärin 17,5%.

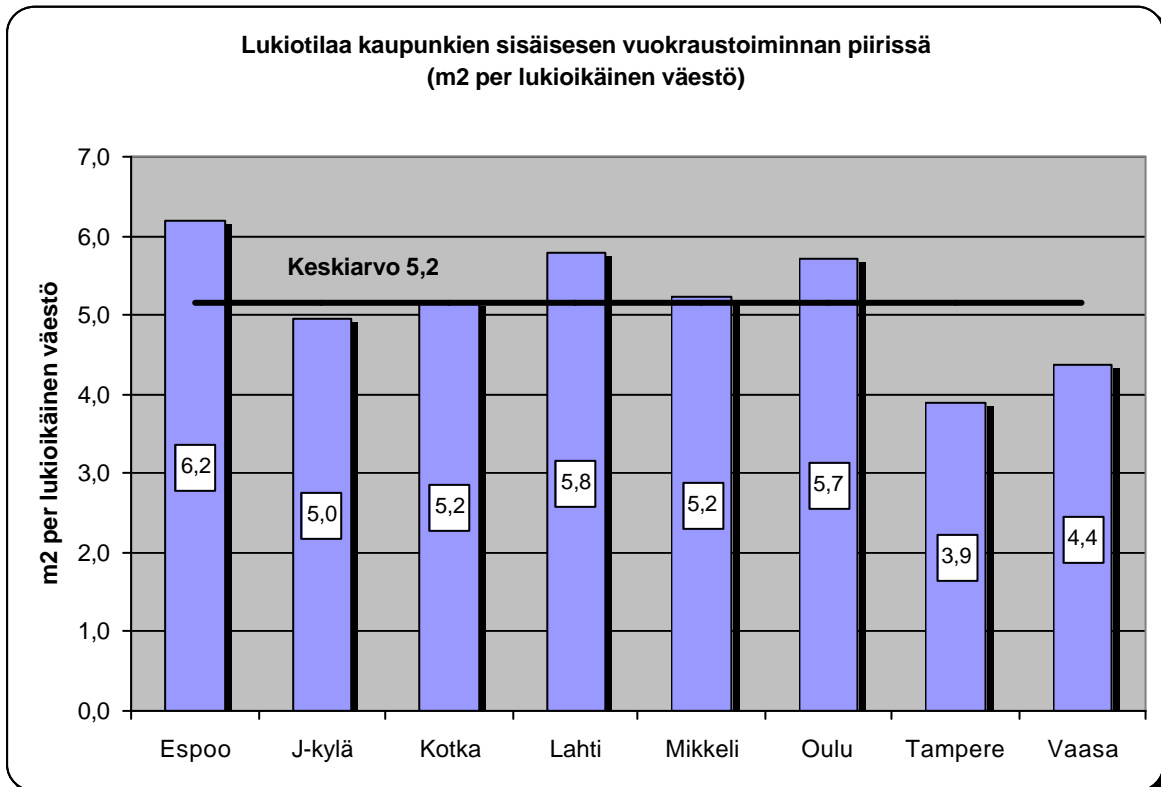
Taulukkoon 21 on koottu koulujen tunnuslukuja koulutyypeittäin.

Taulukko 19. Opetustoimen rakennetta kuvaavia tietoja tutkimuksen kohdekaupungeista vuodelta 2004 /2/.

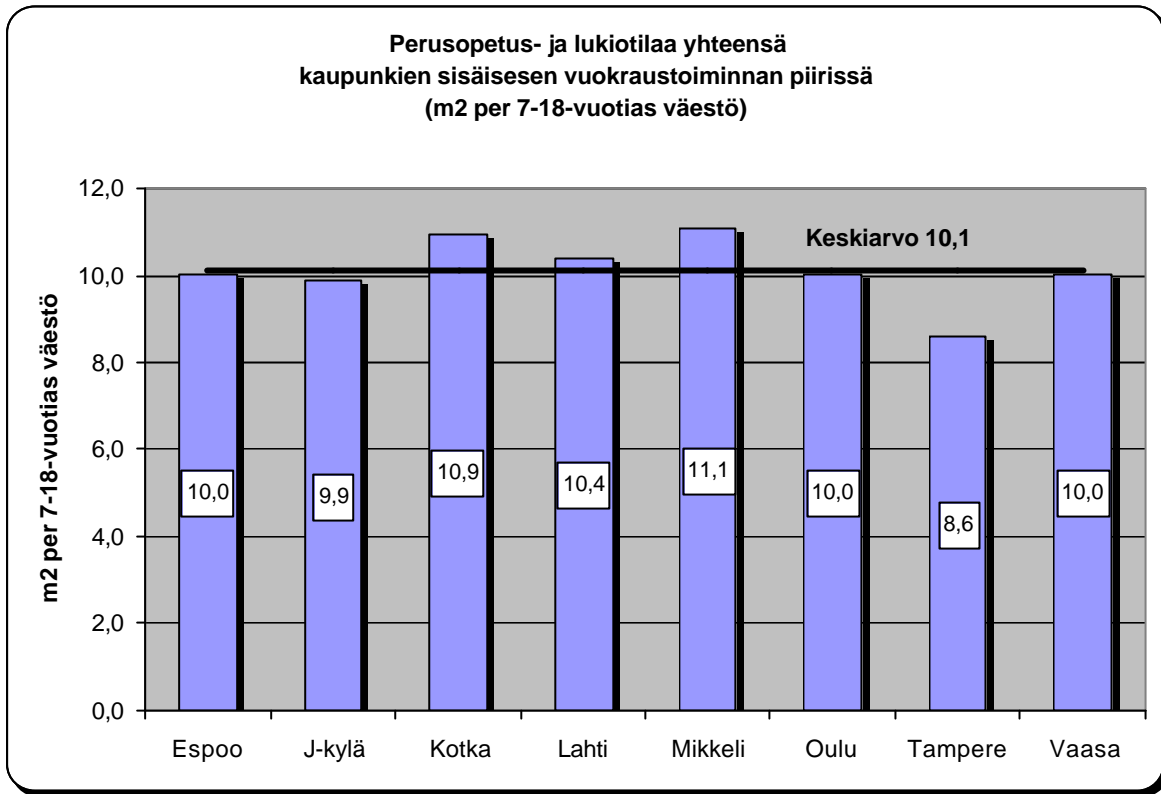
Perusopetus	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Perusopetuksen oppilaita 20.9	26 049	6 730	5 299	9 263	4 991	12 179	17 845	5 350	10 963
Perusopetusikäisiä (7-15-v.) 31.12	27 712	7 523	5 390	9 666	4 942	12 869	18 522	5 825	11 556
Osuus ikäluokasta	94,0 %	89,5 %	98,3 %	95,8 %	101,0 %	94,6 %	96,3 %	91,8 %	95,2 %
Lukio-opetus									
Lukio-opetuksen oppilaita 20.9	5 475	2 191	1 121	1 749	1 230	3 630	4 316	1 295	2 626
Lukioikäisiä (16-18 v.) 31.12	8 022	2 961	1 842	3 284	1 721	4 459	6 021	1 979	3 786
Osuus ikäluokasta	68,2 %	74,0 %	60,9 %	53,3 %	71,5 %	81,4 %	71,7 %	65,4 %	68,3 %
Perusopetus ja lukio-opetus yhteensä									
Oppilaita yhteensä 20.9	31 524	8 921	6 420	11 012	6 221	15 809	22 161	6 645	15 342
Perusopetus- ja lukioikäisiä (7-18 v.) 31.12	35 734	10 484	7 232	12 950	6 663	17 328	24 543	7 804	12 429
Osuus ikäluokasta	88 %	85 %	89 %	85 %	93 %	91 %	90 %	85 %	88,4 %



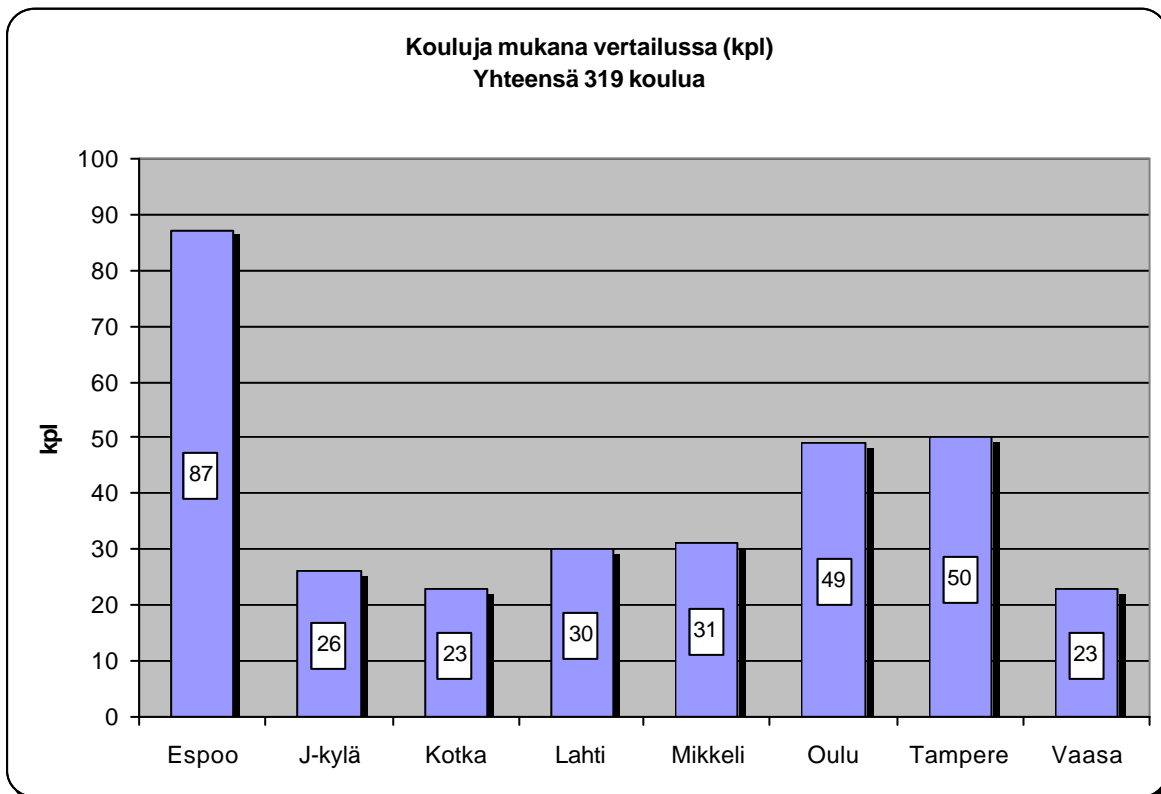
Kuva 21. Perusopetustilaa kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä (m² per perusopetusikäinen väestö).



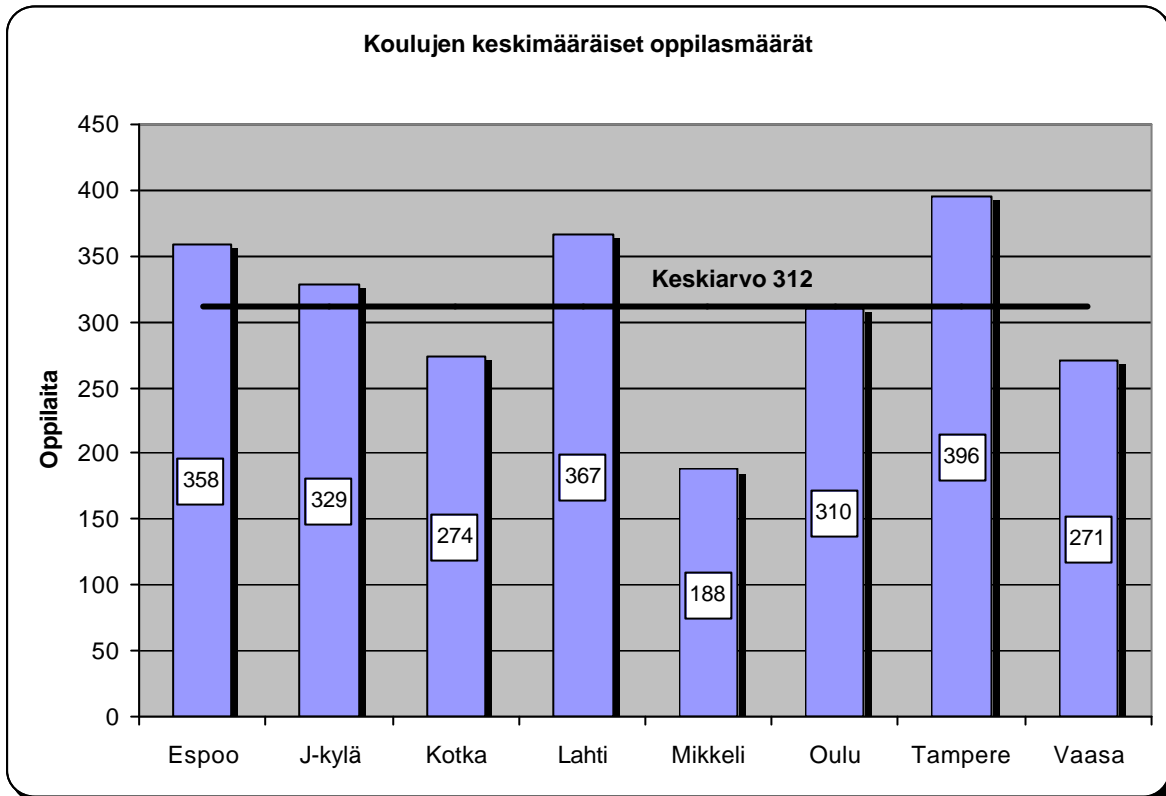
Kuva 22. Lukiotilaa kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä (m² per lukioikäinen väestö).



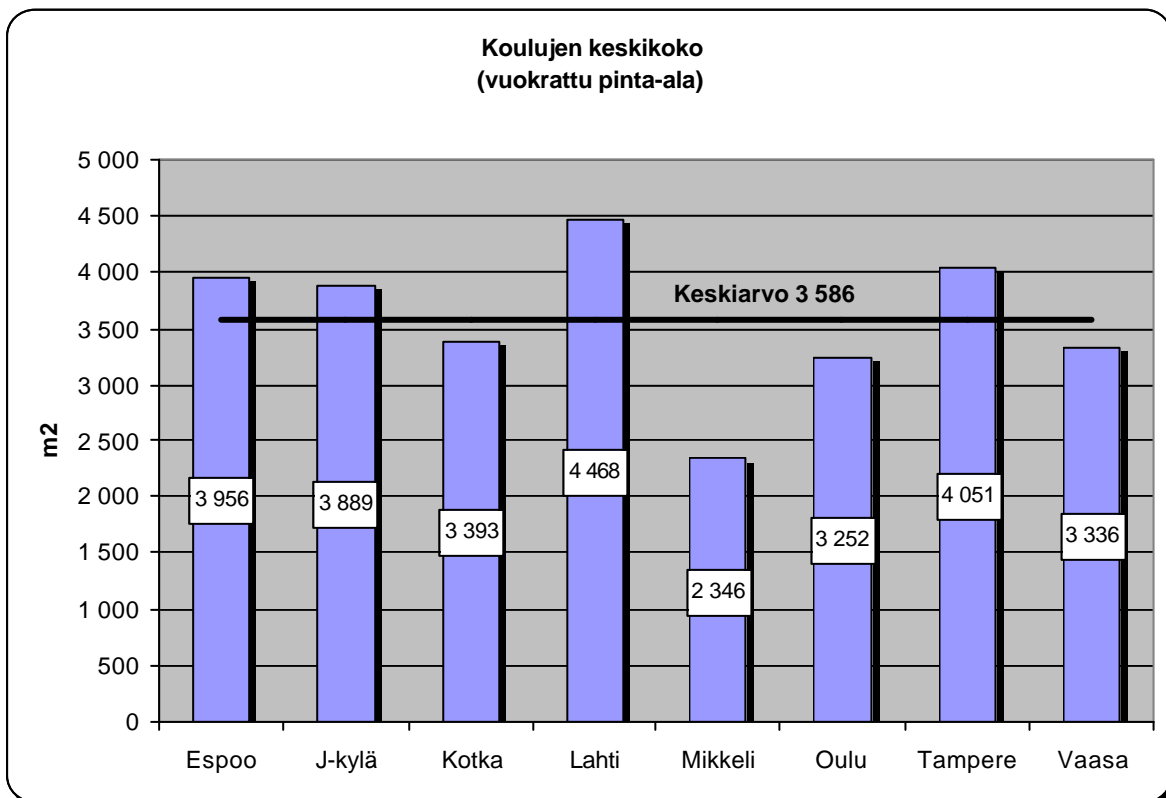
Kuva 23. Perusopetus- ja lukiotilaa kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä (m² per 7-18-vuotias väestö).



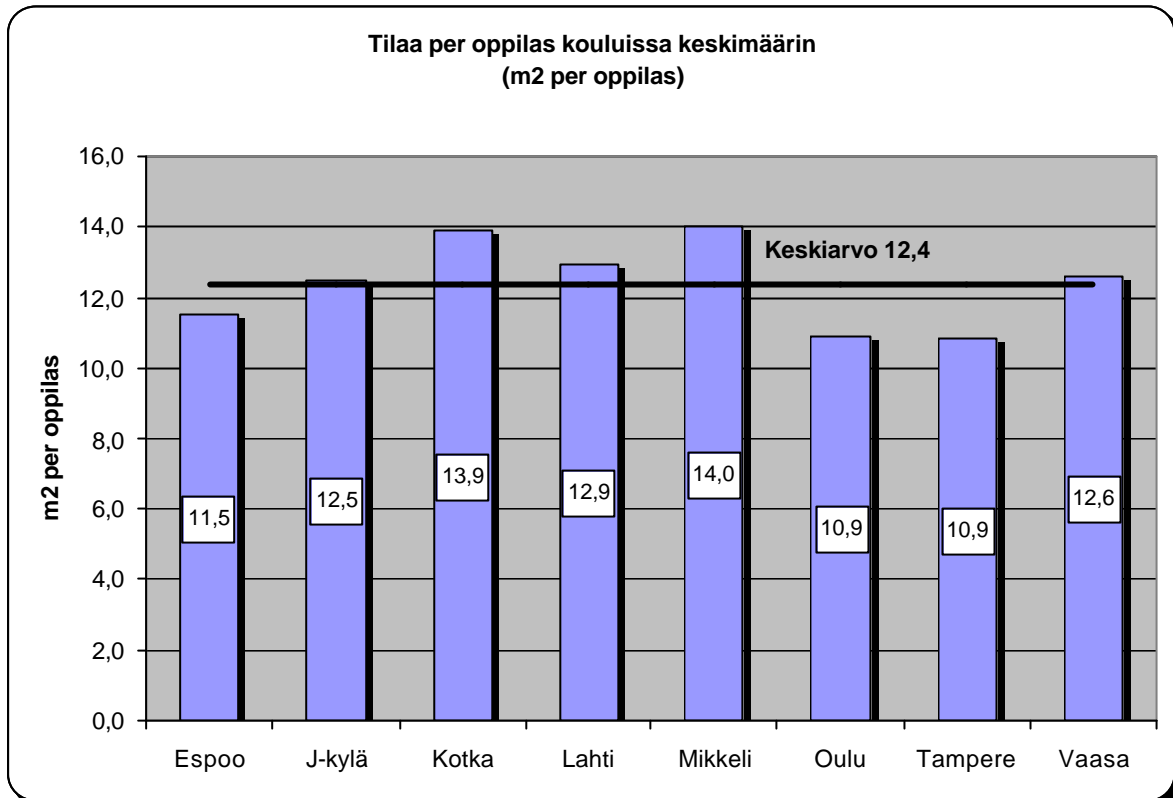
Kuva 24. Koulujen lukumäärä tutkimusotoksessa kaupungeittain.



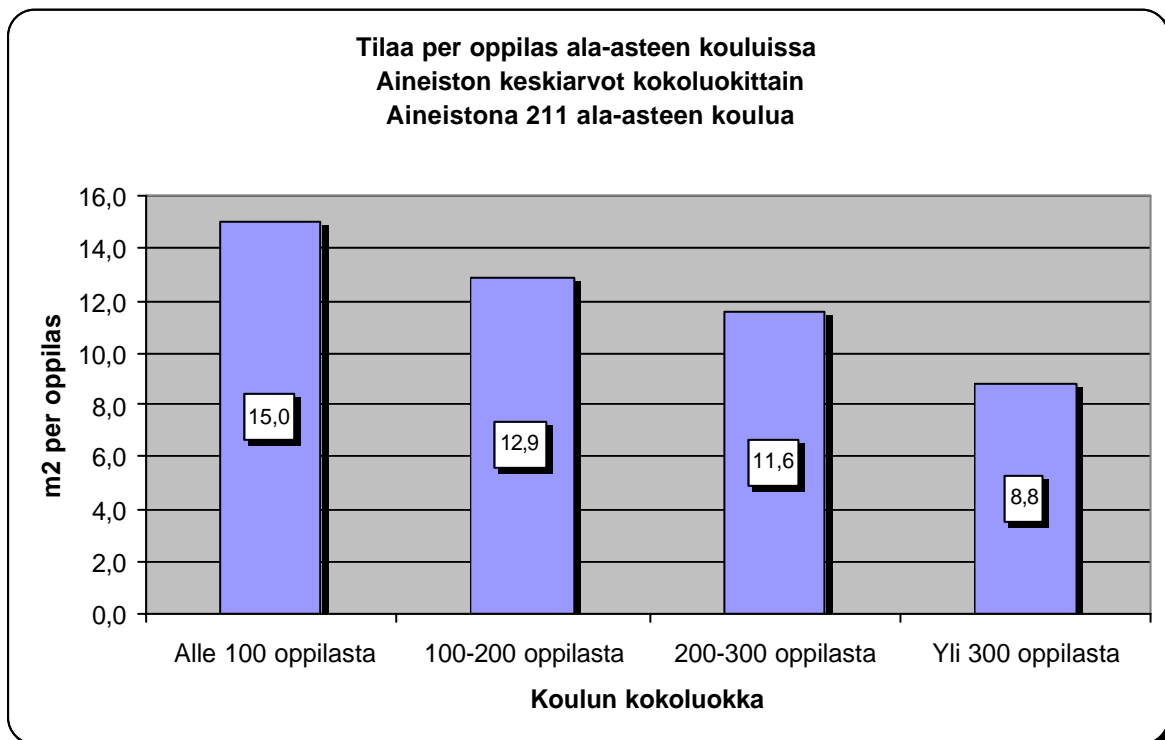
Kuva 25. Koulujen keskimääräiset oppilasmäärät.



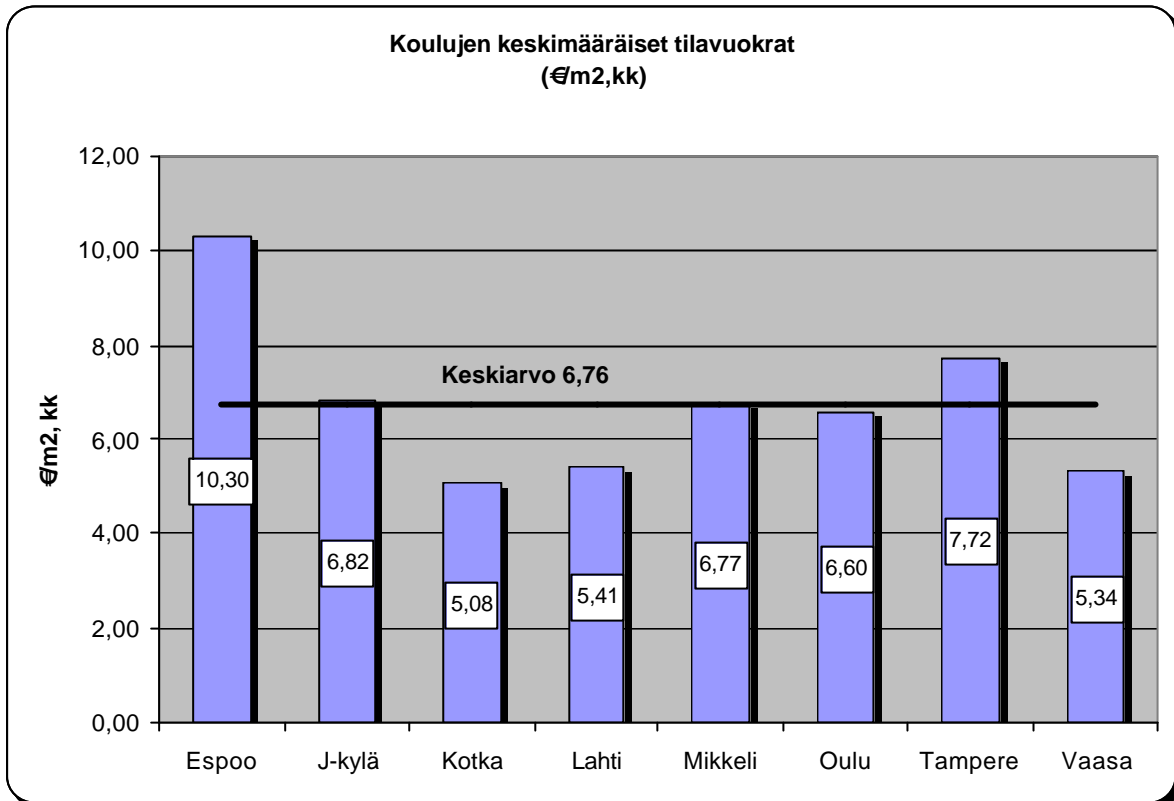
Kuva 26. Koulujen keskikoko (vuokrattu pinta-ala).



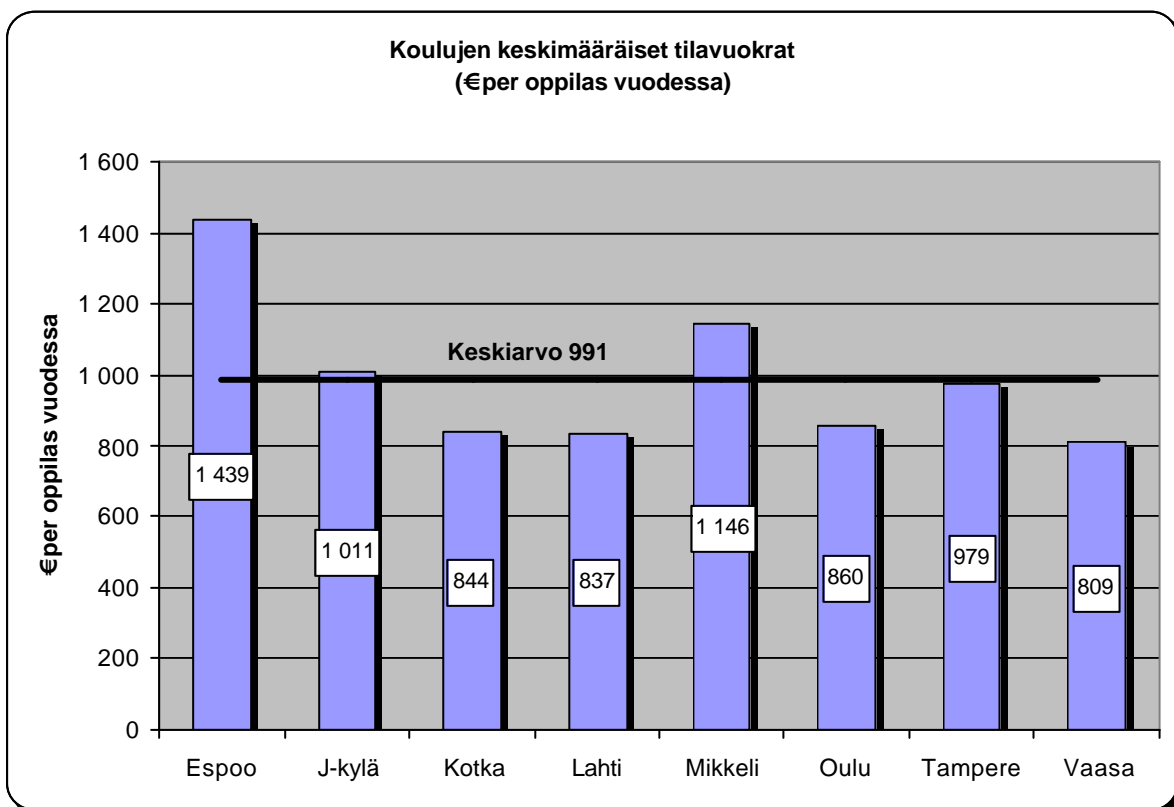
Kuva 27. Tilaa per oppilas kouluissa keskimäärin (m² per oppilas).



Kuva 27b. Tilaa per oppilas (m² per oppilas) ala-asteen kouluissa koulujen kokoluokittain.



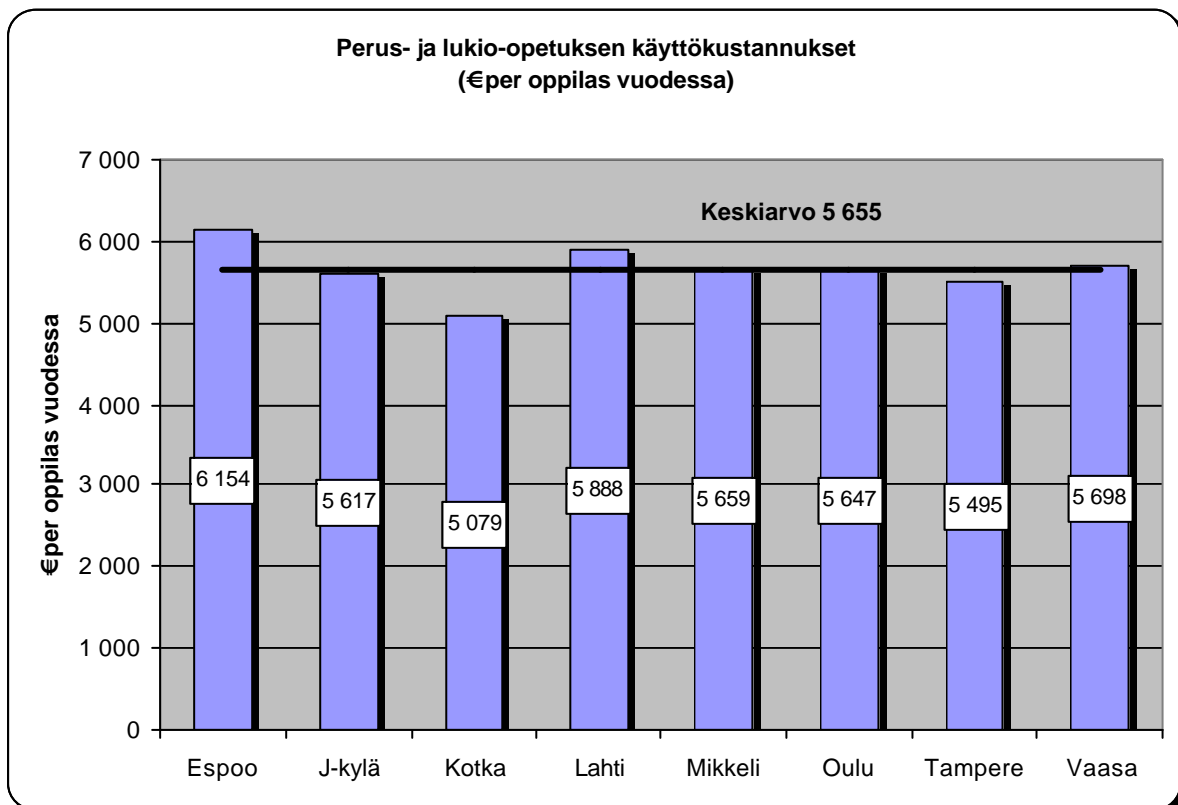
Kuva 28. Koulujen keskimääräiset tilavuokrat (€/m², kk).



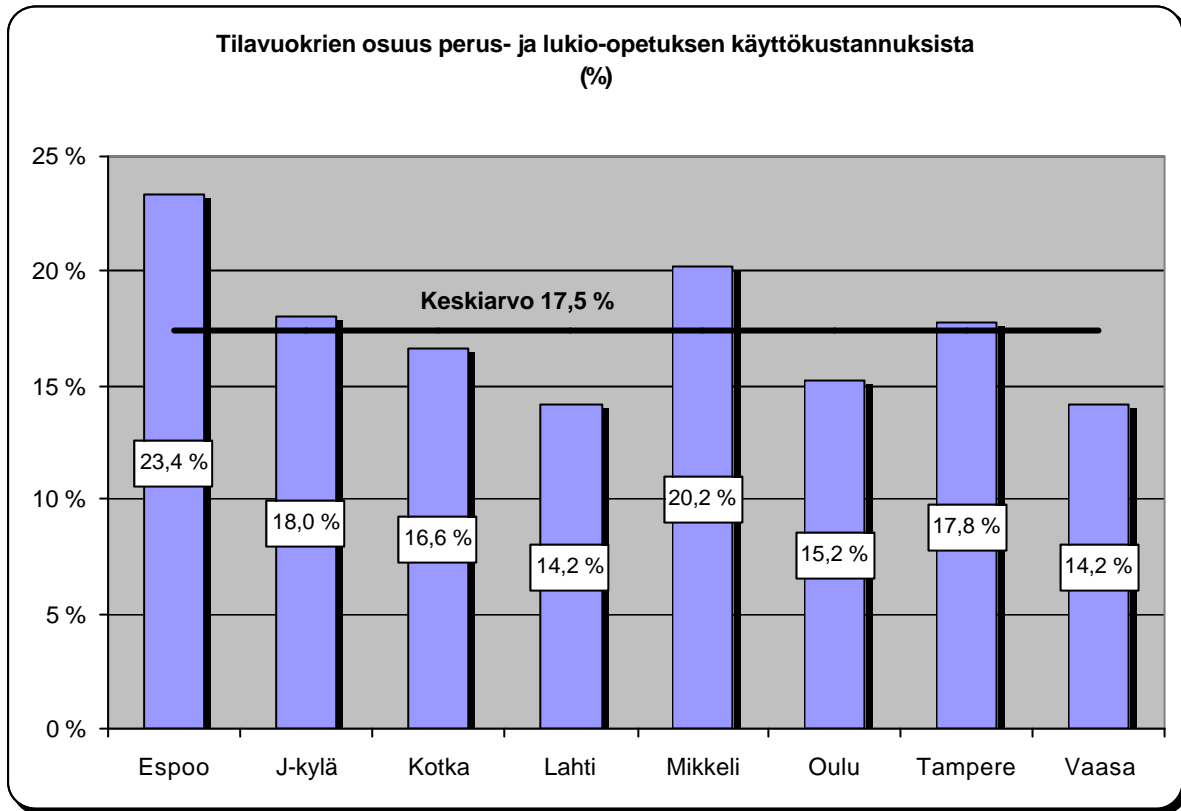
Kuva 29. Koulujen keskimääräiset tilavuokrat (€ per oppilas vuodessa).

Taulukko 20. Opetustoimen taloustietoja tutkimuksen kohdekaupungeista vuodelta 2004 /2/.

Perusopetus	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Perusopetuksen oppilaita 20.9	26 049	6 730	5 299	9 263	4 991	12 179	17 845	5 350	10 963
Perusopetuksen käyttökustannukset (1000 €)	164 368	41 551	27 311	55 699	29 849	71 632	104 392	31 805	65 826
Perusopetuksen käyttökustannukset (€ per oppilas)	6 310	6 174	5 154	6 013	5 981	5 882	5 850	5 945	5 913
Lukio-opetus	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Lukio-opetuksen oppilaita 20.9	5 475	2 191	1 121	1 749	1 230	3 630	4 316	1 295	2 626
Lukio-opetuksen käyttökustannukset (1000 €)	29 618	8 559	5 296	9 142	5 358	17 646	17 383	6 059	12 383
Lukio-opetuksen käyttökustannukset (€ per oppilas)	5 410	3 906	4 724	5 227	4 356	4 861	4 028	4 679	4 649
Perusopetus ja lukio-opetus yhteensä	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Oppilaita yhteensä 20.9	31 524	8 921	6 420	11 012	6 221	15 809	22 161	6 645	13 589
Perus- ja lukio-opetuksen käyttökustannukset (1000 €)	193 986	50 110	32 607	64 841	35 207	89 278	121 775	37 864	78 209
Perus- ja lukio-opetuksen käyttökustannukset (€ per oppilas)	6 154	5 617	5 079	5 888	5 659	5 647	5 495	5 698	5 655



Kuva 30. Perus- ja lukio-opetuksen keskimääräiset käyttökustannukset (€ per oppilas vuodessa).



Kuva 31. Tilavuokrien osuus perus- ja lukio-opetuksen käyttökustannuksista (%).

Taulukko 21. Koulujen tunnuslukuja koulutyypeittäin.

Ala-asteen koulut	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Kouluja mukana vertailussa yhteensä	58	18	16	20	25	27	32	15	
Koulujen keskikoko (oppilaita)	272	249	201	262	110	261	286	218	232
Koulujen keskikoko (m ²)	2 871	3 149	2 518	3 283	1 418	2 933	3 052	2 745	2 746
Tilaa per oppilas keskimäärin (m ² /oppilas)	11,2	12,7	14,3	13,0	14,4	11,9	11,2	12,9	12,7
Tilavuokra keskimäärin (€/m ² , kk)	10,07	6,93	5,29	5,45	7,17	6,57	7,76	5,34	6,82
Tilavuokra keskimäärin (€ per opp. vuod.)	1 354	1 041	908	839	1 233	914	1 028	827	1 018
Ylä-asteen koulut	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Kouluja mukana vertailussa yhteensä	9	5	3	1	2	9	3	4	
Koulujen keskikoko (oppilaita)	385	384	380	357	481	328	506	446	408
Koulujen keskikoko (m ²)	4 714	5 504	5 772	6 605	5 890	3 253	5 797	5 936	5 434
Tilaa per oppilas keskimäärin (m ² /oppilas)	12,3	14,2	15,2	18,5	12,2	10,4	12,0	13,3	13,5
Tilavuokra keskimäärin (€/m ² , kk)	9,89	7,05	4,22	5,07	4,29	6,52	6,79	5,36	6,15
Tilavuokra keskimäärin (€ per opp. vuod.)	1 467	1 175	772	1 125	630	830	1 007	854	982
Koulut, joissa sekä ala- että yläaste	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Kouluja mukana vertailussa yhteensä	6		1	3	2	4	7	1	
Koulujen keskikoko (oppilaita)	471		304	580	460	471	590	208	441
Koulujen keskikoko (m ²)	8 045		5 052	8 198	6 978	6 685	6 772	3 667	6 485
Tilaa per oppilas keskimäärin (m ² /oppilas)	17,4		16,6	14,3	15,8	13,6	11,8	17,6	15,3
Tilavuokra keskimäärin (€/m ² , kk)	12,53		4,33	6,38	6,03	7,63	7,57	5,31	7,11
Tilavuokra keskimäärin (€ per opp. vuod.)	2 588		863	1 081	1 145	1 225	968	1 123	1 285
Lukiot	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Kouluja mukana vertailussa yhteensä	3	2	1	1	1	9	2	3	
Koulujen keskikoko (oppilaita)	545	645	323	341	537	365	421	323	438
Koulujen keskikoko (m ²)	4 183	5 349	3 363	5 913	5 572	2 681	3 540	2 717	4 165
Tilaa per oppilas keskimäärin (m ² /oppilas)	7,8	8,3	10,4	17,3	10,4	7,4	8,3	8,8	9,8
Tilavuokra keskimäärin (€/m ² , kk)	14,22	5,79	4,05	5,28	4,84	6,33	7,68	5,27	6,68
Tilavuokra keskimäärin (€ per opp. vuod.)	1 368	578	506	1 099	603	568	768	554	755
Koulut, joissa sekä yläaste että lukio	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Kouluja mukana vertailussa yhteensä	10	1	2	4	1		6		
Koulujen keskikoko (oppilaita)	709	855	665	581	653		692		692
Koulujen keskikoko (m ²)	6 778	6 210	6 016	5 924	5 964		5 503		6 066
Tilaa per oppilas keskimäärin (m ² /oppilas)	9,6	7,3	9,1	10,6	9,1		8,0		9,0
Tilavuokra keskimäärin (€/m ² , kk)	9,45	5,92	5,63	4,81	4,94		8,11		6,48
Tilavuokra keskimäärin (€ per opp. vuod.)	1 109	516	604	612	542		783		694
Koulut, joissa sekä ala- ja yläaste että lukio	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Kouluja mukana vertailussa yhteensä	1			1					
Koulujen keskikoko (oppilaita)	475			997					736
Koulujen keskikoko (m ²)	6 618			7 582					7 100
Tilaa per oppilas keskimäärin (m ² /oppilas)	13,9			7,6					10,8
Tilavuokra keskimäärin (€/m ² , kk)	11,00			4,72					7,86
Tilavuokra keskimäärin (€ per opp. vuod.)	1 839			430					1 135

4.4 Kirjastot

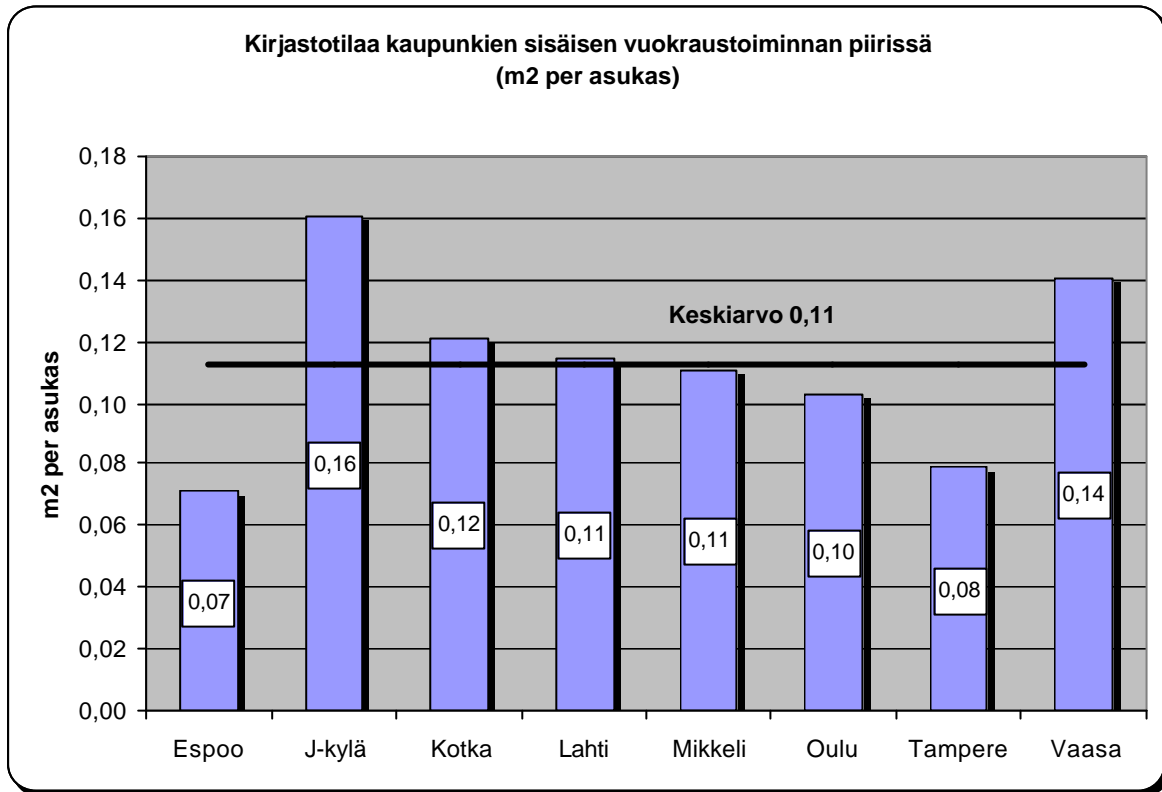
Tietoja kaupunkien kirjastotoimen rakenteesta ja toiminnasta on koottu *taulukkoon 22*. Kirjastotilaa oli kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä keskimäärin 0,11 m² per asukas (*kuva 32*).

Tutkimusaineistoon sisältyi yhteensä 79 kirjastoa (*kuva 33*). Vuoden aikana kaupunkien pääkirjastoissa vieraili keskimäärin noin 779 000 kävijää ja sivukirjastoissa keskimäärin noin 71 000 kävijää. Pääkirjastot olivat vuoden aikana avoinna keskimäärin noin 2 900 tuntia. Sivukirjastojen keskimääräinen vuosittainen avoinnaoloaika oli noin 1 600 tuntia (*kuvat 34-37*). Kirjastojen tunnuslukuja on havainnollistettu *kuvissa 38-51*. Kirjastotoimen taloustietoja on esitetty *taulukossa 23*.

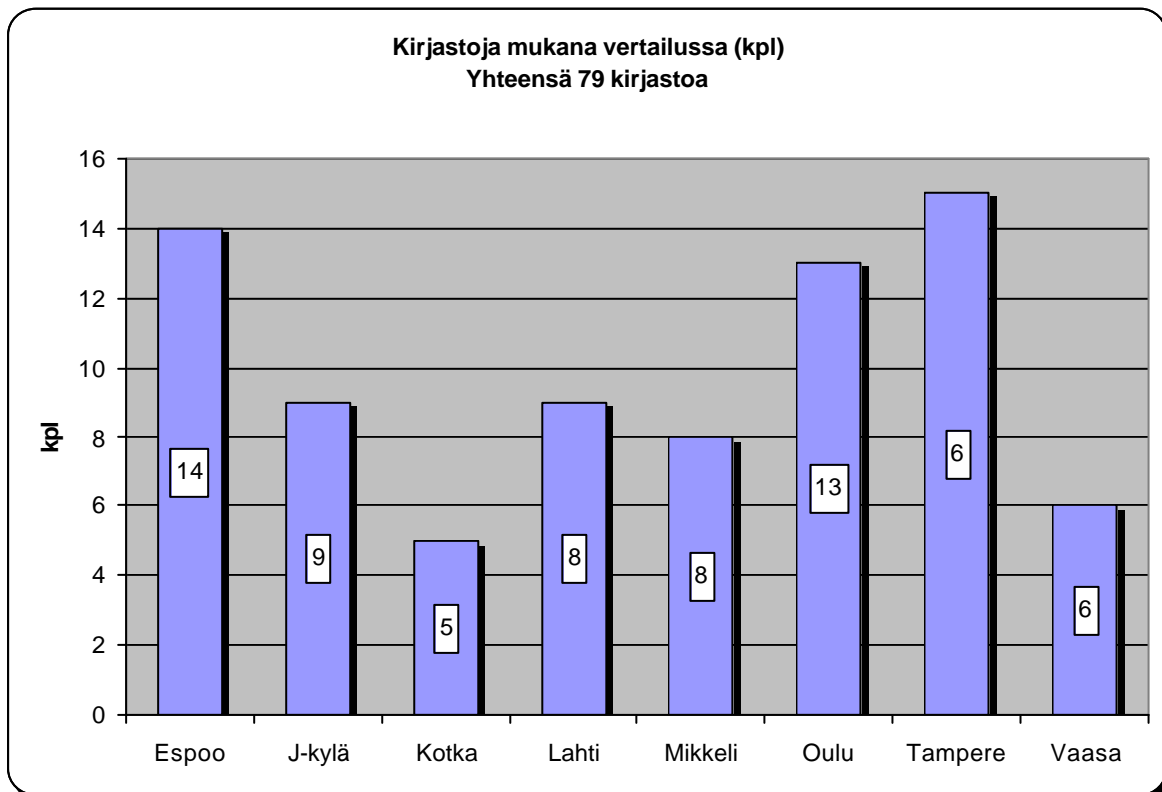
Taulukko 22. Kirjastojen toimintaa kuvaavia tietoja tutkimuksen kohdekaupungeista vuodelta 2004 /5/.

Kirjastojen toimintatietoja	Espoo*	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keski-arvo
Asukkaita 31.12.200	227 472	83 582	54 759	98 281	46 531	127 226	202 932	57 030	112 227
Pääkirjastoja (kpl)	1*	1	1	1	1	1	1	1	1
Sivukirjastoja (kpl)	13	8	4	8	8	12	14	5	9
Laitoskirjastoja (kpl)	3	2	0	1	1	4	6	4	3
Kirjastoautoja (kpl)	2	1	1	2	2	2	2	1	2
Kirjastoja yhteensä (kpl)	19	12	6	12	12	19	23	11	14
Asukkaita per sivukirjasto	17 498	10 448	13 690	12 285	5 816	10 602	14 495	11 406	12 030
Asukkaita per kirjasto	11 972	6 965	9 127	8 190	3 878	6 696	8 823	5 185	7 604
Aukiolotunteja yhteensä	28 291	15 768	10 778	17 419	15 870	28 210	35 737	15 787	20 982
Aukiolotunteja per kirjasto	1 489	1 314	1 796	1 452	1 323	1 485	1 554	1 435	1 481
Lainaaajia	94 716	45 819	20 573	52 000	30 627	60 714	95 505	28 267	53 528
Lainaaajia asukasta kohti	0,42	0,55	0,38	0,53	0,66	0,48	0,47	0,50	0,50
Lainaaajia per kirjasto	4 985	3 818	3 429	4 333	2 552	3 195	4 152	2 570	3 629
Fyysisiä käyntejä	2 878 053	1 018 300	678 682	1 570 795	875 028	1 888 215	3 282 821	853 870	1 630 721
Fyys. käyntejä asukasta kohti	12,7	12,2	12,4	16,0	18,8	14,8	16,2	15,0	14,8
Fyys. käyntejä per kirjasto	151 476	84 858	113 114	130 900	72 919	99 380	142 731	77 625	109 125
Fyys. käyntejä per aukiolo-h	102	65	63	90	55	67	92	54	73
WWW-käyntejä	693 126	1 054 881	326 697	554 116	166 985	1 401 320	1 969 816	110 090	784 629
WWW-käyntejä asuk. kohti	3,0	12,6	6,0	5,6	3,6	11,0	9,7	1,9	6,7
WWW-käyntejä / fyys. käyntejä	0,24	1,04	0,48	0,35	0,19	0,74	0,60	0,13	0,47
Kirjastoauton pysäkkejä	111	49	73	76	251	54	141	85	105
Pysäkkejä per kirjastoauto	56	49	73	38	125,5	27	70,5	85	65

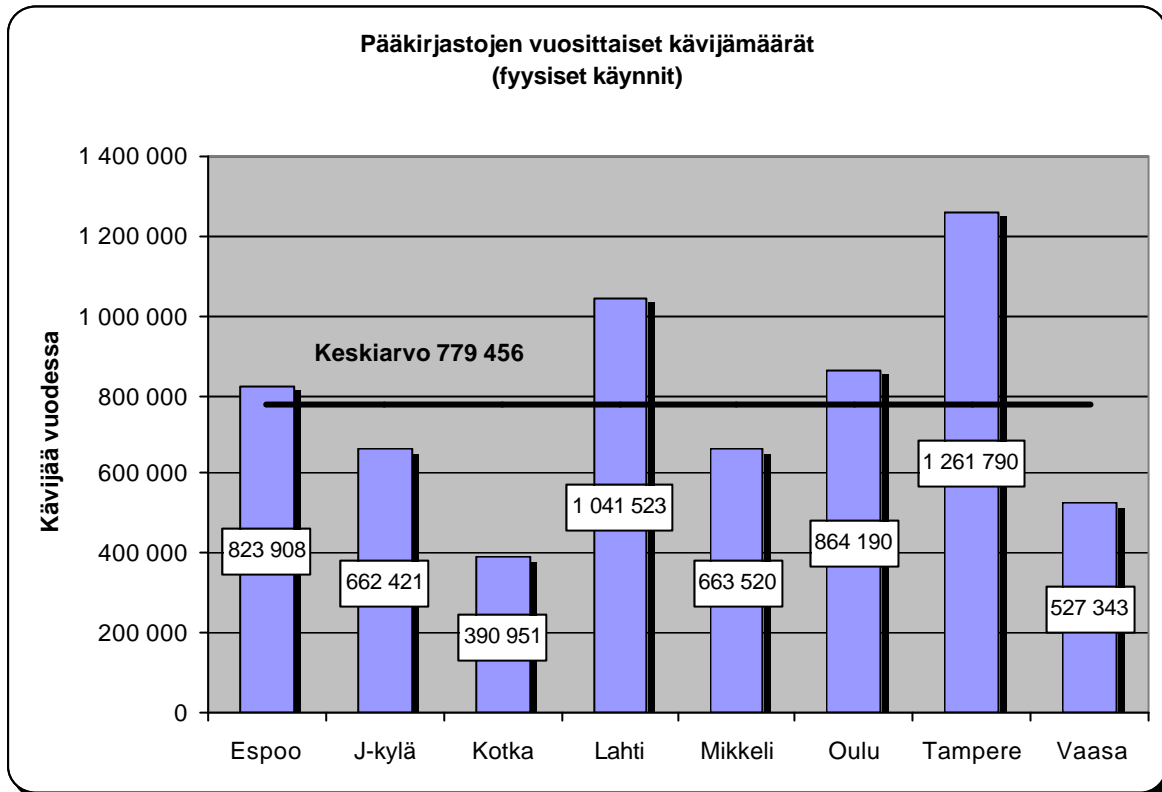
* Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello



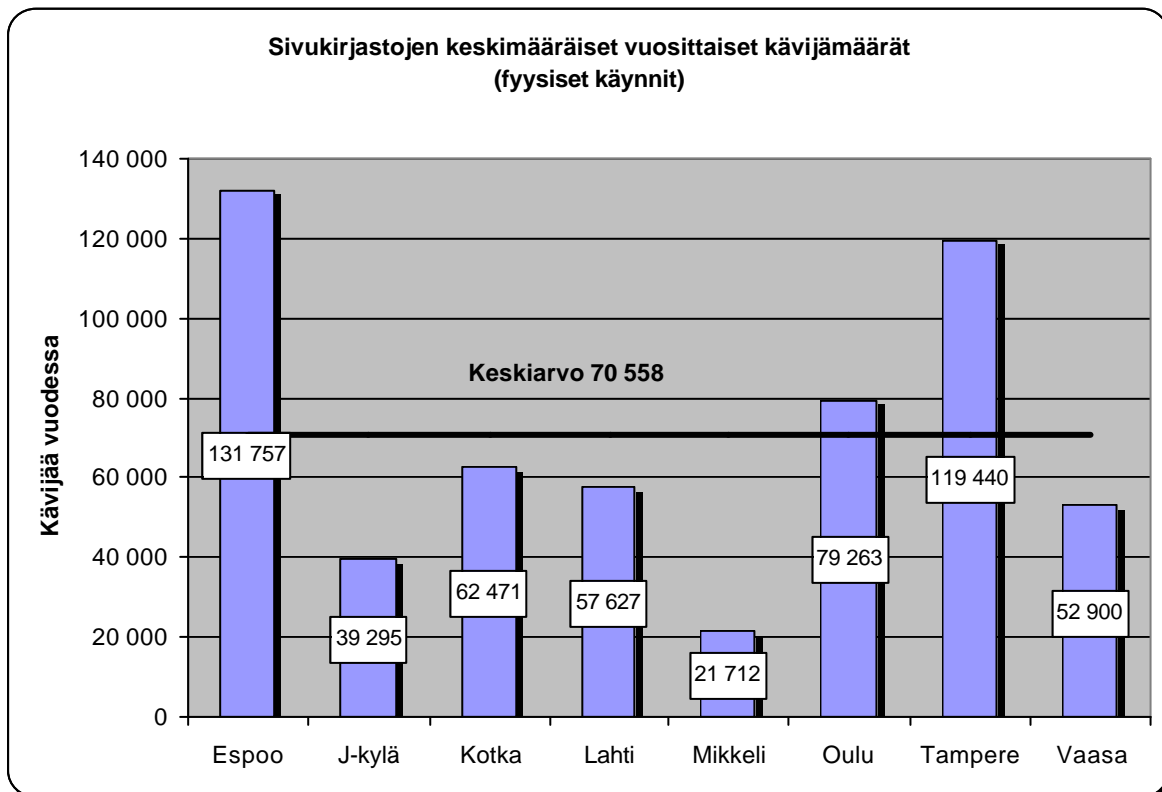
Kuva 32. Kirjastotilaa kaupunkien sisäisen vuokraustoiminnan piirissä (m² per asukas).



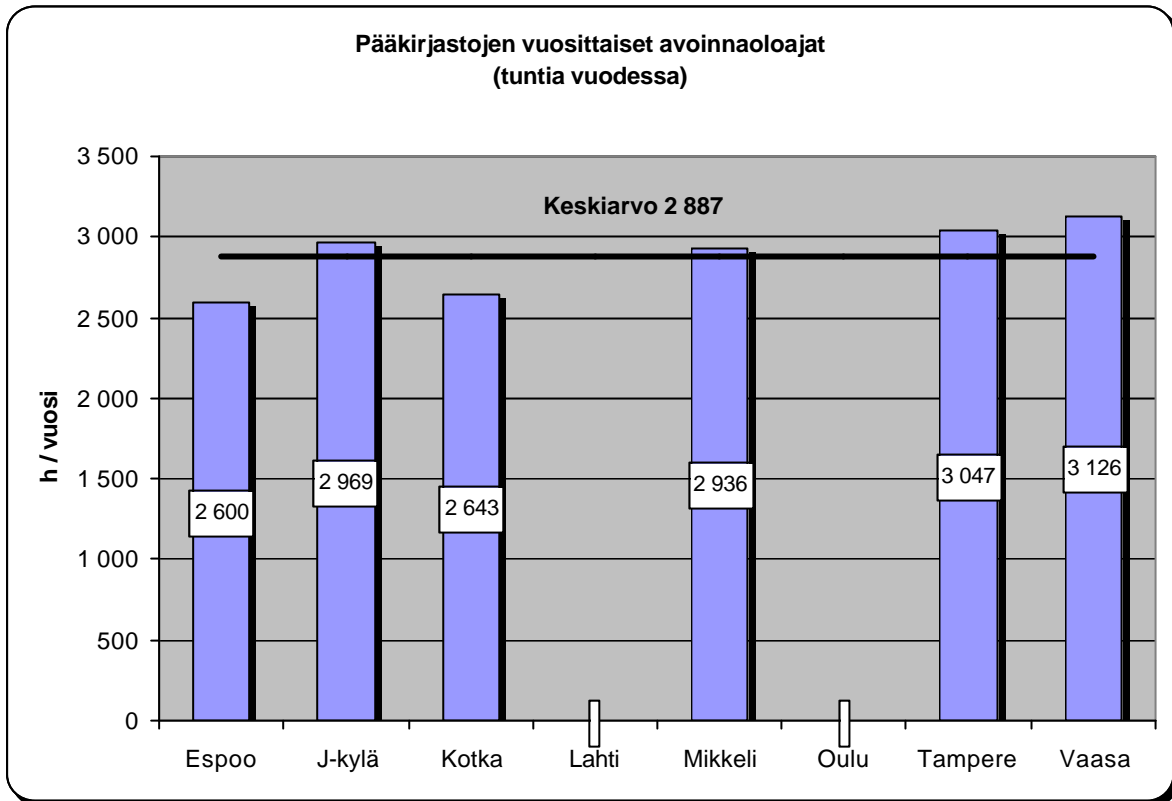
Kuva 33. Kirjastojen lukumäärät tutkimusotoksessa kaupungeittain.



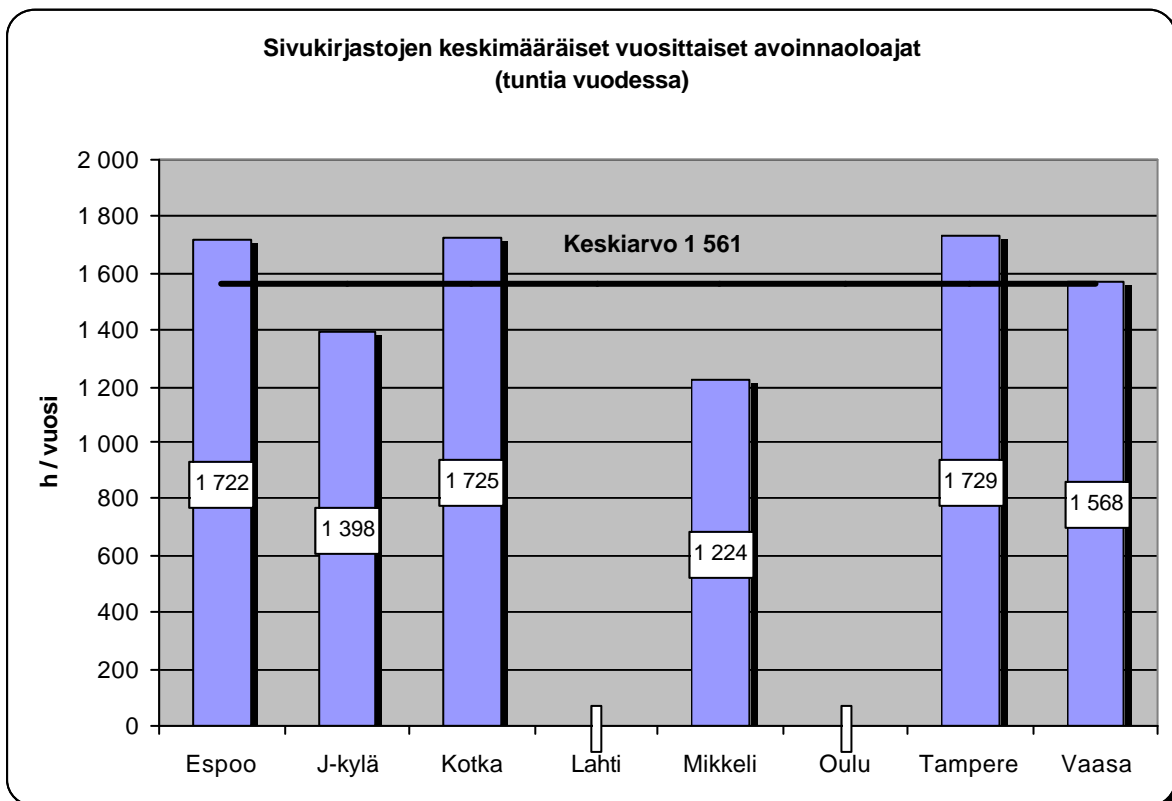
Kuva 34. Pääkirjastojen vuosittaiset kävijämäärät (fyysiset käynnit). Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello.



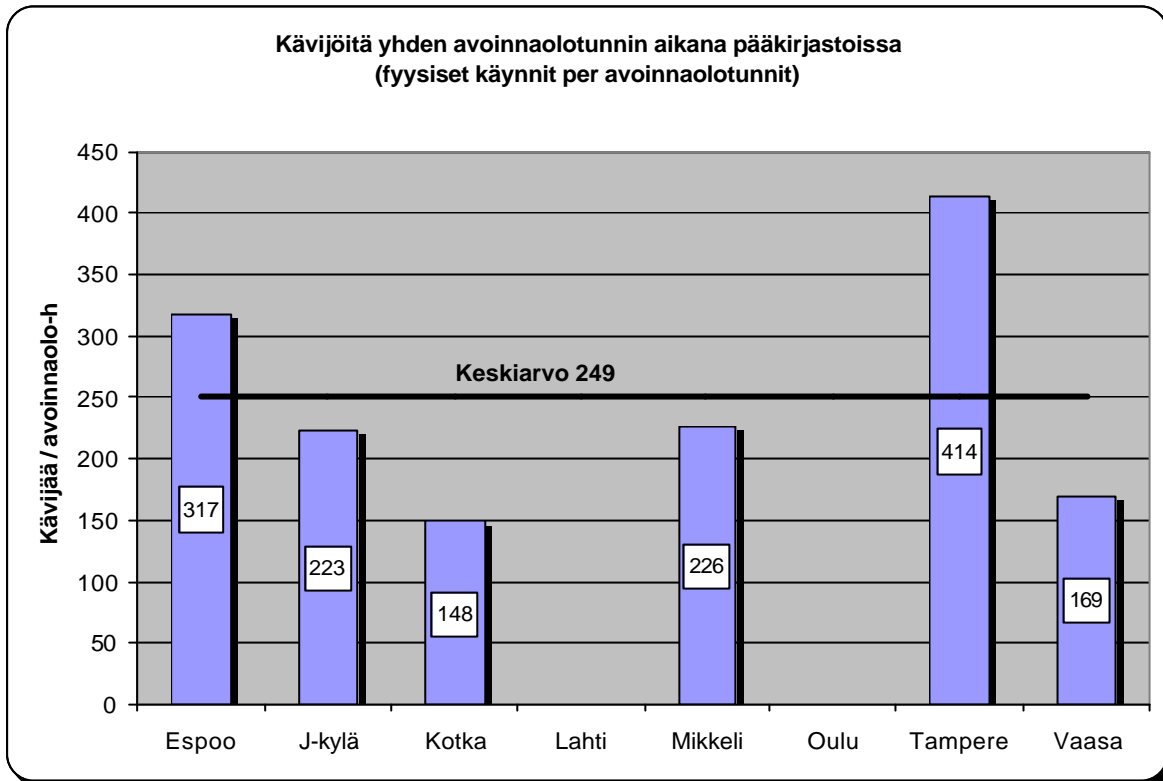
Kuva 35. Sivukirjastojen keskimääräiset vuosittaiset kävijämäärät (fyysiset käynnit).



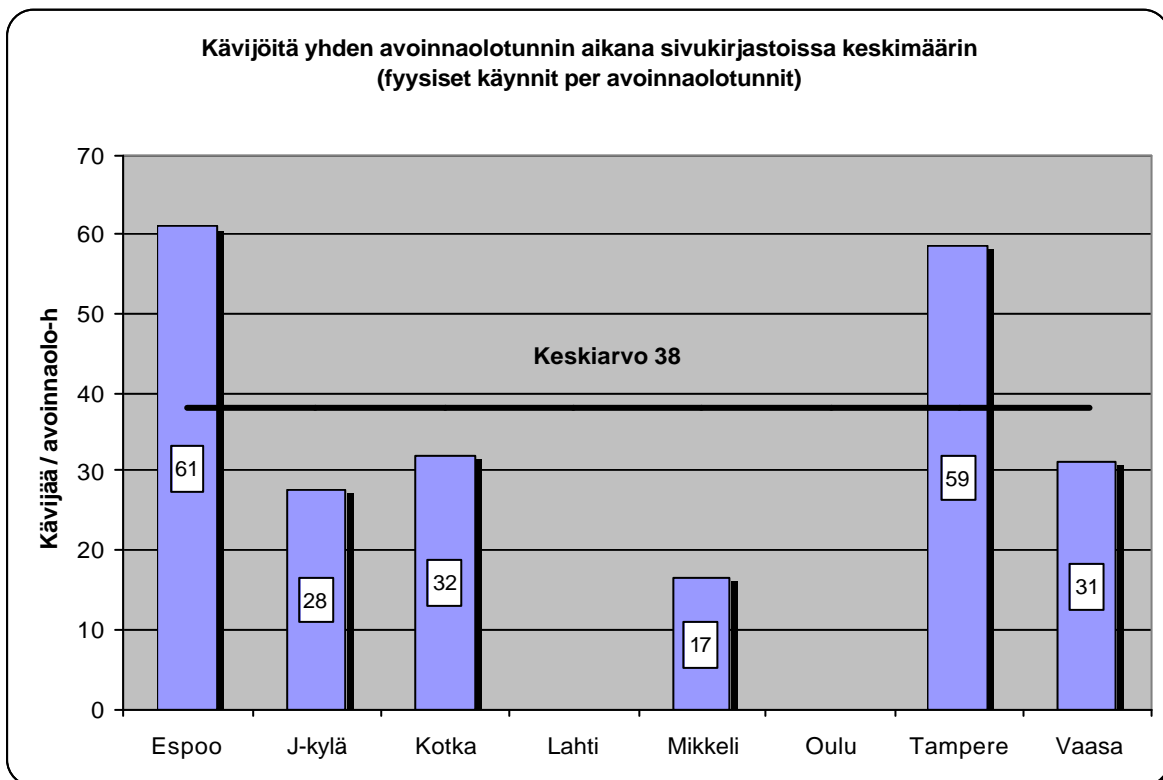
Kuva 36. Pääkirjastojen vuosittaiset avoinnaoloajat (tuntia vuodessa). Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello.



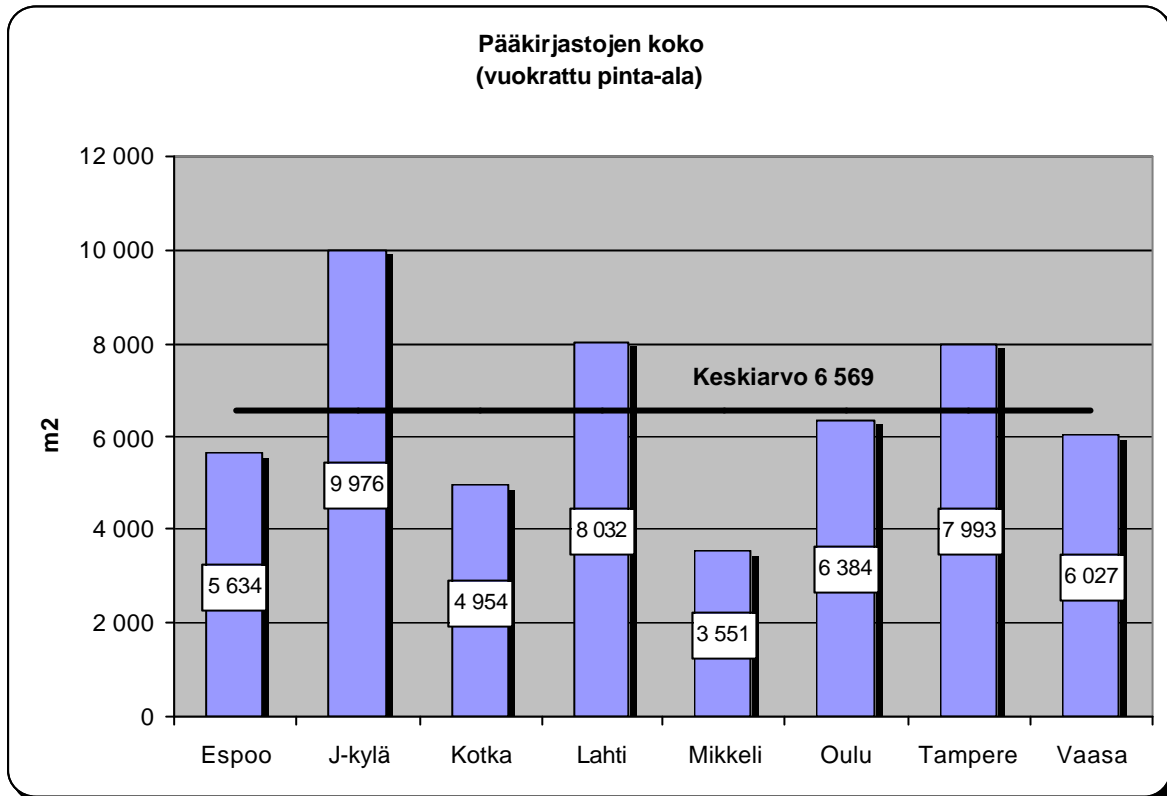
Kuva 37. Sivukirjastojen keskimääräiset vuosittaiset avoinnaoloajat (tuntia vuodessa).



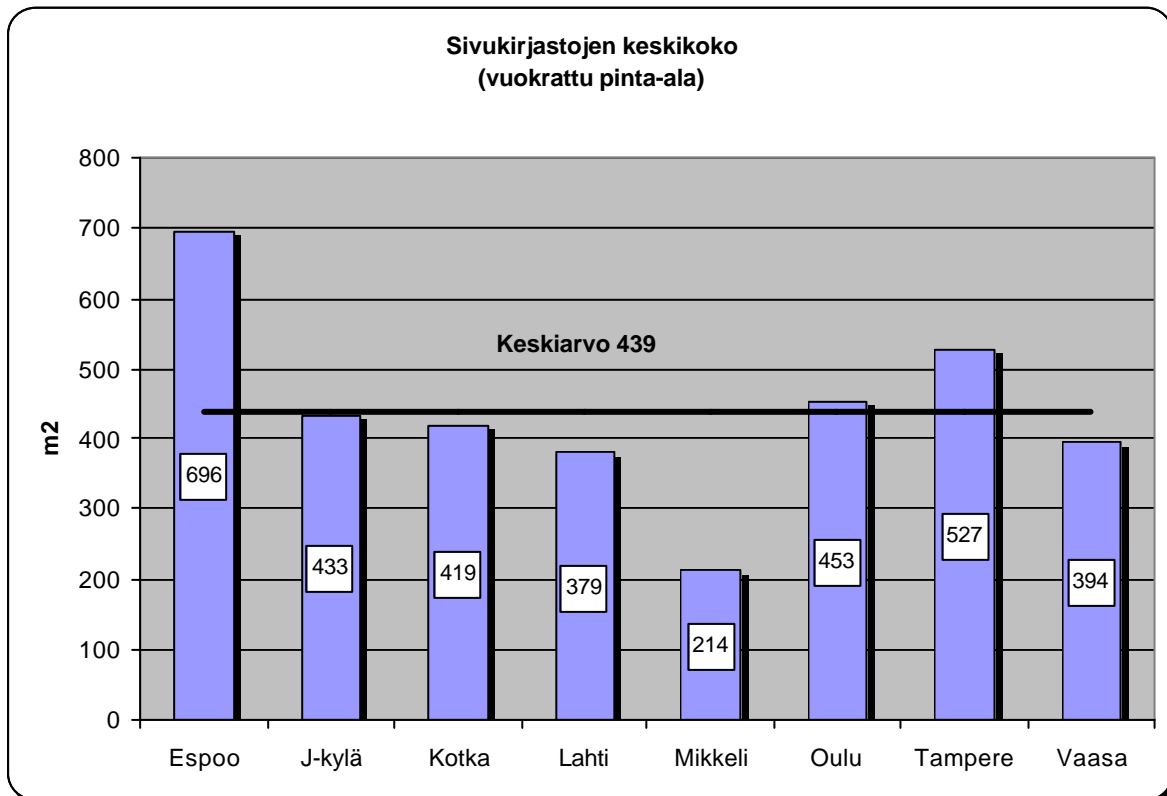
Kuva 38. Kävijöitä yhden avoinnaolotunnin aikana pääkirjastoissa (fyysiset käynnit per avoinnaolotunnit). Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello.



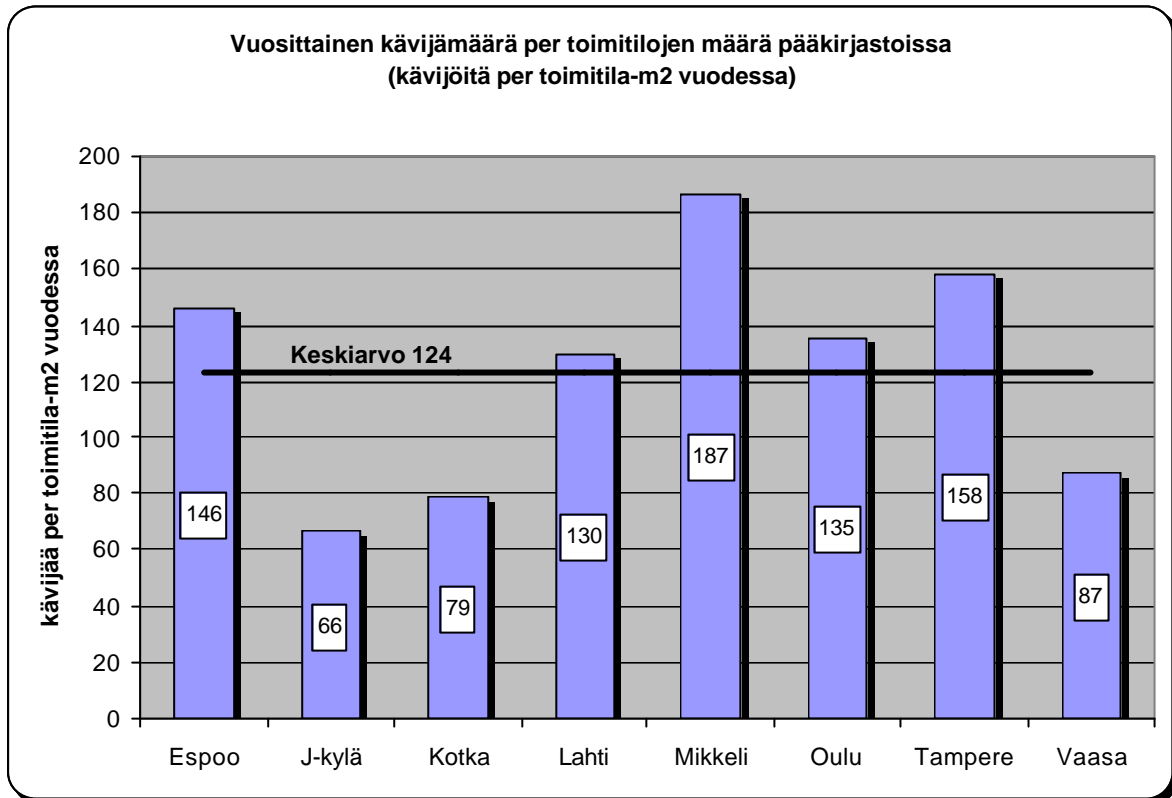
Kuva 39. Kävijöitä yhden avoinnaolotunnin aikana sivukirjastoissa keskimäärin (fyysiset käynnit per avoinnaolotunnit).



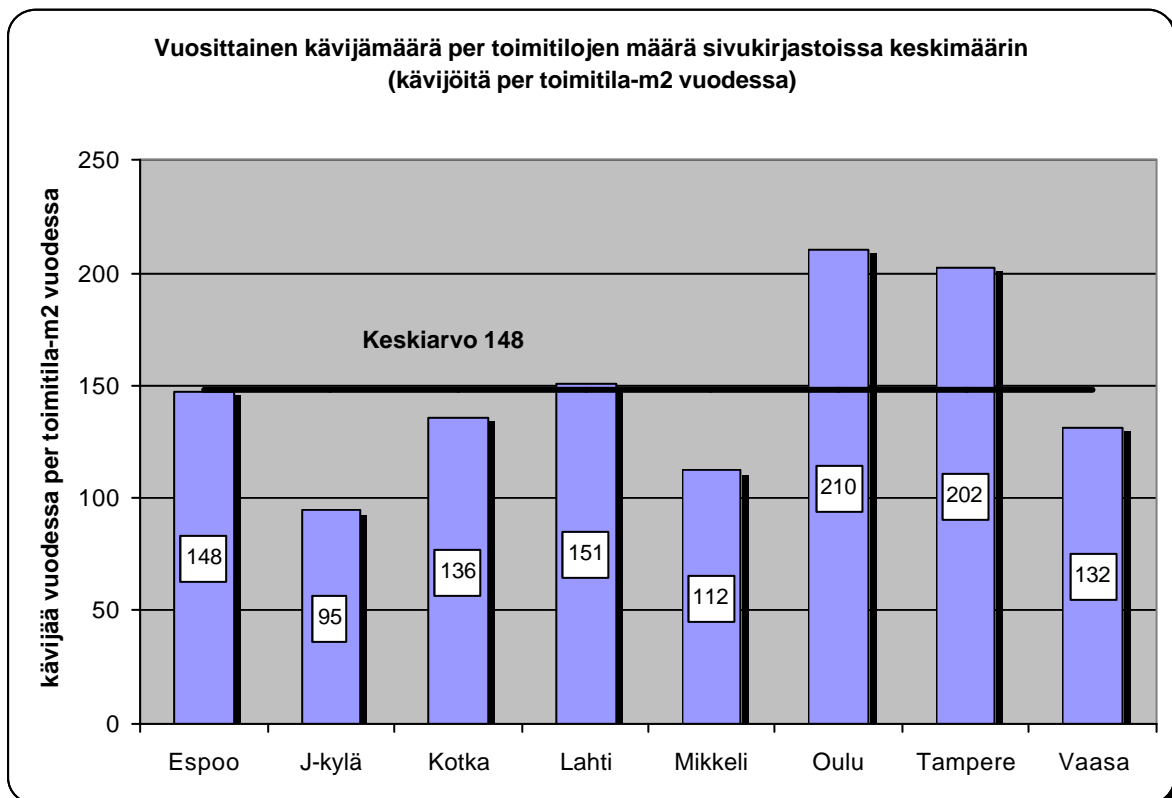
Kuva 40. Pääkirjastojen koko (vuokrattu pinta-ala). Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello.



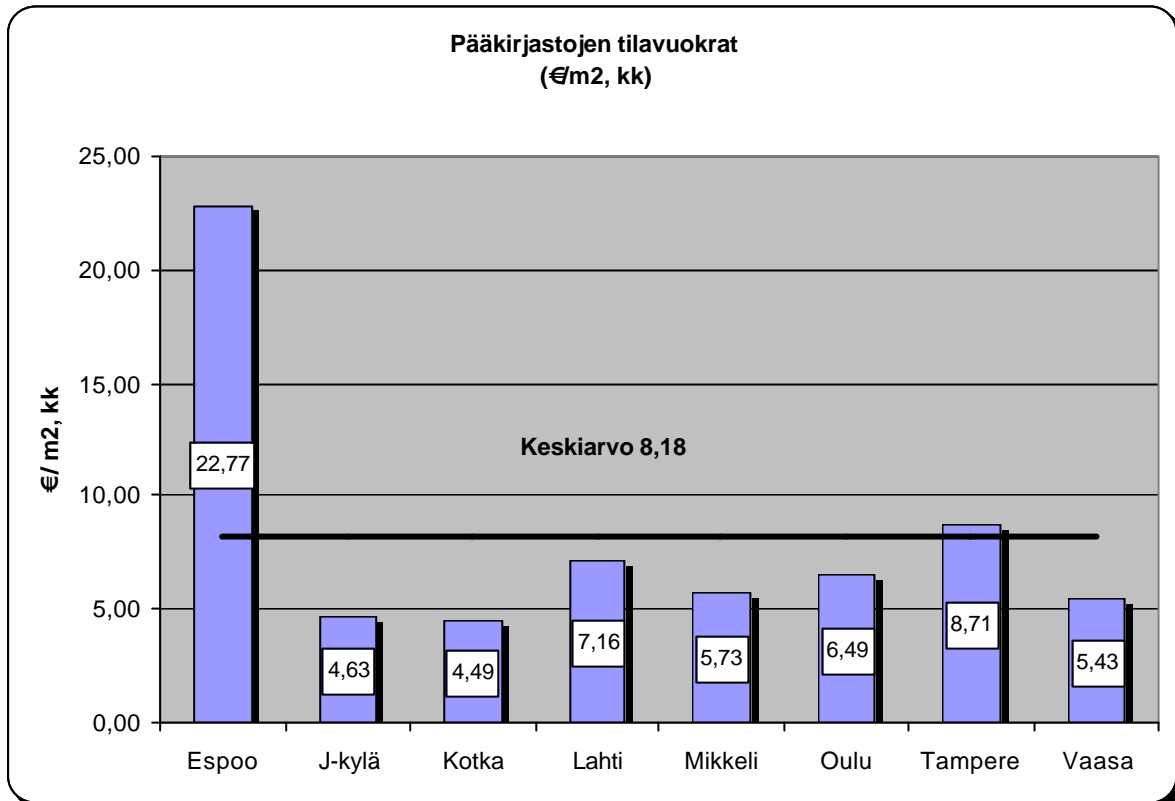
Kuva 41. Sivukirjastojen keskikoko (vuokrattu pinta-ala).



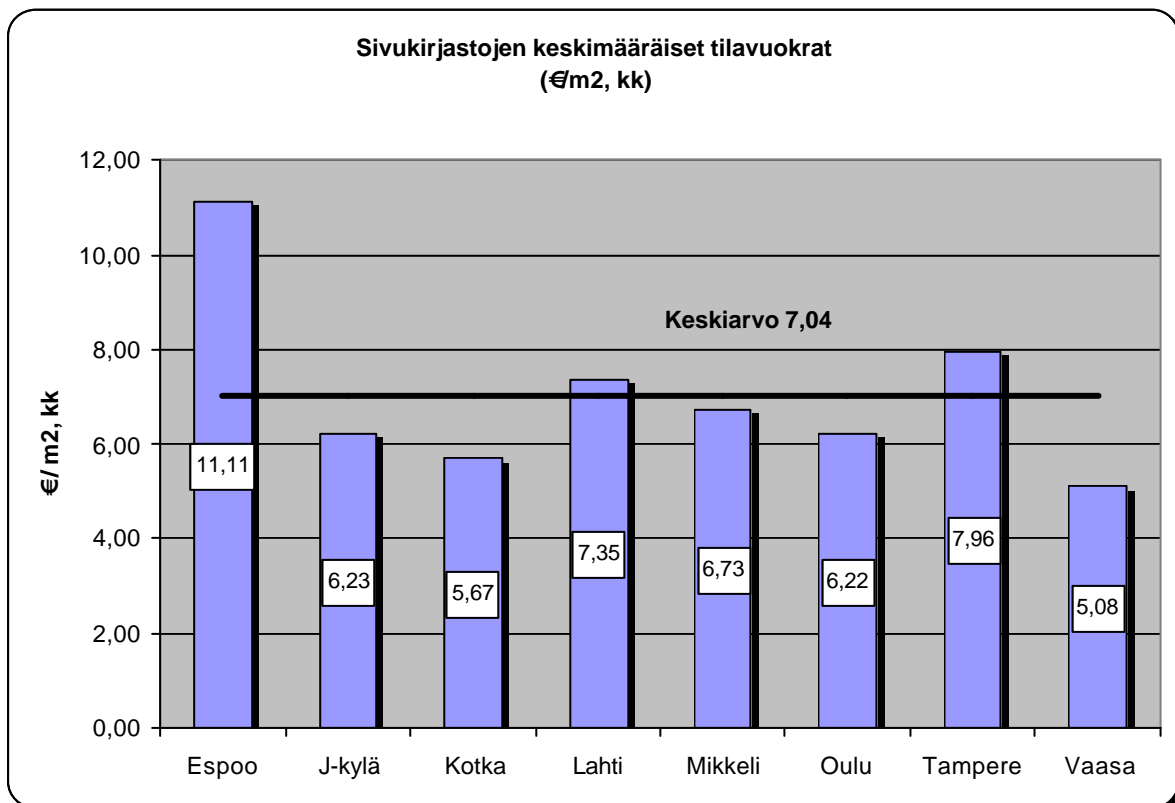
Kuva 42. Vuosittainen kävijämäärä per toimitilojen määrä pääkirjastoissa (kävijöitä per toimitila-m2 vuodessa). Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello.



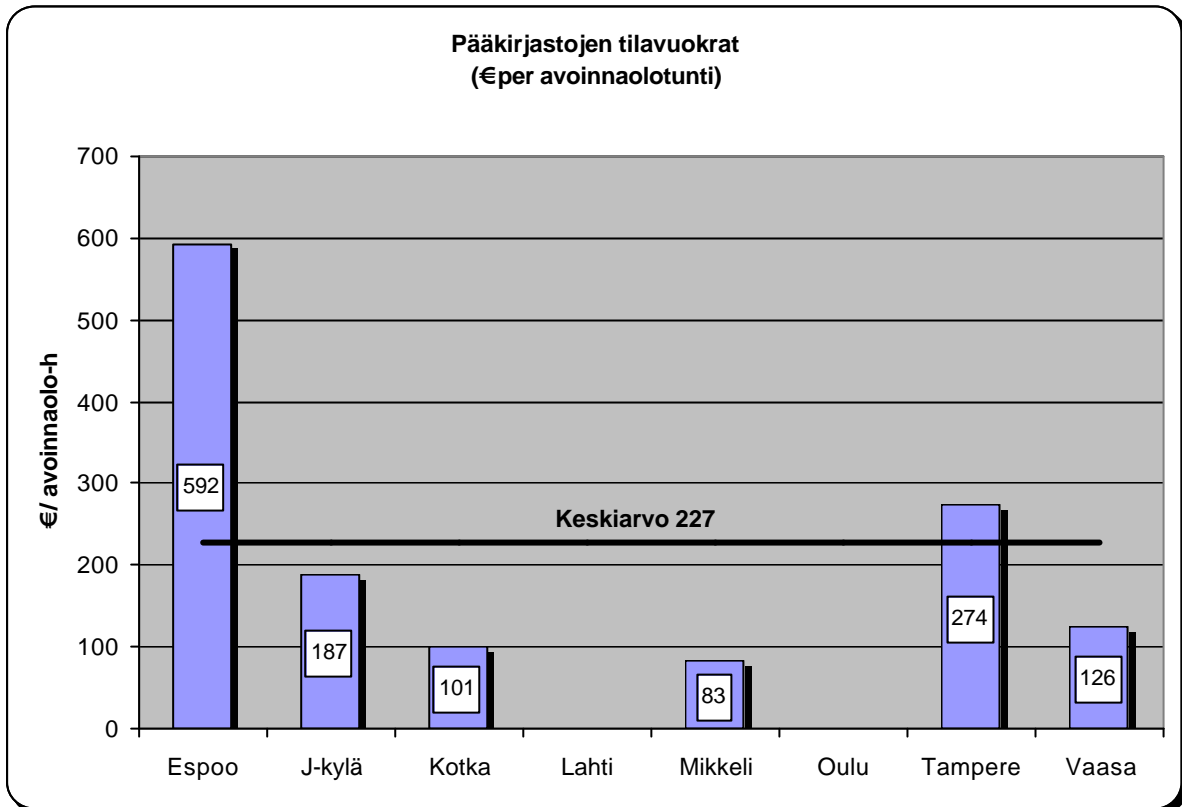
Kuva 43. Vuosittainen kävijämäärä per toimitilojen määrä sivukirjastoissa keskimäärin (kävijöitä per toimitila-m2 vuodessa).



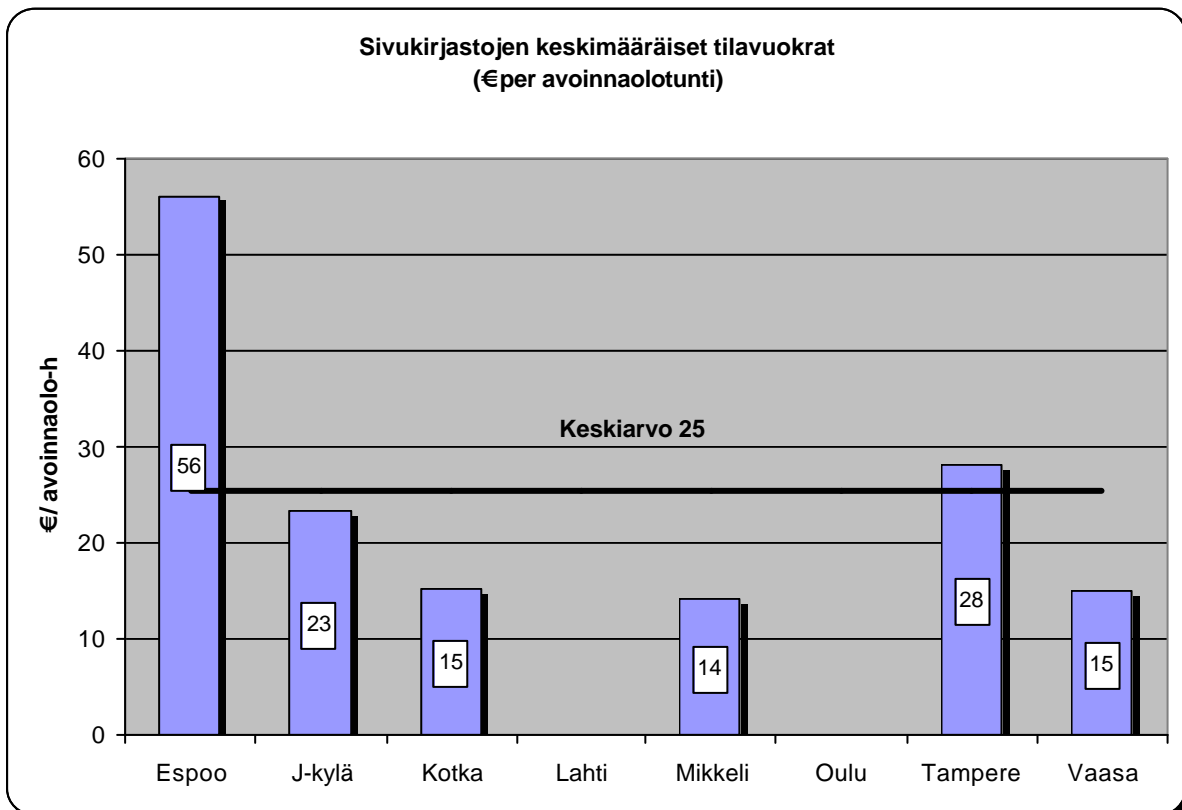
Kuva 44. Pääkirjastojen tilavuokrat (€/m², kk). Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello.



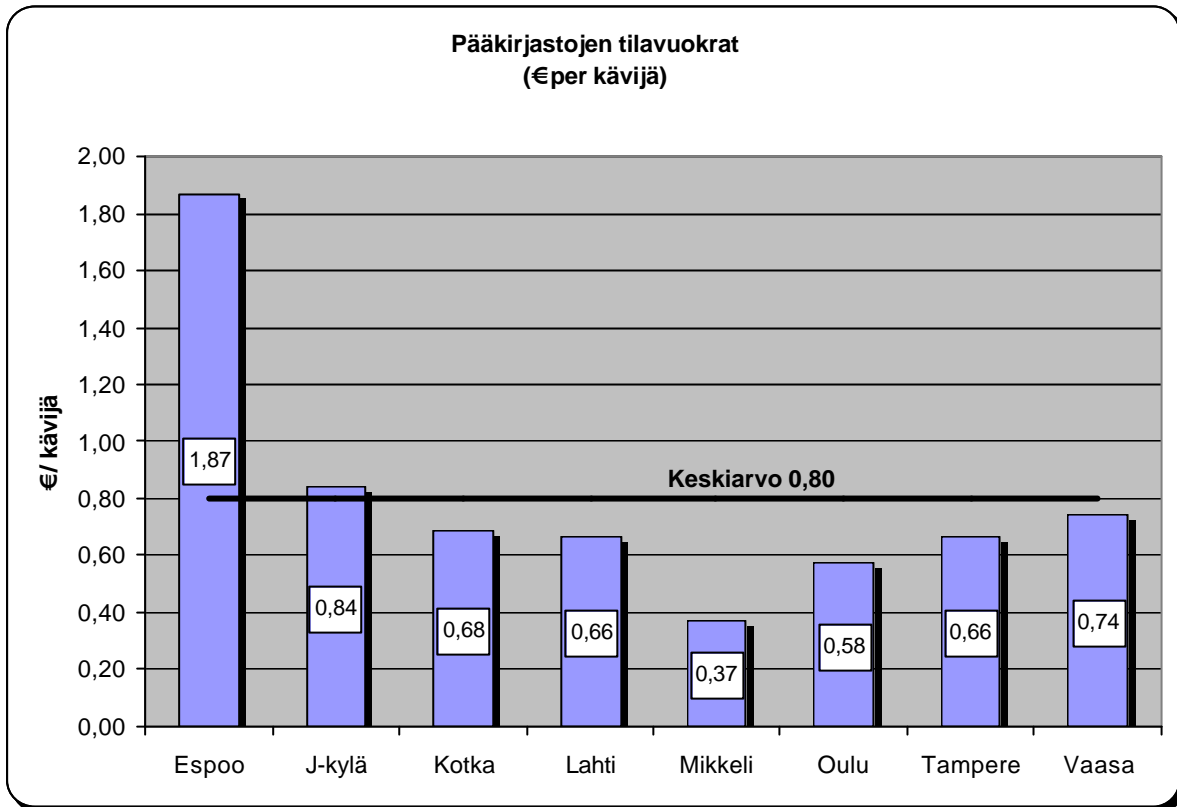
Kuva 45. Sivukirjastojen keskimääräiset tilavuokrat (€/m², kk).



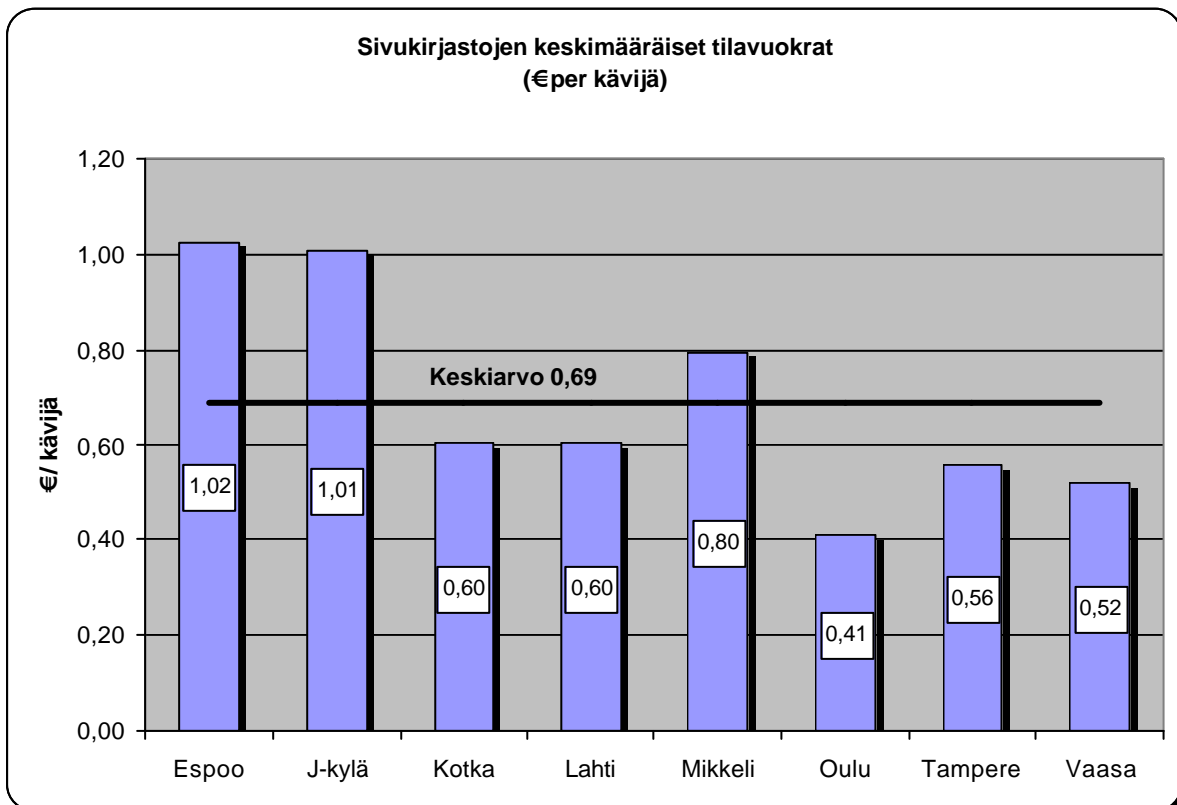
Kuva 46. Pääkirjastojen tilavuokrat (€/per avoinnaolotunti). Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello.



Kuva 47. Sivukirjastojen keskimääräiset tilavuokrat (€/per avoinnaolotunti).



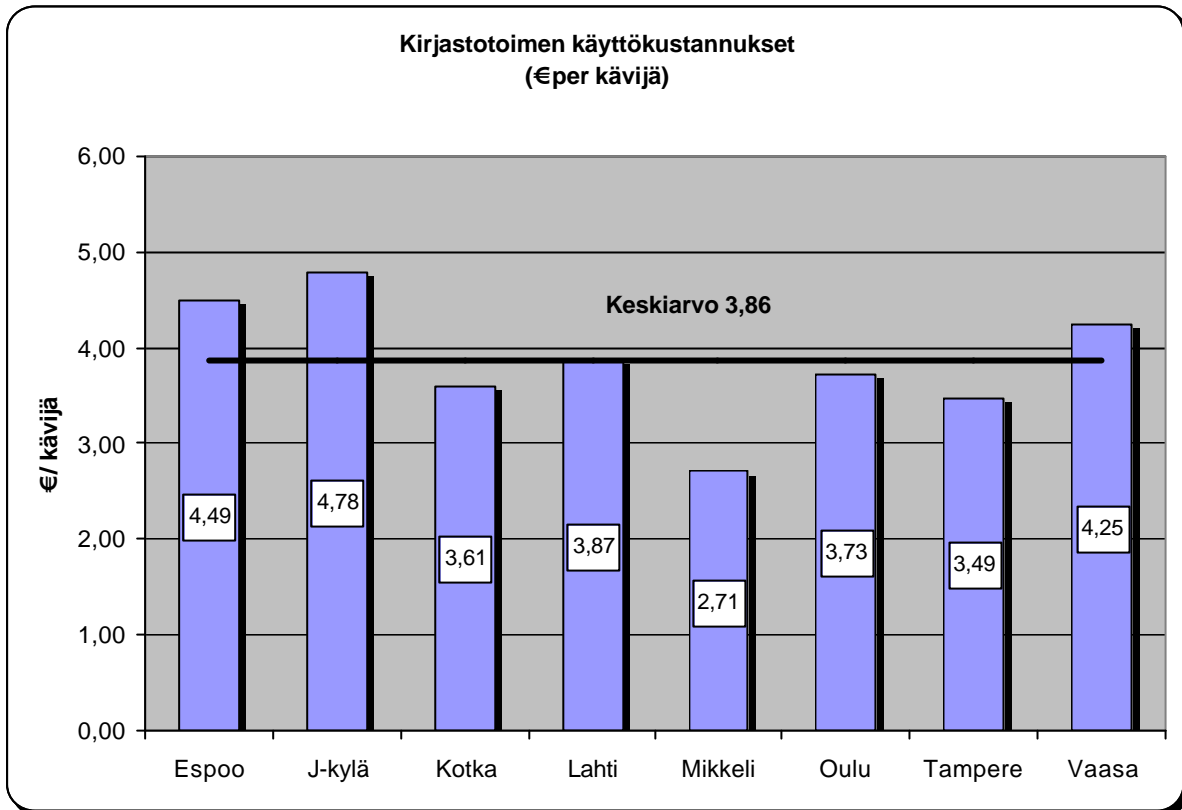
Kuva 48. Pääkirjastojen tilavuokrat (€ per kävijä). Espoon osalta pääkirjastoksi luokiteltu Leppävaaran aluekirjasto Sello.



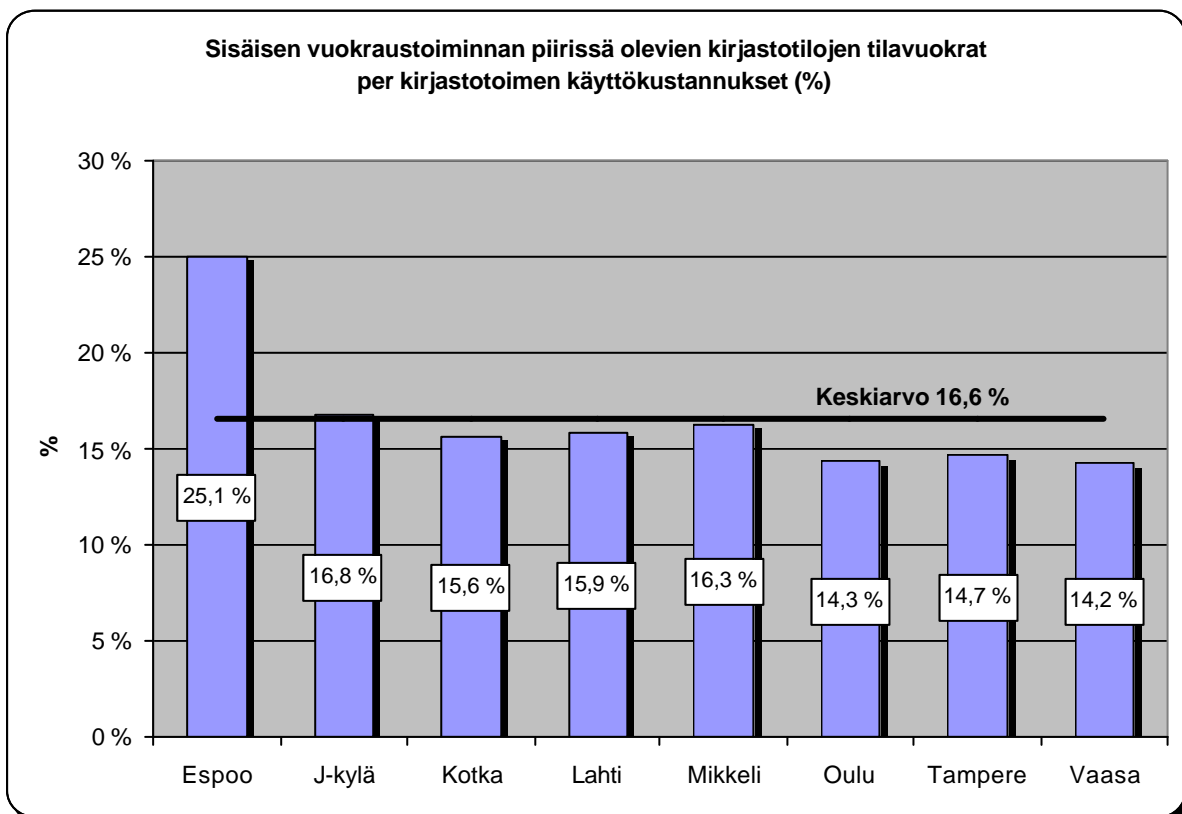
Kuva 49. Sivukirjastojen keskimääräiset tilavuokrat (€ per kävijä).

Taulukko 23. Kirjastotoimen taloustietoja tutkimuksen kohdekaupungeista vuodelta 2004 /2/.

Kirjastotoimen taloustietoja	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Käyntejä vuodessa	2 878 053	1 017 706	678 682	1 570 795	875 028	1 888 215	3 282 821	853 870	1 630 646
Käyttökustannukset (1000 €)	12 925	4 870	2 449	6 075	2 369	7 034	11 449	3 629	6 350
Käyttötuotot (1000 €)	715	556	128	600	391	707	1299	287	585
Nettokustannukset (1000 €)	12210	4314	2321	5475	1978	6327	10150	3342	5 765
Käyttötuotot/käyttökustannukset	5,5 %	11,4 %	5,2 %	9,9 %	16,5 %	10,1 %	11,3 %	7,9 %	9,7 %
Käyttökustannukset (€/asukas)	56,82	58,27	44,72	61,81	50,91	55,29	56,42	63,63	55,98
Käyttötuotot (€/asukas)	3,14	6,65	2,34	6,10	8,40	5,56	6,40	5,03	5,45
Nettokustannukset (€/asukas)	53,68	51,61	42,39	55,71	42,51	49,73	50,02	58,60	50,53
Käyttökustannukset (€/kävijä)	4,49	4,78	3,61	3,87	2,71	3,73	3,49	4,25	3,86
Käyttötuotot (€/kävijä)	0,25	0,55	0,19	0,38	0,45	0,37	0,40	0,34	0,36
Nettokustannukset (€/kävijä)	4,24	4,24	3,42	3,49	2,26	3,35	3,09	3,91	3,50



Kuva 50. Kirjastotoimen käyttökustannukset (€/per kävijä).



Kuva 51. Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olevien kirjastotilojen tilavuokrat per kirjastotoimen käyttökustannukset kaupungeittain (%).

4.5 Museot

Museoiden tunnuslukuja on *taulukossa 24*. Museotilastojen mukaan kiinteistömenot muodostavat noin 30% päätoimisesti hoidettujen museoiden toiminnan kokonaismenoista. Yhdentoista tämän tutkimuksen museon muodostaman aineiston perusteella tilavuokrien osuus museoiden toiminnan kokonaismenoista oli keskimäärin 21%.

Taulukko 24. Museoiden tunnuslukuja.

Museot	Vuokrattu pinta-ala (m ²)	Kävijä-määrä (kävijöitä vuodessa)	Avoinna-oloaika (h/vuosi)	Kävijöitä keskimäärin avoinnaolo-tunnissa	Kävijöitä per m ² vuodessa	Tila-vuokra (€/m ² ,kk)	Tila-vuokra (€/kävijä)	Tila-vuokra (€/avoinna-olotunti)
Jyväskylän taidemuseo	3 177	28 119	1 897	15	9	6,80	9,22	137
Keski-Suomen museo	6 139	23 649	2 149	11	4	5,20	16,18	178
Suomen käsityön museo	2 525	37 812	2 163	17	15	8,66	6,94	121
Kymenlaakson maak. museo	4 028	8 764	1 639	5	2	3,77	20,81	111
Lahden taidemuseo	1 952	6 978	1 988	4	4	6,52	21,88	77
Hiihtomuseo	1 542	22 525	2 392	9	15	6,29	5,17	49
Mikkelin Taidemuseo	1 342	5 784	1 885	3	4	8,07	22,46	69
Suur-Savon museo	560	1 185	862	1	2	2,53	14,32	20
Päämajamuseo	409	13 378	1 525	9	33	6,20	2,28	20
Oulun Taidemuseo	3 219	27 695	2 036	14	9	11,83	16,50	224
Pohjois-Pohjanmaan museo	4 872	21 979	2 179	10	5	4,84	12,88	130
Merimiehenkotimuseo	194	2 298	536	4	12	2,35	2,38	10
Pateniemen sahamuseo	288	759	105	7	3	0,56	2,54	18
Turkansaaren ulkomuseo	2 070	22 702	1 024	22	11	1,12	1,23	27
Tampereen taidemuseo	1 379	25 318	1 897	13	18	10,08	6,59	88
Muumilaakso	1 243	36 216	2 584	14	29	9,06	3,73	52
Kivimuseo	138	15 918	2 448	7	115	9,06	0,94	6
Vapriikki	11 445	114 370	2 448	47	10	9,64	11,58	541
Amurin työläismuseokortteli	1 265	79 242	888	89	63	7,75	1,49	133
Rupriikki	614	9 156	2 280	4	15	9,23	7,42	30
Sara Hildenin museo	2 968	35 895	2 114	17	12	6,14	6,09	103
Nukke- ja pukumuseo	1 233	10 680	1 188	9	9	3,38	4,68	42
Pohjanmaan museo	7 880	44 444	2 428	18	6	4,08	8,69	159
Tikanojan taidekoti	745	22 828	1 483	15	31	4,71	1,84	28
Kohteita (kpl)	24							
Pieni arvo	138	759	105	1	2	0,56	0,94	6
Alakvartii	712	9 058	1 409	6	4	4,01	2,50	28
Mediaani	1 460	22 614	1 943	11	10	6,25	6,76	73
Keskiarvo	2 551	25 737	1 756	15	18	6,16	8,66	99
Yläkvartii	3 188	30 063	2 204	16	16	8,76	13,24	131
Suurin arvo	11 445	114 370	2 584	89	115	11,83	22,46	541

4.6 Teatterit

Taulukossa 25 on esitetty eräitä teatteritalojen tunnuslukuja. Teatteritalojen (4 kpl) keskimääräinen vuokrattu pinta-ala oli 9 812 m². Esityskertoja taloissa kertyi keskimäärin 308 kpl. Pääsylipun lunastaneita katsojia teattereissa oli keskimäärin 57 619. Yhtä esitystä kohti katsojia oli keskimäärin 186. Vuosittaisen katsojamäärän ja toimitilojen määrän suhdeluku oli kohteissa keskimäärin 6. Teattereiden keskimääräinen tilavuokrataso oli 9,69 €/m²,kk. Katsojaa kohti teatteritalojen tilavuokra oli keskimäärin 18,64 €ja esityskertaa kohti keskimäärin 3 244 €

Taulukko 25. Teatteritalojen tunnuslukuja.

Teatterit	Vuokrattu pinta-ala (m ²)	Esityskertoja vuodessa**	Katsojia (myytyjä lippuja vuodessa)	Katsojia keskimäärin per esitys	Katsojia per m ² vuodessa	Tilavuokra (€/m ² ,kk)	Tilavuokra (€/katsoja)	Tilavuokra (€/esitys)
Jyväskylän kaupunginteatteri***	8 018	297	70 017	236	9	8,36	11,49	2 709
Lahden kaupunginteatteri	12 645	329	79 465	242	6	8,24	15,73	3 800
Oulun kaupunginteatteri*	12 489	306	46 319	151	4	12,91	27,85	4 215
Vaasan kaupunginteatteri	6 095	300	34 676	116	6	9,24	19,48	2 252
Keskisarvo	9 812	308	57 619	186	6	9,69	18,64	3 244

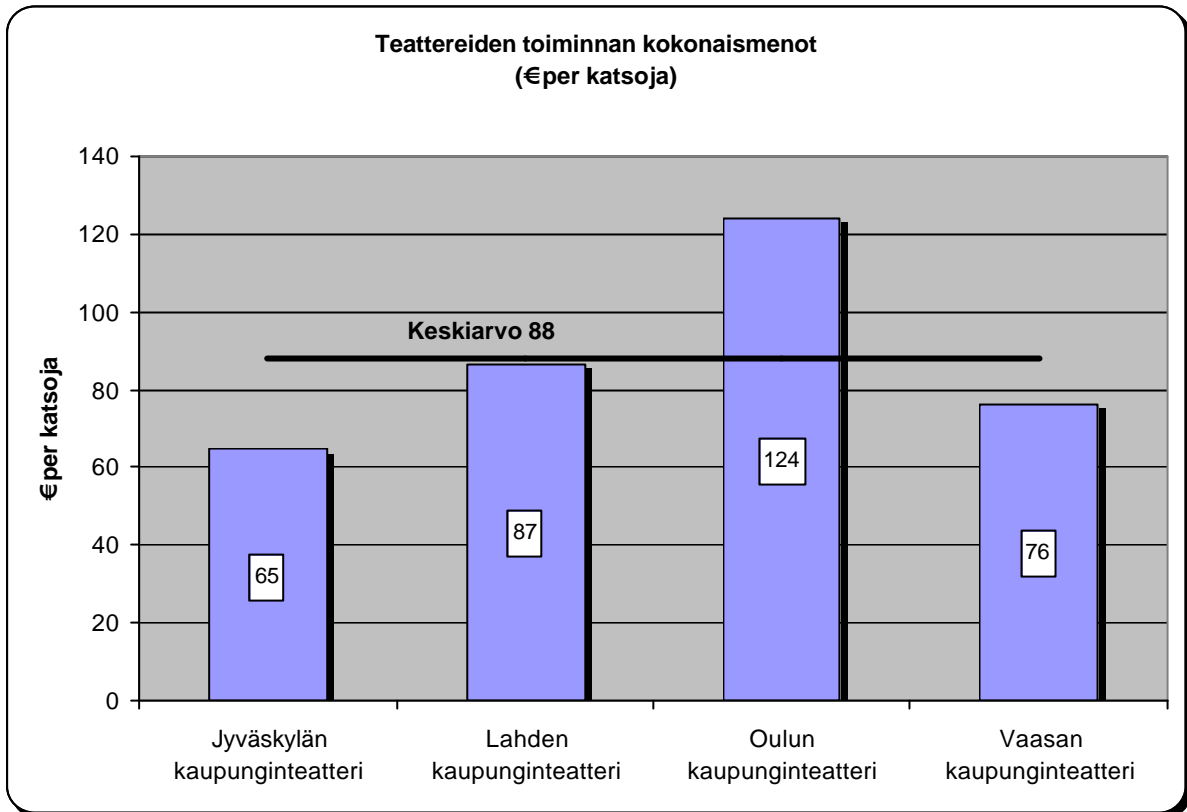
* Remontin takia vajaa toimintavuosi, laskennassa huomioitu vain 8 kuukauden tilavuokrat

** Sisältää sekä teatterin omat esitykset että vierailijoiden esitykset teatteritalossa

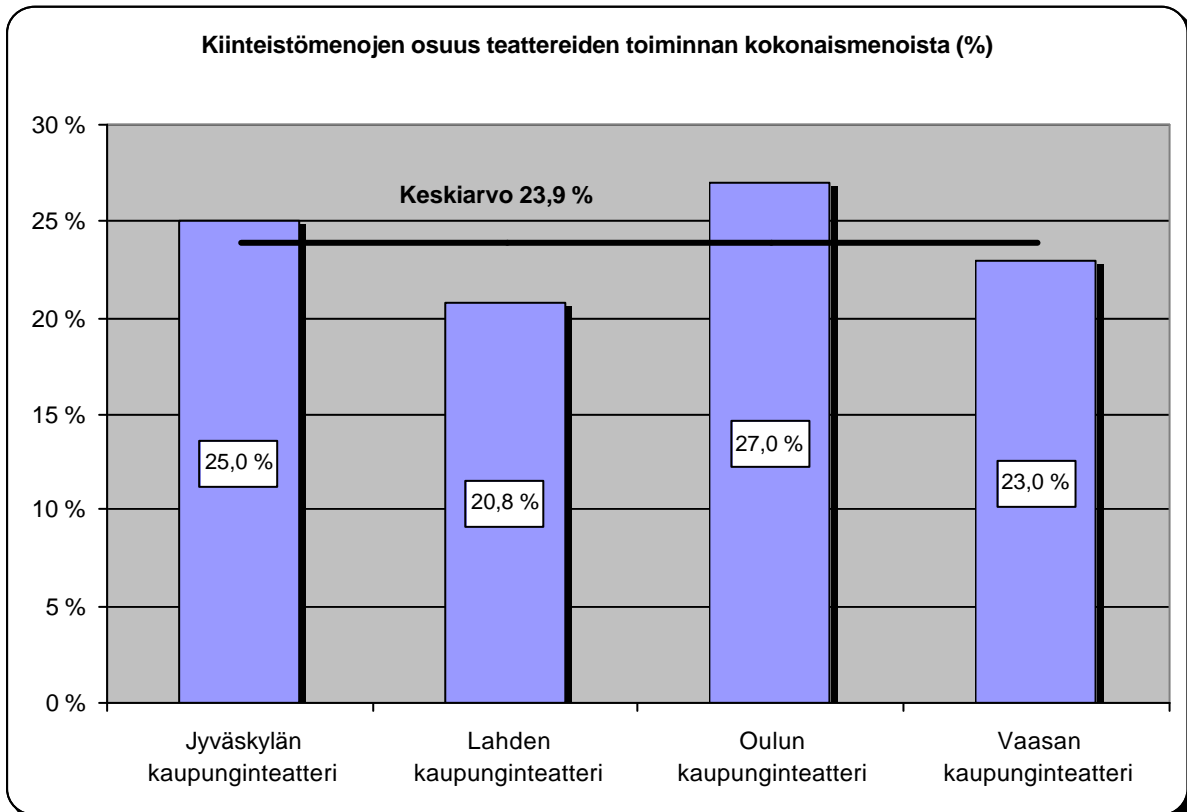
*** Esityskerroissa ja katsojissa mukana myös Jyväskylä Sinfonian 21 esityskertaa ja 10 300 kuulijaa

Teatteritilaston /4/ mukaan näiden teattereiden kokonaismenot olivat vuonna 2004 keskimäärin 88 euroa per katsoja, kun katsojamääränä pidetään vuoden kokonaiskatsojamäärää teatteritoiminnassa, joka sisältää myös teatterin mahdolliset esitykset oman teatteritalon ulkopuolella (kuva 52). Saman tilaston mukaan kiinteistömenot muodostivat keskimäärin 23,9% näiden teattereiden toiminnan kokonaismenoista (kuva 53).

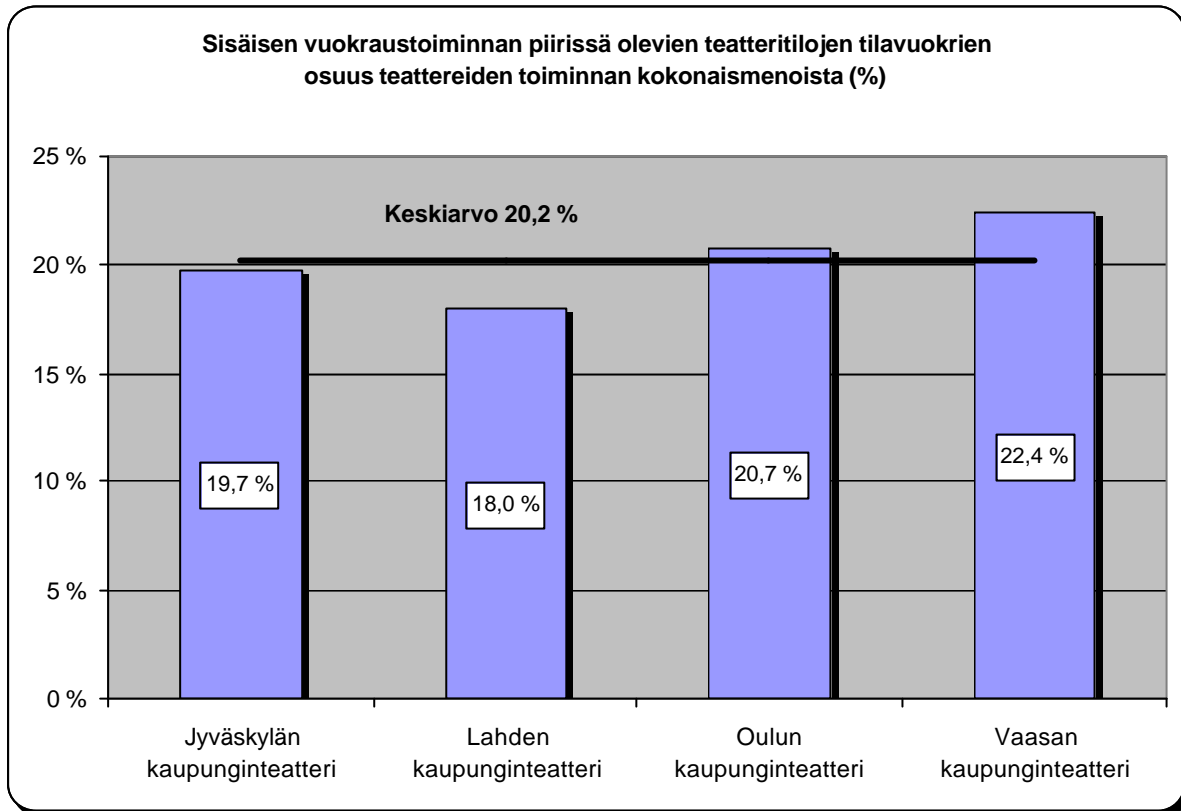
Kuvassa 54 on havainnollistettu tilavuokrien osuutta teattereiden toiminnan kokonaismenoista. Sisäisen vuokraustoiminnan piiriin kuuluneiden tilojen tilavuokrat muodostivat keskimäärin 20,2% näiden teattereiden kokonaismenoista.



Kuva 52. Teattereiden toiminnan kokonaismenot katsojaa kohti vuonna 2004. Katsojamääränä kokonaiskatsojamäärä /4/.



Kuva 53. Kiinteistömenojen osuus teattereiden toiminnan kokonaismenoista vuonna 2004 /4/.



Kuva 54. Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä olevien teatteritilojen tilavuokrien osuus teattereiden toiminnan kokonaismenoista /4/.

4.7 Muut kulttuuritilat

Muiden kulttuuritilojen tunnuslukuja on esitetty *taulukossa 26*.

Taulukko 26. Muiden kulttuuritilojen tunnuslukuja.

Muut kulttuuritilat	Vuokrattu pinta-ala (m ²)	Kävijä-määrä (kävijöitä vuodessa)	Tilaisuuksia (kpl vuodessa)	Kävijöitä keskimäärin per tilaisuus	Kävijöitä per m ² vuodessa	Tila-vuokra (€/m ² ,kk)	Tila-vuokra (€/kävijä)	Tila-vuokra (€/tilaisuus)
Pikkuteatteri	587	13 817	96	144	24	6,40	3,26	469
Vaahterasali	731	19 674	62	317	27	7,13	3,18	1 009
Mikaeli	5 300	91 498	279	328	17	10,14	7,05	2 312
Tullikamari	2 313	206 346	456	453	89	8,62	1,16	525
Viikinsaari	1 184	55 000			46	6,50	1,68	
Haiharan taidekeskus	1 376	28 000			20	4,71	2,78	
Vanha kirjastotalo	928	22 390			24	6,54	3,25	
Kohteita (kpl)	7	7	4	4	7	7	7	4
Pienin arvo	587	13 817	62	144	17	4,71	1,16	469
Alakvartiili	830	21 032	88	274	22	6,45	2,23	511
Mediaani	1 184	28 000	188	323	24	6,54	3,18	767
Keskiarvo	1 774	62 389	223	310	35	7,15	3,19	1 079
Yläkvartiili	1 845	73 249	323	359	37	7,88	3,26	1 335
Suurin arvo	5 300	206 346	456	453	89	10,14	7,05	2 312

4.8 Nuorisotilat

Nuorisotilojen tunnuslukuja on *taulukossa 27*.

Taulukko 27. Nuorisotilojen tunnuslukuja. Vertailussa mukana yhteensä 66 nuorisotilaa.

Nuorisotilat	Espoo	J-kylä	Kotka	Lahti	Mikkeli	Oulu	Tampere	Vaasa	Keskiarvo
Tiloja mukana vertailussa (kpl per kaupunki)	15	8	2	8	6	14	13		9
Nuorisotilojen keskikoko (m ²)	375	476	525	849	306	381	388	471	471
Kävijöitä vuodessa per nuorisotila keskimäärin	8 203	13 924	14 369	13 794	4 608	15 539	6 598		11 005
Käyttötunteja vuodessa per nuorisotila keskimäärin	1 644			1 829	1 158	2 199			1 707
Kävijöitä per käyttötunti keskimäärin	5			10	4	7			6
Kävijöitä per m ² keskimäärin	27	27	28	29	18	41	17		27
Tilavuokra keskimäärin (€/m ² , kk)	9,58	5,59	7,70	5,17	6,55	7,26	7,62	4,70	6,77
Tilavuokra keskimäärin (€ per kävijä)	5,24	4,22	3,35	2,76	4,86	2,14	5,96		4,08
Tilavuokra keskimäärin (€ per käyttötunti)	26			25,72	18,36	15,09			21

4.9 Liikuntatilat

Uima-, jää- ja liikuntahallien tunnuslukuja halleittain on *taulukoissa 28-30*.

Taulukko 28. Uimahallien tunnuslukuja.

Uimahallit	Vuokrattu pinta-ala (m ²)	Kävijä-määrä (kävijöitä vuodessa)	Avoimna-oloaika (h/vuosi)	Kävijöitä keskimäärin avoimnaolo-tunnissa	Kävijöitä per m ² vuodessa	Tila-vuokra (€/m ² ,kk)	Tila-vuokra (€/kävijä)	Tila-vuokra (€/avoimna-olotunti)
Espoonlahden uimahalli	6 055	360 048	4 397	82	59	10,85	2,19	179
Leppävaaran uimahalli	3 150	143 981	4 237	34	46	9,61	2,52	86
Keski-Espon uimahalli*	2 222	234 623	4 311	54	106	14,07	1,60	87
AaltoAlvari	11 668	353 716	5 000	71	30	9,75	3,86	273
Kotkan uimala	3 551	170 401	4 177	41	48	17,16	4,29	175
Karhulan uimahalli	2 967	103 898	3 997	26	35	10,30	3,53	92
Kivimaan uimahalli	1 979	123 168			62	7,81	1,51	
Lahden uimahalli	1 781	136 640			77	6,82	1,07	
Saksalan uimahalli	1 183	73 611			62	9,93	1,91	
Rantakeidas	3 571	105 590	2 400	44	30	9,13	3,71	163
Oulun uimahalli	11 857	593 941	4 612	129	50	7,31	1,75	226
Raatin uimahalli	2 146	124 256	4 230	29	58	6,43	1,33	39
Tampereen uintikeskus	6 324	287 129	4 975	58	45	7,49	1,98	114
Pyynikin uimahalli	4 020	94 830	4 329	22	24	4,82	2,45	54
Hervannan uimahalli	1 431	63 009	3 547	18	44	9,88	2,69	48
Tesoman uimahalli	4 190	115 992	3 615	32	28	4,53	1,96	63
Kohteita (kpl)	16	16	13	13	16	16	16	13
Pienin arvo	1 183	63 009	2 400	18	24	4,53	1,07	39
Alakvartii	2 104	105 167	3 997	29	34	7,19	1,71	63
Mediaani	3 351	130 448	4 237	41	47	9,37	2,08	92
Keskiarvo	4 256	192 802	4 141	49	50	9,12	2,40	123
Yläkvartii	4 656	247 750	4 397	58	60	10,02	2,90	175
Suurin arvo	11 857	593 941	5 000	129	106	17,16	4,29	273

* Tilavuokra sisältää vain pääomavuokran

Taulukko 29. Jäähallien tunnuslukuja.

Jäähallit	Vuokrattu pinta-ala (m ²)	Kävijä-määrä (kävijöitä vuodessa)	Avoinna-oloaika (h/vuosi)	Kävijöitä keskimäärin avoinnaolo-tunnissa	Kävijöitä per m ² vuodessa	Tila-vuokra (€/m ² ,kk)	Tila-vuokra (€/kävijä)	Tila-vuokra (€/avoinna-olotunti)
Espoonlahden jäähalli	3 205	80 148	4 299	19	25	7,36	3,53	66
Laaksoalahden jäähalli	3 480	81 117	4 558	18	23	8,48	4,37	78
Matinkylän jäähalli	2 947	90 699	4 708	19	31	8,78	3,42	66
Jyväskylän jäähalli	8 548	261 631	3 920	67	31	4,53	1,78	119
Kotkan jäähalli*	1 680	47 185	4 000	12	28	2,89	1,24	15
Kerinkallion jäähallit	4 877	70 000			14	2,66	2,23	
Jäähalli, Mikkelä*	7 076	32 990	2 218	15	5	2,27	5,84	87
Harjoitusjäähalli, Mikkelä*	2 304	28 653	1 808	16	12	2,12	2,04	32
Oulun jäähalli	10 311	359 330	4 587	78	35	5,72	1,97	154
Linnanmaan jäähalli	5 222	141 996	5 182	27	27	2,93	1,29	35
Tampereen jäähalli 1	13 257	400 287	4 000	100	30	6,52	2,59	259
Tampereen jäähalli 2	3 299	60 423	4 000	15	18	4,50	2,95	45
Hervannan jäähalli	4 606	99 116	7 000	14	22	6,02	3,36	48
Tesoman jäähalli	2 395	63 934	3 600	18	27	6,02	2,71	48
Kohteita (kpl)	14	14	13	13	14	14	14	13
Pienin arvo	1 680	28 653	1 808	12	5	2,12	1,24	15
Alakvartiili	3 012	61 301	3 920	15	19	2,90	1,99	45
Mediaani	4 043	80 633	4 000	18	26	5,13	2,65	66
Keskiarvo	5 229	129 822	4 145	32	23	5,06	2,81	81
Yläkvartiili	6 613	131 276	4 587	27	30	6,39	3,41	87
Suurin arvo	13 257	400 287	7 000	100	35	8,78	5,84	259

* kävijämäärä sisältää vain liikunnalliset käyntikerrat ja tuntimäärä vastaa käyttötunteja

Taulukko 30. Liikuntahallien tunnuslukuja.

Liikuntahallit	Vuokrattu pinta-ala (m ²)	Kävijä-määrä (kävijöitä vuodessa)	Avoimna-oloaika (h/vuosi)	Kävijöitä keskimäärin avoimnaolo-tunnissa	Kävijöitä per m ² vuodessa	Tila-vuokra (€/m ² ,kk)	Tila-vuokra (€/kävijä)	Tila-vuokra (€/avoimna-olotunti)
Espoonlahden urheiluhalli	1 500	62 681	4 122	15	42	9,52	2,73	42
Kannusillan liikuntatilat	3 484	92 169	3 965	23	26	8,02	3,64	85
Leppävaaran liikuntahalli	2 519	58 651	3 807	15	23	7,54	3,88	60
Tapiolan urheiluhalli	3 140	132 720	4 437	30	42	8,65	2,46	73
Tuulimäen liikuntatilat	3 535	101 573	3 965	26	29	7,19	3,00	77
Laaksolahden jalkapallohalli	6 010	102 504	4 320	24	17	6,84	4,81	114
Hipposhalli	18 901	231 309	4 690	49	12	4,28	4,20	207
Jyväskylän Monitoimitalo	7 406	305 915	4 690	65	41	3,50	1,02	66
Kuokkalan Graniitti	4 238	240 010	4 240	57	57	5,90	1,25	71
Lehtisaaren kuntotalo	1 240	52 500	3 070	17	42	4,85	1,38	24
Kotkan urheiluhalli*	3 368	75 019	4 576	16	22	5,85	3,15	52
Mussalon liikuntahalli*	2 704	34 755	4 672	7	13	6,75	6,30	47
Karhuvuoren urheilutalo*	1 870	78 903	4 776	17	42	8,18	2,33	38
Karhulan liikuntahalli*	1 261	20 487	3 841	5	16	4,32	3,19	17
Ouluhalli	11 966	344 122	4 995	69	29	4,95	2,07	142
Oulun urheilutalo	3 412	203 959	5 040	40	60	3,43	0,69	28
Linnanmaan liikuntahalli	2 640	104 234	3 805	27	39	4,85	1,47	40
Värtön liikuntahalli	1 998	83 416	3 870	22	42	4,87	1,40	30
Kasarmin liikuntahalli	758	27 564	3 526	8	36	2,23	0,74	6
Toppilan liikuntatalo	713	21 751	5 096	4	31	9,32	3,67	16
Pirkkahalli	29 262	534 345	5 760	93	18	6,35	4,17	387
Hervannan vapaa-aikakeskus	5 049	83 389	5 250	16	17	5,09	3,70	59
Kaukajärven vapaa-aikatalo	2 402	79 383	4 610	17	33	4,35	1,58	27
Pyynikin palloiluhalli	962	52 255	4 610	11	54	8,27	1,83	21
Nääshalli	4 699	102 046	5 250	19	22	4,90	2,70	53
Kohteita (kpl)	25	25	25	25	25	25	25	25
Pienin arvo	713	20 487	3 070	4	12	2,23	0,69	6
Alakvartiili	1 870	58 651	3 965	15	22	4,85	1,47	28
Mediaani	3 140	83 416	4 576	19	31	5,85	2,70	52
Keskiarvo	5 002	129 026	4 439	28	32	6,00	2,69	71
Yläkvartiili	4 699	132 720	4 776	30	42	7,54	3,67	73
Suurin arvo	29 262	534 345	5 760	93	60	9,52	6,30	387

* kävijämäärä sisältää vain liikunnalliset käyntikerrat ja tuntimäärä vastaa käyttötunteja

5 Eräitä vertailuarvoja

Helsingin kaupungin sosiaaliviraston tilasuunnitteluohjeiden mukaan päiväkodeissa tulee olla huoneistoalaa vähintään 9 m² samanaikaisesti hoidossa olevaa lasta kohti. Pienpäiväkodeissa ja ryhmäperhepäiväkodeissa huoneistoalaa tulisi olla 7-11 m² lasta kohti. Ryhmäperhepäiväkodin tarvittava kokovaatimus on keskimäärin noin 100 m². Sosiaalivirasto esittää suunnitteluohjeissaan myös tiettyjä mallipäiväkoteja tilaohjelmineen erikokoisille päiväkodeille. Näissä mallipäiväkodeissa tilantarve vaihtelee välillä 8,1-9,4 huoneistoneliometriä per lapsi (taulukko 31).

Taulukko 31. Helsingin kaupungin sosiaaliviraston tilasuunnitteluohjeiden mallipäiväkotien (tilaohjelmamallit) huoneistoalat lasta kohti.

	Lapsia enintään	Huoneistoala (m ²)	m ² per lapsi
Pienpäiväkoti	21	170	8,1
2 ryhmän päiväkot	42	396	9,4
3 ryhmän päiväkot	63	607	9,6
4 ryhmän päiväkot	84	799	9,5
5 ryhmän päiväkot	105	985	9,4

Yhdysvalloissa uusimpien rakennettavien koulujen oppilaspaikkojen ja tilamitoituksen mediaanitiedot ovat lähteen /6/ mukaan seuraavat:

Elementary (ala-aste)

- Oppilaspaikkoja 570
- Mitoitus 125 Sq. Ft./Student = 11,6 m²/oppilas

Middle (yläaste)

- Oppilaspaikkoja 800
- Mitoitus 145 Sq. Ft./Student = 13,5 m²/oppilas

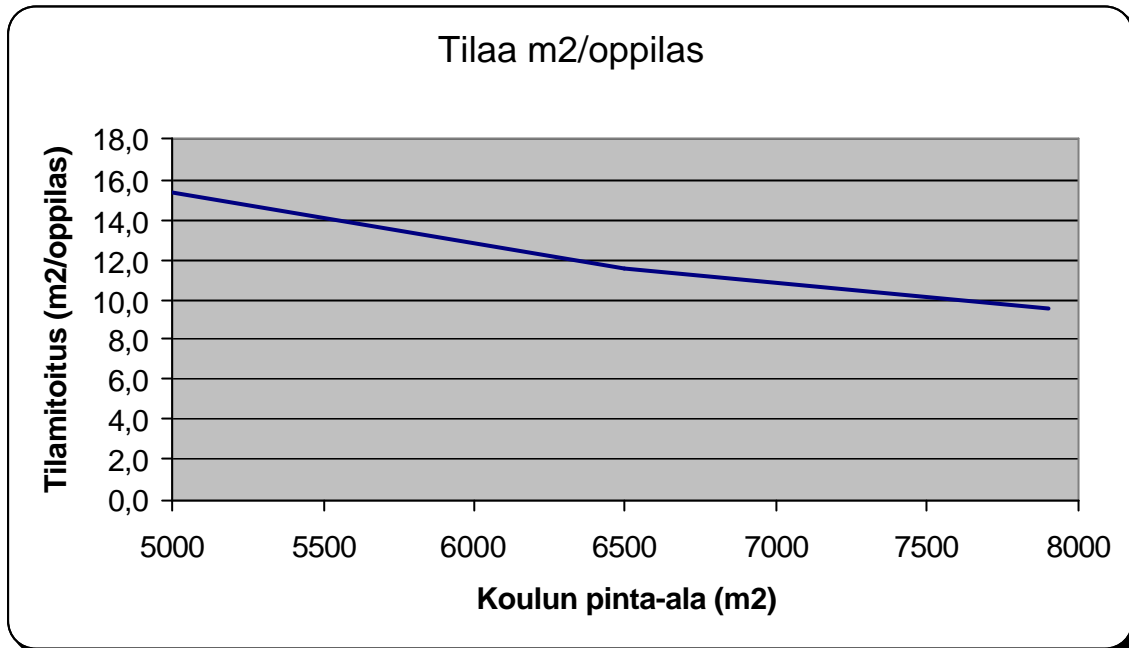
High (lukio)

- Oppilaspaikkoja 1 200
- Mitoitus 168 Sq. Ft./Student = 15,6 m²/oppilas

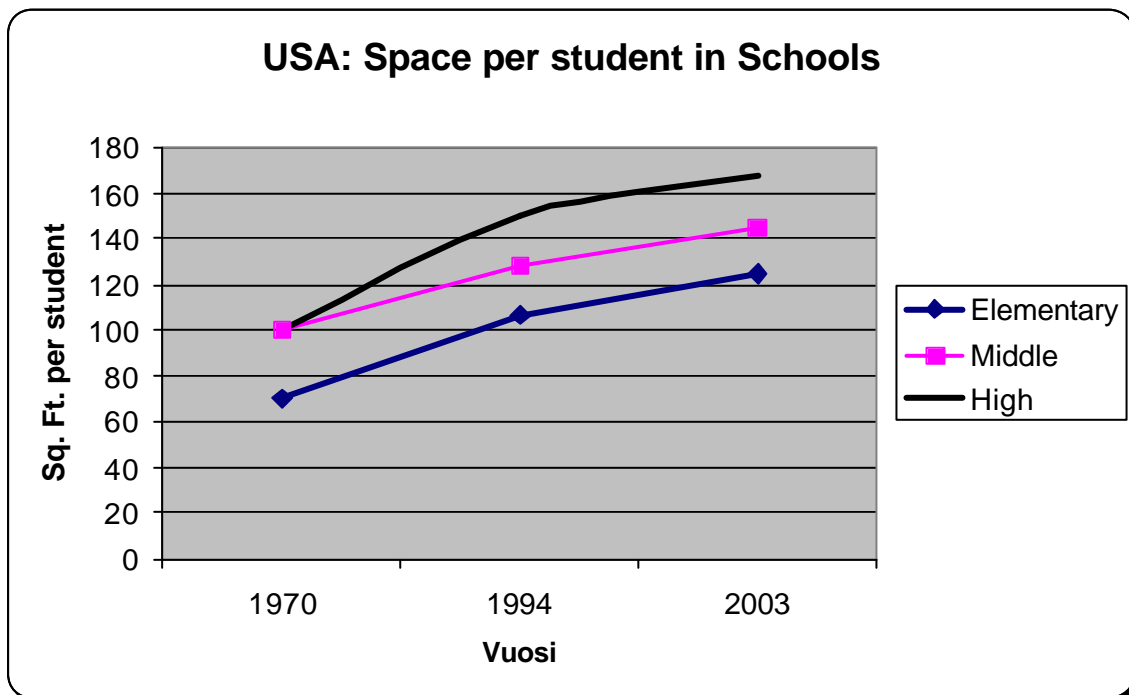
Lähteen /6/ mukaan Yhdysvalloissa uusimmissa koulurakennuksissa lukioissa tilaa varataan siis opiskelijaa kohti enemmän kuin ylä- tai ala-asteen kouluissa. Saman lähteen mukaan tilan määrä per oppilas pienenee Yhdysvalloissa koulujen koon kasvaessa (kuva 55). Yleisesti tilavaatimukset ovat Yhdysvaltain koulumaailmassa kasvaneet merkittävästi viimeisen 30 vuoden aikana (kuva 56).

Vuonna 2003 Ruotsin kunnallisissa peruskouluissa tilojen määrän ja oppilasmäärän suhdeluvun mediaani oli 16,0 huoneistoneliometriä oppilasta kohti (kuvat 57-58). Ruotsin lukiossa tilaa oli vielä hieman enemmän. Lukioiden mediaaniarvo oli 17,8 htm²/oppilas /7/.

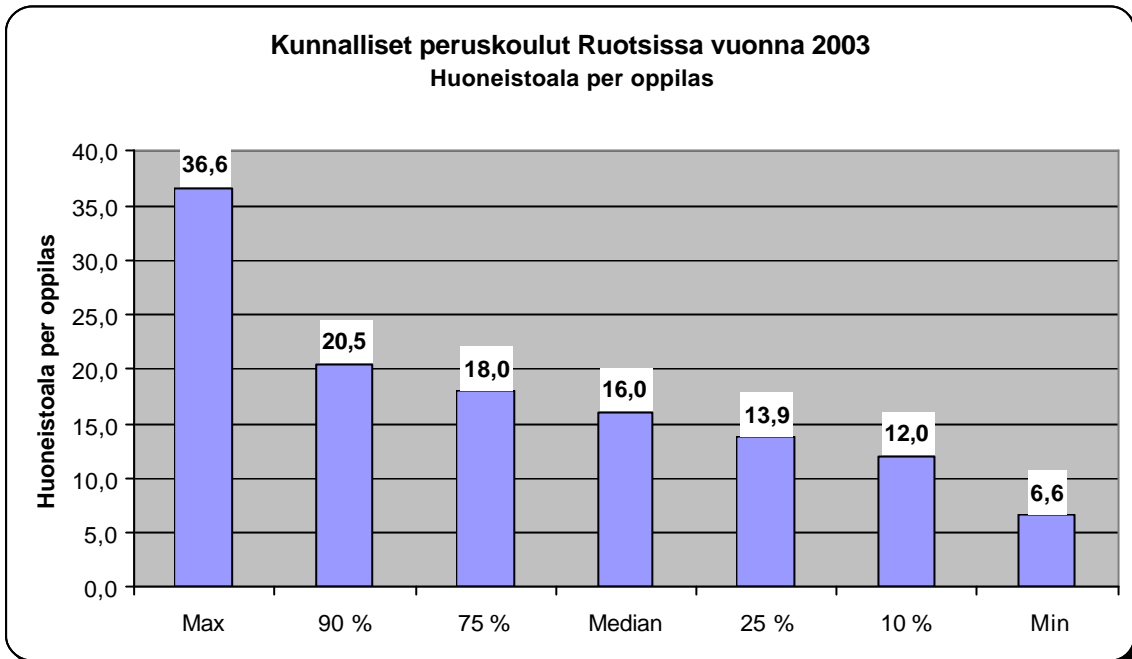
Taulukossa 32 on esitetty lähteeseen /8/ perustuen tilojen mitoitusesimerkki luokka-asteiden 1-6 koululle, jonka oppilasmäärä on 230 oppilasta ja opetusryhmiä on 10 kpl. Koulun hyötypinta-alaksi tulee hieman vajaat 2 000 hym², mikä tavanomaisella suunnitteluratkaisulla vastaa noin 2 500 huoneistoneliometrinen rakennusta. Tilaa tällaisessa koulussa on 11,0 huoneistoneliometriä per oppilas.



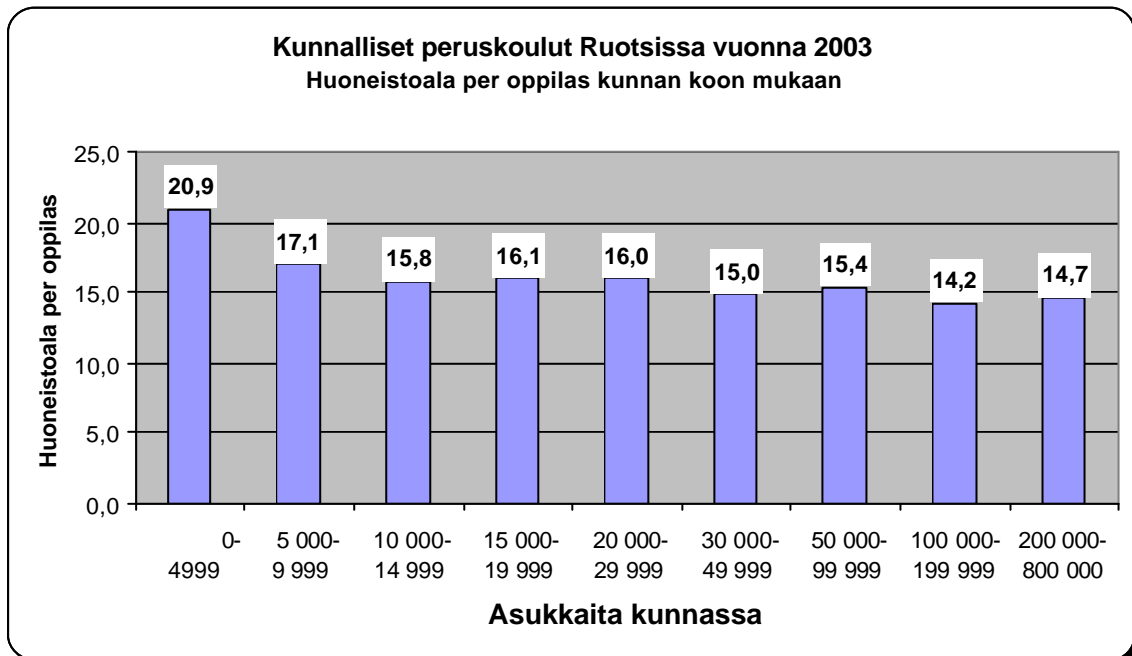
Kuva 55. Tilamitoituksen ja koulujen pinta-alan suhde Yhdysvalloissa. Tarkastelussa ala-asteen koulut (elementary schools) /6/.



Kuva 56. Tilantarpeen kehitys koulutyypeittäin Yhdysvalloissa. Tilavaatimukset ovat kasvaneet merkittävästi 30 vuoden aikana /6/.



Kuva 57. Tilaa per oppilas kunnallisissa peruskouluissa Ruotsissa /7/.



Kuva 58. Tilaa per oppilas kunnallisissa peruskouluissa Ruotsissa kunnan koon mukaan /7/.

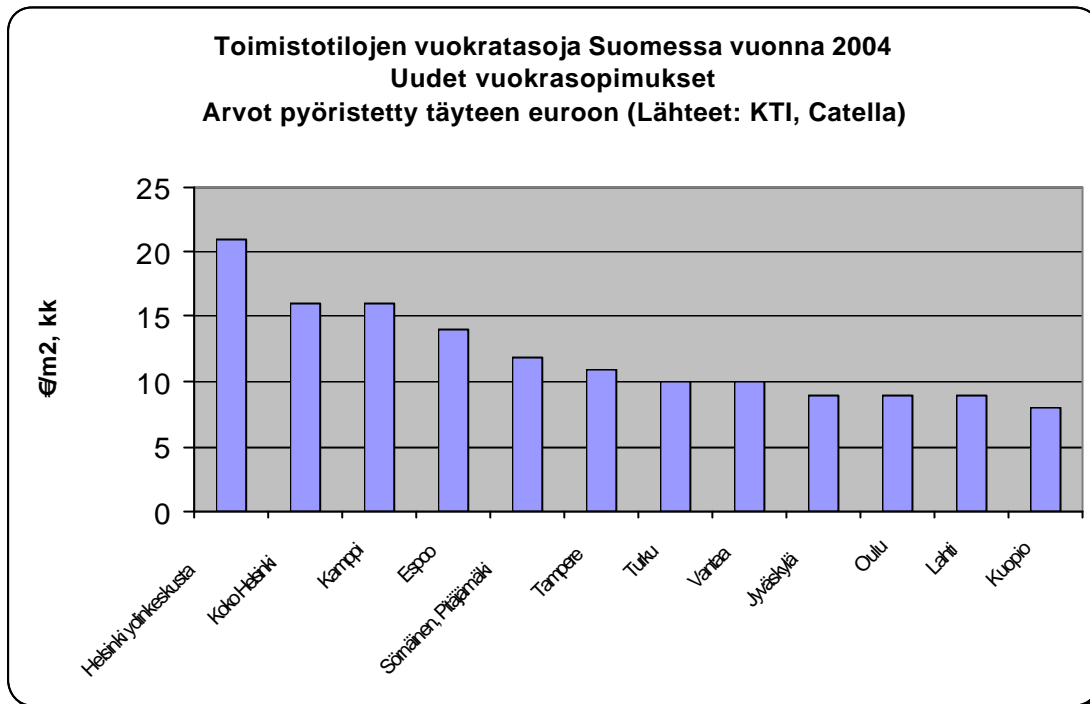
Taulukko 32. Lähteen /8/ mukaisia ala-asteen koulun mitoitusarvoja. Koulun koko 230 oppilasta ja 10 opetusryhmää /8/.

Koulurakennus, luokka-asteet 1-6, 230 oppilasta, 10 opetusryhmää	Hym2	hym2/oppilas	%-osuus
Varsinaiset opetustilat	987	4,3	39 %
Kirjastotilat	90	0,4	4 %
Liikuntatilat aputiloiineen	382	1,7	15 %
Näyttämötilat varastoineen	80	0,3	3 %
Valmistuskeittiö aputiloiineen ja ruokasali	185	0,8	7 %
Oppilaiden WC-tilat	28	0,1	1 %
Terveystilat	25	0,1	1 %
Hallinto-, neuvottelu- ja sos.tilat	162	0,7	6 %
Siivoustoimen tilat	19	0,1	1 %
Kiinteistöhoitotila	16	0,1	1 %
Hyötypinta-ala yhteensä	1 974	8,6	78 %
	htm2	htm2/oppilas	
Hyötയാalaan kuulumattomat tilat	547	2,4	22 %
Huoneistoala	2 521	11,0	100 %

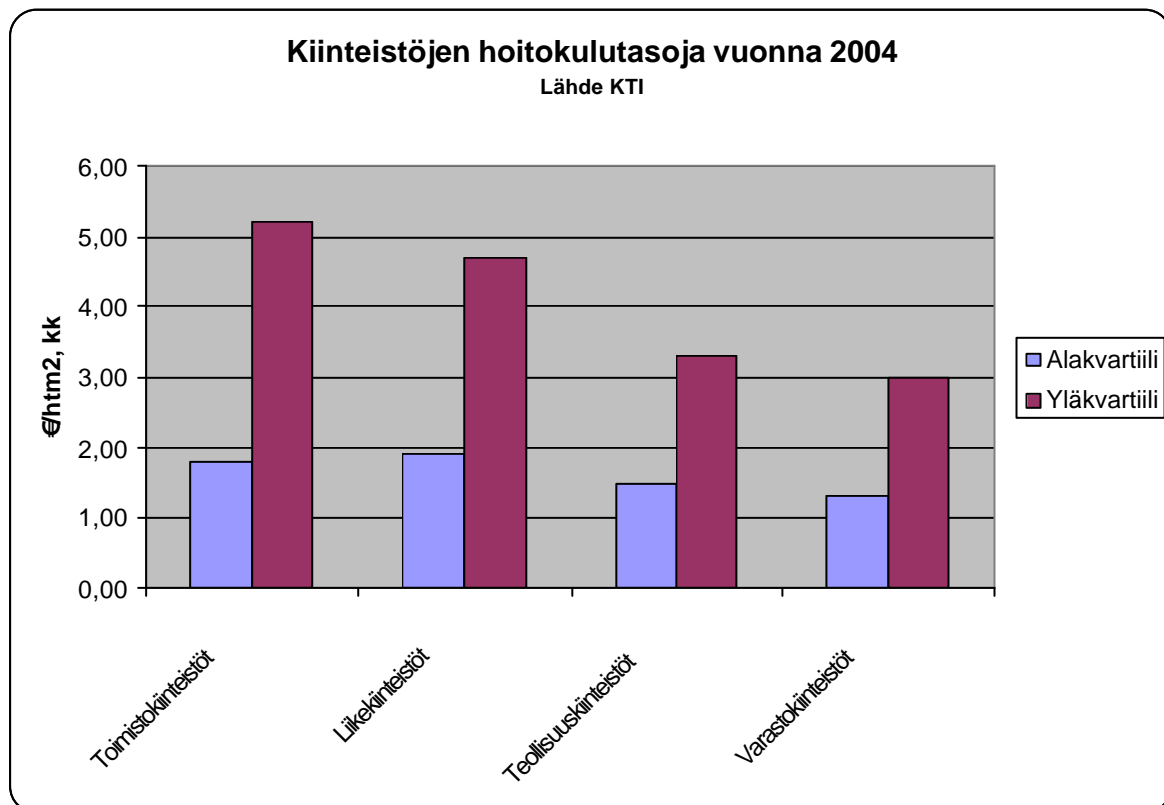
Kuva 59 havainnollistaa vuokratasojen vaihtelua paikkakunnittain toimistotilojen osalta Suomessa vuonna 2004. Helsingin ydinkeskustassa toimistotilojen kokonaisvuokrien taso oli vuonna 2004 hieman runsaat 20 €/m² kuukaudessa, kun vastaava arvo esimerkiksi Tampereella oli noin 11 €/m² kuukaudessa.

Myös kiinteistöjen ylläpitokustannuksissa esiintyy erittäin suurta paikkakuntaakohtaista ja tyyppikohtaista vaihtelua. *Kuvassa 60* on havainnollistettu eri kiinteistötyyppien hoitokulutasoja vuodelta 2004 perustuen Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) vuosittaiseen vertailututkimukseen.

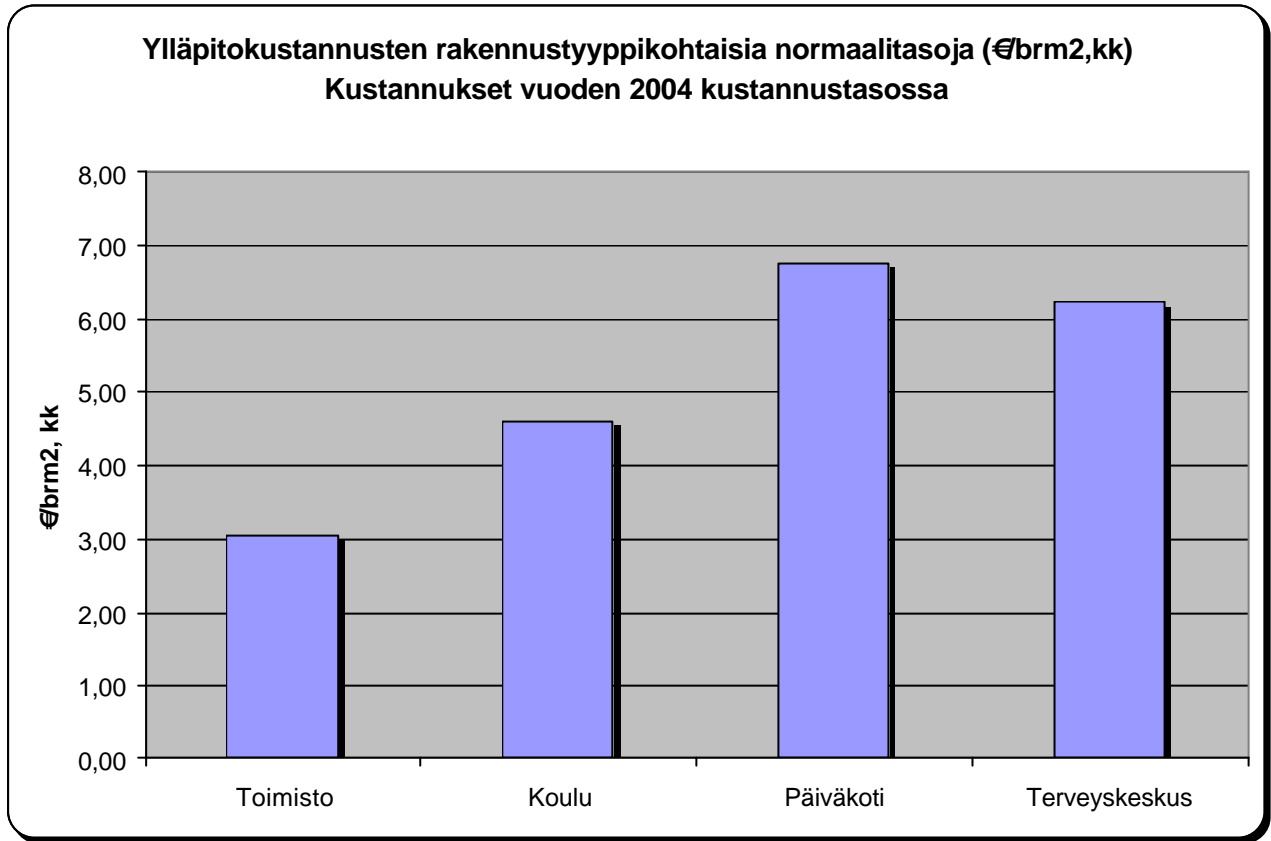
Rakennusten ylläpitokustannuksia ja niiden muodostumista tutkittiin Teknisessä korkeakoulussa laajasti 1990-luvulla. Tutkimukset käsittelivät myös julkisia palvelurakennuksia. Lähteessä /18/ on määritetty ylläpitokustannusten rakennustyyppikohtaiset normaalitasot toimistorakennuksen lisäksi myös peruskoulurakennukselle, päiväkotirakennukselle ja terveyskeskukselle. Näiden normaalitasojen määrittäminen tehtiin käyttämällä kaikille rakennustyypeille yhtenäistä menettelytapaa ja samoja olosuhteita. *Kuvassa 61* on havainnollistettu näitä normaalitasoja vuoden 2004 kustannustasossa. Kustannuskorjaus on tehty käyttäen Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin ylläpitotehtäväkohtaisia indeksiarvoja /20/. Peruskoulurakennuksen ylläpitokustannusten normaalitaso oli vuoden 2004 kustannustasossa hieman runsaat 4,50 €/m² kuukaudessa. Koulurakennuksen ylläpito on kalliimpaa kuin esimerkiksi toimistorakennuksen, mutta toisaalta myös selvästi halvempaa kuin esimerkiksi päiväkodin tai terveyskeskuksen. Nämä ylläpitokustannusten normaalitasot sisältävät juoksevien hoitokulujen lisäksi elinkaaren aikaiset kunnossapitokustannukset (korjausvastuun).



Kuva 59. Toimistotilojen vuokratasoja Suomessa vuonna 2004. Kyseessä kokonaisvuokra, joka sisältää sekä pääomavuokran että ylläpitovuokran.



Kuva 60. Eri kiinteistötyyppien hoitokulutasoja Suomessa vuonna 2004.



Kuva 61. Eräiden rakennustyyppien ylläpitokustannusten normaalitasoja. Kustannukset vuoden 2004 kustannustasossa. Yhtenäiset määritysperusteet /18/, /20/.

Lähdeluettelo

- /1/ Tilastokeskus. Väestötilastot. Väestöennuste-tilastopaketti.
- /2/ Kuntien talous ja toiminta - kunnittaisia tietoja 2004. Tilastokeskus.
- /3/ Museotilastot.
- /4/ Teatteritilastot.
- /5/ Kirjastotilastot. www.kirjastot.fi
- /6/ School Planning&Management, USA. 9th Annual Construction Report 2004.
- /7/ Kostnader Kommunal nivå, Skolverket Rapport 246, 2004.
- /8/ Nuikkinen Kaisa. Terveellinen ja turvallinen koulurakennus. Opetushallitus 2005.
- /9/ Tilatehohanke. Kaupunkikohtainen perustietoraportti. Jyväskylä.
- /10/ Tilatehohanke. Kaupunkikohtainen perustietoraportti. Kotka.
- /11/ Tilatehohanke. Kaupunkikohtainen perustietoraportti. Mikkeli.
- /12/ Tilatehohanke. Kaupunkikohtainen perustietoraportti. Lahti.
- /13/ Tilatehohanke. Kaupunkikohtainen perustietoraportti. Oulu.
- /14/ Tilatehohanke. Kaupunkikohtainen perustietoraportti. Tampere.
- /15/ Tilatehohanke. Kaupunkikohtainen perustietoraportti. Vaasa.
- /16/ Tilatehohanke. Kaupunkikohtainen perustietoraportti. Jyväskylä.
- /17/ Leppävuori Keijo. Toimisto- ja liikerakennusten hoitokustannuksiin vaikuttavat tekijät. Oulun yliopisto. Rakentamistalouden laboratorio. Erikoistyö. Oulu 1998.
- /18/ Kiinteistöjen ylläpidon kustannustieto. Teknillinen korkeakoulu. Rakennetekniikan laitos. Rakentamistalous. Otaniemi 1994. ISBN 951-22-2391-0.
- /19/ Hyartt Jarmo, Saari Arto. Rakennusosien ja järjestelmien elinkaaren kustannusten laskenta. Teknillinen korkeakoulu. Rakennetekniikan laitos. Rakentamistalous. Otaniemi 1993. ISBN 951-22-1465-2.
- /20/ Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2000=100. Tilastokeskus. Helsinki.
- /21/ Nissinen Kari, Tiainen Mikko. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2000=100 päivitysaineisto. 2002. VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, Kiinteistöliitto ja Tilastokeskus. Ei julkinen.
- /22/ Hyartt Jarmo, Klemola Kaarle, Saari Arto, Kiiras Juhani. Kiinteistöjen hoidon tavoitemenekkimenettely. Teknillinen korkeakoulu. Rakennetekniikan laitos. Rakentamistalous. Otaniemi 1991. ISBN 951-22-0915-2.
- /23/ VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka. Kiinteistöjen ylläpitokustannustilastot. Ei julkinen.
- /24/ Kammonen Jaakko, Saari Arto. Kunnossapitokustannusten huomioonotto rakennussuunnittelussa. Teknillinen korkeakoulu. Rakennetekniikan laitos. Rakentamistalous. Otaniemi 1992. ISBN 951-22-1385-0.

Liite 1 Kysely pääomavuokran määrittämisperiaatteista

Pääomavuokrien määrityserojen selvittämiseksi hankkeen yhteydessä laadittiin kysely, jossa kartoitettiin pääomavuokran määrittämisperiaatteita ja pyydettiin tilapalveluorganisaatioita laskemaan pääomavuokrat kolmelle esimerkkirakennukselle. Vastaukset saatiin seitsemästä kaupungista (kaikki eivät esittäneet vastauksia lukuarvoina esimerkkirakennuksille).

1 Kysely

A Kuvatkaa lyhyesti sanallisesti käytäntö pääomavuokran määrittämiseksi huomioiden seuraavat seikat:

- Mistä arvosta määritetään?
- Mikä korko tai tuottovaatimus pääomalle?
- Miten kuluminen huomioidaan eli mikä poisto-%, mikä poisto?
- Sisältyykö tontin/maapohjan vuokra tai arvo?
- Huomioidaanko ajassa kertyvä ns. korjausvelka/korjausvastuu millään muotoa?
- Jne. muut keskeiset määrittämiseen liittyvät seikat
- Vai sovelletaanko kenties joiltain osin markkinavuokria?

B Esittäkää pääomavuokran laskenta (vuoden 2004 tasossa) seuraaville esimerkkirakennuksille?

Esimerkkirakennus 1:

- Uusi koulurakennus (valmistumisvuosi 2004)
- Rakennuksen laajuus 2000 m²
- Toteutuneet rakennuskustannukset 1700 €/m²
- Sijainti kaupungin keskustassa, tontin pinta-ala 5000 m²

Esimerkkirakennus 2:

- Vanha koulurakennus (valmistumisvuosi 1980)
- Rakennuksen laajuus 2000 m²
- Toteutuneet rakennuskustannukset (vuoden 1980 rahassa) 700 €/m²
- Sijainti kaupungin keskustassa, tontin pinta-ala 5000 m²

Esimerkkirakennus 3:

- Vanha peruskorjattu koulurakennus (valmistumisvuosi 1980)
- Rakennuksen laajuus 2000 m²
- Toteutuneet rakennuskustannukset (vuoden 1980 rahassa) 700 €/m²
- Peruskorjattu ja perusparannettu vuonna 2000, toteutuneet peruskorjauskustannukset (vuoden 2000 rahassa) 500 €/m²
- Sijainti kaupungin keskustassa, tontin pinta-ala 5000 m²

2 Vastaukset

2.1 Jyväskylä

A Kuvaus:

- Mistä arvosta määritetään?
 - o *Rakennuksen teknisestä arvosta*
- Mikä korko tai tuottovaatimus pääomalle?
 - o *Korko-% 5,1 teknisestä arvosta*
- Miten kuluminen huomioidaan eli mikä poisto-%, mikä poisto?
 - o *Korjausvastuu määritetään Haahtelan kiinteistötietojärjestelmällä, keskiarvo n. 1,5%.*
- Sisältyykö tontin/maapohjan vuokra tai arvo?
 - o *Sisältyy*
- Huomioidaanko ajassa kertyvä ns. korjausvelka/korjausvastuu millään muotoa?
 - o *Korjausvastuu määritetään Haahtelan kiinteistötietojärjestelmällä*
 - o *Korjausvelka saadaan teknisten arvojen ja jh-arvojen erotuksena, tavoite 75%*
- Jne. muut keskeiset määrittämiseen liittyvät seikat
- Vai sovelletaanko kenties joiltain osin markkinavuokria?
 - o *Ulkoisten vuokralaisten kyseessä ollessa kyllä.*

B Pääomavuokran laskenta esimerkkirakennuksille:

- Kaikissa yllä olevissa tapauksissa Jyväskylässä käytetään Haahtelan kiinteistötieto-järjestelmää. Järjestelmään laaditaan rakennuksen tilaluettelo ja kuvataan tilojen ominaisuudet ja rakennuksen hanketekijät. Näin saadaan tavoitehinalaskelma, joka kertoo rakennuksen uudishinnan. Kun järjestelmään on syötetty rakennukselle rakennusvuosi ja kuvattu rakennuksen mahdollinen korjaushistoria, järjestelmä laskee rakennusosille määritetyn pitoajan perusteella rakennuksen teknisen nykyarvon. Tämän nykyarvon perusteella pääomavuokra määräytyy kaikissa tapauksissa.

2.2 Kotka

A Kuvatkaa lyhyesti sanallisesti käytäntö pääomavuokran määrittämiseksi huomioiden seuraavat seikat:

- Mistä arvosta määritetään?
Investoinnin määrästä uudisrakennuksissa.
Vanhoille: aikoinaan investointi- valtionavut- vuotuinen poisto.
- Mikä korko tai tuottovaatimus pääomalle?
3 % vuodessa
- Miten kuluminen huomioidaan eli mikä poisto-%, mikä poisto?
Poistot poistosuunnitelman mukaan. Eri rakennuksilla (rakennustyypi, materiaalit) erilaiset poistoajat. Poisto tasaerinä..
- Sisältyykö tontin/maapohjan vuokra tai arvo?
Ei
- Huomioidaanko ajassa kertyvä ns. korjausvelka/korjausvastuu millään muotoa?
Ei . Peruskorjaukset nostavat kiinteistön arvoa ja myös pääomamenoa.
- Jne. muut keskeiset määrittämiseen liittyvät seikat
- Vai sovelletaanko kenties joiltain osin markkinavuokria?
Sovelletaan ulkopuoliseen vuokraan sopivasti tilanteen mukaan

B Esittäkää pääomavuokran laskenta (vuoden 2004 tasossa) seuraaville esimerkkirakennuksille?

Esimerkkirakennus 1:

- Uusi koulurakennus (valmistumisvuosi 2004)
- Rakennuksen laajuus 2000 m²
- Toteutuneet rakennuskustannukset 1700 €/m²
- Sijainti kaupungin keskustassa, tontin pinta-ala 5000 m²

Investointi: 2000 m²*1700 €/m² = 3 400 000 €

Poisto: Poistoajaksi arvioitu 40 v. On 2,5 % / vuosi.

Poisto 3 400 000 €* 2,5 % = 85 000 €/ vuosi

Korko : 3 400 000 € * 3 % = 102 000 €/ vuosi

Pääomavuokra: 187 000 € vuosi

Tontista ei vuokraa.

Esimerkkirakennus 2:

- Vanha koulurakennus (valmistumisvuosi 1980)
- Rakennuksen laajuus 2000 m²
- Toteutuneet rakennuskustannukset (vuoden 1980 rahassa) 700 €/m²
- Sijainti kaupungin keskustassa, tontin pinta-ala 5000 m²

Investointi 2000 m² * 700 €/m² = 1 400 000 €

Poistoaikaksi arvioitu 40 v. Poisto 2,5,% vuodessa.

Poisto 2005 – 1980 = 25 v . Poistoprosentti n. 25 v * 2,5 % / vuosi = 62,5 % .

Poiston määrä: 1 400 000 €* 62,5 % = 875 000 €.

Jäännösarvo : 1 400 000 €- 875 000 € = 525 000 €

Korko: 525 000 €* 3 % = 15 750 € vuosi

Tasaeräpoisto vuodessa: 1 400 000 €* 2,5, % = 35 000 €/ vuosi

Pääomavuokra. Korko + poisto = 15 750 €+ 35 000 € = 50 750 €/ vuosi

Esimerkkirakennus 3:

- Vanha peruskorjattu koulurakennus (valmistumisvuosi 1980)
- Rakennuksen laajuus 2000 m²
- Toteutuneet rakennuskustannukset (vuoden 1980 rahassa) 700 €/m²
- Peruskorjattu ja perusparannettu vuonna 2000, toteutuneet peruskorjauskustannukset (vuoden 2000 rahassa) 500 €/m²
- Sijainti kaupungin keskustassa, tontin pinta-ala 5000 m²

KTS esimerkki 2 josta pääomavuokra jäljellä olevalle pääomalle 50 750 €/ vuosi.

Lisäksi peruskorjauksen osuus:

Peruskorjaus investointi 2000 m² * 500 €/m² = 1 000 000 €

Peruskorjauksen jälkeen on arvioitu rakennuksen kestävän vielä 30 v.

Poisto näin ollen 3,3 % / vuosi.

Poistoaika 2000 – 2005 on 5 vuotta.

Posto % n. 5 * 3,3 % = 16,5 %

Jäljellä oleva pääoma jäännösarvo $1\,000\,000\text{ €} - 16,5\% = 1\,000\,000\text{ €} - 165\,000\text{ €} = 835\,000\text{ €}$

Korko peruskorjauksesta $835\,000\text{ €} * 3\% = 25\,050\text{ €/ vuosi}$.

Poisto: $1\,000\,000\text{ €} * 3,3\% (30\text{ v}) = 33\,000\text{ €/ vuosi}$

Peruskorjauksen pääomavuokra: (kork+poisto) $25\,050\text{ €} + 33\,000\text{ €} = 58\,050\text{ €/ vuosi}$

Koko pääomavuokra: (alkuinvestointi+peruskorjaus) $50\,750\text{ €} + 58\,050\text{ €} = 108\,800\text{ €/ vuosi}$

2.3 Lahti

A Kuvaus:

Arvopohja:

Rakennuksille on määritelty tekniset ja jälleenhankinta-arvot sekä vuotuinen kuluminen eli korjausvastuu. Lisäksi on määritelty korjausvelka osuus, jolla parannetaan rakennuskannan kuntoa vuotuista kulumista paremmaksi. Tavoitteena rakennuskannan kunnon parantaminen 10 vuoden aikana lähtötilannetta paremmaksi.

Korko:

Tilakeskus omistaa rakennukset ja on lähtötilanteessa saanut samansuuruisen lainan kaupungilta, josta maksetaan lainan korkoa 3%. Vuokrissa siis 3% korko tase-arvosta ja jatkossa teknisestä arvosta.

Kulumisen huomioiminen:

Vuokranmäärittelyssä korjausvastuu ja korjausvelka. Ulkoisessa kirjanpidossa rakennusten pääomalaskennan mukaiset poistot hyödykkeittäin ja omaisuuslajeittain käyttöomaisuuskirjanpidon mukaisesti (max 30 vuotta).

Maanvuokra:

Sisältyy sisäisiin vuokriin ja maksetaan ulos maan omistajalle (kaupunki).

Kertyvä korjausvastuu ja -velka:

Laskennallisesti perusparannusta valmisteltaessa huomioidaan maksetun vuokratason mukainen korjausvastuu ja -velka, perusparannus vaikuttaa ylimenevältä osalta vuokraa korottavasti.

Muuta:

Myös ylläpidon tavoitehinnoittelu on käytössä. Perimme myös lisävuokraa toiminnallisista muutoksista ja laatutason parantamisesta. Myös rakennusten laajennukset huomioidaan.

Markkinavuokrat:

Käytetään lähinnä ulosvuokrauksessa ja viitetietona vuokranmäärittelyssä.

B Pääomavuokran laskenta esimerkkirakennuksille:

Esimerkkirakennus 1:

	€/vuosi	€/m ² /kk	
korjausvastuu + korko	173 465	7,23	n. 2% hankintahinnasta (Haahtela Kiinteistötieto) tai laskemme arvion annuiteetti-kaavalla. Tässä käytetty annuiteettia 30 vuotta, 3%.
korjausvelka	24 000	1,00	käytämme arvoa 1 €/m ² /kk kaikki tilat ja rakennukset tai saattaa jäädä kokonaan pois kun on uusi rakennus
maanvuokra	6 480	0,27	vyöhykehinnoittelu sijainnin ja huonealan mukaan, 0,27 €/m ² /kk
pääomavuokra:	203 945	8,50	

Esimerkkirakennus 2:

Yleensä käytämme Haahtela Kiinteistötietoa, jos rakennuksesta on pohjakuvat järjestelmässä ja jos ei ole, niin arvioidaan kunto% ja jälleenhankinta-arvo, saadaksemme korjausvastuun. Korkotase-arvosta tai teknisestä arvosta, muutoin kuin esim 1. Toteutuneilla vanhoilla rakentamiskustannuksilla ei ole mitään merkitystä hinnoittelussa

Esimerkkirakennus 3:

Yleensä käytämme Haahtela Kiinteistötietoa, jos rakennuksesta on pohjakuvat järjestelmässä ja jos ei ole, niin arvioidaan kunto% ja jälleenhankinta-arvo, saadaksemme korjausvastuun. Korkotase-arvosta tai teknisestä arvosta, muutoin kuin esim 1. Perusparannuskustannukset vaikuttavat hieman pääomavuokran määrittelyyn.

2.4 Mikkeli

A Kuvaus:

- Mistä arvosta määritetään?
 - o *Tekninen arvo eli päivänarvo*
- Mikä korko tai tuottovaatimus pääomalle?
 - o *4%*
- Miten kuluminen huomioidaan eli mikä poisto-%, mikä poisto?
 - o *korjausvastuu 2%*
- Sisältyykö tontin/maapohjan vuokra tai arvo?
 - o *ei*
- Huomioidaanko ajassa kertyvä ns. korjausvelka/korjausvastuu millään muotoa?
 - o *ei*
- Jne. muut keskeiset määrittämiseen liittyvät seikat
- Vai sovelletaanko kenties joiltain osin markkinavuokria?
 - o *ei*

B Pääomavuokran laskenta esimerkkirakennuksille:

Esimerkkirakennus 1:

- Määrittäminen todellisten rakennuskustannusten perusteella
- Sijainnilla ei vaikutusta

Esimerkkirakennus 2:

- Määrittäminen toteutuneiden rakennuskustannusten perusteella. Lasketaan indeksillä korjattuna nykyarvo ja sen jälkeen 2%:n vuotuinen poisto
- Sijainnilla ei vaikutusta

Esimerkkirakennus 3:

- Kuten yllä
- Lisätään peruskorjausinvestointi pääoma-arvoon
- Sijainnilla ei vaikutusta

2.5 Oulu

A Kuvaus:

- Mistä arvosta määritetään?
 - o *Teknisestä nykyarvosta*
- Mikä korko tai tuottovaatimus pääomalle?
 - o *Korkovaatimus on 3 % teknisestä nykyarvosta*
- Miten kuluminen huomioidaan eli mikä poisto-%, mikä poisto?
 - o *Poisto on 2 % teknisestä nykyarvosta (jäännösarvosta)*
- Sisältyykö tontin/maapohjan vuokra tai arvo?
 - o *Ei sisälly, eikä peritä*
- Huomioidaanko ajassa kertyvä ns. korjausvelka/korjausvastuu millään muotoa?
 - o *Ei huomioida*
- Jne. muut keskeiset määrittämiseen liittyvät seikat
- Vai sovelletaanko kenties joiltain osin markkinavuokria?
 - o *Joiltakin osin peritään pienempää vuokraa eli ns. ”markkinavuokraa”*

B Pääomavuokran laskenta esimerkkirakennuksille:

Esimerkkirakennus 1:

Investoinnin arvo: $2000 \text{ m}^2 * 1700 \text{ €/m}^2 = 3\,400\,000 \text{ €}$

Korko + poisto = 5%

Pääomavuokra vuodessa = $5\% * 3\,400\,000 \text{ €} = 170\,000 \text{ €/vuosi}$

eli $7,08 \text{ €/m}^2, \text{kk} + \text{alv } 22\% = 8,64 \text{ €/m}^2, \text{kk}$

Esimerkkirakennus 2:

Nykyisen pääoma-arvon laskenta toteutuneista rakennuskustannuksista korotettuna indeksillä ja vähennettynä poistot:

Nykyinen pääoma-arvo (vuosi 2004) on $2\,000 \text{ m}^2 * 1\,034 \text{ €/m}^2 = 2\,068\,000 \text{ €}$

Korko + poisto = 5%

Pääomavuokra vuodessa = $5\% * 2\,068\,000 \text{ €} = 103\,400 \text{ €/vuosi}$

eli $4,31 \text{ €/m}^2, \text{kk}$

Esimerkkirakennus 3:

Alkuperäisen investoinnin nykyinen pääoma-arvo $2\,068\,000 \text{ €}$ (kuten esimerkkirakennus 2)

Peruskorjauksen vaikutus:

Peruskorjauksen nykyisen pääoma-arvon laskenta toteutuneista peruskorjauskustannuksista korotettuna indeksillä ja vähennettynä poistot:

Peruskorjauksen pääoma-arvo (vuosi 2004) on $2\,000 \text{ m}^2 * 685 \text{ €/m}^2 = 1\,370\,000 \text{ €}$

Nykyinen pääoma-arvo yhteensä = $2\,068\,000 \text{ €} + 1\,370\,000 \text{ €} = 3\,438\,000 \text{ €}$

Korko + poisto = 5%

Pääomavuokra vuodessa = $5\% * 3\,438\,000 \text{ €} = 171\,900 \text{ €}$ eli $7,16 \text{ €/m}^2, \text{kk}$

2.6 Tampere

A Kuvaus:

Pääomavuokra muodostuu rakennukseen sijoitetusta pääomasta ja korjausvajesta. Uusissa ja peruskorjatuissa kohteissa käytetään investoinnin uushankintahintaa pääomavuokran määrittelyssä, mutta vanhoihin kohteisiin vuokra määritellään teknisen nykyarvon perusteella.

Tekninen nykyarvo lasketaan siten, että rakennuksen kunkin ajankohdan uushankinta-arvosta vähennetään rakennuksen kulumista vastaava tekninen poisto (korjausvaje) prosentteina ja lisätään korjausinvestoinnit. Teknisen arvon määrittäminen suoritetaan aina myös peruskorjattuihin kohteisiin. Kaikille tilakeskuksen hallinnassa oleville rakennuksille lasketaan tekninen nykyarvo. Rakennuksen korjausvajeen määrittämiseksi rakennukset jaetaan käyttötarkoituksen ja rakennuksen runko-rakenteen mukaan eri poistoluokkiin.

Uushankinta-arvoa korotetaan vuosittain rakennuskustannusindeksin muutoksella. Uushankinta-arvoja tulee tarkistaa määräajoin ja korjata vääristymät. Investointina toteutetut korjaukset lisätään vuosittain rakennuksen pääoma-arvoon. Korjausinvestoinneista tehdään poistot kuten peruskustannuksista.

Pääomavuokrat määritettiin uudestaan vuodelle 2004 tilakeskuksen muuttuessa liikelaitokseksi. Vuodelle 2005 pääomavuokriin tehtiin indeksikorotus.

Uushankinta-arvot määritetään Haahtelan talonrakennuksen kustannustieto- kirjassa olevien rakennustyyppien hintojen mukaan Tampereen hintatasossa.

Korjausvajeprosentit vaihtelevat rakennuksen käyttötarkoituksen ja runkorakenteen mukaan välillä 1,5%-4%. Kaikissa rakennuksissa nettotuottovaatimuksena on 5,5% paitsi virasto- ja toimistorakennuksissa, joissa nettotuottovaatimus on 6,5%. Siten pääoman tuottovaatimus (korjausvajeen ja nettotuottovaatimuksen summa) vaihtelee rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen runkorakenteen mukaan välillä 7%-9,5% seuraavasti:

Rakennus/kiinteistötyyppi	Korjausvaje-%	Pääoman tuotto-%
Opetuskiinteistö	2,0 %	7,5 %
Hoitoalan kiinteistö	2,5 %	8,0 %
Kokoontumiskiinteistö	2,0 %	7,5 %
Toimistokiinteistö	2,0 %	8,5 %
Palo- ja pelastustoimen kiinteistö	1,5 %	7,0 %
Varastot	1,5 %	7,0 %
Liikekiinteistöt	2,0 %	8,5 %
Maatalouskiinteistöt	1,5 %	7,0 %
Asuinkiinteistöt	4,0 %	9,5 %
Teollisuuskiinteistöt	2,5 %	8,0 %
Liikuntakiinteistöt	2,5 %	8,0 %
Kirjastot, museot	2,0 %	7,5 %
Saunat, pukukopit	4,0 %	9,5 %
Muut	3,0 %	8,5 %

Laskukaavat ovat:

Rakennuksen tekninen arvo = Rakennuksen uushankintahinta * (1-korjausvaje-%)^rakennuksen ikä

- Mikäli rakennus on perusparannettu, lasketaan rakennuksen ikä perusparannusvuodesta.

Pääomavuokra = Rakennuksen tekninen arvo * pääoman tuotto-%

- Vuokrattuna pinta-alana on käytetty vuoden 2003 vuokrasopimuksista saatua pinta-alaa.

B Pääomavuokran laskenta esimerkkirakennuksille:

Esimerkkirakennus 1:

Vuotuinen pääomavuokra 8% investoinnista:

Investointi 2000 m² * 1700 €/m² = 3 400 000 €

Josta 8% = 272 000 €/v

Jolloin pääomavuokra on 272 000 €/12 kk/2000 m² = 11,33 €/m²,kk

Esimerkkirakennus 2:

Uushankintahinta 1360 €/m² * 2000 m² = 2 720 000 €

Tekninen arvo = 2 720 000 € * (1-2,0%)²⁴ = 1 674 923 € (62% uushankintahinnasta)

Josta 7,5% = 125 619 €

Jolloin pääomavuokra on 125 619 €/12 kk/2000 m² = 5,23 €/m²,kk

Esimerkkirakennus 3:

Alkuperäisen investoinnin tekninen arvo 1 674 923 € (kuten esimerkkirakennus 2)

Peruskorjauksen vaikutus:

Peruskorjauksen uushankintahinta 500 €/m² * 2000 m² = 1 000 000 €

Peruskorjauksen tekninen arvo = 1 000 000 € * (1-2,0%)⁴ = 922 368 €

Josta 7,5% = 69 178 €

Jolloin peruskorjauksen vaikutus pääomavuokraan on 69 178 €/12 kk/2000 m² = 2,88 €/m²,kk

Siten pääomavuokra on yhteensä 5,23 €/m²,kk + 2,88 €/m²,kk = 8,12 €/m²,kk

2.7 Vaasa

Vaasassa ei tällä hetkellä ole erikseen määriteltyä pääomavuokraa. Käytössä on ollut markkina-suuntautunut tasausvuokra vuodesta 1994 lähtien. Tästä syystä kaikilla kouluilla vuokra on 5,38 €/m². Koulujen keskimääräiset kiinteistön ylläpitokustannukset olivat vuonna 2004 1,57 €/m². Tästä seuraa, että pääomavuokraan ym. jää 3,81 €/m²/kk.

Suunnitelmien mukaan tullaan pääomavuokra määrittelemään ensi keväänä. Se tulee perustumaan rakennusten teknisen nykyarvon määrittelylle Haahtelan laskentamenetelmiä käyttäen. Kulumiselle tullaan määrittelemään todennäköisesti Harri Isoniemenkin käyttämä 1,75 % vuotuinen arvo.

Korkotuoton mahdollisesta perimisestä on keskusteltu, mutta todennäköisesti sitä ei tulla perimään tai jos tullaan, niin korkotuottovaatimus voi olla 3 %. Tontin vuokrasta ei ole päätöstä, mutta jos se tulee, tullaan se määrittämään tontilla olevien rakennusten käyttämän rakennusoikeuden mukaan. Valistunut arvaus näyttäisi tällä hetkellä olevan, että tontin vuokra voisi vaikuttaa noin 0,20 €/m²/kk.

Esimerkkitapauksessa siis vuokra on kaikissa sama. Edellä mainituilla Haahtela ym. kriteereillä arvioiden esimerkkitapausten pääomat ja pääomatuotot ovat:

	Arvo 2004	Pääomantuotto -%
Esimerkki 1	1 700 €/m ²	2,5 %
Esimerkki 2	1 050 €/m ²	4,1 %
Esimerkki 3	1 300 €/m ²	3,3 %

Pääomantuottoprosentit on laskettu edellä vähentämällä tontin vuokra 0,2 € käyttökatteesta 3,81, jolloin pääomantuotto on 43,3 €/vuosi.