



Kuntamarkkinat

Toimitilakustannusten hallinta ja sisäiset vuokrat

Johtava asiantuntija Taneli Heikkilä
ja johtava asiantuntija Erikka Saastamoinen
Finnish Consulting Group Oy
17.9.2026

Kuntien toimintaympäristö muuttuu

Väestökehitys

Rakennuskannan
vanheneminen

Kuntien kireä
taloustilanne

Korjausvelan kasvu

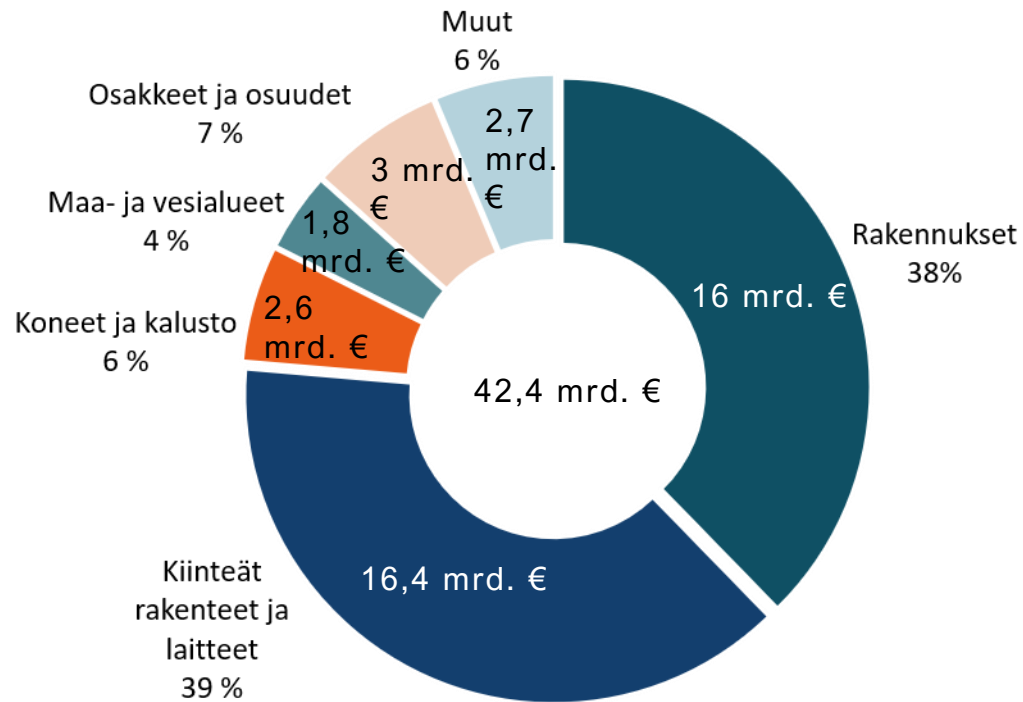
Miksi tulisi olla tietoinen kiinteistöjen aiheuttamista kustannuksista?

- **Läpinäkyvyys ja aiheuttamisperiaate**
 - Palvelu näkee tilakustannuksensa ja kustannukset kohdentuvat käyttäjän mukaan
- **Vertailtavuus**
 - Voidaan tehdä niin palvelukohtaisia kuin yksikkökohtaisia kustannusvertailuja
- **Investointien näkyväksi tekeminen**
 - Uusi koulu näkyy käyttötaloudessa perusopetuksen kustannuksissa
- **Kiinteistöjohtamisen tuki**
 - Omistetaanko vai vuokrataanko
 - Korjataanko vai rakennetaanko uutta
 - Pidetäänkö vai luovutaanko tiloista
- **Sisäinen vuokra on kustannuslaskennan väline**

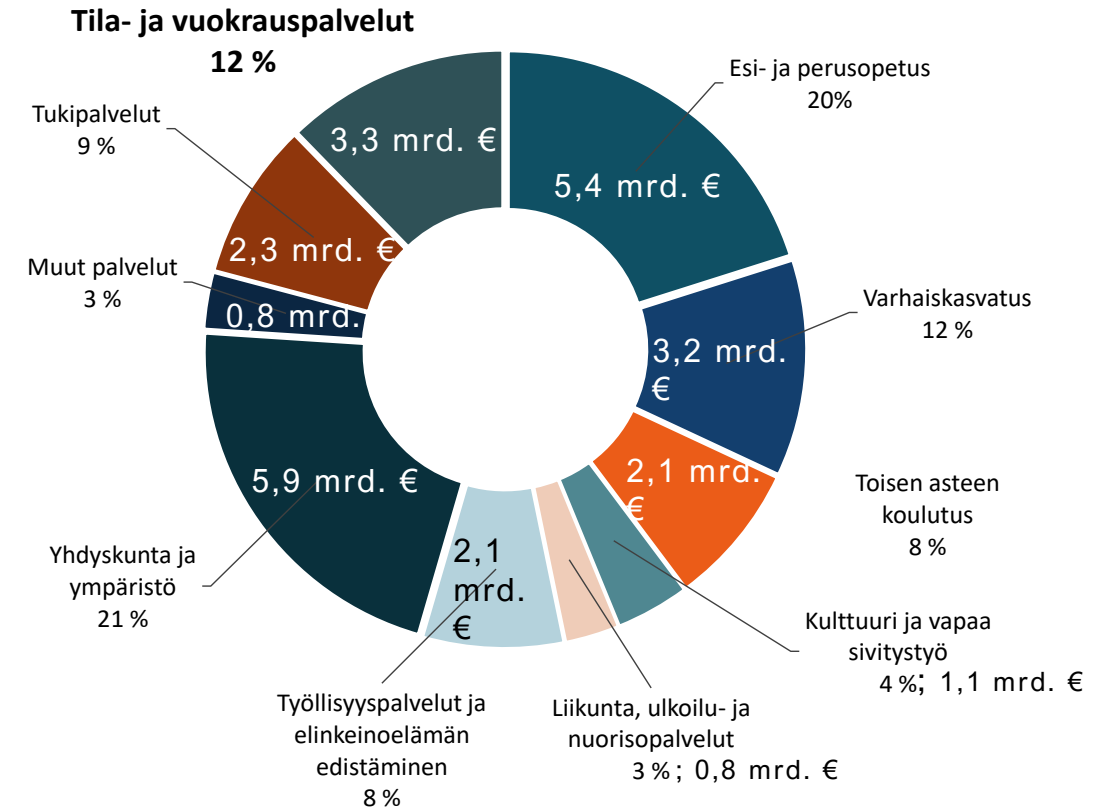


Kuntien kustannukset ja investoinnit

Investoinnit hyödykelajeittain 10 v ajalta (pl. sote)

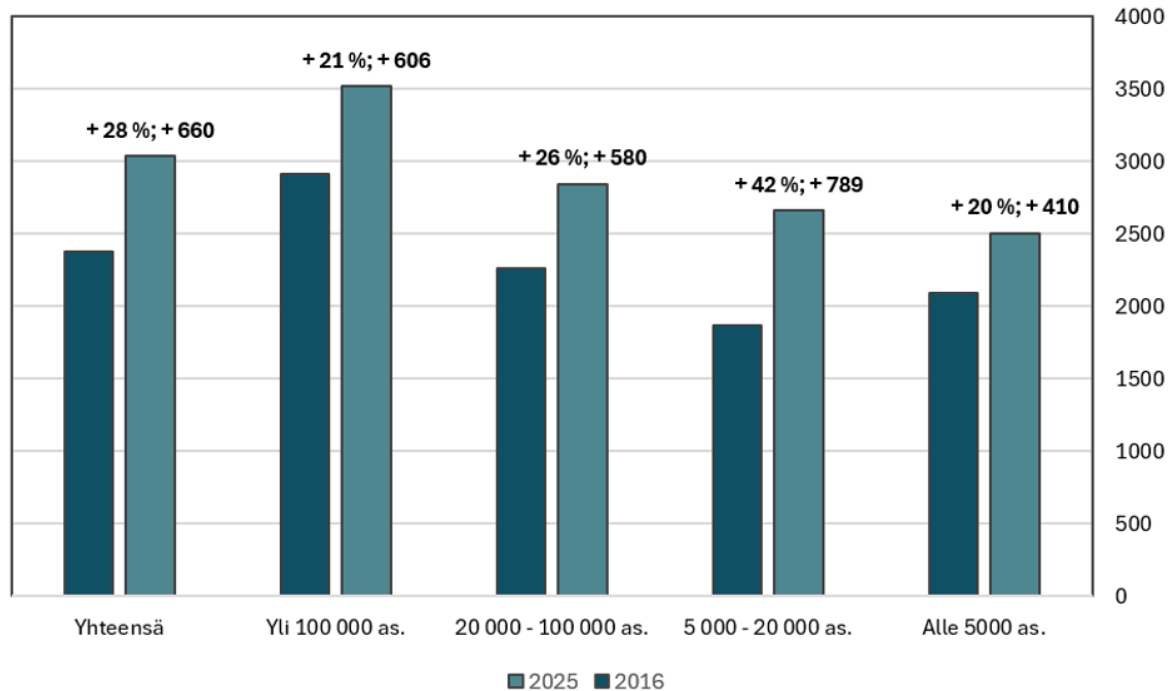


Ulkoiset toimintamenot + poistot palveluittain 2025



Kiinteistökustannukset merkittävä osa perusopetuksen kustannuksina

Perusopetuksen kiinteistökustannukset, euroa per oppilas
kuntaryhmittäin 2016 ja 2025, inflaatiokorjattu



- Vuoden 2016 tasoon verraten kiinteistökustannukset ovat kasvaneet reaalisesti 28 %, joka on lähes 700 euroa per oppilas.
- Kuntakoon mukaan luokitellen kiinteistökustannukset/oppilas ovat sitä suuremmat, mitä suuremmista kunnista on kyse.

	2016	2024	2025	Muutos-% 2016-2025	Muutos-% 2024-2025	Osuus kuluista 2025, %
Opetus	5 977	6 296	6 452	8 %	2 %	53 %
Kuljetus	436	472	477	9 %	1 %	4 %
Kiinteistöt	2 374	2 994	3 034	28 %	1 %	25 %
Ruokailu	634	666	655	3 %	-2 %	5 %
Muu oppilashuolto	440	618	658	50 %	6 %	5 %
Hallinto	622	893	941	51 %	5 %	8 %
Yhteensä	10 482	11 938	12 216	17 %	2 %	
Oppilaat (2 v. ka)	503 636	512 174	504 342	0 %	-2 %	

Lähde: Kouluikkuna; vos.oph.fi

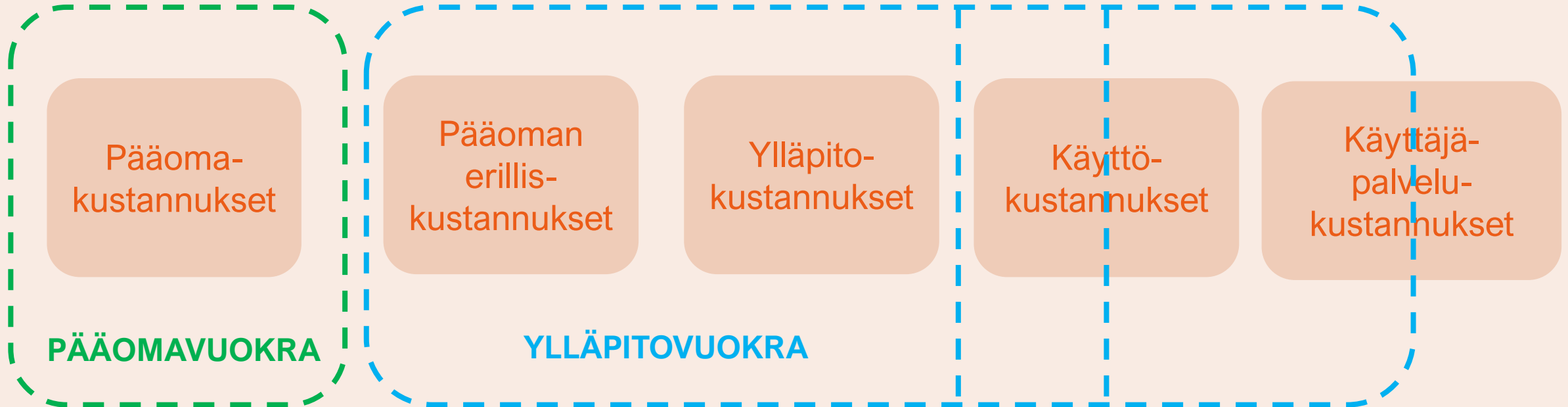
Sisäisen vuokran opas (2026)

- Taustalla hanke 25 kunnan kanssa
- Tavoitteena:
 - lisätä toimitilakustannusten ymmärrystä
 - Yhdenmukaistaa kustannusten ja sisäisen vuokran määrittelyä
 - Parantaa vertailtavuutta kuntien välillä



Mikä sisäinen vuokra?

Kustannusten näkyväksi tekeminen, kohdentaminen ja kiinteistöjohtamisen väline

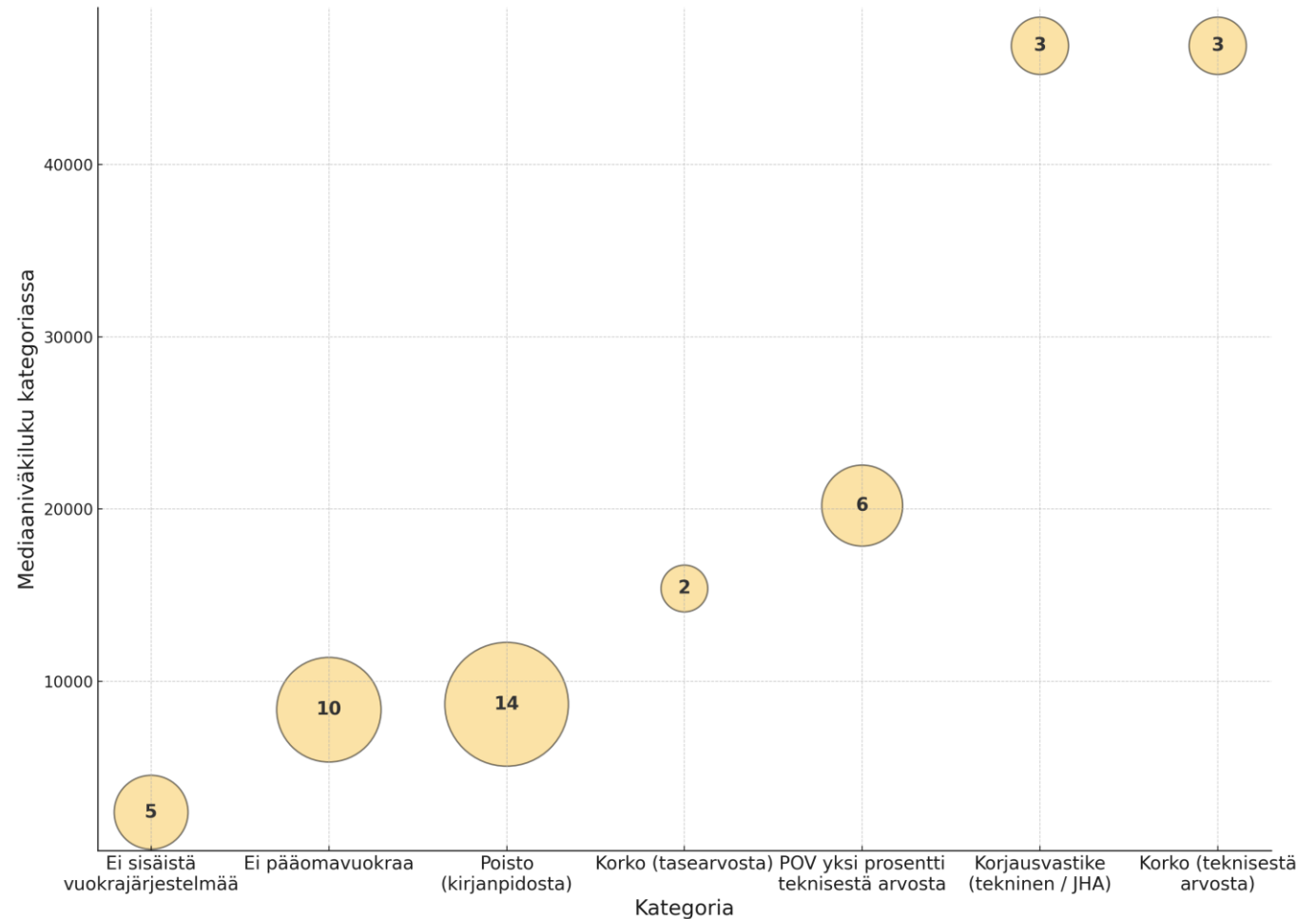


Pääomavuokrasta

Yleisin malli: poisto kirjanpidosta

- 10 kunnassa ei pääomavuokraa lainkaan, viidessä ei sisäistä vuokraa
- Korkoperusteiset mallit yleistyvät kunnan koon kasvaessa
- N=43

Pallon koko = kuntien määrä, korkeus = ryhmän mediaaniväkiluku.



Sisäisen vuokran käyttöönotto ja päivitys



Periaatteet tarkistetaan esim. valtuustokausittain, luvut päivitetään vuosittain talousarvion yhteydessä

Tarkista ainakin nämä:

- 1 Kuka – missä – milloin?
- 2 Sisäinen vuokra vs kustannukset?
- 3 Investointi vai käyttötalousmeno?
- 4 Erityistilanteet: subventointi, tyhjät tilat
- 5 Sisäisen vuokramallin ylläpito

Tuumasta toimeen

Rakennuskannan tilannekuva



Perustana: kuntastrategia, omistajapolitiikka, toimenpideohjelmat...

FCG.

Kiitos!

Taneli Heikkilä

Johtava asiantuntija

taneli.heikkilä@fcg.fi
+358 41 731 7429

www.fcg.fi

Erikka Saastamoinen

Johtava asiantuntija

erikka.saastamoinen@fcg.fi
+358 40 592 9937