

Vuokra-asuntokannan taloudellinen tarkastelu

Case Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitos

Mika Laulainen

Opinnäytetyö
Maaliskuu 2015

Logistiikan koulutusohjelma
Tekniikan ja liikenteenala





Tekijä Laulainen, Mika	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 15.04.2015
	Sivumäärä 65	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Vuokra-asuntokannan taloudellinen tarkastelu Case: Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitos		
Koulutusohjelma Logistiikan koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) Sipilä Juha, Värtö-Niemi Merja		
Toimeksiantaja Keuruun kaupunki		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyö on tehty Keuruun kaupungille. Tavoitteena oli laatia Keuruun kaupungille asunto-ohjelma vuosille 2015–2020. Tutkimustehtävinä oli syventyä kaupungin vuokra-asuntokannan käyttöasteen tasapainottamiskeinoihin, tutkia Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen hoitokulurakennetta ja suhteuttaa sitä muihin vuokratilayhteisöihin sekä tutkia kuinka kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistaminen Keuruun kaupungin Tilapalvelulle on onnistunut taloudellisesti.</p> <p>Työ toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena ja tutkimustapana käytettiin tapaustutkimusta. Tutkimusaineistona käytettiin laajasti Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen dokumentteja sekä tilinpäätöstietoja. Kiinteistöjen hoitokuluvertailu suoritettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen Ara-talojen hoitokulut ja kulurakenne -tutkimukseen verraten.</p> <p>Työn tuloksena voi todeta Keuruun asukasmäärän laskeneen ja asuntokuntien muuttuneen pienemmiksi viime vuosien aikana. Nämä yhdessä väestön ikääntyminen mukaan lukien ovat vaikuttaneet vuokra-asuntojen kysyntään ja laatuun merkittävästi. Tavoiteltaessa Keuruun säilymistä elinvoimaisena kaupunkina myös tulevaisuudessa, on laadukkaalla asumisella suuri merkitys ja keskusta-asumisen merkitys korostuu. Hoitokuluvertailusta voi todeta Keuruun Vuokra-asuntojen hoitokulujen olevan kilpailukykyisiä, ja ulkoistamisen tuottaneen hoitokuluihin säästöjä.</p>		
Avainsanat (<u>asiasanat</u>) Asunto-ohjelma, vuokra-asuminen, käyttöaste, hoitokulurakenne, ulkoistaminen		
Muut tiedot		



Author Laulainen, Mika	Type of publication Bachelor's thesis	Date 15.04.2015
		Language of publication: Finnish
	Number of pages 65	Permission for web publication: x
Title of publication Economic analysis of the rental housing stock Case study: Keuruu Rental Housing Public Utility		
Degree programme Degree programme in logistics		
Tutor(s) Sipilä Juha, Värtö-Niemi Merja		
Assigned by City of Keuruu		
Abstract <p>This thesis has been written for Keuruu municipality. The aim was to design a housing program for Keuruu municipality for the years 2015–2020. The research task focused on the methods of balancing the utilization rate of rental houses in the municipality, examined the management expense structure of Keuruu Rental Housing Public Utility and compared it to other rental housing entities as well as reviewed how the outsourcing of estate maintenance and repairs to Keuruu Municipality Facility Services has succeeded financially.</p> <p>The work was carried out as a qualitative study and the chosen research approach was the case study method. The research data consisted of an extensive amount of documents and financial statements drawn up by Keuruu Rental Housing Public Utility. The management expenses of rental buildings were compared to a study conducted for the Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA).</p> <p>In conclusion, one can state that during the past few years the number of inhabitants at Keuruu has decreased and the average household size has become smaller. These trends, together with the fact that the population is getting older, have had a significant effect on the demand for and quality of rental housing. When aiming to see to it that Keuruu remains a healthy and thriving town even in the future, the quality of housing is of great significance and more emphasis is placed on living at the town centre. When it comes to comparing management expenses, one can conclude that compared to other service providers, the maintenance expenses of Keuruu Rental Housing are competitive and that the outsourcing has achieved financial savings in maintenance expenses.</p>		
Keywords/tags (<u>subjects</u>) Housing program, rental housing, utilization rate, management expense structure, outsourcing		
Miscellaneous		

Sisältö

1	Johdanto.....	3
1.1	Työn taustaa	3
1.2	Tutkimustehtävä ja -ongelmat	3
1.3	Tutkimusmenetelmät ja -aineisto	4
1.4	Tutkimuksen rajausta.....	5
2	Keuruun väestö	6
2.1	Yleistä.....	6
2.2	Keuruun väkiluvun kehitys.....	7
2.3	Väestön ikärakenne	9
2.4	Väestöennuste.....	11
3	Asuminen Keuruulla.....	12
3.1	Kaavoitus ja tonttitarjonta.....	12
3.2	Asuntokunnat	18
3.3	Asuntotuotanto	23
3.4	Vuokra-asuntotuotanto	25
3.5	Omistusasuminen	26
3.6	Erityisryhmien asuminen	27
3.7	Vuokra-asuminen	32
4	Keuruun kaupungin vuokra-asuntokannan tasapainottaminen.....	36
4.1	Nykytila	36
4.2	Tavoitteet	37
4.3	Toimenpiteet	38
4.4	Pohdinta.....	39
5	Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen kiinteistöjen hoitokulut.....	43
5.1	Hoitokulurakennevertailun toteutus.....	43
5.2	Hoitokulut	45
5.3	Ulkoistamisen vaikutus kiinteistöjen hoitokuluihin	52

6	Yhteenveto ja toimenpide-ehdotukset.....	55
6.1	Tutkimuskysymysten yhteenveto.....	55
6.2	Toimenpide-ehdotukset	57
6.3	Loppusanat	60
7	Lähteet	62

1 Johdanto

1.1 Työn taustaa

Opinnäytetyön tekijä toimii Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen asuntopäällikkönä. Ajatus opinnäytetyön tekemisestä juuri asumisesta Keuruulla sekä erityisesti vuokra-asuntokannan taloudellisesta tarkastelusta, sai alkunsa kaupunginhallituksen päätöksestä (KH § 339 18.12.2013) laatia Keuruun kaupungille asunto-ohjelma. Asunto-ohjelman laadinta annettiin asuntopäällikön tehtäväksi. Asunto-ohjelma koostuu opinnäytetyön luvuista 2–4. Neljännen luvun lopussa on myös asunto-ohjelmaa sekä siihen liittyvää ensimmäistä tutkimuskysymystä koskeva pohdinta.

Varsinaisen asunto-ohjelman lisäksi tässä opinnäytetyössä perehdytään ja etsitään ratkaisuja Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen vuokra-asuntokannan käyttöasteen tasapainottamiseen, kiinteistöjen hoitokulurakenteeseen sekä kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistamisen taloudellisiin vaikutuksiin.

1.2 Tutkimustehtävä ja -ongelmat

Opinnäytetyön tehtävänä on laatia Keuruun kaupungille asunto-ohjelma ja siinä etsiä ratkaisuja vuokra-asuntokannan tasapainottamiseen. Asunto-ohjelmassa tarkastellaan Keuruun väestörakennetta sekä yleisesti asumista Keuruulla. Tässä tulee huomioida kaavoitus, asuntotuotanto, asuntokuntien muutokset, erityisryhmien asuminen sekä omistus- ja vuokra-asuminen.

Asunto-ohjelman laajennusosassa tehtävänä on selvittää Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen (myöhemmin VAL tai Keuruun Vuokra-asunnot) kiinteistöjen hoitokulurakennetta ja tutkia poikkeako kulurakenne muista vuokrataloyhteisöistä. Lisäksi

tutkimustehtävää laajennetaan käsittämään ulkoistamisen taloudellisia vaikutuksia erityisesti kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden osalta.

Tutkimustehtävän määrittämisen jälkeen tutkimusongelmiksi rajataan seuraavat kolme kysymystä:

1. Miten Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen vuokra-asuntokannan käyttöastetta voisi tasapainottaa?
2. Miten Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen hoitokulurakenne poikkeaa muiden vuokrataloyhteisöjen hoitokulurakenteesta?
3. Millaisia taloudellisia vaikutuksia seurasi kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistamisesta?

1.3 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Opinnäytetyö toteutetaan kvalitatiivisena, eli laadullisena tutkimuksena. Kvalitatiivisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen ja siinä pyritään kohteen kokonaisvaltaiseen tutkimukseen. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 161.)

Tässä opinnäytetyössä sovelletaan tapaustutkimusta (Case study method) joka on yksi kvalitatiivisen tutkimuksen laji. Tapaustutkimus ei englanninkielisestä nimestään huolimatta ole varsinaisesti tutkimusmetodi, sillä se sisältää pääsääntöisesti useita tutkimusmenetelmiä. Tapaustutkimus on pikemminkin tutkimustapa tai tutkimusstrategia. Tapaustutkimukselle on tyypillistä mm. useanlaisten aineistojen ja menetelmien käyttö sekä aikaisempien tutkimusten hyödyntäminen. (Laine, Bamberg & Jokinen 2007, 9.)

Varsinaisena tutkimusaineistona käytetään Keuruun Vuokra-asuntojen tilinpäätöstietoja vuosilta 2013 ja 2014. Riittävän laajan näkökulman saamiseksi käyttöasteen osalta laajennetaan tilinpäätöstietojen käsittelyä koskemaan vuosia 2004–2013.

VAL:n tilinpäätöstiedoista käsitellään tuloslaskelmaa, josta on laskettavissa vuokratalojen käyttöaste ja josta on nähtävissä myös kiinteistöjen hoitokulut. Tutkimusaineistossa käytetään lisäksi useita Keuruun Vuokra-asuntojen erillisiä dokumentteja ja materiaalia muun muassa Keuruun kaupungin vuokrattavien asuntojen, mukaan lukien erityisryhmien asunnot, lukumäärien, vuokrasuhteiden ja sijaintien osalta.

1.4 Tutkimuksen rajaus

Asuntokannan tasapainottamisen osalta päädytään rajaamaan tutkimus ainoastaan tasapainottamiskeinoihin, tutkimuksen ulkopuolelle rajataan siis laskelmat eri toimien vaikutuksista käyttöasteeseen. Tutkimuksen toisessa ongelmassa käsittely rajataan koskemaan ainoastaan kiinteistön hoitokuluja, joten siinä ei oteta kantaa kiinteistön tuottoihin eikä poistoihin eikä rahoitustuottoihin/-kuluihin. Kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistamisen etuja käsitellään ainoastaan hoitokuluvertailulla. Rajauksiin päädytään muun muassa vertailtavan aineiston perusteella sekä mahdollistamalla opinnäytetyön tekeminen talouden näkökulmasta.

2 Keuruun väestö

2.1 Yleistä

Keuruu on keskisuuri kaupunki läntisessä Keski-Suomessa. Keuruulta on matkaa lähimpiin kaupunkeihin Jyväskylään noin 60 km, Mänttä Vilppulaan noin 30 km ja Tampereelle noin 120 km. Pinta-alaa Keuruulla on 1430 km², josta maa-alaa on 1258 km² ja vesistöä 172 km². Väkiluku 31.12.2013 oli 10 310 henkilöä. Väestötiheys Keuruulla on 8,2 as./km².

Taulukosta 1 on nähtävissä että, valtaosa Keuruun väestöstä, noin 6 300 henkilöä asuu keskustaajamassa. Haapamäen taajamassa asuu noin 900 henkilöä ja haja-asutus alueilla noin 3 000 henkilöä. (Taajama- ja haja-asutusalueväestö iän ja sukupuolen mukaan kunnittain 31.12.2013. 2014.)

Taulukko 1 Keuruun väestö taajaman mukaan 2013

	Sukupuolet yhteensä
	Ikäluokat yhteensä
249 Keuruu	10 310
249 ... Haapamäki	913
249 ... Keuruun kt.	6 268
249 ... Haja-asutus	3 079
249 ... Tuntematon	50

Keuruun keskustasta pääosa on rakennettu neljälle saarelle. Saarista suurimmassa, Kirkkosaarella, sijaitsee nimensä mukaisesti Keuruun kirkot. Kirkkosaarella on myös Keuruun varsinainen ydinkeskusta.

Keuruun visio tulevaisuudesta on olla

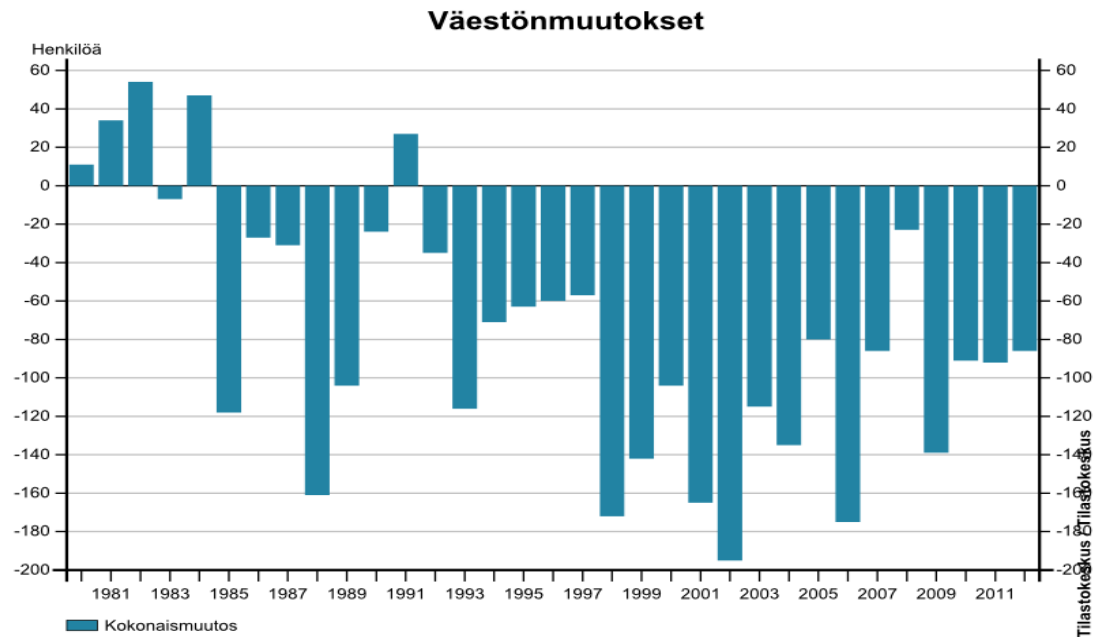
Suomen paras keskisuuri paikkakunta, joka tarjoaa puitteet mukavaan elämään, työntekoon, yrittäjyyteen ja sujuvaan arkeen. Keuruu on asukaidensa näköinen: innovatiivinen ja yritteliäs sekä luontoa kunnioittava ja yhteistyökykyinen kaupunki. Toimiva saumaton yhteistyö elinkeinoelämän sekä julkisen sektorin kanssa tukee kasvua ja hyvinvointia. (Keuruu 2017. Kunta- ja palvelustrategia. 2012, 4.)

Yhtenä tulostavoitteena strategisessa kehittämissuunnitelmassa on asuntojen tuotantomäärän kasvattaminen. Keuruulla tarvitaan nykyaikaisia asuntoja, jotka houkuttelevat tänne muuttavia ihmisiä. Suuri yksittäinen vaikuttaja työllisyys- ja asukastilastoihin tulee todennäköisesti olemaan Pioneerirykmentin lakkauttaminen 31.12.2014. (Keuruu 2017. Kunta- ja palvelustrategia. 2012, 4–8.)

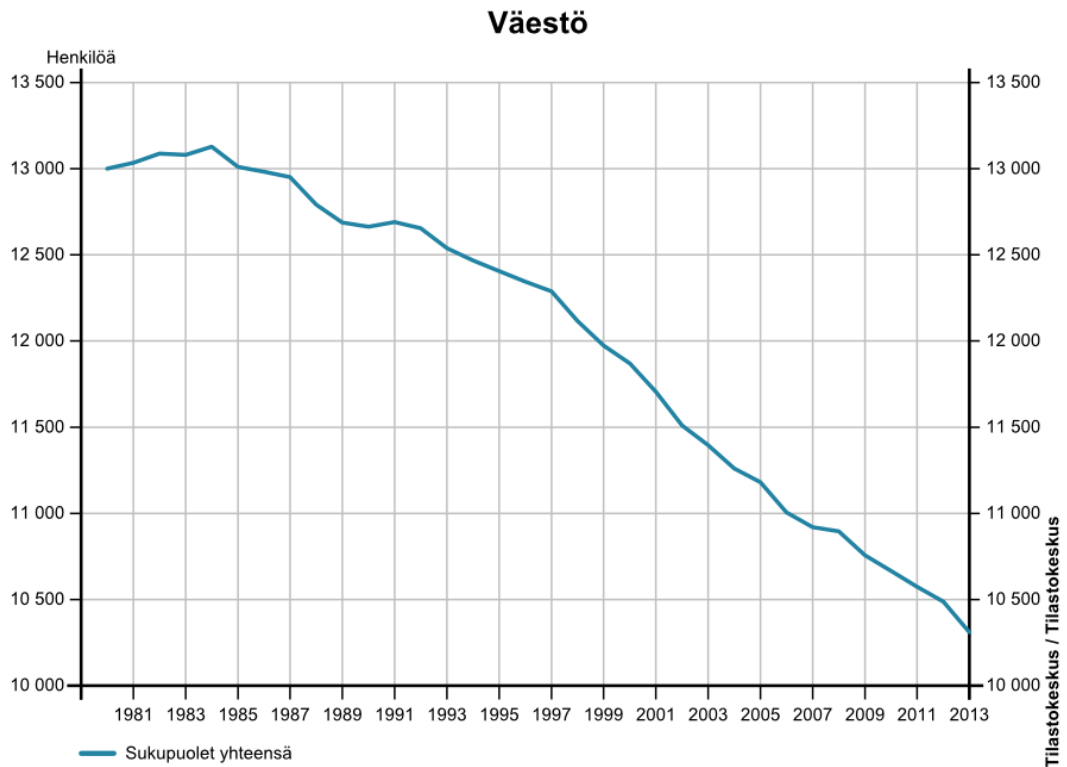
2.2 Keuruun väkiluvun kehitys

Lähes puolet Suomen kunnista, Keuruu mukaan lukien, kuuluu väestöltään vähenevään alueeseen. Tilastokeskuksen Väestönmuutos -tilaston (Taulukko 2) mukaan Keuruu on menettänyt asukkaita pääsääntöisesti 1980 -luvun alkupuolelta saakka. Suurinta väestön väheneminen oli vuoden 2000 molemmin puolin, ollen pahimmillaan lähes 200 henkilöä vuodessa. Viime vuosina väkiluku on vähentynyt n. 80–90 henkilöä vuodessa. (Väestönmuutokset alueittain 1980–2013. 2014.)

Taulukko 2 Keuruun väkiluvun kokonaismuutos 1980–2012



Kuviosta 1 voidaan nähdä, että Keuruun väkiluku on ollut 1980 -luvun puolivälistä lähes lineaarisesti laskeva, muutamaa pientä poikkeusta lukuun ottamatta. Kyseisellä tarkastelujaksolla väkiluku on ollut suurimmillaan vuonna 1984. Keuruun väkiluku oli tuolloin 13 128 henkilöä. Vuonna 2013 Keuruun väkiluku oli tilastokeskuksen mukaan enää 10 310 henkilöä. (Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980–2013. 2012.) Väestöennusteen mukaan koko Keuruun asukasluvu vuonna 2040 on 9476 henkilöä (Väestöennuste 2012 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2012–2040. 2012).



Kuvio 1 Väestömäärän kehitys Keuruulla vuosina 1980–2013

2.3 Väestön ikärakenne

Väestö ei pelkästään vähene vaan myös vanhenee. Väestörakenteen vanheneminen koskee suurta osaa Eurooppaa, myös Suomea ja Keuruuta. Vanhusväestön osuus kasvaa samalla kun työkäisten osuus pienenee. Lasten ja nuorten osuudet pienenevät eikä syntyvydessä ole odotettavissa merkittävää muutosta. (Väki Euroopan unionissa vanhenee nopeaa tahtia. 2011.)

Taulukossa 3 on esitetty Tilastokeskuksen Väestö iän ja sukupuolen mukaan -tilaston luvuilla Keuruun ja koko Suomen väestön ikäjakauman muutokset vuosina 1990 ja 2013. Tilaston mukaan Keuruulla asuvien yli 65 -vuotiaiden osuus on ollut vuonna

1990 16,1 % ja 2013 jopa 28,1 %. 15–64 -vuotiaiden osuus on ollut laskeva ja oli vuonna 1990 65,3 % väestöstä ja vuonna 2013 58 %. Sen sijaan nuorempi väestönosuus on ollut laskeva. Alle 15 -vuotiaiden osalta prosentit ovat 18,6 ja 13,9 ja 0–14 -vuotiaiden osalta taas 18,6 ja 13,9. (Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980–2013. 2014.)

Taulukko 3 Väestön ikärakenne Keuruu/koko Suomi 1990 ja 2013

Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980 - 2013

	Sukupuolet yhteensä	
	1990	2013
KOKO MAA		
- 14	19,29	16,42
15 - 64	67,25	64,20
65 -	13,46	19,38
Keuruu		
- 14	18,61	13,93
15 - 64	65,31	57,95
65 -	16,08	28,12

Taulukon 4 lukuja tarkasteltaessa huomataan naapurikuntien ikärakennemuutoksista, että esimerkiksi Mänttä-Vilppulan luvut ovat hyvin pitkälti samankaltaiset. Sen sijaan Petäjäveden ikärakenne on muuttunut selvästi hillitymmin. Petäjävedellä yli 65 -vuotiaiden osuus on tarkasteluvälillä kasvanut ainoastaan 3,8 prosenttiyksikköä ja alle 15 -vuotiaiden osuus on ollut myös kasvussa. (Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980–2013. 2014.)

Taulukko 4 Väestö iän mukaan 1990–2013

Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980 - 2013

	1990					2013				
	- 14	15 - 24	25 - 44	45 - 64	65 -	- 14	15 - 24	25 - 44	45 - 64	65 -
Sukupuolet yhteensä										
KOKO MAA										
Henkilöä	964 203	646 991	1 606 688	1 107 631	672 965	895 021	654 417	1 346 680	1 498 605	1 056 547
Prosenttilaskenta	19,29	12,94	32,14	22,16	13,46	16,42	12,00	24,70	27,49	19,38
Keuruu										
Henkilöä	2 357	1 603	3 729	2 938	2 036	1 436	953	1 862	3 160	2 899
Prosenttilaskenta	18,61	12,66	29,45	23,20	16,08	13,93	9,24	18,06	30,65	28,12
Mänttä-Vilppula										
Henkilöä	2 640	1 746	4 247	3 266	2 150	1 437	944	1 988	3 424	3 105
Prosenttilaskenta	18,79	12,43	30,23	23,25	15,30	13,19	8,66	18,24	31,42	28,49
Petäjävesi										
Henkilöä	700	431	1 096	912	650	830	403	859	1 170	863
Prosenttilaskenta	18,47	11,38	28,93	24,07	17,15	20,12	9,77	20,82	28,36	20,92

2.4 Väestöennuste

Väestöennuste on Tilastokeskuksen tekemä ennuste joka kuvaa väestönkehitystä tulevaisuudessa. Tuleva väestön rakenne ja määrä lasketaan hedelmällisyys-, kuolevuus- ja muuttokertoimia käyttäen. Maistraatit ylläpitävät Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmää, johon väestötilasto taas perustuu. Väestöennuste päivitetään kolmen vuoden välein. (Suomen virallinen tilasto. Väestöennuste. 2011.)

Väestöennusteen (Taulukko 5) mukaan Keuruulla yli 65 -vuotiaiden määrä kasvaa vuodesta 2013 vuoteen 2040 mennessä 408 henkilöllä. Kaikki muut ikäryhmät ovat sen sijaan laskussa. Alle 14 -vuotiaiden määrä vähenee 24 henkilöllä, 15–24 -vuotiaiden määrä pienenee 173 henkilöllä, 25–44 -vuotiaiden määrä 138 henkilöllä ja 45–64 -vuotiaiden määrä 1007 henkilöllä. (Väestöennuste 2012 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2012–2040. 2012).

Taulukko 5 Väestöennuste vuoteen 2040

Väestöennuste 2012 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2012 - 2040

	2013	2040
	Sukupuolet yhteensä	Sukupuolet yhteensä
Keuruu		
- 14	1 473	1 449
15 - 24	1 012	839
25 - 44	1 888	1 750
45 - 64	3 168	2 161
65 -	2 869	3 277

3 Asuminen Keuruulla

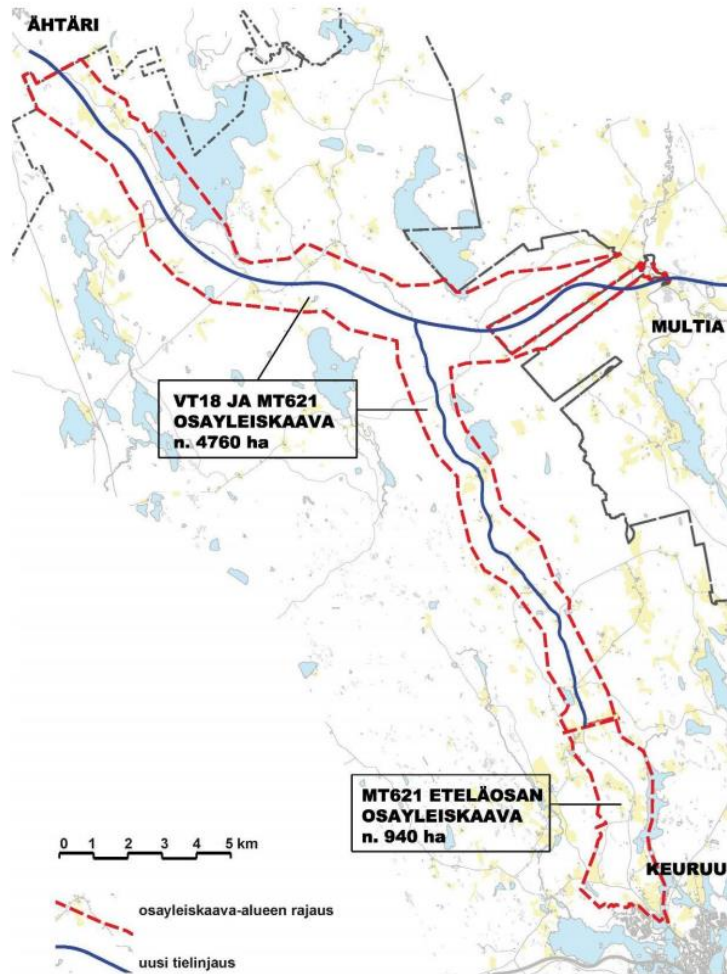
Keuruu on monipuolisen asumisen kaupunki, jossa on mahdollista asua niin keskustassa kuin lähiöissä, maaseudun rauhassa sekä kylämaisesti useissa Keuruun eri kylissä. Keuruulla mahdollistetaan aktiivisella kaavoituksella koko ajan uusia rakennuspaikkoja niin pien- kuin kerrostaloillekin, joten omakotirakentajalle on hyvä valikoima tontteja. Tonttitarjontaan ja kaavoitukseen perehdytään enemmän myöhemmin tässä luvussa.

3.1 Kaavoitus ja tonttitarjonta

Kaavoituksella on pyritty kehittämään jo olemassa olevia asuinalueita ja luomaan uusia laadukkaita rakennuspaikkoja niin pien-, rivi- kuin kerrostaloillekin. Tästä hyvänä esimerkkinä Ranta-Keuruun uusi asuinalue, jonne on kaavoitettu useita omantaisia sekä järvimaisemalla olevia pientalotontteja. Määrän (2014) mukaan tontit on pääasiassa myyty ja muutamaa lukuun ottamatta jo rakennettukin.

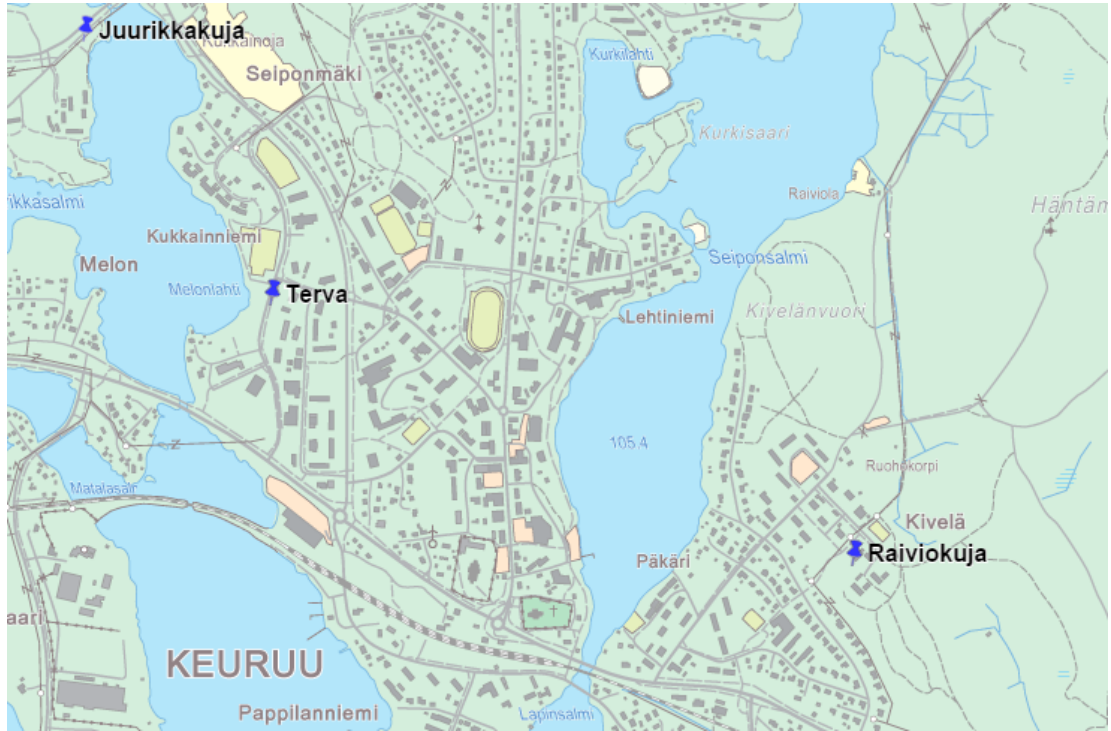
Parhailtaan on vireillä muun muassa asemakaavan muutos ja laajennus Keuruun kirkonseudun Valkeisen alueelle, jonka tavoitteena on laatia *rantaan tukeutuva, nykyistä asutusta täydentävä korkealuokkainen asuinalue* sekä Pohjoisjärven osayleiskaava, jonka tavoitteena on luoda *moderni miljöötä ja alueen luonnonympäristöä kunnioittava kylämäisen asutuksen alue*. (Keuruun kaupungin kaavoituskatsaus 2014, 8–10.)

Uusimmat kaavahankkeet Keuruulla ovat valtatie 18 ja maantie 621 osayleiskaava sekä maantie 621 eteläosan osayleiskaava, jonka keskeisin tavoite on luoda uusia rakennuspaikkoja kaava-alueelle. Luonnoksen mukaan uusia rakennuspaikkoja tulisi alueelle 78 kappaletta, joista 13 olisi rantarakennuspaikkoja. Valtatie 18 ja maantie 621 kaava-alue ulottuu Ketveleen kannakselta aina Lankkualle saakka. Kaava rajoittuu Ketvelniemen asemakaavaan. Hanke on osa North East Cargo Link (NECL) II -hanketta, jonka tavoitteena on kehittää ja markkinoida Keskipohjola-alueen itä-länsi suuntaista kuljetuskäytävää. (Lappi 2014, 5.)

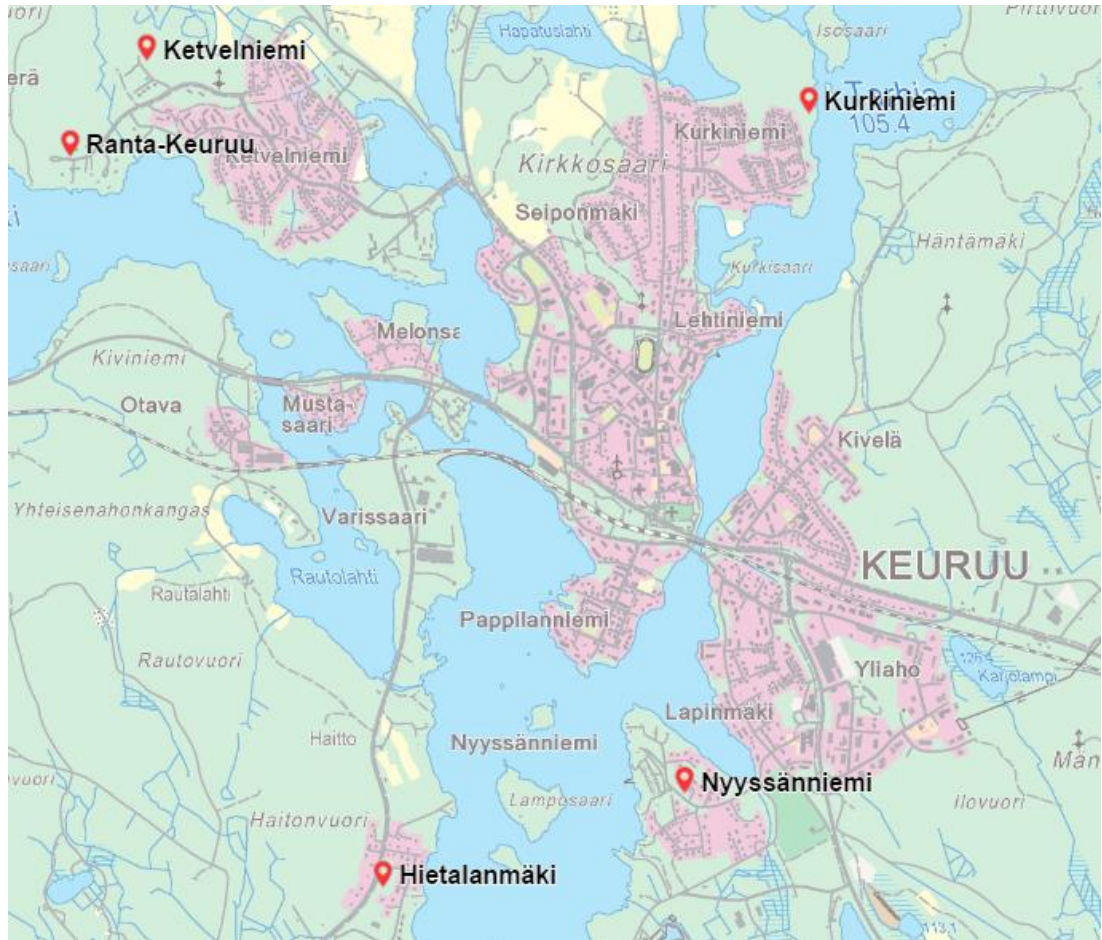


Kuvio 2 Vt. 18 ja mt.621 osayleiskaavan rajaukset

Rakennuspaikkoja Keuruulla on tarjota, niin pientalo, kuin kerros- ja rivitalorakentajillekin. Pientalotontteja on tarjolla usealta asuinalueelta. Tällä hetkellä kaupungin tarjoamia pientalotontteja löytyy Ketvelniemestä, Ranta-Keuruulta, Nyyssänniemestä, Kurkiniemestä, Hietalanmäeltä, Kalettomalta sekä Haapamäen taajamasta. Kaavoitettuja kerros- ja rivitalotontteja on tarjolla Tervan alueella, Juurikkakujalla sekä Kivellässä Raiviokujalla. Rakennuspaikkojen sijainnit on merkitty kuvioihin 3–6. Taulukossa 6 on esitetty tonttien määrät, pinta-alat ja rakennusosoikeudet. (Määttä 2014.)



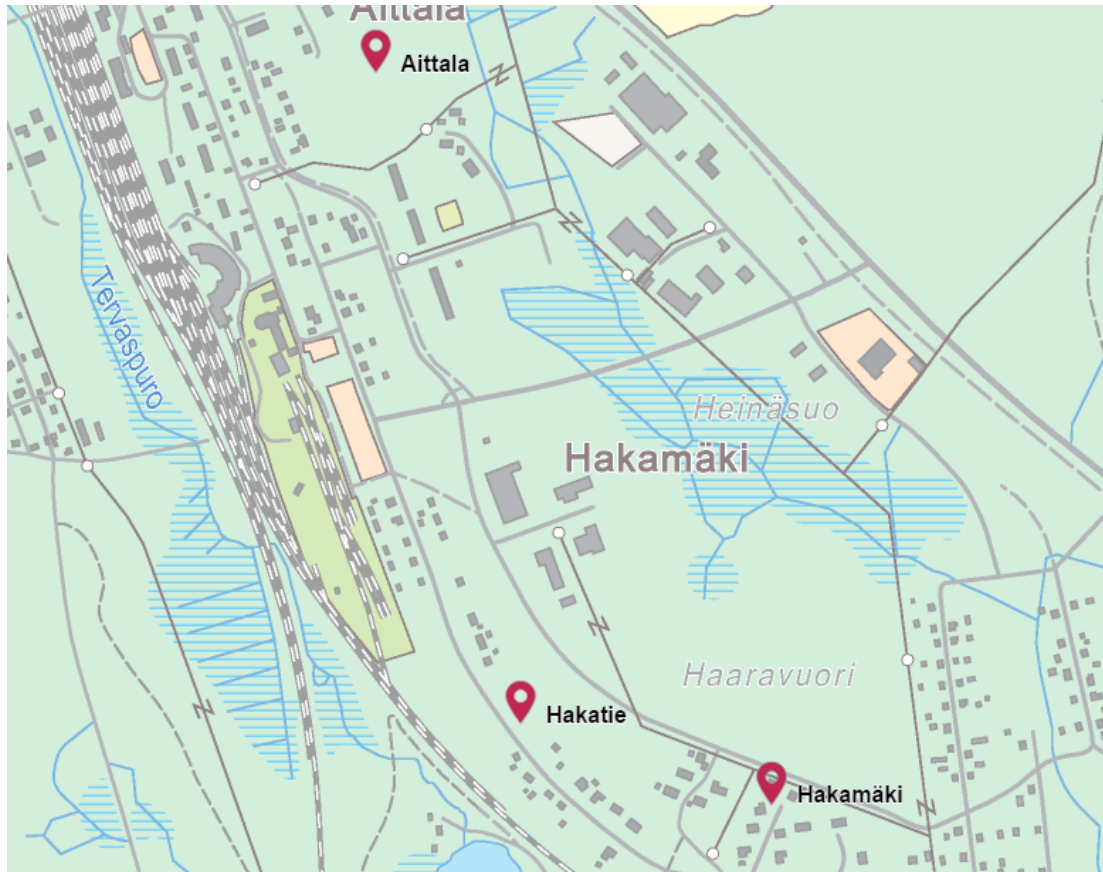
Kuvio 3 Myynnissä olevat kerros- ja rivitalotontit



Kuvio 4 Keskustaajaman myynnissä olevat pientalotontit



Kuvio 5 Kalettoman myynnissä olevat tontit



Kuvio 6 Haapamäen myynnissä olevat tontit

Taulukko 6 Myynnissä olevat asuinrakennusten tontit 29.10.2014

MYNNISSÄ OLEVAT TONTIT						
		AO	AP	AR/AK	Pinta-ala yht. m ²	Rakennusoikeus m ²
	KETVELNIEMI	16	4		69555	17389
	JUURIKKAKUJA			1	8000	2400
	RANTA-KEURUU	3			13235	3309
	NYSSÄNNIEMI	2	2		7170	1793
	HIETALANMÄKI	4			8880	2220
	TERVA			3	19800	12735
	RAVIOKUJA			1	2500	1125
	KURKINIEMI	1			959	240
	KALETON	7			43780	10945
	HAAPAMÄKI	11			16169	4042
	YHTEENSÄ	44	6	5	190048	56197

3.2 Asuntokunnat

Asuntokunnalla tarkoitetaan samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvia henkilöitä. Asuntokunnan määritelmässä mainitaan nimenomaan tietty asuinhuoneisto ja siinä vakinaisesti asuvat henkilöt. Väestön keskusrekisterin mukaan

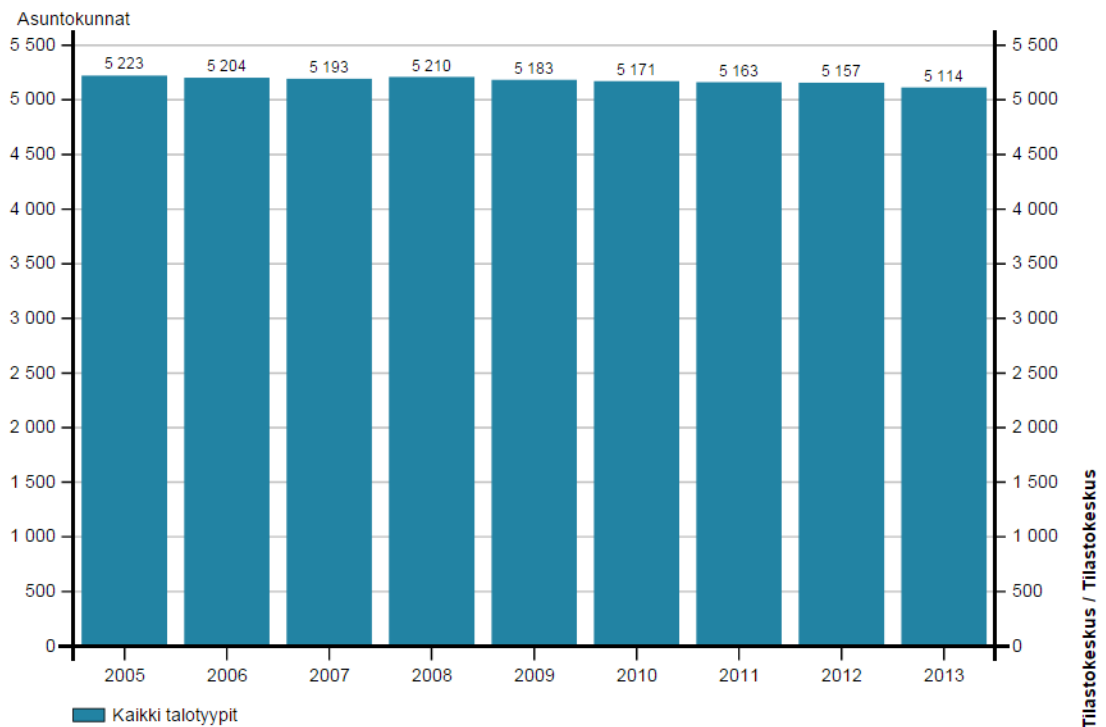
vakinaisesti laitoksissa kirjoilla olevat, asunnottomat, ulkomailla ja tietymättömissä olevat henkilöt eivät väestölaskennassa muodosta asuntokuntia. Asuntolarakennuksiksi luokitelluissa rakennuksissa asuvat henkilöt, joiden asunto ei täytä asuinhuoneiston määritelmää, eivät myöskään muodosta asuntokuntia. (Tilastokeskus. Asuntokunta. 2014.)

Asunnolla (asuinhuoneistolla) taas tarkoitetaan tilastokeskuksen määritelmän mukaan

keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jonka huoneistoala on vähintään 7 m². Jokaisella asunnolla on oltava myös oma välitön sisäänkäyntinsä. Sisäänkäynniksi luetaan esim. omakotitaloissa erillinen ns. ulkoveranta (eteinen). Mikäli käynti asuinhuoneistokokonaisuuteen tapahtuu toiseen asuinhuoneistoon varsinaisesti kuuluvien tilojen läpi, ei edellistä pidetä erillisenä asuinhuoneistona, vaan nämä kokonaisuudet muodostavat yhden asuinhuoneiston. (Tilastokeskus. Asunto. 2014.)

Yhden ja kahden hengen talouksien määrä on lisääntynyt ja vastaavasti isompien asuntokuntien määrä on vähentynyt viime vuosina (Tiihonen 2011). Tämä ilmiö on valtakunnallinen ja näkyy myös Keuruulla. Keuruun asukasluku on vähentynyt vuodesta 2005 vuoteen 2013 870 henkilöllä. (Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980–2013.) Taulukosta 7 voidaan todeta asuntokuntien vähenneen samassa ajassa vain 109 kappaletta.

Taulukko 7 Asuntokuntien muutos 2005–2013



Tilastokeskuksen mukaan vuodesta 2005 vuoteen 2013 yhden hengen asuntokunnat Keuruulla ovat lisääntyneet 163 kappaletta ja kahden hengen taloudet 31 kappaletta. Kolmen hengen taloudet ovat vastaavasti vähentyneet 175 kappaletta ja neljän hengen ja yli ovat vähentyneet 128 kappaletta. Prosentuaalinen kokojakauma on esitetty taulukossa 8. Tämä kehitys on johtanut siihen, että pienistä asunnoista on pulaa ja isommat asunnot jäävät tyhjilleen. (Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon, huoneluvun ja talotyyppin mukaan 2005–2013. 2014.)

Taulukko 8 Asuntokuntien prosentuaalinen kokojakauma vuosina 2005 ja 2013

Asuntokunnat muuttujina Talotyyppi, Alue, Asuntokunnan koko ja Vuosi		
	2005	2013
Kaikki talotyyppit		
Koko maa		
1 henkilö	39,71	41,66
2 henkilöä	32,51	33,26
3 henkilöä	12,24	11,08
4 henkilöä	9,90	9,08
5 henkilöä	3,98	3,41
6 henkilöä	1,08	0,94
7+ henkilöä	0,58	0,58
Keuruu		
1 henkilö	39,77	43,80
2 henkilöä	34,21	35,55
3 henkilöä	11,55	8,37
4 henkilöä	8,60	7,55
5 henkilöä	3,73	3,25
6 henkilöä	1,47	1,06
7+ henkilöä	0,67	0,43

Tarkasteltaessa pidemmällä aikavälillä voidaan huomata, että 1980 -luvun puolessa välissä, jolloin asukkaita oli Keuruulla 13 010 henkeä, asuntokuntia oli kuitenkin vain 4 896 kappaletta. Vuonna 2013 asukkaita oli 2700 henkeä vähemmän, mutta asuntokuntia taas vastaavasti 5 114 eli 218 kappaletta enemmän kuin vuonna 1985. Taulukko 10 havainnollistaa asuntokuntien kokojen määrälliset muutokset vuosina 1985 ja 2013. (Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon, huoneluvun ja talotyypin mukaan 2005–2013. 2014.)

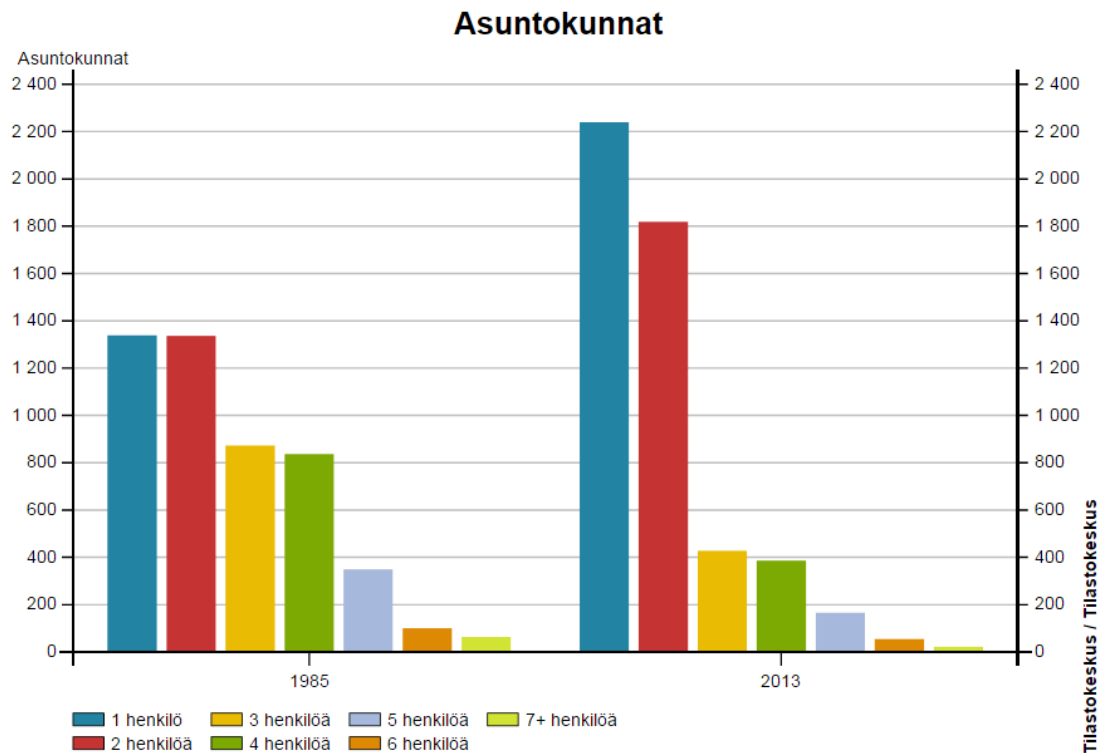
Tilastokeskuksen taulukosta (Taulukko 9) voidaan havaita että kerrostalo sekä erillinen pientaloasuminen on kasvanut jonkin verran ja rivi- tai ketjutalo asuminen taas selkeästi enemmän. Tämä johtuu taas siitä, että 1980 -luvulla ja sen jälkeen on rivitalotuotanto ollut vilkkainta. Muissa rakennuksissa asuminen on vähentynyt. Muu rakennus on rakennus, jonka talotyyppi on tuntematon. (Asuntokunnat koon ja asunnon talotyypin mukaan 1985–2013. 2014.)

Taulukko 9 Asuntokuntien lukumäärän muutos 1985–2013

Asuntokunnat muuttujina Alue, Asuntokunnan koko, Talotyyppi ja Vuosi

	1985	1990	1995	2000	2005	2013
Keuruu						
Kaikki asuntokunnat						
Erillinen pientalo	2 482	2 460	2 482	2 499	2 569	2 562
Rivi- tai ketjutalo	593	767	841	892	860	812
Asuinkerrostalo	1 651	1 690	1 695	1 675	1 683	1 658
Muu rakennus	170	152	202	141	111	82

Taulukko 10 Asuntokunnat henkilömäärän mukaan Keuruulla 1985 ja 2013



Asuntojen keskikoko kasvaa melko hitaasti. Sen sijaan asuntokuntien koon muutoksella on ollut vaikutusta myös asumisväljyyteen, joka on viime vuosikymmeninä lisääntynyt. Suhteellisesti eniten ahtaasti asuvia on pienten lasten perheissä. Lasten

kasvaessa muutetaan yleensä asumaan vähän väljemmin. Yhden ja kahden hengen asuntokunnat asuvat kaikkein väljimmin. (Tiihonen 2011.)

Tilastokeskus määrittelee asumisväljyyttä seuraavasti:

- *tilavasti asuva: 1-5 henkilön asuntokunta, jonka käytössä on vähintään kolme asuinhuonetta enemmän kuin asuntokunnan henkilömäärä (keittiötä ei lueta huonelukuun)*
- *ahtaasti asuva: enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti (keittiötä ei lueta huonelukuun)*
- *normaali: asuntokunnat, jotka eivät kuulu em. luokkiin. (Tilastokeskus. Asumisväljyys.)*

Taulukosta 11 voidaan todeta asumisväljyyden parantuneen Keuruullakin. Ahtaasti asuvien asuntokuntien määrä on vähentynyt vuodesta 1989 vuoteen 2013. Asuntojen pinta-alat ovat kasvaneet henkilöä kohden yli 12 m². (Asuntokunnat ja asuntoväestö asumisväljyyden mukaan 1989–2013. 2014.)

Taulukko 11 Asumisväljyys Keuruulla 1989, 2005 ja 2013

Asuntokunnat			
	Keuruu		
	1989	2005	2013
Asuntokuntien lukumäärä	4 995	5 223	5 114
Asuntoväestön lukumäärä	12 443	10 953	10 028
Ahtaasti asuvia asuntokuntia, lkm	1 106	548	367
Ahtaasti asuvia henkilöitä, lkm	4 479	2 274	1 508
Asunnon pinta-ala/asuntokunta, m²	75,2	80,6	84,0
Asunnon pinta-ala/henkilö, m²	30,2	38,4	42,8
Yksikkö: Asuntokunnat ja asuntoväestö Lähde: Tilastokeskus / Tilastokeskus			

3.3 Asuntotuotanto

Keuruu on pientalojen kaupunki. Kuviossa 8 esitetään asuinrakennusten jakauma Keuruulla vuonna 2013. Erillisiä pientaloja on yli 3000 kappaletta kun kerrostalojen määrä jää reiluun sataan.

Valtaosa Keuruun kerrostaloista on rakennettu 1960–1980 -luvulla. Taulukossa 12 on esitetty Keuruun asuinrakennuskannan rakennusvuodet. 1960 -luvulla rakennettiin 30 kerrostaloa, 1970 -luvulla 29 kerrostaloa ja 1980 -luvulla 25 kerrostaloa lisää. 1990 -luvulla kerrostalorakentaminen väheni yhdeksään taloon ja 2000–2013 rakennettiin enää yhteensä 4 kerrostaloa. (Rakennukset (lkm, m²) käyttötarkoituksen ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2013. 2014.)

Pientalorakentaminen on ollut vilkkainta sotien jälkeen jolloin 1940 ja 1950 -luvulla rakennettiin yhteensä 860 pientaloa. 1960 -luvulla tehtiin pientaloja 326 kappaletta, 1970 -luvulla 438 ja 1980 -luvulla 433 pientaloa. Tämän jälkeen pientalorakentaminen laski niin, että 1990 -luvulla rakennettiin 232 taloa ja 2000 -luvulla 238 pientaloa. Pientaloihin rinnastetaan tilastoissa 1–2 asunnon asuintalot, paritalot sekä pientaloihin verrattavat erilliset asuinrakennukset esimerkiksi vakinaisesti asutut vapaa-ajan asunnot. (mt.)

Rivi- ja ketjutalojen rakentamisessa elettiin kulta-aikaa 1980 -luvulla jolloin Keuruulle rakennettiin yhteensä 69 rivi- tai ketjutaltoa. 2000–2013 on Keuruulle tehty 13 rivi- tai ketjutaltoa. Rivi- ja ketjutaloihin kuuluu asuinrakennukset, joissa on vähintään kolme yhteen kytkettyä pientaltoa. (mt.)

Taulukko 12 Rakennuskannan rakennusvuodet

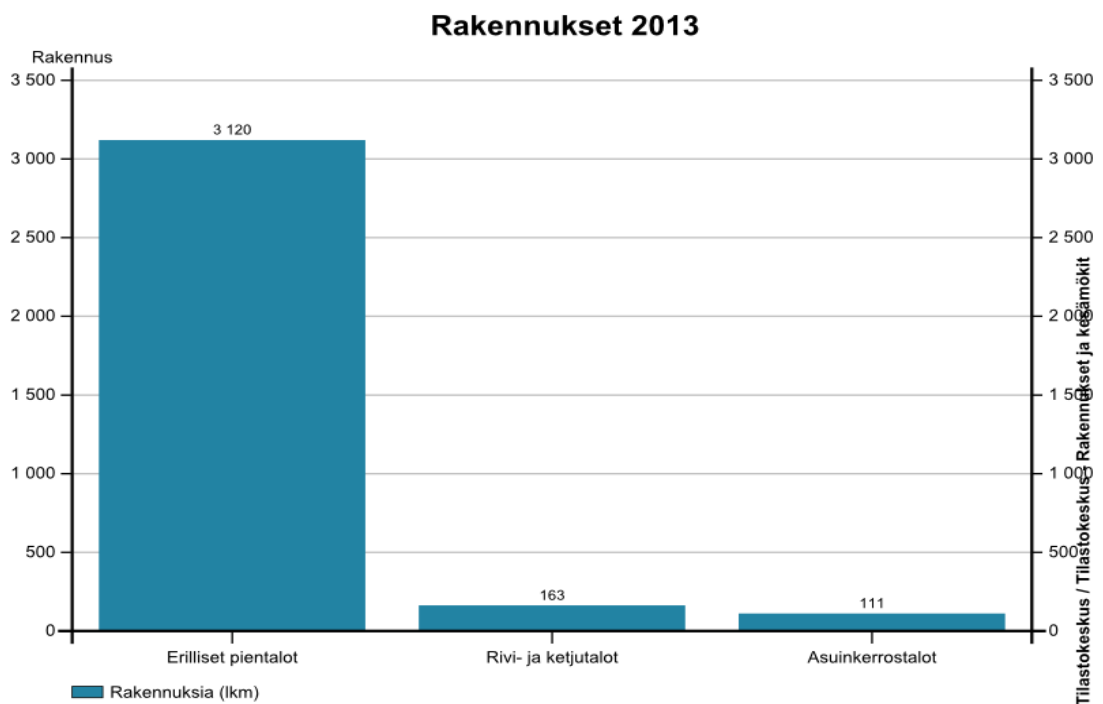
Rakennukset 2013 muuttujina Alue, Rakennuksen käyttötarkoitus, Rakennusvuosi ja Yksikkö

	- 1920	1921 - 1939	1940 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2013
	Rakennuksia (lkm)	Rakennuksia (lkm)	Rakennuksia (lkm)	Rakennuksia (lkm)	Rakennuksia (lkm)	Rakennuksia (lkm)	Rakennuksia (lkm)	Rakennuksia (lkm)	Rakennuksia (lkm)
Keuruu									
Erilliset pientalot	191	239	860	326	438	433	232	238	96
Rivi- ja ketjutalot	2	0	13	7	36	69	22	13	0
Asuinkerrostalot	2	1	11	30	29	25	9	1	3



Kuvio 7 Kurkiranta I rakennustyömaa keväällä 2014

Uusia kerrostaloja on viime vuosina uskallettu rakentaa laskusuhdanteesta huolimatta. Uusin hanke on Punaportintielle, Keurusselän rantamaisemiin valmistunut As Oy Kurkiranta I (Kuvio 7), johon uudet asukkaat pääsivät muuttamaan heinäkuussa 2014. Loppuvuodesta 2014 piti tulla ennakkomarkkinointiin vielä Kurkiranta II joka oli tarkoitus rakentaa Kurkiranta I:n viereiselle tontille, mutta tämä hanke on siirretty tulevaisuuteen.



Kuvio 8 Asuinrakennusten jakauma Keuruulla 2013

3.4 Vuokra-asuntotuotanto

Vuokra-asuntojen rakentaminen Keuruulla on ollut viime vuosina pysähdyksissä. Uusimmat Keuruun Vuokra-asuntojen omistamat vuokra-asunnot ovat Lustokujalle vuonna 1999 valmistuneet kolme rivitaloa, joissa on yhteensä yhdeksän saunallista

asuntoa. Vuokrakerrostaloja ei Keuruulle ole rakennettu vuoden 1981 jälkeen, jolloin valmistui Otonpellon vuokrakerrostalo osoitteeseen Otonkaarre 12. Peruskorjauksia on tehty 2000–2001 sekä Keurusriiheen, että Mäyräkiveen. Nämä talot ovatkin asukkaiden keskuudessa hyvin suosittuja ja asukasvaihtuvuus niissä on melko vähäistä. Sen sijaan alkuperäiskuntoiset kerrostalot Kivelässä ja Haapamäellä ovat vajaa-käyttöisiä ja asukasvaihtuvuus on suurta. Tähän vaikuttaa sekä talojen yleiskunto että sijainti.

3.5 Omistusasuminen

Keuruu on, kuten jo aiemmin todettiin, pientalojen mutta myös omistusasuminen kaupunki. Kuviosta 2 nähdään Keuruulla olevan vuonna 2013 pien-, rivi-, ja kerrostaloja asuinkäytössä yhteensä 3 394 kappaletta joista yli 90 % on pientaloja. Vakinaisesti asuttujen asuntojen lukumäärää tarkasteltaessa (Taulukko 13) on Keuruulla yhteensä 5 114 asuntoa, joista pientaloasuntoja on 2 562, rivi- tai ketjutaloasuntoja 812, kerrostaloasuntoja 1 658, ja asuntoja muissa rakennuksissa 82 kappaletta. (Asuntokunnat koon ja asunnon talotyyppin mukaan 1985–2013. 2014.) Taulukko 14 taas osoittaa että, hallintaperusteen mukaan asunnoista yli 70 % on omistusasuntoja (Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon ja hallintaperusteen mukaan 2005–2013. 2014).

Taulukko 13 Keuruun asuntajakauma 2013

Asutokunnat muuttujina Alue, Asutokunnan koko, Talotyyppi ja Vuosi

	2013
Keuruu	
Kaikki asutokunnat	
Erillinen pientalo	2 562
Rivi- tai ketjutalo	812
Asuinkerrostalo	1 658
Muu rakennus	82

Taulukko 14 Asutokunnat asunnon hallintaperusteen mukaan 2013

Asutokunnat ja asuntoväestö muuttujina Alue, Vuosi, Yksikkö, Asutokunnan koko, yksikkömuuttuja ja Hallintaperuste

	Omistusasunto	Arava- tai korkotukivuokra-asunto	Muu vuokra-asunto	Muu (sis. asumisoik.) tai tuntematon
Keuruu				
2013				
Asutokuntien lukumäärä				
Kaikki asutokunnat				
Asutokunnat ja asuntoväestö	3 744	343	854	173
Prosenttilaskenta	73,21	6,71	16,70	3,38

3.6 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmillä tarkoitetaan sellaisia ihmisiä, jotka tavalla tai toisella tarvitsevat tukea asumiseensa. Tällaisia ryhmiä voivat olla esimerkiksi huonokuntoiset vanhukset, vammaiset, muistisairaat, maahanmuuttajat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset. (Palveluasumisen opas 2013, 5-6.)

Kehitysvammaisille päivätoimintaa ja asumispalveluja tuottaa Keuruulla Vanamokoti, joka on ohjattu ryhmäkoti kuudelle kehitysvammaiselle henkilölle. Vanamokoti toimii entisen oppilasasuntolan tiloissa Kivilouhoksentiellä. Huonekoot vaihtelevat 10–15m²

välillä ja tämän lisäksi tulevat yhteiset WC-tilat, suihkut ja tupakeittiö. Vanamokodin lisäksi Keuruulla toimii yksityinen Hilmarikoti, joka on kodinomainen 14 -paikkainen ympärivuorokautista autettua palveluasumista tarjoava palvelukoti. Invavarusteltuja asuntoja on myös Keuruun vuokra-asunnoilla sekä Keuruun vanhaintukisäätiöllä.

Vanamo-kodin tulee korvaamaan Keuruulle rakennettava uusi kehitysvammaisten asumisyksikkö Runokulma, johon tulee 15 asuntoa ympärivuorokautista apua tai valvontaa tarvitsevalle kehitysvammaiselle. Rakennuksesta tulee kaksikerroksinen, jonka alakertaan tulee viiden hengen ryhmäkoti, jossa on jokaiselle asukkaalle oma 26 m²:n huone ja kylpyhuone/wc. Lisäksi alakertaan tulee yksi yksiö. Rakennuksen alakerrasta löytyvät myös yhteiset tilat sekä henkilökunnan tilat. Yläkertaan on tarkoitus rakentaa yhdeksän yksiötä, joissa on oma keittonurkkaus, wc/kylpyhuone sekä lasitettu parveke. Uusi asumisyksikkö rakennetaan Keuruun keskustan tuntumaan Einari Vuorelantien ja Multiantien risteykseen ja sen on määrä valmistua vuoden 2015 loppuun mennessä. (Kanko 2015.)

Taulukko 15 Kehitysvammaisten asumisyksikön huonejakauma

KEHITYSVAMMAISTEN ASUMISYKSIKKÖ			
	asunnot	Huoneistoala	Osoite
Yksiöt	10	351	Einari Vuorelantie 14
Ryhmäkoti	5	275	Einari Vuorelantie 14
Yhteensä	15	626	



Kuvio 9 Kehitysvammaisten asumisyksikön rakennustyöt syksyllä 2014

Vanhuspalveluiden asumispalvelut on tarkoitettu ikääntyneille ihmisille, jotka tarvitsevat jatkuvaa päivittäistä huolenpitoa oman turvallisuutensa ja toimintakykynsä vuoksi. Palveluasumisessa tuotetaan asukkaalle sellaista palvelua, jota ei tavanomaiseen asuntoon voida järjestää. Tehostetussa palveluasumisessa on hoitaja paikalla läpi vuorokauden. Vanhusten palveluasumisessa asukas maksaa vuokran lisäksi hoivamaksun sekä tarvitsemansa ja käyttämänsä tukipalvelut. (Keuruun kaupunki. Vanhuspalvelut.)

Palveluasumisen yksiköitä on Keuruulla VAL:n dokumenttien mukaan vuonna 2013 valmistunut palvelutalo Seiponranta, jossa on 55 asuntoa, sekä Haapamäellä palvelukoti Metsätähti, jossa on yhdeksän asuntoa. Tehostetun palveluasumisen yksiköitä ovat Lehtiniemen muistiyksiköt Saarelmakoti ja Suvantokoti joissa on yhteensä 41 paikkaa sekä Lehtiniemen tehostetut asumisyksiköt Lahdelmakoti ja Valkamakoti joissa on niin ikään yhteensä 41 paikkaa.

Taulukko 16 Vanhuspalveluiden asumisyksiköt

PALVELUASUMISEN YKSIKÖT			
	asunnot	Huoneistoala	Osoite
Palvelukoti Metsätähti	9	349	Lääkärintie, Haapamäki
Palvelutalo Seiponranta	55	1935	Seiponniementie
Yhteensä	64	2284	
TEHOSTETUN PALVELUASUMISEN YKSIKÖT			
	asunnot	Huoneistoala	Osoite
Saarelma-/Suvantokoti	41	1480	Seiponniementie
Lahdelma-/Valkamakoti	41	1309	Seiponniementie
Yhteensä	82	2789	

Tuurilakoti on Keuruun vanhaintukisäätiön ylläpitämä vanhuksille tarkoitettu hoivakoti Keuruulla. Tuurilakodissa on 31 vuokrattavaa asuntoa. Tuurilakodin lisäksi Keuruun vanhaintukisäätiöllä on vanhuksille tarkoitettuja vuokra-asuntoja yhteensä 79 kappaletta. Asunnoista 32 kappaletta sijaitsee rivitaloissa Keuruulla Seiponniementiellä (invavarusteltuja) ja Wegeliuksentiellä. Keuruun keskustaajamassa on lisäksi kuusi vanhusten vuokrattavaksi tarkoitettua osakehuoneistoa. Haapamäellä on neljä rivitaloa, joissa on yhteensä 29 asuntoa, joista noin puolet on invavarusteltuja. Pihlajavedellä vanhaintukisäätiöllä on kaksi rivitaloa, joissa on yhteensä 12 asuntoa. (Tuominen 2014.) Taulukossa 18 on esitetty Keuruun vanhaintukisäätiön asuntojakauma.



Kuvio 10 Vanhaintukisäätiön Tuurilakoti

Taulukko 17 Vanhaintukisäätiön asunnot

Vanhaintukisäätiön asunnot						
		Talotyyppi	Asunnot	Huon.ala m ²	Osoite	
	Tuurilakoti	rt	31	1200	Seiponniementie 12	
	Tuurila 2	rt	17	641	Seiponniementie 14	
	Iltarusko	rt	15	465	Wegeliuksentie 5	
	Leppälä	rt	10	310	Lääkärintie 7	
	Petäinen	rt	19	594	Lääkärintie 7	
	Työväentalo	rt	12	365	Leipurintie 9	
	Asunto-osakkeet	kt	6	237		
	YHTEENSÄ		110	3812		

Päihdeongelmaisille on Keuruulla varattu Neliapila ja Mustikkarinne. Neliapila on Sysivuoressa sijaitseva neljän asunnon rivitalo, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jossain määrin päihdeongelmaisille ja joilla ei asuminen muualla ole syystä tai toisesta onnistunut. Mustikkarinne on niin ikään Sysivuoressa sijaitseva kahden asunnon tilaelementti päihdeongelmaisille.

Mielenterveyspotilaille on tarjolla Juurikkaniemen sairaalan tiloissa toimiva yksityinen 14 -paikkainen palvelukoti Jalmari. Nordic Senior Services Oy:n omistama Jalmarikoti tarjoaa ympärivuorokautista asumispalvelua silloin kun sairaalahoito ei enää ole tarkoituksenmukaista. (Jalmarikoti. 2015.)

Kiinteistö Oy Keuruun Juurikkaniemi on Y-säätiön omistama, pääasiassa mielenterveyskuntoutujille tarkoitettu vuokra-asuintalo Juurikkaniemen sairaalan läheisyydessä. Kiinteistöä vuokraavat yhteisesti Keski-Suomen sairaanhoitopiiri, seututerveyskeskus ja Keuruun kaupunki. Taulukossa 19 on esitelty kunkin toimijan asuntojakauma vuoden 2014 perusteella. Vuoden 2015 alusta hallintasuhteita muutettiin siten, että Keski-Suomen sairaanhoitopiiri (KSSHP) luovutti kuusi hallinnoimaansa asuntoa Keuruun kaupungin hallintaan.

Taulukko 18 Kiinteistö Oy Juurikkaniemen huoneistojakauma

KIINT.OY JUURIKKANIEMI			
	asunnot	Huoneistoala	Osoite
KSSHP	8	293	Juurikkatie 4
Seututerveyskeskus	9	303	Juurikkatie 4
Keuruun kaupunki	9	303	Juurikkatie 4
Yhteensä	26	899	

3.7 Vuokra-asuminen

Keuruulla vuokra-asuntoja tarjoavat Keuruun kaupungin lisäksi yksityiset tahot sekä seurakunnat. Keuruun Vuokra-asuntojen ylläpitämisen seurannan mukaan (taulukko 19) ilmenee, että Keuruun seurakunnalla on noin 25 vuokrattavaa asuntoa Keuruun keskustaajamassa, Haapamäellä sekä Pihlajavedellä. Keuruun rukoushuoneyhdistys Betanialla on 15 vuokra-asuntoa Einari Vuorelantiellä. Seurakuntien lisäksi Kruunu-asunnot omistaa entisen Pioneerirykmentin alueella olevat vuokratalot, jotka ovat

tosin olleet tyhjillään Pioneerirykmentin lopetettua toimintansa 31.12.2014. Näiden lisäksi Otavan kirjapainon alueella on vuokra-asuntoja.

Taulukko 19 Kiinteistö Oy, seurakuntien ym. vuokra-asunnot

KIINTEISTÖYHTIÖT JA SEURAKUNNAT				
		Rivitalo	Kerrostalo	
	KEURUUN SEURAKUNTA	5	21	
	RUKOUSHUONEYHDISTYS		15	
	KRUUNUASUNNOT	12	59	
	OTAVA	45		
	ASUNNOT YHTEENSÄ	62	95	

Iso Kirja on Keuruulla toimiva helluntaiherätyksen koulutus- ja konferenssikeskus, joka tarjoaa erilaisia koulutus- ja virkistystapahtumia. Iso Kirja -opistossa aloittaa joka vuosi 80–150 lähiopiskelijaa opintonsa. Iso Kirja ry vuokraa pääasiassa soluhuoneita omille opiskelijoilleen sekä lukuvuoden ulkopuolella esimerkiksi suur tapahtumien työntekijöille sekä osallistujille. Vuodepaikkoja Isossa Kirjassa on yhteensä noin 120. (Latokangas 2014.)

Opiskelija-asunnoissa asuvat henkilöt eivät kuulu asuntoväestöön, joten heitä ei myöskään asuntoväestötilastoissa ole. Mikäli opiskelijat ovat kuitenkin vaihtaneet henkikirjansa Keuruulle, lasketaan heidät kuuluvaksi kunnan väestöön. (Hermiö 2014.)

Keuruun Vuokra-asunnot on kunnallinen liikelaitos, joka omistaa noin 380 erikokoista vuokra-asuntoa Keuruulta sekä Haapamäen taajamasta. Tämän lisäksi VAL vuokraa myös Keuruun kaupungin suoraan omistamia asunto-osakkeita. Näistä asunnoista valtaosa on Keuruun keskustaajamassa. Joitain asuntoja on Liesjärvellä sekä Haapamäen taajamassa. Keuruun kaupunki omistaa myös kiinteistö osakeyhtiö Kurkihakan, jolla on 49 rivitaloasuntoa Kurkiniemessä. Tätä isännöi ja hallinnoi yksityinen isännöintiyritys. Keuruun Kaupungin omistama asuntojakauma on eriteltynä taulukoissa 20–22.

Taulukko 20 VAL:n kiinteistöt

VAL:n kiinteistöjen perustiedot						
	Talo	Talotyyppi	rakennus/perus korjausvuosi	asunnot	huon.ala m2	Osoite
100	KEURUSRIIHI	kt	1964/2000	16	915	Kangasmannilantie 8
101	MÄYRÄKIVI	kt	1967/2001	21	1306	Kiveläntie 5
102	MÄYRÄLÄNRINNE	kt	1972	23	1330	Uskalintie 4
103	KIVELÄNHAKA	kt	1975	27	1421	Otonkaarre 4
104	KASKIKANGAS	kt	1973	26	1397	Louhentie 14
105	AITTOKANGAS	kt	1979	30	1651	Louhentie 12
106	OTONPELTO	kt	1981	20	1214	Otonkaarre 12
121	KETVELPORTTI	kt	1957	18	930	Juurikkatie 2
107	KETVEL-LAHTI I - III	rt	1983	34	1991	Runkotie 4
109	HAARATIE I	rt	1984	12	675	Haaratie 2
110	HAARATIE II	rt	1985	12	666	Haaratie 2
111	HAARATIE III	rt	1986	18	994	Varsitie 1
113	TAULAKUJA	rt	1987	12	705	Taulakuja 4
114	TAULARINNE	rt	1988	18	1011	Taulakuja 2
115	VARSITIE	rt	1989	18	1014	Varsitie 2
116	LAAJALANRINNE I	rt	1990	12	643	Varsitie 4
118	LAAJALANRINNE II	rt	1991	18	968	Varsitie 6
119	PIHKAPOLKU I	rt	1992	12	648	Pihkapolku 3
120	PIHKAPOLKU II	rt	1993	18	955	Pihkapolku 1
117	VIIKINRIVI	rt	1992	6	480	Latvatie 5
123	LAAJALANRANTA	rt	1999	9	763	Lustokuja 4
	YHTEENSÄ			380	21677	
112	VANAMO / KUUSAMA		1991 / 1997	15	420	Kivilouhoksentie 3
122	OPPILASASUNTOLA 1			4solua	261	Kivilouhoksentie 3

Taulukko 21 Kaupungin omistamat asunto- ja kiinteistö Oy:t

Kaupungin kokonaan omistamat as.oy/kiint.oy						
	As Oy	Talotyyppi	Rakennusvuosi	Asunnot	Huon.ala m ²	Osoite
220	As Oy Puskuri	rt	1940	4	192.0	Asematie 31
209	As Oy Korpiruoho	kt	1980	20	1173.5	Kaskitie 4
	Kiint. Oy Kurkihaka	rt	1979	49	3130.0	Linturaitti 7 ja 9
	Haapamäen koulu	kt	1955	7	470.0	Pihlajavedentie 4
	YHTEENSÄ			80	4965.5	

Taulukko 22 Kaupungin omistamat asunto-osakkeet

Kaupungin asunto-osakkeet						
	As Oy	Talotyyppi	rak.vuosi	asunnot	huon.ala m ²	Osoite
201	As Oy Kauppakulma	kt	1963	1	67.0	Multiantie 4
202	As Oy Keurussato	kt	1976	1	59.0	Kaskitie 1
203	As Oy Keurussyppi	kt	1978	1	34.0	Kiveläntie 21
203	As Oy Keurussyppi,	kt	1978	1	34.0	Kiveläntie 21
204	As Oy Keuruun Ahotarhia	kt	1982	1	51.5	Juho Riihimäentie 2
205	As Oy Kilpelänhovi	kt	1979	1	46.0	Tehtaantie 3
206	As Oy Kippa	kt	1981	1	43.5	Kippavuorentie 7
207	As Oy Kippavuori	kt	1957	1	32.0	Koulutie 4-6
207	As Oy Kippavuori	kt	1957	1	32.0	Koulutie 4-6
208	As Oy Kivelän Hermannin	kt	1983	1	56.0	Tarhiantie 1
210	As Oy Koulukallio	kt	1974	1	69.0	Koulutie 3
211	As Oy Koulutanhua	kt	1981	1	56.0	Koulutie 1
213	As Oy Kuusiranta	rt	1980	1	77.0	Lapinsalmentie 18
215	As Oy Liesjärvenrivi	rt	1984	1	36.0	Hirvikyläntie 155
215	As Oy Liesjärvenrivi	rt	1984	1	80.0	Hirvikyläntie 155
215	As Oy Liesjärvenrivi	rt	1984	1	80.0	Hirvikyläntie 155
216	As Oy Liinunrinne	rt	1975	1	51.0	Lansantie 14
217	As Oy Männikköhovi	kt	1965	1	99.0	Samuli Rantasentie 3
218	As Oy Mäyräpelto	kt	1969	1	34.5	Kiveläntie 7
221	As Oy Päkärin Herttua	kt	1985	1	39.0	Kievarinkuja 4
221	As Oy Päkärin Herttua	kt	1985	1	36.0	Kievarinkuja 4
222	As Oy Rinteelä	kt	1967	1	55.0	Leppäläntie 8
223	As Oy Seurala	kt	1967	1	72.0	Haapamäenkuja 4
224	As Oy Tarhianlaki	kt	1978	1	30.0	Kiveläntie 6
225	As Oy Tarhiansato	kt	1976	1	34.0	Kaskitie 3
225	As Oy Tarhiansato	kt	1976	1	34.0	Kaskitie 3
226	As Oy Tarhiantalo	kt	1982	1	53.0	Keuruuntie 14
228	As Oy Villenrivi	rt	1981	1	61.0	Uskalintie 7
229	As Oy Ylä-Kivelä	kt	1975	1	23.0	Otonkaarre 8
230	As Oy Tervahovi	kt	2005	1	46.0	Tehtaantie 23
231	As Oy Tarhiansuu	kt	1948/2006	1	41.0	Keuruuntie 17
232	As Oy Tervaranta	kt	2011	1	84.5	Niilontie 3 A
233	As Oy Kurkiranta 1	kt	2014	1	58.0	Punaportintie 11 a 5
	YHTEENSÄ			33	1704.0	

4 Keuruun kaupungin vuokra-asuntokannan tasapainottaminen

Tässä osassa keskitytään ensimmäiseen tutkimuskysymykseen; Miten Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen vuokra-asuntokannan käyttöastetta voisi tasapainottaa? Luvussa käydään ensin läpi nykytilan, asetetaan tavoitteet käyttöasteelle ja esitellään yleiset vaihtoehdot käyttöasteen tasapainottamiselle. Luvun lopussa on pohdinta vuokra-asumisen tulevaisuuden painopisteistä sekä käyttöasteeseen vaikuttavista toimenpiteistä.

4.1 Nykytila

Tarkasteltaessa VAL:n tuloslaskelmaa, ensimmäinen huomionarvoinen seikka on tuloslaskelman kohta *Vuokrat tyhjistä asunnoista*. Tämä on se summa joka jää saamatta vuokratuloa sen vuoksi, että asunto on ollut tyhjillään. VAL:n vuoden 2013 tuloslaskelmassa *Vuokrat tyhjistä asunnoista* oli 285 586 €. Vuonna 2013 vuokratuotto 100 % käyttöasteella olisi ollut 2 344 095 €. Näiden kahden luvun perusteella voidaan laskea asuntojen käyttöaste prosentti seuraavan kaavan mukaisesti:

$$100 \% - \left(\frac{285\,586 \text{ €}}{2\,344\,095 \text{ €}} \times 100 \right) = \mathbf{87,8 \%}$$

(Sart ohje. V1.09.2014. 2012.)

4.2 Tavoitteet

VAL:n vuokra-asuntojen käyttöaste on siis pudonnut alle 90 %, jota pidetään yleisesti ottaen merkkinä siitä, että jotain konkreettisia toimenpiteitä vuokra-asuntokannan tasapainottamiseksi tulisi tehdä. Kuntaliiton selvityksen mukaan taloudellisesti terve vuokrataloyhteisö kestää 5 % tyhjänä olon. Samassa selvityksessä todetaan myös, että vajaakäytön ongelmaan olisi syytä reagoida pikaisesti, sillä viivyttely yleensä vain pahentaa tilannetta ja saattaa vuokratalon talouden mahdollisesti entistä vaikeampaan tilanteeseen. (Hiltunen 2008, 26–28.)

Keuruulla vuokra-asuntojen vajaakäytön ongelma on, että asuntoja on liian paljon tai sitten ne ovat joko niin huonokuntoisia tai sijainniltaan sellaisia, että kiinnostusta ei ole. Vajaakäytön aiheuttavat tällä hetkellä suurimmaksi osaksi Kivelässä Kivelänhaka ja As Oy Korpiruoho, Haapamäen kerrostalot (Kaski- ja Aittokangas) sekä Ketvelniemessä Runkotie 4:n asunnot.

Tyhjiä asuntoja edellä mainituissa kohteissa on tällä hetkellä (14.10.2014) seuraavasti:

- | | |
|--------------------|---|
| - Kivelänhaka (27) | 6 asuntoa (3 x 3h+k ja 3 x 2h+k) |
| - Korpiruoho (20) | 7 asuntoa (6 x 3h+k ja 1 x 2h+k) |
| - Runkotie 4 (35) | 13 asuntoa (2 x 1h+k, 7 x 2h+k ja 4 x 3h+k) |
| - Kaskikangas (26) | 10 asuntoa (1 x 1h+k, 6 x 2h+k ja 3 x 3h+k) |
| - Aittokangas (30) | 11 asuntoa (1 x 1h+k, 6 x 2h+k ja 4 x 3h+k) |

Taulukosta 23 ilmenee, että Keuruun Vuokra-asuntojen käyttöaste tilinpäätösten mukaan ei ole ollut kovin hyvä koko viimeisen kymmenen vuoden aikana. Paras käyttöaste 93,18 % on ollut vuonna 2007. Tavoitteena tulisi olla, että käyttöaste saavuttaa kuntaliiton tutkimuksessa mainitun 95 % rajan vuoteen 2020 mennessä.

Taulukko 23 VAL:n käyttöasteen kehitys 2004–2013

VAL:n KÄYTTÖASTEEN KEHITYS 2004 - 2013	
Vuosi	Käyttöaste
2004	92.51 %
2005	91.21 %
2006	90.31 %
2007	93.18 %
2008	92.71 %
2009	92.94 %
2010	92.44 %
2011	90.09 %
2012	90.36 %
2013	87.80 %

4.3 Toimenpiteet

Ympäristöministeriön raportissa Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella (2011, 32) vuokra-asuntojen vajaakäytön vähentämiseksi on listattu mm.

seuraavanlaisia toimenpiteitä:

- peruskorjaus
- myynti
- purkaminen.

Peruskorjausta harkittaessa olisi syytä miettiä tarkkaan mitkä kiinteistöt ovat järkevää peruskorjata ja millä laajuudella korjaukset suoritetaan. Päätöksiä tehdessä tulisi ottaa huomioon ainakin kiinteistön sijainti, huoneistotyyppijakauma ja yleinen asuntomarkkinatilanne. Näkyvissä pitäisi olla tilanne, jossa kiinteistö pysyy vuokrakäytössä koko elinkaarensa ajan ja siihen on mahdollista saada vuokralaisia. Tyhjilleen kiinteistöjä on turha korjata. Kiinteistön kunto on myös avainasemassa päätöksiä tehdessä. Pelkona on, että vaikka kiinteistöt peruskorjattaisiin, eivät ne sittenkään täytä tämän hetken vaatimuksia ja tyhjänä olo vain jatkuu. (Mts. 32.)

Yhtenä tasapainottamisen vaihtoehtona on joko koko kiinteistön tai yksittäisten asuntojen myyminen. Kiinteistöä myytäessä olisi syytä miettiä kuinka se tulee vaikuttamaan kunnan vuokra-asuntomarkkinoihin. Ennen myyntiä on haettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (myöhemmin ARA) käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista. (Mts. 31.)

Käyttöasteen parantamisen keinona voi olla myös kokonaisten vuokratalojen purkaminen. Purkamisella on välitön vaikutus vuokra-asuntojen määrään koko kunnassa ja tätä kautta myös käyttöasteeseen. Purkamisesta aiheutuvat kustannukset on helposti laskettavissa ja vaikutus käyttöasteeseen saadaan laskettua sekin melko tarkasti ennakkoon.

Aravarajoitetuista taloista on haettava purkulupa ARA:lta. ARA voi myöntää myös avustusta aravavuokratalon purkamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Talo voi olla joko rajoitusten alainen tai niistä jo kokonaan vapautettu. Avustuksen suuruus on korkeintaan 50 % purkukustannuksista. ARA:n mukaan avustuksen saamisen edellytyksenä on, että vuokratalon omistajan taloudelliset vaikeudet ovat huomattavia ja ovat jatkuneet pitkään ja ovat vaaraksi koko vuokrataloyhteisön taloudelle. Omistajan tulee olla sellaisessa tilanteessa, ettei sillä ole taloudellisia mahdollisuuksia kattaa kaikkia kustannuksia, joita purkaminen aiheuttaa. (ARA-talojen purkuavustus. 2014.) Vuonna 2013 ARA myönsi purkuavustuksia 2 000 000 euron määrärahasta 723 000 euroa (Hiltunen 2014).

4.4 Pohdinta

Talojen sijainti tulee todennäköisesti vaikuttamaan tulevaisuudessa entistä enemmän asuntojen kysyntään ja sitä myötä käyttöasteeseen, sillä väestö ikääntyy ja senioriväestö hakeutuu keskustan tuntumaan palvelujen lähelle. Asuntojen kysyntä

olettavasti kohdistuu entistä enemmän pienehköihin asuntoihin hissilliseen taloon palvelujen lähelle.

Keuruun kaupunki omistaa yksittäisiä asunto-osakkeita keskustan tuntumasta. Yhtään varsinaista vuokrataloa ei keskusta-alueella ole, lukuun ottamatta Jussi Rainion tiellä olevaa kaupungin omistamaa huonokuntoista kerrostaloa (Kuvio 11), joka sekä puretaan uuden kampusalueen alta pois.

Keuruun seurakunta puolestaan omistaa yhdeksän huoneiston talon Kippavuorentiellä, jonka kohtalo on myös vaakalaudalla. Rukoushuoneyhdistys Betaniella on pieni vuokrakerrostalo Einari Vuorelantiellä. Myös Keuruun vanhaintukisäätiö omistaa pääasiassa vanhuksille tarkoitettuja yksittäisiä asunto-osakkeita keskustasta. Etenkin väestön vanhenemisen ja vuokra-asuntokannan uudistamisen vuoksi pienehkön vuokrakerrostalon rakentamista keskustan tuntumaan tulisi harkita tulevien vuosien aikana.



Kuvio 11 Kaupungin omistama vuokratalo Jussi Rainiontiellä

Keskustan vuokra-asumistilannetta on parantanut Keuruun kaupunginhallituksen 27.10.2003 tekemä periaatepäätös hankkia asunto-osakkeita sellaisista rakennus-

hankkeista, joiden toteutuminen on katsottu paikkakunnan kehityksen kannalta tärkeäksi ja joissa kaupungin mukana olo on välttämätön edellytys hankkeen aloittamiselle. Kaupungin olisi hyvä olla jatkossakin aktiivisessa roolissa uusissa asuinrakennushankkeissa. Asunto-osakkeiden hankkimista mahdollisesti rakennettavista uudiskohteista hankkeen käynnistämisen auttamiseksi ja keskusta-asuntojen lisäämisen vuoksi kannattaa jatkaa kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Yksittäisen asunto-osakkeen voi hankkia myös jotain erityistä tarvetta varten. Vanhempia hissittömien ja sijainniltaan huonojen talojen osakkeita voidaan mahdollisesti myydä niiden vapauduttua vuokralaisista. Keskustan asunto-osakkeilla on tosin ollut hyvin kysyntää vuokra-asuntomarkkinoilla ja vaihtuvuus niissä on ollut varsin vähäistä.

Nykyisestä kaupungin vuokra-asuntokannasta vajaakäyttöä aiheuttaa, kuten jo todettiin, suurimmalta osin Haapamäen kerrostalot, Kivelässä Kivelänhaka ja Korpiruoho (Kuvio 12) sekä vanhimmat rivitaloasunnot Ketvelniemessä. Liesjärvellä sijaitsevat rivitalo-osakkeet ovat niin ikään tyhjiillään. Edellä mainittujen kiinteistöjen osalta olisi syytä harkita jotain tasapainottamisen keinoista; purkamista, myyntiä tai mahdollisesti peruskorjausta, jotta VAL:n käyttöaste saavuttaisi asetetun tason.

Myyntiä harkittaessa olisi mietittävä mitä vaikutuksia sillä olisi Keuruun asuntomarkkinoille ja vuokralle jäävien asuntojen kysyntään. Toisin kuin purkamisella, asuntojen myymisellä ei ole välitöntä vaikutusta asuntojen määrään.

Laajat peruskorjaukset ovat kustannuksiltaan melko mittavia ja niillä on kauaskantoiset taloudelliset vaikutukset. Näin ollen tällaisia suuria peruskorjaushankkeita tulisi harkita tarkkaan väestöltään vähenevässä kunnassa, jossa vuokra-asuntotarjonta ylittää kysynnän. Toisaalta raportissa Asumisen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolelle (2011, 42) on todettu, että hoitamaton asuntokanta heikentää alueen yleisilmettä ja asumisviihtyvyyttä huononee. Odotettavissa on, että peruskorjaamattomat asunnot kelpaavat vain sellaisille asukkaille, joilla ei ole muuhun mahdollisuutta ja joiden maksukyky on heikentynyt. Tämä taas saattaa johtaa tilanteeseen, jossa tie-

tyissä taloissa asuu enimmäkseen yhteiskunnasta syrjäytyneitä ja mahdollisesti alkoholisoituneita ihmisiä, jolloin sosiaalisen isännöinnin tarve kasvaa. Ylitalon (2013, 16) mukaan Andersen (2010) määrittelee tällaisen keskittymän aiheuttavan alueelle tai peräti yksittäiselle talolle ”kurjistumiskiirteen”, jossa ongelmat vaan kasaantuvat. Tällainen kierre on ollut havaittavissa myös Keuruulla As. Oy Korpiruohossa (Kuvio 12).

Asuinkiinteistöjen purkaminen käyttöasteen nostajana on Keuruun tapauksessa varteenotettava keino. Vuokra-asuntoja on liikaa ja näköpiirissä ei näytä olevan vuokra-asuntojen tarpeen kasvua. Ympäristöministeriön raportin Asuntokannan kehittämisen kasvukeskusten ulkopuolella (2011, 32) mukaan

purkamispäätöksiä mietittäessä tarkastelun tulisi nojata luotettavaan tietoon yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja sen ennakoidusta kehityksestä, kiinteistön kuntoa koskeviin tietoihin ja korjaustervelaskelmiin. Päätökset tulisi perustaa huolelliseen eri vaihtoehtojen teknis- taloudelliseen vertailuun ja riskien arviointiin. Tarkasteluissa tulisi ottaa huomioon koko kunnan vuokra-asuntotilanne ja mielellään laatia myös kuntaa laajempi asuntomarkkinatarkastelu. Tavoitteena tulisi olla tilanne, jossa purkamisen jälkeen käyttöasteet olisivat terveellä pohjalla ja jäljelle jäävä asuntokanta olisi sijainniltaan, huoneistotyypeiltään ja taloudellisilta ylläpitomahdollisuuksiltaan järkevästi perusteltu.



Kuvio 12 As Oy Korpiruoho

5 Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen kiinteistöjen hoitokulut

Tässä luvussa käsitellään tutkimuskysymykset 2 ja 3; *Miten Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen hoitokulurakenne poikkeaa muiden vuokratoyhteisöjen hoitokulurakenteesta sekä Millaisia taloudellisia vaikutuksia seurasi kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistamisesta?*

Hoitokulurakennevertailussa käydään kuluja läpi vuodelta 2013. Siinä vaiheessa liikelaitoksessa työskenteli vielä vakituisina kolme kiinteistönhoitajaa, kaksi remonttimestä sekä yksi kiinteistönhoitaja oppisopimuksella. Kiinteistönhoitajat ja remonttimestä siirtyivät Keuruun kaupungin tilapalvelun palvelukseen 1.1.2014. Liikelaitoksen palvelukseen jäivät ainoastaan asuntopäällikkö, toimistonhoitaja sekä asuntopäällikkö. Kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistamista koskevassa osiossa puolestaan verrataan vuoden 2013 ja 2014 tilinpäätöksen lukuja keskenään.

5.1 Hoitokulurakennevertailun toteutus

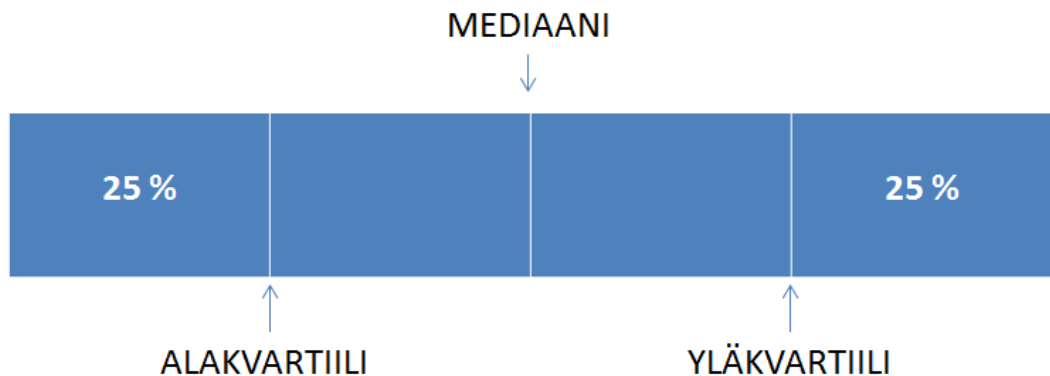
Tässä hoitokulurakennevertailussa peilataan ARA:n raporttiin 3/2014, ARA-talojen hoitokulut ja kulurakenne (Niemi, Hietala & Kaleva 2014). Raportin on toteuttanut ARA:n toimeksiannosta KTI Kiinteistötieto Oy. Raportissa tarkastellaan 15 eri vuokratoyhteisön kulujen muodostumista ja jakautumista tilikaudella 2013. Selvityksessä oli mukana 6 valtakunnallista ja 9 kunnallista vuokratoyhteisöä eri puolilta Suomea.

Selvitys pohjautuu ainoastaan ARA-taloihin ja niissäkin ainoastaan kerrostaloihin. ARA-taloilla tarkoitetaan sellaisia vuokrataloja, jotka ovat saaneet arava- tai korkotukilainaa. Tässä opinnäytetyössä käsitellään kuitenkin Keuruun Vuokra-asuntojen osal-

ta yhdessä sekä ARA- että vapaarahoitteisia taloja niitä mitenkään erittelemättä. Tämä on mahdollista, sillä kulueroja ei Keuruun Vuokra-asunnoilla ole ARA- ja vapaarahoitteisten talojen kesken. Niin ikään opinnäytetyössä on käytetty Keuruun Vuokra-asuntojen osalta yhteenlaskettuja kuluja, joissa on mukana sekä rivi- että kerrostalot.

Hoitokuluvertailussa verrataan VAL:n lukuja ARA:n selvityksessä laskettuihin aritmeettisiin keskiarvoihin. Aritmeettinen keskiarvo on yleisimmin käytetty laskentatapa, jolla keskiarvoja lasketaan. Aritmeettisessä keskiarvolaskennassa lasketaan lukujoukon summa ja jaetaan se lukujoukon lukujen määrällä. Toinen keskiarvon laskentatapa, jota ARA:kin on julkaisussaan käyttänyt, on mediaani. Mediaani taas tarkoittaa keskilukua, joka on suuruusjärjestykseen asetetun lukujoukon keskimäinen luku. Mediaani antaa oikeamman tuloksen, mikäli jokin tarkasteltavan joukon lukuarvo poikkeaa huomattavasti muista arvoista. (Mellin 2006, 32,45.)

Mediaanin yhteydessä mainitaan usein myös ala- ja yläkvartiili. Alakvartiili ilmaisee jonkin tietyn rajan jonka pienemmällä puolella on 25 % vertailun luvuista. Yläkvartiili on taas lukuraja, josta vertailussa oli suurempia lukuja 25 %. Näiden kahden kvartiilin väliin jää siis vertailuaineistosta 50 %. Kvartiilien väliin jäävää osuutta kutsutaan kvartiiliväliksi. (Mts. 45.)



Kuvio 13 Kvartiili

5.2 Hoitokulut

ARA:n selvityksessä on yhdistetty ulkoalueiden hoito sekä käyttö ja huolto. Muilta osin selvityksessä on käytetty kirjanpitoasetuksen mukaista kiinteistökaavaa joka jaottelee vuokratalojen kulut kolmeentoista eri kululajiin. Näitä kululajeja ovat:

- hallinto
- käyttö ja huolto
- ulkoalueiden hoito
- siivous
- lämmitys
- vesi ja jätevesi
- sähkö ja kaasu
- jätehuolto
- vahinkovakuutukset
- tonttivuokrat
- kiinteistövero
- muut hoitokulut
- korjaukset.

(A 30.12.1997/1339.)

Hallinto

Hallintokulut on kuluja joihin kuuluu mm. isännöinti-, taloushallinto-, asukastoiminta-toimisto- ja yleiskulut sekä muut hallintokulut. VAL:n kirjanpidossa on oma kustannuspaikkansa jokaiselle talolle sekä asunto-osakkeelle. Oma kustannuspaikkansa on myös hallinnolle. Tälle kustannuspaikalle on kirjattu pääsääntöisesti kaikki sellaiset kulut, joita ei ole voitu osoittaa jollekin tietylle talolle. Kustannuspaikka ei siis nimes-tään huolimatta osoita VAL:n todellisia hallintokuluja.

Tässä kustannuspaikassa on myös kaikki henkilöstökulut, jotka ARA:n selvityksessä on jaettu eri kululajeille. Talojen omiin kustannuspaikkoihin on kirjattu hallintokuluiksi pääsääntöisesti ainoastaan asukastoiminnankuluja sekä perintäkuluja, jotka on voitu osoittaa suoraan kuuluvaksi kyseessä olevalle talolle.

Hallintokustannuspaikan tuloslaskelmassa *hallintopalvelut* ovat kustannuksia, jotka pitävät sisällään muun muassa oman auton kilometrikorvaukset, koulutuksen, pankkikulut ja toimistotarvikekulut. Henkilöstökuluista tulee asuntopäällikön sekä toimistohenkilökunnan kulut lisätä hallintokuluihin, jotta saadaan vertailukelpoinen tulos ARA:n selvityksen kanssa. Henkilöstökulujen lisäksi hallintokuluihin tulee laittaa myös toimiston vuokra sekä jätehuollon kustannukset sekä osa *muista hoitokuluista*. Sen sijaan osa kilometrikorvauksista taas on syytä siirtää kiinteistöhoitoon ja korjauksiin ja jättää ainoastaan toimistohenkilökunnan kilometrikorvaukset hallintokuluihin.

Muut hoitokulut koskevat VAL:n tapauksessa AVL 32 §:n mukaista kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisäveroa. Toisin sanoen palkkakuluista on maksettu arvonlisäveroa. Tällä verotuskäytännöllä pyritään tasaamaan omana työnä tehtyä sekä ostopalveluna suoritettavaa kiinteistöhallintapalvelua sillä tavoin, että molemmista joudutaan arvonlisävero maksamaan. Verohallinnon mukaan tällaisia veronalaisia kiinteistöhallintapalveluja ovat rakentamispalvelut, kiinteistöhoitopalvelut, kuten esimerkiksi siivous, auraus, liukkauden torjunta, piha-aluetyöt ja kaikki perinteiset talonmiehen työt. Kiinteistöhallintapalveluiksi luokitellaan myös talous- ja hallintopalvelut kuten isännöinti ja kirjanpito. (Verohallinnon ohjeet. 2010.)

Nämä edellä mainitut kuluerät kun siirretään oikeille tileille, saadaan laskettua todellisemmat kustannukset eri toiminnoille. Tilikauden tulokseen tällä ei ole mitään vaikutusta, mutta se yhdenmukaistaa kustannusvertailua muihin vastaaviin toimijoihin.

VAL:n 2013 tuloslaskelman mukaan hallintopalvelut koko liikelaitoksessa olivat noin 50 000 €. Tämä sisältää myös aiemmin mainitut oman auton käytöstä aiheutuneet kilometrikorvaukset. Kirjanpitolain 4:5.1 §:ssä todetaan hyödykkeen hankintamenoksi luettavaksi kaikki hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot (L 30.12.1997/1336). Näin ollen kilometrikorvaukset, jotka ovat aiheutuneet joko korjauksista tai käytöstä ja huollosta on syytä jyvittää kyseessä oleville tileille. Jäljelle jäävään summaan lisätään edellä mainitut henkilöstökulut, toimiston vuokra ja jätemaksut toimiston osalta sekä muut hoitokulut niin päästään summaan

194 000 € (kuvio 14), jota voidaan pitää todellisena ja vertailukelpoisena hallintokuluna.

ARA:n tutkimuksen tuloksessa, hallinnon kustannusten keskiarvo oli 0,88 €/asm²/kk. Samassa tutkimuksessa vertailtiin myös kunnallisia ja valtiollisia yhteisöjä keskenään. Kunnallisten yhteisöjen hallintokulut olivat keskimäärin 0,62 €/asm²/kk, kun taas valtakunnallisilla toimijoilla hallintokulut olivat 1,21 €/asm²/kk siis melkein kaksinkertaiset. (Niemi ym. 2014, 15–16.) Keuruun Vuokra-asuntojen kohdalla päästään jakamalla hallintokulut 194 000 € asuinpinta-alalla 22 358 m² ja jakamalla se vielä jokaiselle kuukaudelle, tulokseen 0,72 €/asm²/kk. ARA:n selvityksessä kvartiiliväli oli 0,6 eurosta 1,34 euroon mediaanin ollessa 0,76 €.

Hallintokuluihin lasketut kulut

Henkilöstökulut	-136 000 €
Hallintopalvelut	-40 200 €
Jätehuolto	-500 €
Vuokrat	-8 000 €
Muut hoitokulut	-9 300 €
YHTEENSÄ	-194 000 €

Kuvio 14 Hallintokulut vuonna 2013

Käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito

Tähän ryhmään kuuluvat kaikki perinteiset kiinteistöhoitajien tekemät työt. Tällaisia töitä ovat otsikon mukaisestikin ulkoalueiden hoito; auraus, liukkauden torjunta ja viheralueiden hoito sekä erilaisten taloteknisten laitteiden tarkkailu, kunnostaminen ja raportointi. Tässä kategoriassa on myös energian kulutusseuranta sekä pienet huoneistoissa tapahtuvat tekniset korjaukset.

VAL:n vuoden 2013 tilinpäätöksen tuloslaskelman mukaan käyttö- ja huoltopalveluihin sekä ulkoalueiden hoitopalveluihin meni yhteensä 90 000 €. Tähän summaan

täytyy lisätä kuvion 15 mukaisesti kiinteistöhoitajien henkilöstökulut, näistä aiheutuneet kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisävero, kilometrikorvaukset sekä toimitilan vuokra ja jätemaksuja jolloin yhteissummaksi saadaan 243 300 €. Tätä saadaan laskemalla taas ARA:n tutkimukseen vertailukelpoinen tulos jakamalla summa asuinneliölle / kuukausi.

ARA:n selvityksen mukaan keskimääräinen kustannus käyttö ja huolto sekä ulkoalueiden hoidosta on 0,68 €/asm²/kk (Niemi ym. 2014, 16). VAL:n osalta saadaan summaksi 0,91 €/asm²/kk.

Käyttö ja huolto, ulkoalueidenhoito

Henkilöstökulut	-115 000 €
Hallintopalvelut (km korv)	-5 800 €
Käyttö ja huolto, ulkoalueet	-90 000 €
Jätehuolto	-1 000 €
Vuokrat	-4 500 €
Muut hoitokulut	-27 000 €
YHTEENSÄ	-243 300 €

Kuvio 15 Käyttö ja huolto- sekä ulkoalueidenhoitokulut 2013

Siivous

Vuosi 2013 oli VAL:n ensimmäinen vuosi ilman omia siivoojia. Siivouspalvelut ostettiin Keuruun kaupungin tukipalveluilta. Siivouspalveluihin sisältyy kerrostalojen osalta porrassiivous sekä saunojen siivous ja rivitalojen osalta ainoastaan saunojen siivous.

Siivouskustannukset vuonna 2013 olivat noin 90 000 €. Tähän on vielä lisättävä kohdasta *muut hoitokulut* omasta käytöstä johtuva ALV joka oli noin 21 000 €. Siivouskustannukset olivat siis yhteensä noin 111 000 €, josta saadaan neliöhinnaksi 0,41 €/asm²/kk.

ARA:n selvityksessä keskimääräinen neliöhinta siivoukselle oli 0,28 €/kk. Alakvartiilin ollessa 0,21 € ja yläkvartiilikin vain 0,35 €. (Niemi ym. 2014, 16.)

Lämmitys

Keuruun Vuokra-asuntojen kaikki talot lämpenevät kaukolämmöllä. VAL:n talojen kokonaislämpöenergian kulutus kaukolämmön seurantaraportin mukaan vuonna 2013 oli 4949 MWh.

Kaukolämmön tuottaa Keuruun lämpövoima Oy:n Varissaaren lämpövoimala, joka on vuonna 2010 valmistunut kiinteään polttoaineen yhdistetty lämmön- ja sähköntuotantolaitos. Voimalaitoksen tuottamasta energiasta noin 80 % saadaan puuta polttamalla ja loput noin 20 % turpeesta. Laitoksen kokonaistuotto on lämmön osalta 65 GWh ja sähkön osalta 10 GWh vuodessa. (Varissaaren voimalaitos. Suunnannäyttäjät Suomessa. 2013.)

Lämmityskustannukset olivat vuonna 2013 VAL:n osalta noin 470 000 €. Tästä laskettuna neliö hinnaksi tulee 1,75 €/asm²/kk. Keskiarvo ARA:n tutkimuksessa on 1,04 €/asm²/kk. Tutkimuksessa olleista kaupungeista kalleinta lämmittäminen oli Vantaalla 1,17 €/asm²/kk ja edullisinta Oulussa, ainoastaan 0,75 €/asm²/kk. (Niemi ym. 2014, 16, 26.)

Vesi ja jätevesi

Vesi ja jätevesi koostuvat sekä puhtaanveden että jäteveden maksuista sekä veden arvonlisäverosta. Tilinpäätöksen mukaan jätevesimaksujen osuus vuonna 2013 oli noin 61 000 € ja käyttöveden osuus noin 46 000 €. Veden arvonlisäveroa maksettiin noin 25 000 €. Vesi ja jätevesi maksut olivat vuonna 2013 tilinpäätöksen mukaan yhteensä siis noin 132 000 €. Tämä summa kun taas jaetaan asuineliöiden määrällä ja lasketaan kuukausittainen kulu, niin päästään tulokseen 0,49 €/asm²/kk. ARA:n tutkimukseen peilaten tulos on hyvin lähellä keskiarvoa, joka oli tutkimuksessa 0,50 €/asm²/kk. (Mts. 16.)

Sähkö ja kaasu

Keuruun Vuokra-asunnot ostaa käyttämänsä kiinteistösähkön pääasiassa Keuruun Sähkö Oy:ltä. Sähkölaskutus koostuu pääosin kiinteistösähköstä, sekä tyhjien asuntojen perusmaksuista. VAL:n kaikissa asunnoissa on etälukumittarit ja asukkaat maksavat sähköyhtiölle suoraan käyttämänsä sähkön. Vuonna 2013 sähköstä on maksettu noin 92 000 € ja asuineliöille jaettuna saadaan laskettua 0,34 €/asm²/kk. ARA:n tutkimuksen mukaan keskiarvo on ollut 0,21 €/asm²/kk ja yläkvartiili 0,24 €/asm²/kk. (Mts. 16.)

Jätehuolto

Jätehuoltomaksut pitävät sisällään jätehuoltoliikkeen kiinteistöjen jätehuollosta laskuttamat palvelut. Vuonna 2013 jätehuoltopalveluista maksettiin asuin kiinteistöjen osalta noin 50 000 €, josta saadaan 0,19 €/asm²/kk joka noudattelee hyvin ARA:n tutkimuksen keskiarvoa 0,21 €/asm²/kk. (Mts. 16.)

Vahinkovakuutukset

VAL:n vakuutukset ovat yhteisessä vakuutus sopimuksessa kaupungin kanssa. Vakuutuksien kokonaissumma VAL:n osalta oli vuonna 2013 noin 16 000 €. Edelleen asuineliöille jaettuna saadaan tulokseksi 0,06 €/asm²/kk. Tulos sijoittuu ARA:n kvartiiliväliin joka on 0,04–0,06 €/asm²/kk keskiarvon ollessa 0,05 €/asm²/kk. (Mts. 16.)

Tonttivuokrat

Kaikki VAL:n kiinteistöt ovat Keuruun kaupungilta vuokratuilla tonteilla. Tonttivuokria on maksettu noin 36 000 €. ARA:n tutkimuksen keskimääräinen vuokra on ollut tutkimuksessa mukana olleilla vuokratuilla yhteisöillä 0,56 €/asm²/kk. Kaupunkikohtaiset erot ovat kuitenkin varsin huomattavat. Helsingissä tonttivuokra on ollut 0,94 €/asm²/kk ja Kuopio taas toisessa ääripäässä vuokran ollessa ainoastaan 0,19 €/asm²/kk. Keuruun tonttivuokra on ollut vieläkin alhaisempi ollen ainoastaan 0,13 €/asm²/kk. (Mts. 16.)

Kiinteistövero

Keuruun Vuokra-asunnot eivät joudu maksamaan kiinteistöistään kiinteistöveroa.

Kiinteistöverolain soveltamisohjeen kohdan 3.7 mukaan

Kunta on vapautettu kiinteistöverolain 3 §:n 3 momentin nojalla maksamasta veroa kiinteistöistä, jotka sijaitsevat kunnan omalla alueella. Verovapaus koskee myös sellaisia kunnan kiinteistöjä, joissa kunta harjoittaa liiketoimintaa kunnallisena liikelaitoksena. (Kiinteistöverolain soveltamisohje. 2014.)

Muut hoitokulut

Muut hoitokulut ovat ARA:n selvityksessä sellaisia kuluja, joita ei ole voitu kohdistaa mihinkään muualle. Keuruun Vuokra-asuntojen tapauksessa *muut hoitokulut* koostuvat yksinomaan oman käytön sekä palkkojen arvonnalisäverosta, jotka käsiteltiin jo hallintokuluissa ja jotka on laskettu käyttö, huolto ja ulkoalueiden hoitoon, hallintoon sekä korjauksiin palkkakulujen suhteessa. Oman käytön ALV on siivouspalveluista maksettu vero noin 21 000 €. Näin ollen voidaan tässä vertailussa laittaa kohta muut hoitokulut VAL:n osalta 0 €/asm²/kk.

Korjaukset

Vuokratalojen kulurakenteen suurimman menoerän luo yleensä korjaukset ja talon lämmitys. ARA:n tekemän tutkimuksen mukaan ARA vuokra-asuntojen keskimääräinen korjaushinta oli 1,31 €/asm²/kk. Korjaushintaan sisältyy suunnitellut korjaukset, jotka voivat olla esimerkiksi pitkäntähtäimen suunnitelman (PTS) mukaisia korjauksia sekä myös yllättävät korjaukset, kuten vaikka vesivahingoista syntyvät remontit. Huoneistoremonttien osuus kokonaiskorjaushinnasta on keskimäärin 0,72 €/asm²/kk. (Niemi ym. 2014, 18–19.)

Yleisenä periaatteena on pidetty, että talon alkuperäistä tasoa parantavat korjauskustannukset aktivoidaan investointina taseeseen. VAL:n talousarviossa oli vuodelle 2013 varattu tällaisiin investointeihin 100 000 €. Tilinpäätöksen mukaan investointeja kirjattiin taseeseen 77 588 €. Tällaisella aktivoinnilla on tulosta suoraan parantava

vaikutus, sillä tilikauden ostojen määrä ja sitä kautta tilikauden menot pienenevät samalla summalla. Tulevina tilikausina edellisten tilikausien investoinnit vaikuttavat tulokseen poistojen ja mahdollisten korkomenojen kautta mikäli investoinnit on rahoitettu lainarahalla.

Korjaukset, jotka ylläpitävät alkuperäistä tasoa kirjataan pääsääntöisesti tuloslaskelmassa suoraan kuluksi. Tällaisia korjauksia vuoden 2013 tilinpäätöksen mukaan tehtiin Keuruun Vuokra-asunnoilla 123 700 €, josta muodostuu asuinpinta-alaa kohden 0,46 €/kk.

Alkuperäisistä tilinpäätöksen hallintokuluista voidaan kuvion 16 mukaan korjauskuiluiksi laskea ainakin korjaushenkilöstön henkilöstökulut, kilometrikorvaukset, toimitalan vuokrat ja jätehuollon kulut sekä osa muita hallintokuluja. Nämä lisättynä tilinpäätöksen mukaisiin korjauskuluihin päästään korjauskulujen osalta tulokseen 207 400 €. Tästä muodostuu neliö hinnaksi 0,77 €/asm²/kk.

Korjauskuluihin lasketut kulut

Henkilöstökulut	-60 000.00 €
Hallintopalvelut (km korv)	-4 000.00 €
Vuokrat	-4 700.00 €
Jätehuolto	-1 000.00 €
Muut hoitokulut	-14 000.00 €
Korjaukset	-123 700.00 €
YHTEENSÄ	-207 400.00 €

Kuvio 16 korjauskulut vuonna 2013

5.3 Ulkoistamisen vaikutus kiinteistöjen hoitokuluihin

Vuosi 2014 oli ensimmäinen vuosi VAL:lla ilman omia kiinteistöhoitajia ja remonttityöntekijöitä. Kiinteistöhoito ja remonttipalvelut ostettiin pääosin Keuruun kaupun-

gin tilapalvelulta, jonka palkkalistoille VAL:n entiset kiinteistöhoitajat ja remonttimiehet siirtyivät 1.1.2014.

Kolmantena tutkimuskysymyksenä oli selvittää kiinteistöhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistamisen taloudellisia vaikutuksia. Ulkoistamisella haetaan useasti muitakin kuin pelkästään taloudellisia säästöjä. Routton ja Puhton (2000, 5) mukaan O'Malley (1998) listaa ulkoistamisen mahdollisuudet seuraavasti:

- omaan ydinsaamiseen keskittyminen
- mahdollisuus käyttää parhaita osaajia
- liiketoiminnan kehittämisen tehostaminen
- liiketoiminnan riskien jakaminen ja minimoiminen
- resurssien vapautuminen
- käyttöpääoman tarpeen pieneneminen
- kassavirtojen uudelleen suuntaaminen
- toiminta-, yleis- ja hallintokulujen väheneminen
- resurssien lisääntyminen
- hankalien tehtävien siirtäminen muille.

Etujen ja mahdollisuuksien lisäksi ulkoistamisessa piilee myös riskejä. Riskinä voi olla esimerkiksi kiinteistöhoidon laadun heikkenemisen. Laatuun voidaan vaikuttaa jo sopimusneuvotteluissa, mutta myös sopimuskauden aikana tarkkailemalla työn laadua sekä asukaspalautteiden avulla. (Routto & Puhto 2000, 5.)

Keuruun kaupungin kohdalla ulkoistamisen syynä oli sekä toiminnan tehostaminen, että taloudelliset seikat. O'Malleyn (mts. 5) esittämästä listasta voidaan VAL:n tapauksessa poimia ainakin käyttöpääoman tarpeen pieneneminen. Käyttöpääoman tarpeeseen on vaikuttanut Tilapalvelun pitkät maksuajat. Maksuajat kiinteistöhoidosta ja remonttipalveluista ovat olleet parhaimmillaan 180 päivää. Pidempien maksuaikojen johdosta VAL:n käyttöpääoman tarve on pienentynyt. Toinen vaikuttava seikka O'Malleyn (mts. 5) listasta on toiminta-, yleis- ja hallintokulujen väheneminen. Kiin-

teistönhoidon ja remonttipalveluiden ostaminen kaupungin tilapalvelulta vaikuttaa välittömästi, ei pelkästään käyttö- ja huolto ja korjauskustannuksiin, vaan myös hallintokuluihin, muun muassa puhelin-, vaatetus, koulutus ynnä muiden kulujen kautta.

Kulurakenteen tarkastelu vuodelta 2014 on siltä osin mielenkiintoinen, että nähdään, minkälaisia taloudellisia vaikutuksia ulkoistamisella on todellisuudessa ollut äsken mainittuihin kuluihin. Tilinpäätöksen mukaan vuonna 2014 käytettiin materiaalien ja palveluiden ostoon noin 116 000 € enemmän kuin vuonna 2013, mutta vastaavasti henkilöstökulut laskivat noin 170 000 €. Tämä on luonnollista, koska oma henkilökunta väheni ja ostopalveluna tuotettiin edellisvuotta enemmän. Kokonaisuudessaan kiinteistöjen hoitokulut laskivat noin 65 000 €. Käyttö ja huolto kustannukset laskivat laskennallisesti noin 40 000 €. Hallintokustannuksissa laskua tuli noin 20 000 €. korjauskulut pienenevät neliöhinnan mukaan noin 10 000 €.

Kuviosta 17 nähdään kuinka vuosi 2014 poikkeaa vuodesta 2013 neliöhintojen osalta. Käyttö ja huolto kustannukset ovat laskeneet lähelle kunnallista keskiarvoa. Niin ikään korjauskustannuksissa ollaan tultu alaspäin. Hallintokustannukset ovat myös laskeneet kunnallisen keskiarvon tasalle. Tästä voidaan päätellä ulkoistamisen onnistuneen ainakin taloudellisesti.

KULUERÄ	2013	2014	ARA:n keskiarvo	Kunnallisten keskiarvo
Hallinto	0.72	0.65	0.88	0.65
Käyttö ja huolto	0.91	0.76	0.68	0.74
Siivous	0.41	0.38	0.28	0.28
Lämmitys	1.76	1.78	1.04	1.09
Vesi ja jätevesi	0.49	0.50	0.50	0.51
Sähkö	0.34	0.34	0.21	0.22
Jätehuolto	0.19	0.24	0.21	0.20
Vakuutukset	0.06	0.06	0.05	0.06
Vuokrat (tontti)	0.13	0.14	0.56	0.50
Kiinteistövero	0.00	0.00	0.20	0.20
Muut hoitokulut	0.00	0.00	0.04	0.04
Korjaukset	0.77	0.69	1.31	1.30
Yhteensä	5.79	5.54	5.96	5.79

Kuvio 17 Kuluvertailu 2013–2014

6 Yhteenveto ja toimenpide-ehdotukset

6.1 Tutkimuskysymysten yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia Keuruun kaupungille asunto-ohjelma, syventyä VAL:n kiinteistöjen hoitokulujen kustannusrakenteeseen sekä verrata niitä muihin toimijoihin. Näiden lisäksi tavoitteena oli tarkastella kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistamisen taloudellisia vaikutuksia.

Opinnäytetyö tuotti Keuruun kaupungille asunto-ohjelman, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 17.12.2014. Asunto-ohjelman lisäksi opinnäytetyö vertaili VAL:n hoitokulurakennetta muihin vuokratalotoimijoihin sekä tarkasteli kiinteistönhoidon ja remonttipalveluiden ulkoistamisen taloudellisia vaikutuksia.

Asunto-ohjelmaan, joka koostuu luvuista 2–4, on koottu paljon tietoa asumisesta Keuruulla. Neljännen luvun lopussa on laajempi pohdinta sekä asunto-ohjelmasta,

että ensimmäisestä tutkimuskysymyksestä *Miten Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitoksen vuokra-asuntokannan käyttöastetta voisi tasapainottaa?* Yhteenvedona voidaan todeta, että asuminen ja ennen kaikkea vuokra-asuminen on Keuruulla jonkin asteisessa murroksessa. Kaupungilla on liikaa vuokra-asuntoja ja käyttöasteen kuntoon saattaminen vaatii ehdottomasti toimenpiteitä. Asuntokuntien kokojen muuttuminen entistä pienemmiksi on aiheuttanut ylitarjonnan 60–80 m² asunnoista. Oma haasteena on myös väestön vanheneminen. Vanhusväestö tulee aiheuttamaan omanlaisensa vaatimukset asumiselle. Esteetöntä asumista tullaan tarvitsemaan keskustan palvelujen läheisyydestä. Asunto-ohjelman ehkä keskeisin sisältö olikin väestön väheneminen sekä ikärakenteen muuttuminen Keuruulla. Tämä taas on aiheuttanut sen, että vuokra-asunnoista on ylitarjontaa ja huoneistojakauma olemassa olevissa vuokrataloissa ei vastaa tämän päivän vaatimuksia. Keuruun kaupungin johdolla onkin lähivuosina ratkaistavanaan kuinka kaupunki reagoi ikääntyneiden kaupunkilaisten asuntojen tarpeeseen. Toisaalta huonokuntoisista vajaakäyttöä aiheuttavista taloista pitäisi luopua ja tilalle pitäisi saada nykyaikaisempaa ja huoneistojakaumaltaan tarkoituksenmukaisempaa asuntokantaa lisää.

Kulurakennevertailussa voidaan todeta VAL:n kokonaihoitokulujen olevan ARA:n tutkimuksen keskiarvon alapuolella. Vuonna 2013 keskiarvoa pienempiä lukemia saavutettiin hallinnossa, vesimaksuissa, jätehuollossa, tonttivuokrissa sekä korjauksissa. Sen sijaan käyttö ja huolto, siivous, lämmitys, sähkö ja vakuutukset ovat kustannuksiltaan keskimääräistä suurempia.

Vuonna 2014 kustannuksia saatiin pienemmiksi hallinnossa, jossa ollaan kunnallisen keskiarvon tasalla, käytössä ja huollossa, joka sekin on jo melko lähellä kunnallista keskiarvoa. Siivouskustannus laski hiukan, mutta on vieläkin reilusti keskiarvon yläpuolella. Lämmityksen hinta nousi edelleen, samoin kävi jätehuollolle, joka nousi yli ARA:n tutkimuksen keskiarvon. Vuokrissa ja vesimaksuissa korotus oli hillitty ja vesimaksutkin pysyvät vielä keskiarvon tuntumassa. Tontin vuokrat olivat alun alkaenkin selvästi keskiarvon alapuolella.

Silmiinpistävää ovat suuret lämmityskustannukset verrattuna keskiarvoon. Lämmityskustannusten suuruus ei selity esimerkiksi VAL:n talojen ikärakenteella, sillä ARA:n tutkimuksessa 70 % taloista oli rakennettu 70- ja 80-luvuilla, eikä 2000-luvulla rakennettujen talojen lämmityskustannus ollut kuin 0,03 €/asm² pienempi. Lämpöenergian hintaan ei ole mahdollista vaikuttaa, mutta erilaisilla teknisillä ratkaisuilla on mahdollista vähentää lämmitysenergian tarvetta.

Vaihtoehtoinen lämmitysmuoto kaukolämmön tilalle on esimerkiksi maalämpö. Maalämpö lämmitysmuotona on ympäristöystävällinen ja lämmityskustannuksiltaan kaukolämpöä edullisempi, sillä maalämpöpumppujen tuottamasta lämmitysenergiasta 2/3 tulee maaperästä, kalliosta tai vedestä ja 1/3 tuotetaan sähköllä. Lämmitysjärjestelmän vaihtaminen maalämpöön vaatii kuitenkin suuria alkuinvestointeja. Lisäksi tontit aiheuttavat oman haasteensa maalämpöputkistoille. (Lämmitysjärjestelmän valinta. 2014.)

Yhteenvetona voidaan todeta VAL:n kiinteistöjen hoitokulujen olevan kilpailukykyiset muihin vastaaviin toimijoihin verrattuna. Ulkoistamisella on voitu vaikuttaa kustannuksiin ja sitä kautta saatu hoitokuluja pienemmiksi. Kilpailutuksilla ja erilaisilla teknisillä ratkaisuilla voidaan varmasti vieläkin kustannuksia pienentää.

6.2 Toimenpide-ehdotukset

Keuruun tavoitteena tulisi olla edelleen elinvoimainen ja menestyvä kaupunki, jossa on hyvät mahdollisuudet laadukkaaseen asumiseen. Aktiivisella kaavoituksella voidaan luoda uusia laadukkaita ja kohtuuhintaisia rakennuspaikkoja. Tonttitarjonnalla ja uudisrakentamisella saadaan Keuruusta entistä houkuttelevampi uusille asukkaille. Seniorikansalaisten asuminen tulisi olla vaivatonta lähellä keskustan palveluita. Vuokra-asuntojen määrän ja kunnon olisi oltava tasapainossa, jotta asuntojen ja talojen

kunto vastaisi nykyaikaisia vaatimuksia ja käyttöaste saataisiin terveelle pohjalle. Alla on listattuna tämän opinnäytetyön tuloksena esiin nousseet seitsemän toimenpidettä, jotka auttaisivat saavuttamaan yllä mainitut tavoitteet.

1. Vuokra-asuntojen määrän tasapainottaminen

- a. Nykyisten vuokra-asuntojen määrää tulisi vähentää 30–60 kappaletta.
- b. Keuruun kaupungin tulisi myydä osa omistamistaan asunto-osakkeista niiden vapauduttua vuokralaisista.

2. VAL:n vuokratulojen sisällyttäminen kaupungin kiinteistöstrategiaan ja investiohjelmiaan

- a. Taloille tulisi tehdä kuntoarviot ja pitkäntähtäimen suunnitelmat.
- b. Korjausinvestointeihin tulisi varata 300 000 €/vuosi.

3. Vuokra-asuntokannan kehittäminen sekä laadullisesti että sijainniltaan tämän päivän ja tulevaisuuden Keuruun tarpeita vastaaviksi

- a. Keskustan vuokra-asuntojen hankintaan tulisi varata 200 000 €/vuosi.
 - i. Vuokra-asuntoja voidaan hankkia kaupunginhallituksen päätöksellä keskusta-alueelle rakennettavasta uudiskohteesta, mikäli se auttaa hankkeen käynnistämistä tai on muutoin tarkoituksenmukaista.
 - ii. Myös yksittäisiä asunto-osakkeita voidaan tarvittaessa hankkia keskusta-asuntojen lisäämiseksi tai johonkin erityiskäyttöön esimerkiksi lääkäreiden asunnoksi.
- b. Keskusta-asumisen mahdollisuutta tulisi lisätä.
- c. Vuokra-asuntoja tulisi remontoida nykyaikaisemmiksi sitä mukaa kuin niitä vapautuu.
- d. Pitkäntähtäimensuunnitelman mukaisesti tulisi tehdä laajempia korjauksia.
- e. Asuinympäristöt tulisi tehdä houkuttelevammaksi.

4. Ikääntyvien kaupunkilaisten itsenäisen asumisen mahdollistaminen palveluiden lähelle

- a. Keskusta asumisen mahdollisuutta tulisi lisätä hankkimalla 10–15 vuokra-asuntoa keskustasta sekä mahdollistamalla uudisrakentaminen palveluiden lähelle vuoteen 2020 mennessä.
- b. Kaupungin johdon tulisi tehdä strateginen päätös kuinka keskustan vuokra-asumisen lisääntyvään tarpeeseen reagoidaan tulevina vuosina. Vaihtoehtoina voisi olla esimerkiksi yksittäisten asuntojen hankkiminen vuosittaisen talousarvion puitteissa tai kokonaan uuden kerrostalon rakentaminen Keuruun keskustaan. Talon rakennuttaja voi olla muukin kuin Keuruun kaupunki.

5. Aktiivinen kaavoitus ja tonttitarjonta joka mahdollistaa laadukkaan uudisrakentamisen

- a. Aktiivista asuinalueiden kehittämistä maankäyttöpolitiikalla tulisi jatkaa.
- b. Kohtuuhintaisia tontteja tulisi olla saatavilla uudisrakentamiseen niin pien-, rivi- kuin kerrostaloillekin.
- c. Keskusta-alueelle tulisi mahdollistaa 5–10 kerrostalon rakentaminen vuoteen 2020 mennessä.
 - i. Tavoitteena olisi rakentaa 10–15 hissillistä ydinkeskustan asuntoa vuodessa.

6. Aktiivinen asuinpaikkamarkkinointi yhdessä matkailutoimiston kanssa

- a. Kaavoituspalvelujen sekä Keuruun Vuokra-asuntojen tulisi olla aktiivisesti osallisena kaupungin markkinoinnissa muun muassa messuilla ja tapahtumissa.

7. Asuntotyöryhmän perustaminen kaupunginjohtajan toimesta

- a. Työryhmään tulisi nimetä eri hallintoalojen edustajia ainakin kaavoituksesta, perusturvasta, teknisestä toimesta ja Keuruun Vuokra-asunnoilta.
- b. Työryhmän tehtävänä olisi ainakin:
 - i. Asunto-ohjelman päivittäminen ja tavoitteiden seuranta
 - ii. Tiivistää eri hallintokuntien yhteistyötä ja tiedon vaihtoa kaikkien asumiseen liittyvissä asioissa.

6.3 Loppusanat

Opinnäytetyön tekeminen on ollut hyvin mielenkiintoista ja antoisaa. On ollut erittäin palkitsevaa koota samaan teokseen paljon tietoa Keuruusta, sen asukkaista ja asuinoloista.

Hoitokulurakennevertailu vahvisti jo olemassa olevia ajatuksia joidenkin kululajien suuruudesta. Ilahduttavaa oli kuitenkin huomata, että kiinteistöjen hoitokulujen keskiarvo on kuitenkin hyvin kilpailukykyinen vertailun muihin toimijoihin nähden.

Ulkoistamisen taloudellinen vaikutus oli sen sijaan yllätys. Yleinen käsitys tuntuu olevan, ettei ulkoistamisella saavuteta juurikaan kustannussäästöjä, mutta VAL:n tapauksessa säästöjä näytti kuitenkin tulleen. Suoraan tilikauden tulokseen vaikuttavien säästöjen lisäksi ovat ulkoistamisen taloudelliset vaikutukset ulottuneet myös käyttöpääoman tarpeeseen.

Opinnäytetyö saavutti sille asetetut tavoitteet. Työ oli ajankohtainen ja vahvasti työelämäsidonainen. Logistiikan opiskelu ei ole ainoastaan varastointia ja kuljetuksia vaan opintoihin sisältyy yhtenä vahvana aihealueena talous eri opintojaksojen muodossa. Aiemmin hankittu osaaminen sekä logistiikkainsinöörin tutkintoon kuuluvat

talousopinnot mahdollistivat tämän työn tekemisen nimenomaan talouden näkökulmasta.

Käytännössä työstä on suoraan hyötyä mietittäessä varsinkin Keuruun Vuokra-asuntojen tulevaisuutta. Tämän lisäksi työstä on hyötyä myös valtakunnallisesti, sillä useat vuokrataloyhteisöt eri puolella maata kärsivät käyttöasteen laskemisesta sekä väärentyyppisestä asuntokannasta. Mielenkiintoinen lisätutkimus olisi tutkia esimerkiksi maakunnallisella tasolla kuinka vuokra-asuntojen käyttöasteeseen on vaikutettu ja mitä vaikutuksia eri toimenpiteillä on saavutettu sekä kuinka eri toimet vaikuttaisivat Keuruun Vuokra-asuntojen käyttöasteeseen.

7 Lähteet

A 30.12.1997/1339. Kirjanpitoasetus. 4 §. Finlex. Ajantasainen lainsäädäntö. Viitattu 1.2.2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971339#L1P4>

ARA-talojen purkuavustus. 2014. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Ohje avustuksen hakemiseen. Viitattu 3.8.2014. <http://www.ara.fi/fi-fi/Rahoitus/Avustukset/Purkuavustus>.

Asumisen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolelle (2011). Ympäristöministeriön raportti 1/2011.

Asuntokunnat ja asuntoväestö asumisväljyyden mukaan 1989–2013. 2014. PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 29.6.2014. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/022_asas_tau_106.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52

Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon ja hallintaperusteen mukaan 2005–2013. 2014. PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 2.7.2014. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/040_asas_tau_104.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52

Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon, huoneluvun ja talotyyppin mukaan 2005–2013. 2014. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 29.6.2014. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/020_asas_tau_102.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52

Asuntokunnat koon ja asunnon talotyyppin mukaan 1985–2013. 2014. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 29.6.2014. http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/010_asas_tau_101.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52

Hermiö, M. 2014. Asunnot ja asuinolot. Sähköpostiviesti 24.11.2014. Vastaanottaja M. Laulainen. Vastaus asiakastiedusteluun koskien tilastoa ”Asunnot ja asuinolot”

Hiltunen, A. 2014. Rajoituksista vapauttaminen. Sähköpostiviesti 12.9.2014. Vastaanottaja M. Laulainen. Vastaus tiedusteluun koskien ARA-talojen rajoituksista vapauttamista.

Hiltunen, E. 2008. Käsikirja vuokratiloille. Kuntaliiton verkkojulkaisu. Viitattu 3.7.2014. http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=258

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15.p., uud.p. Helsinki. Tammi.

Jalmarikoti. 2015. Palvelukodin esittely Nordic Senior Service Oy:n sivustolla. Viitattu 20.3.2015. [Http://www.nordicseniors.fi/jalmari/etusivu](http://www.nordicseniors.fi/jalmari/etusivu)

Keuruun kaupungin kaavoituskatsaus. 2014. Keuruun kaupunki. Viitattu 10.12.2014. [Http://www.keuruu.fi/images/kaavoituspalvelut/dokumentit/Kaavoituskatsaus_2014_web.pdf](http://www.keuruu.fi/images/kaavoituspalvelut/dokumentit/Kaavoituskatsaus_2014_web.pdf)

Keuruun kaupunki. Vanhuspalvelut. Keuruun kaupungin internetsivut. Viitattu 10.12.2014. [Http://www.keuruu.fi/asukkaat/sosiaali-ja-terveys/vanhuspalvelut/asumispalvelut](http://www.keuruu.fi/asukkaat/sosiaali-ja-terveys/vanhuspalvelut/asumispalvelut)

Kanko, M. 2015. Rakennuttajapäällikkö. Keuruun kaupunki. Haastattelu 19.3.2015.

Keuruu 2017. Kunta- ja palvelustrategia. 2012. Viitattu 30.8.2014. [Http://vanha.keuruu.fi/ptk/kokous/20121969-12-1.PDF](http://vanha.keuruu.fi/ptk/kokous/20121969-12-1.PDF)

Kiinteistöverolain soveltamisohje. 2014. Verohallinto. Viitattu 19.1.2015. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero/Kiinteistoverolain_soveltamisohje%2830887%29#3.7Kuntienkiinteistot](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero/Kiinteistoverolain_soveltamisohje%2830887%29#3.7Kuntienkiinteistot)

L 30.12.1997/1336. Kirjanpitolaki. Finlex. Ajantasainen lainsäädäntö. Viitattu 26.2.2015. [Https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336#L4](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336#L4)

Laine, M., Bamberg, J. & Jokinen, P. 2007. Tapaustutkimuksen taito. Helsinki. HYY Yhtymä.

Lappi, L. 2014. Uutta nauhakaavaa. Suur Keuruu 24.11.2014, 5.

Latokangas, M. 2014. Asuntolanhoitaja. Iso Kirja ry. Haastattelu 12.9.2014.

Mellin, I. 2006. Tilastolliset menetelmät. Aalto yliopisto. Viitattu 21.3.2015. [Http://math.aalto.fi/opetus/sovtoda/oppikirja/Johdanto.pdf](http://math.aalto.fi/opetus/sovtoda/oppikirja/Johdanto.pdf)

Lämmitysjärjestelmän valinta. 2014. Motiva Oy:n internetsivut. Viitattu 24.3.2015. [Http://www.motiva.fi/rakentaminen/lammitysjarjestelman_valinta/eri_lammitysmuodot/maalampopumppu](http://www.motiva.fi/rakentaminen/lammitysjarjestelman_valinta/eri_lammitysmuodot/maalampopumppu)

Määttä, T. 2014. Kaavoitusjohtaja. Keuruun kaupunki. Haastattelu 25.11.2014

Niemi, J., Hietala, M. & Kaleva, H. 2014. ARA-talojen hoitokulut ja kulurakenne. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 3/2014. Viitattu 4.1.2014.
[Http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/ARAn_julkaisut/ARAn_raportteja_julkaisusaria/ARAtalojen_hoitokulut_ja_kulurakenne\(31743\)](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/ARAn_julkaisut/ARAn_raportteja_julkaisusaria/ARAtalojen_hoitokulut_ja_kulurakenne(31743))

Palveluasumisen opas. 2013. ARA:n julkaisu. Viitattu 30.10.2014.
www.ara.fi/download/noname/%7B36F5C1F3-FC22-4F97.../22531

Rakennukset (lkm, m²) käyttötarkoituksen ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2013. 2014. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 3.8.2014.
[Http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_rakke/010_rakke_tau_101.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_rakke/010_rakke_tau_101.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52)

Routto, E., Puhto, J. 2000. Ulkoistetun kiinteistönhoidon laadunhallinta. Teknillisen korkeakoulun rakentamistalouden laboratorion raportteja 189. Viitattu 17.2.2015.
[Http://www.cem.tkk.fi/fsr/Julkaisut/Raportti%20189.pdf](http://www.cem.tkk.fi/fsr/Julkaisut/Raportti%20189.pdf)

Sart ohje. V1.09.2014. Valtiokonttori. Viitattu 10.9.2014.
[Http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Aravalainat_yhteisoiille/SART/Kayton_aloittaminen](http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoiille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Aravalainat_yhteisoiille/SART/Kayton_aloittaminen)

Suomen virallinen tilasto. Asuntokunnat. Helsinki. Tilastokeskus. Viitattu 1.7.2014.
[Http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/010_asas_tau_101.px/table/tableViewLayout1/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/010_asas_tau_101.px/table/tableViewLayout1/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52)

Suomen virallinen tilasto. Väestö/Väestörakenne. Helsinki. Tilastokeskus. Viitattu 1.7.2014.
[Http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaerak/050_vaerak_tau_104.px/table/tableViewLayout1/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaerak/050_vaerak_tau_104.px/table/tableViewLayout1/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52)

Suomen virallinen tilasto. Väestöennuste. 2011. Helsinki. Tilastokeskus. Viitattu 25.6.2014. [Http://www.stat.fi/meta/til/vaenn.html](http://www.stat.fi/meta/til/vaenn.html)

Taajama- ja haja-asutusalueväestö iän ja sukupuolen mukaan kunnittain 31.12.2013.2014. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 30.6.2014.
[Http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaerak/148_vaerak_tau_322.px/table/tableViewLayout1/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaerak/148_vaerak_tau_322.px/table/tableViewLayout1/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52)

Tiihonen, A. 2011. Asumisväljyys lisääntyy hitaasti. Viitattu 31.6.2014.
[Http://www.stat.fi/tup/vl2010/art_2011-10-18_001.html](http://www.stat.fi/tup/vl2010/art_2011-10-18_001.html)

Tilastokeskus. Asumisväljyys. Käsitteet ja määritelmät. Viitattu 2.7.2014.

[Http://www.stat.fi/meta/kas/as_valjyys.html](http://www.stat.fi/meta/kas/as_valjyys.html)

Tilastokeskus. Asunto. Käsitteet ja määritelmät. Viitattu 30.6.2014.

[Http://www.stat.fi/meta/kas/asunto.html](http://www.stat.fi/meta/kas/asunto.html)

Tilastokeskus. Asuntokunta. Käsitteet ja määritelmät. Viitattu 30.6.2014.

[Http://www.stat.fi/meta/kas/asuntokunta.html](http://www.stat.fi/meta/kas/asuntokunta.html)

Tuominen, L. 2014. Sähköpostiviesti 6.10.2014. Vastaanottaja M. Laulainen. Vastaus vanhaintukisäätiön asuntoihin.

Varissaaren voimalaitos. Suunnannäyttjä Suomessa. 2013. Keuruun lämpövoima Oy. Viitattu 17.2.2015.

[Http://www.keuruunsahko.fi/lampovoima/tuotanto/suunnannayttaja-suomessa](http://www.keuruunsahko.fi/lampovoima/tuotanto/suunnannayttaja-suomessa)

Verohallinnon ohjeet.2010. Syventävät vero-ohjeet. Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotus. Viitattu 6.2.2014. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2010/Kiinteistohallintapalvelun_oman_kayton_a\(12349\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2010/Kiinteistohallintapalvelun_oman_kayton_a(12349))

Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980–2013. 2014. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 30.6.2014.

[Http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaerak/050_vaerak_tau_104.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaerak/050_vaerak_tau_104.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52)

Väestöennuste 2012 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2012–2040. 2012. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 29.6.2014.

[Http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaenn/020_vaenn_tau_102.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaenn/020_vaenn_tau_102.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52)

Väestömuutokset alueittain 1980–2013. 2014. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat. Tilastokeskus. Viitattu 2.8.2014.

[Http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_muutl/080_muutl_tau_203.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_muutl/080_muutl_tau_203.px/?rxid=acbb2d4b-96b0-453a-a6c0-8f26ac3aba52)

Väki Euroopan unionissa vanhenee nopeaa tahtia 2011. Ulkoasiainministeriö Eurooppatiedotus. Viitattu 28.6.2014.

[Http://www.eurooppatiedotus.fi/public/default.aspx?contentid=223883&contentlan=1&culture=fi-FI#.VK9-liusWck](http://www.eurooppatiedotus.fi/public/default.aspx?contentid=223883&contentlan=1&culture=fi-FI#.VK9-liusWck)

Ylitalo, E. 2013. Segregaation vähentäminen asuntokantaa kehittämällä. Opinnäyte-työ. Turun ammattikorkeakoulu. Liiketalous. Yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma. Viitattu 14.1.2015. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201303263658>