

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimi

Marja Terävä

Opiskelija-asuntosäätiön vuokranmääritys
Case: Lappeenrannan seudun opiskelija-
asuntosäätiö

Tiivistelmä

Marja Terävä

Opiskelija-asuntosäätiön vuokranmääritys, Case: Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö, 69 sivua, 2 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2013

Ohjaaja: lehtori Teija Launiainen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytteen aiheena oli opiskelija-asuntosäätiön vuokranmääritys, ja se on tehty Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön LOAS toimeksiantona. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA myöntää opiskelijoiden asumisolojen parantamiseksi investointiavustuksia sekä hyväksyy kuntien puoltamia korkotukilainoja. ARA säätelee arava- tai korkotukilainoitettujen vuokra-asuntokohteiden vuokranmääritystä, ja sen säännösten mukaisissa vuokranmäärityslaskelmissa huomioidaan vain rahavirtoihin perustuvat erät. Tämän opinnäytteen tarkoituksena oli tutkia, millainen vaikutus vuokranmäärityslaskelmissa lainojen lyhennysten sijaan huomioitavilla poistoilla oli vuokranmääritykseen ja vuokratuottoihin.

Teoriaosassa on käsitelty kustannuslaskentaa ja hinnoittelua sekä vuokranmääräytymistä. Vuokranmääräytymiseen on perehdytty markkinalähtöisesti sekä kustannusperusteisesti, lain asuinhuoneistojen vuokrauksesta sekä ARAn säännösten mukaan. Teoriaosa perustuu kirjallisuuteen, Internet-lähteisiin sekä luentomateriaaliin.

Empiriaosa perustuu case-tutkimukseen eli laadulliseen tutkimukseen. Empiriaosassa tehtiin teoriaosaan pohjautuvia vuokranmäärityslaskelmia. Tutkimukseen valittiin osa toimeksiantajan vuokra-asuntokohteita, ja niille määritettiin vuokra ARAn säännösten mukaan sekä kustannusperusteisesti. Vuokranmäärityslaskelmien perusteella on tehty vertailuja poistojen vaikutuksesta vuokranmääräytymiseen ja vuokratuottoihin. Oletuksena oli, että poistoilla on merkittävä vaikutus vuokranmääritykseen.

Tutkimuksen tavoitteena oli saada lisätietoa vuokranmäärityksen tueksi. Vertailuissa tuli esille, että kaikkien tutkimukseen valittujen asuntokohteiden vuokratuottojen vertailussa poistojen huomioimisella lainojen lyhennysten sijaan ei ollut merkittävää vaikutusta vuokratuottoihin. Yksittäisillä vuokra-asuntokohteilla sen sijaan oli suuriakin eroja pääomamenovuokrissa lainojen lyhennysten ja poistojen erojen takia.

Asiasanat: vuokranmääritys, kustannuslaskenta, hinnoittelu, poistot

Abstract

Marja Terävä

Rent determination of student housing foundation, Case: Lappeenranta student housing foundation, 69 pages, 2 appendices

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2013

Instructor: Ms Teija Launiainen, Senior Lecturer

This thesis discusses about the rent determination of student housing foundation. It was commissioned by Lappeenranta Student Housing Foundation LOAS. The Housing Finance and Development Centre of Finland ARA implements housing policy in Finland. ARA supports housing of students by subsidies and grants for housing and construction. ARA also controls the rent determination of the apartments, which financing it supports. The rent determination is based on the costs, which are actual transactions. The purpose of this study was to research how depreciation of the buildings would influence to the rent determination and rent incomes, if the depreciation of the buildings were figured in instead of the instalments of the loans.

The theory part of this thesis consists of cost accounting and price setting. The rent determination is also discussed by the regulations of the Finnish law and ARA. The theory is based on literature, Internet sources and lecture material.

The empirical part was carried out as a case-study. There has been done rent determination by following the regulations of ARA and also calculations based on price setting. The calculations were made for the part of the foundation's tenements. The rent amounts and the rent incomes were compared and there was supposition, that the depreciation of the buildings have remarkable influence to the rent amount and the rent incomes.

The result of this study was that the depreciation of the buildings did not influence to the rent amount and the rent incomes as much as was assumed in the calculations for all tenements in this study. Some of the individual tenements had more differences in rent amounts and rent incomes, because of remarkable differences between the depreciation of the buildings and the instalments.

Keywords: rent determination, cost accounting, price setting, depreciation

Sisältö

Sisältö	4
1 Johdanto	5
1.1 Perusteluja aiheen tutkimiselle	6
1.2 Opinnäytteen tavoitteet ja rajaukset.....	6
1.3 Tutkimusmenetelmät.....	7
2 Kustannuslaskenta.....	9
2.1 Kustannuskäsitteet	10
2.2 Kustannuslaskennan perusongelmat	15
2.3 Kustannuslajilaskenta.....	18
2.4 Kustannuspaikkalaskenta.....	28
3 Hinnoittelu	31
3.1 Omakustannusperusteinen hinnoittelu	33
3.2 Markkinalähtöinen hinnoittelu	35
3.3 Palvelujen hinnoittelu	36
4 Vuokran määräytyminen	38
4.1 Vuokran määräytymisen perusteita	38
4.2 Vuokran määräytyminen asuinhuoneistoa käsittelevän lain mukaan	40
5 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn säännökset.....	43
5.1 Yleishyödyllisyys	43
5.2 Tuet ja avustukset	44
5.3 Vuokranmääritys	46
5.4 Vuokrien tasaus ja jyvitys	50
6 Case: Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö.....	52
6.1 Vuokranmääritys Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiössä	52
6.2 Vuokranmäärityslaskelmat	53
7 Johtopäätökset.....	63
Kaavat	66
Kuviot	66
Taulukot	66
Lähteet.....	67

Liitteet

Liite 1 Vuokranmäärityslaskelmat ARAn säännösten mukaan

Liite 2 Hinnoittelulaskelmat

1 Johdanto

Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat opiskelijajärjestöjen tai kaupunkien perustamia voittoa tavoittelemattomia säätiöitä tai kaupunkienemmistöisiä osakeyhtiöitä. Suurin osa niistä on perustettu 1960- ja 1970-luvulla ja niiden hallintoon osallistuvat myös ylioppilas- ja opiskelijakunnat, asukkaat ja kaupunkien edustajat. Opiskelija-asuntoyhteisöt tarjoavat nykyisin asunnon lähes kolmasosalle kaikista opiskelijoista. (Soa ry 2010, 7; Opiskelija-asunnot. 2012.)

Valtio alkoi vuonna 1966 lainoittaa opiskelija-asuntojen rakentamista. Tuolloin opiskelija-asuntojärjestöt ja opiskelija-asuntoyhteisöt hyväksyivät yhteiset periaatteet. Kullakin paikkakunnalla opiskelija-asuntosäätiö tai yhtiö hoitaa paikkakunnan opiskelija-asuntojen tuotantoa ja ylläpitoa. Opiskelija-asunnoissa voi asua peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa tutkintoa suorittava opiskelija. Asunnot sijoitetaan yleensä muuhun asuntorakenteeseen, jolloin vältetään kampusten rakentamista. Opiskelija-asunnot rakennetaan soveltumaan solu- ja perheasumiseen. Nykyisin rakennettavat opiskelija-asunnot ovat pääasiassa yksittäisille opiskelijoille pientasuntoja ja perheasuntoja opiskelijaperheille. (Soa ry 2010, 7.)

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää asumiseen ja rakentamiseen tukia, avustuksia ja takauksia. Opiskelijat ovat yksi erityisryhmä, joiden asumisolojen parantamiseksi ARA myöntää investointiavustuksia sekä hyväksyy kuntien puoltamia korkotukilainoja. Arava- tai korkotukilainoitettun vuokra-asuntokohteen käytölle ja luovutukselle on rajoituksia. ARA säätelee niiden vuokranmääritystä, asukasvalintaa, asuntojen luovutusmenettelyä ja asukasdemokratiaa. (ARA 2012.)

Investointiavustusten myöntämisen tavoitteena on erityisryhmien asumismenojen kohtuullistaminen ja heidän asumistarpeitaan vastaavien vuokra-asuntojen tarjonnan lisääminen. Vuokranmääritys tulee tehdä omakustannusperusteisesti, että investointituet kohdistuisivat vuokralaisten hyväksi ja asumiskustannusten kohtuullistaminen toteutuisi. Omakustannusperusteista vuokraa saa periä vuokralaiselta vain ARAn hyväksymien lainojen lyhennysten ja korkojen sekä kiinteistönpidosta aiheutuneiden kustannusten verran. (ARA 2010.)

1.1 Perusteluja aiheen tutkimiselle

Opinnäyte tehdään Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön (LOAS) toimeksiannosta. Toimeksiantaja on määritellyt vuokrat Aran säännösten mukaan, mutta tarkoituksena oli tutkia, miten eri vuokranmääritystavat vaikuttavat vuokranmääritykseen. Aran säännösten mukaan poistot käsitellään lainan lyhennysten suuruisina ja niiden vaikutusta vertailtiin siihen, jos poistot käsiteltäisiin suurimpina mahdollisina elinkeinoverolain mukaisina poistoina. Toimeksiantaja ei myöskään ole aiemmin tehnyt vertailua, miten eri vuokranmääritystavat vaikuttavat vuokranmääritykseen ja millainen vaikutus etenkin poistoilla on vuokranmääritykseen sekä vuokratuottoihin.

Säätiön tilintarkastajat ovat myös maininneet lainan lyhennysten suuruisina käsitellyistä poistoista. Säätiön tilintarkastajan Heikki Tuomen mukaan poistojen tulisi myös kuvata hyödykkeen teknis-taloudellista kulumista ja tulontuottokyvyn vähenemistä. Lainanlyhennykset eivät kuitenkaan sitä vastaa, koska velkoja ja velallinen voivat lainan takaisinmaksuaikataulusta sopia. Lainan lyhennysten määrä ja ajoitus eivät myöskään vastaa hyödykkeen pitoaikaa tai kulumista. Lainan pääoma ja hankintamenokin useimmiten poikkeavat toisistaan. Vaikka säätiöt ovatkin kirjanpitolain mukaan vapautettuja tekemään poistot ilman ennalta laadittua suunnitelmaa, täytyy hyödykkeet poistaa vaikutusaikanaan.

Toimeksiantaja on myös työnantajani, ja vaikka työssäni hoidan vuokralaskutusta ja vuokra- ja vuokravaltuutusta, en ole vuokranmääritykseen perehtynyt. Tämä on ollut hyvä tilaisuus tähän aiheeseen perehtyä ja laajentaa omaa tietämystä omaan työhön liittyvistä säännöksistä.

1.2 Opinnäytteen tavoitteet ja rajaukset

Opinnäytteen tavoitteena oli tuottaa toimeksiantajalle lisätietoa vuokranmäärityksen tueksi. Tavoitteena oli selvittää, miten paljon vuokranmäärityslaskelmat eroavat toisistaan, jos pääomamenovuokralaskelmassa huomioidaan lainanlyhennysten sijaan rakennusten poistot. Tavoitteena oli myös selvittää vuokranmäärityslaskelmien vaikutus säätiön vuokratuottoihin. Vuokranmääritystapaa ei kuitenkaan ollut tarkoitus muuttaa, vaikka ARAn säännösten mukainen vuok-

ranmääritys ei olisi edullisin vaihtoehto, sillä vuokranmääritys tullaan tekemään ARAn säännösten mukaisesti tulevaisuudessakin.

Teoriaosassa on käsitelty kustannuslaskentaa yleisesti, hinnoittelua sekä vuokranmääritystä. Kustannuslaskennan käsittely on rajattu kustannuslajilaskentaan ja kustannuspaikkalaskentaan sekä kustannuskäsitteisiin ja kustannuslaskennan ongelmiin. Kustannuslajilaskenta ja kustannuspaikkalaskenta tukevat parhaiten vuokranmäärityslaskelmia. Suoritekohtaista kustannuslaskentaa ei tässä opinnäytteessä käsitellä, koska kustannuksia ei tarvinnut opinnäytteessä tehdyissä laskelmissa kohdistaa suoritteille. Laskelmissa ei myöskään ollut tarkoitus selvittää eri toimintojen kustannuksia.

Empiirisessä osassa on määritetty vuokra ARAn säännösten mukaan sekä on tehty pelkästään kustannuksiin perustuva vuokranmäärityslaskelma. Molempiin laskelmiin on tehty kaksi pääomamenovuokralaskelmaa, joissa toisessa on huomioitu lainojen lyhennykset ja toisessa rakennusten poistot. Vuokranmäärityslaskelmiin otettiin vain osa toimeksiantajan vuokra-asuntokohteista, ettei laskelmista tulisi liian laajoja. Vuokralaskelmiin valittiin asuntokohteet tietyltä samalta alueelta, jolla sijaitsee vuokra-asuntokohteita, jotka mahdollisimman hyvin kuvaavat säätiön koko asuntokantaa.

Tutkimusongelmana on lainojen lyhennysten suuruusina tehtyjen poistojen vaikutus vuokranmääritykseen.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Teoriaosuus perustuu kirjalliseen tuotantoon sekä esimerkkeinä on käytetty numeraalista tietoa. Tarkoituksena ei ollut tuottaa uutta tietoa kustannuslaskennasta, hinnoittelusta tai vuokranmäärityksestä vaan kirjoittaa jo olemassa olevien tekstien pohjalta. Osallistuin marraskuussa 2012 SOA ry:n järjestämille talouspäiville, joilla käsiteltiin vuokranmääritystä ARAn säännösten mukaan. Sieltä saamaani luentomateriaalia olen myös käyttänyt lähteenä opinnäytteessäni.

ARAn säännösten lisäksi tutustuin vuokralaiselle ja vuokranantajalle laadittuun oppaaseen, joka perustuu lakiin asuinhuoneistojen vuokrauksesta sekä hyvään vuokratapaan. ARAlla on myös kattava Internet-sivusto, jolla on ohjeet ARA-

asuntojen vuokranmäärityksestä sekä muita ohjeita. Vuokranmääräytymiseen perehdyin myös markkina- ja kustannusperusteisesti.

Empiriaosuus perustuu case-tutkimukseen eli laadulliseen tutkimukseen. Case - tutkimukset eli tapaustutkimukset ovat yleensä yksittäisen tapauksen tai useamman samankaltaisen tapauksen yksityiskohtaista ja intensiivistä tutkimista. Niiden lähtökohta on toiminnallinen ja niiden tuloksia sovelletaan käytännössä. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007,130 - 131.)

Empiriaosan vuokranmäärityslaskelmat on tehty Excel-ohjelmalla ja ne perustuvat ARAn ohjeisiin ja hinnoitteluun. Hinnoittelulaskelma perustuu omakustannushinnoitteluun ja laskelmissa huomioidaan kaikki kiinteistöistä ja niiden hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset. Myös Ahon (2000) julkaisussa oleva vuokralaskennan periaate oli mallina hinnoitteluun perustuvissa laskelmissa. Haastattelin myös LOAS:n toiminnanjohtaja Timo Nurmea selvittääkseni miten vuokranmääritys käytännössä LOAS:lla tehdään.

Vuokralaskelmia varten tutustuin LOAS:n asuntokohdekohtaisiin tuloslaskelmiin ja käytin niitä sekä ARAn vuokralaskuria laskelmien pohjana. Laskelmiin sisältyvät kustannukset ja tuotot ovat kerätty tuloslaskelmista. Asuntokohteiden kustannukset, joita ei ole kirjattu tulospaikoittain esimerkiksi hallinnon kustannukset, jaetaan asuineliöiden mukaan asuntokohteille, ja ne on kerätty vuosittain laadittavasta taulukosta. Lainojen lyhennykset ja korot on saatu säätiön kirjanpito-ohjelman lainaseurannasta.

Vuokralaskelmien perusteella olen laatinut erilaisia vertailuja poistojen ja lainojen lyhennysten vaikutuksesta vuokranmääritykseen ja vaikutukseen tutkimukseen valittujen asuntokohteiden vuokratuottoihin.

2 Kustannuslaskenta

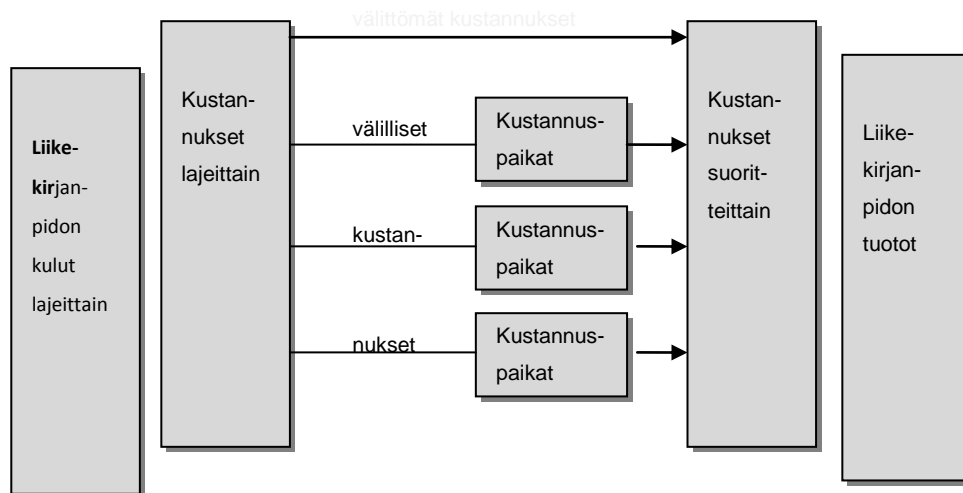
Kustannuslaskenta tuottaa ensisijaisesti tietoa johdolle päätöksenteon tueksi. Sen avulla saadaan myös tietoa yrityksen tuotteiden tai palveluiden suunnitteluun. Kustannuslaskennan avulla selvitetään, mitä tuotteen tai palvelun tuottaminen maksaa sekä yhä useammin on tarve selvittää kustannuksia esimerkiksi asiakas- tai toimintokohtaisesti. Kustannuslaskennassa on huomioitava myös tuotot, ettei kustannuksia karsita harkitsemattomasti huomioimatta kokonaisuutta. Taloudenohjauksen onnistumiseksi yritys tarvitseekin toimivan ja riittävän tarkan kustannuslaskentajärjestelmän kustannusten hallitsemiseksi. (Alhola & Lauslahti 2002, 185; Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 37.)

Kustannuslaskennan päätavoitteena on suoritekohtaisten kustannusten selvittäminen. Kustannuksien selvittäminen on yleensä vaikeampaa valitusyrityksessä kuin palvelu- tai markkinointiyrityksessä. Kustannuksia voidaan kohdistaa myös muillekin laskentakohteille kuin suoritteille, esimerkiksi asiakas- tai asiakasryhmäkohtaisesti. Suoritteiden kustannukset on selvitettävä jo suoritteiden suunnitteluvaiheessa. Ennakkolaskelmia eli ennakkokalkyyleja käytetään apuna muun muassa tarjousten tekemisessä ja hinnoittelussa. Tuotteista laaditaan myös jälkilaskelmia eli jälkikalkyyleja, joita käytetään yrityksen tuloksen laskemiseen, varastojen inventointiin ja ennakkokalkyylien seuraamiseen. Kustannuslaskennassa pääpaino onkin jo aikaansaatuisten suoritteiden kustannusten selvittämisessä. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 60.)

Kustannuslaskennan yleinen kulku

Kustannuslaskennassa on kolme eri vaihetta: kustannuslajilaskenta, kustannuspaikkalaskenta ja suoritekohtainen kustannuslaskenta. Ensimmäisessä vaiheessa eli kustannuslajilaskennassa kokonaiskustannukset selvitetään laskentakauden ajalta lajeittain, esimerkiksi aine- ja tarvikekustannukset, palkat ja vuokrat. Kustannuspaikkalaskennan avulla yrityksen välilliset ja välittömät kustannukset kohdistetaan kustannuspaikoille kustannuslaskennan toisessa vaiheessa. Suoritekohtaisessa laskennassa eli kolmannessa vaiheessa välilliset ja välittömät kustannukset kohdistetaan suoritteille. Suoritteille kohdistamisessa käytetään erilaisia kohdistamis-

perusteita, kuten jako- ja lisäyslaskentaa, että kullekin suoritteelle kuuluva osuus kustannuspaikkojen välillisistä ja välittömistä kustannuksista saadaan oikein kohdistettua suoritteelle. Kuviossa 1 on kuvattu kustannuslaskennan yleistä kulkua ja kustannuslaskennan kolmea vaihetta. (Alhola & Lauslahti 2002, 186; Järvenpää, Länsiluoto, Partanen & Pellinen 2010, 72.)



Kuvio 1. Kustannuslaskennan yleinen kulku. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 62.)

Kustannuslaskennan avulla voidaan kustannuksia kohdistaa myös erilaisille hankkeille, kuten esimerkiksi investointeihin ja peruskorjauksiin ja muille suurehkoille hankkeille, joiden kustannukset halutaan pitää erillään yrityksen muista kustannuksista. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 89.)

2.1 Kustannuskäsitteet

Kustannukset voidaan jakaa eri kustannuskäsitteisiin. Liikekirjanpidossa käsitellään menoja ja kuluja. Meno on tuotannon tekijän hankkimisesta suoritettu vastike, kuten useamman tilikauden ajan käytössä olevan pitkävaikutteisen tuotannon tekijän hankintakustannus. Kululla tarkoitetaan tuotannon tekijän hankintamenon osia, jotka ovat jaksotettu tuotannon tekijän käyttöajalle. Kulu on liikekirjanpidossa meno, josta ei odoteta enää tuloa (Riistama & Jyrkkiö 1996, 86). Esimerkiksi koneista ja kiinteistöistä tehtävät poistot ovat kuluja (Järvenpää ym. 2010, 54).

Kulut määritetään kirjanpitolain ja hyvän kirjanpitotavan perusteella liikekirjanpidon tilinpäätöksessä. Operatiivisen laskentatoimen kustannukset puolestaan määritetään tarkoituksenmukaisuuden perusteella. Kustannusten ja kulujen määrät voivat poiketa toisistaan samalla laskentakaudella. Tietyn kauden kuluista suuri osa voi olla saman kauden kustannuksia, mutta niiden määrät voivat joiltakin osin poiketa toisistaan. Kustannusten ja kulujen erot voidaan ryhmitellä laajuuseroihin, jaksotuseroihin ja arvostuseroihin. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 58 - 59.)

Kulujen ja kustannusten laajuus-, jaksotus- ja arvostuserot

Laajuuserolla tarkoitetaan liikekirjanpidossa olevia kuluja, jotka eivät välttämättä ole myyntiin valmistettavien tuotteiden kustannuksia. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi sijoitustappiot, jos on sijoitettu konkurssin tekevän yhtiön osakkeisiin. Operatiivisissa laskelmissa voi myös olla kustannuksia, jotka eivät ole kuluja, esimerkiksi yksityisyrittäjän omistajan palkka. Operatiivisessa laskentatoimessa korkokustannukset määritetään yleensä koko toiminnan sitoman pääoman perusteella, kun liikekirjanpidossa korkokuluja ovat vain vieraasta pääomasta maksettavat korot. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 59.)

Liikekirjanpidossa ja operatiivisessa laskentatoimessa voi myös esiintyä jaksotuseroja. Kirjanpitolain mukaan poistot tehdään liikekirjanpidossa suunnitelman mukaan. Poistojen jaksotus on syytä tehdä myös operatiivisessa laskentatoimessa saman poistosuunnitelman mukaan. Poistojen kokonaismäärä voi verotus- tai rahoitussyistä poiketa liikekirjanpidon tilinpäätöksessä esitettävien poistojen määrästä verrattuna suunnitelman mukaan tehtyihin poistoihin, jolloin syntyy jaksotusero. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 59.) Liikekirjanpidossa voidaan myös kirjata varovaisuuden periaatteella joitain menoja, esimerkiksi uuden tuotteen suunnittelukustannukset juokseviksi kuluiksi samana vuonna, kun menot ovat syntyneet. Kustannuslaskennassa kyseiset menot voidaan jaksottaa mahdollisuuksien mukaan tuotteen koko elinkaarelle. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 63.)

Liikekirjanpidon kulut perustuvat alkuperäisiin hankintahintoihin. Kustannusten arvostuksessa voidaan soveltaa ns. menetetyin hyödyn periaatetta.

Aineskustannukset voidaan määrittää jälleenhankintahinnan perusteella, jos kustannusten arvostuksessa on perusteltua ottaa huomioon menetetyt hyödyn periaate. Kustannusten suuruus määräytyy tällöin hyödyllä, joka olisi saatu, jos tuotannontekijä olisi käytetty johonkin muuhun tarkoitukseen eli hyödyn määrittäminen perustuu vaihtoehtoihin, joita valintatilanteissa on tarjolla. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 63.)

Perinteisesti kustannuskäsitteitä on luokiteltu seuraavien kustannuskäsiteparien avulla: muuttuvat ja kiinteät kustannukset, välittömät ja välilliset kustannukset sekä erillis- ja yhteiskustannukset. (Alhola & Lauslahti 2002, 54.)

Muuttuvat ja kiinteät kustannukset

Kustannukset jaetaan yleisimmän luokituksen mukaan muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin. Kustannusten riippuvuus toiminta-asteesta yleensä määrittää, kuuluuko kustannus muuttuvien vai kiinteiden kustannusten ryhmään. Muuttuvien kustannusten oletetaan kasvavan ja vähenevän, kun toiminta-aste muuttuu. Vain niitä kustannuksia tulee käsitellä muuttuvina kustannuksina, joiden riippuvuus toiminta-asteesta on riittävän selvä. Muuttuvia kustannuksia voidaan myös joskus kutsua määräkustannuksiksi. Tyypillisiä teollisuusyrityksen muuttuvia kustannuksia ovat valmistettävien tuotteiden raaka-aineet, osto-osat ja puolivalmisteet, tuotantotoiminnan alihankintapalvelut, valmistuksen palkkakustannukset ja niiden sivukulut, kuljetukset, energian kulutukseen perustuvat maksut sekä osittain koneiden ja kaluston ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 56.)

Kun muuttuvat kustannukset kasvavat tai vähenevät suoraan toiminta-asteen muuttuessa, niitä voidaan pitää tasasuhteisesti eli lineaarisesti muuttuvina kustannuksina. Progressiivisia eli kiihtyvästi kasvavia muuttuvia kustannuksia syntyy, kun muuttuvien kustannusten määrä muuttuu enemmän suhteessa toiminnan volyyymiin. Esimerkiksi ylityötunnit ovat progressiivisia muuttuvia kustannuksia, koska ylityötunnin hinta on kalliimpi kuin normaalina työaikana tehdyn työtunnin. Degressiivisesti eli alenevasti muuttuvia kustannuksia syntyy esimerkiksi silloin, jos tuotannontekijöitä hankitaan niin paljon, että niiden hankinnasta saadaan paljousalennusta. Kun yhden tuotannontekijän hinta on

normaalia alempi, kasvavat muuttuvat kustannukset alenevasti. (Alhola & Lauslahti 2002, 56.)

Kiinteät kustannukset eivät muutu toiminta-asteen muuttuessa, vaan niihin vaikuttaa kapasiteetin eli potentiaalitekijöiden muutos. Taloudellisissa laskelmissa käsitellään myös sellaiset kustannukset kiinteinä kustannuksina, joiden muutokseen toiminta-asteen muutos vaikuttaa vain vähän. Tyypillisiä kiinteitä kustannuksia ovat koneiden ja kaluston sitoman pääoman korot sekä poistot, vuokrat, lämmitys- ja siivoukustannukset, sähkön perusmaksut, yritysjohdon ja toimihenkilöiden palkkakustannukset ja niiden henkilösivukulut sekä hallinto-, edustus-, atk- ja toimistotarvikekustannukset. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 56.)

Kiinteitä kustannuksia voidaan kutsua myös määräkustannuksiksi, koska niiden määrään ei vaikuta tuotannon määrä, vaan ajan kulumisen. Kustannusten kiinteys ei tarkoita sitä, että ne pysyisivät muuttumattomina jokaisena ajanjaksona, vaan ne ovat riippumattomat toimintasuhteen muutoksista. Kiinteisiin kustannuksiin voidaan vaikuttaa suunnittelun ja organisoinnin avulla. Joskus kiinteitä kustannuksia sanotaan myös rakennekustannuksiksi, kun halutaan painottaa kustannusten aiheutumista yrityksen kiinteän organisaation ja fyysisen rakenteen ylläpitämisestä ja kehittämisestä. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 67.)

Kustannukset voivat myös olla puolimuuttuvia, jolloin ne ovat kiinteitä, kun tuotantomäärä on nolla, ja sen jälkeen kasvavat suorassa suhteessa tuotantomäärän kasvuun nähden. Tällaisia ovat kustannukset, joita syntyy, vaikka tuotantoyksikkö ei olisikaan toiminnassa. Kun toiminta käynnistetään, kustannukset nousevat tuotannon mukaan. Puolimuuttuvia kustannuksia ovat esimerkiksi huolto- ja päivystyskustannukset. (Laitinen & Laitinen 2007, 85 - 86.) Puolimuuttuvia kustannuksia ovat myös sähkö- ja vesikustannukset, joista osa on kiinteitä kustannuksia, kuten kuukausimaksut. Osa kustannuksista taas muodostuu sähkön tai veden kulutuksen mukaan. Sähkö- ja vesilaskuihin voi vaikuttaa pienentämällä kulutusta, jolloin muuttuvat kokonaiskustannukset pienenevät. (Järvenpää ym. 2010, 55 - 56.)

Välittömät ja välilliset kustannukset

Tuotekohtaisessa kustannuslaskennassa muuttuvat ja kiinteät kustannukset jaetaan usein välittömiin ja välillisiin kustannuksiin laskentateknisen käsittelyn helpottamiseksi (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 58). Välittömät kustannukset ovat kustannuksia, jotka voidaan aiheuttamisperiaatteen mukaan kohdistaa suoraan laskentakohteelle. Aiheuttamisperiaate tarkoittaa sitä, että tuotto ja kustannus kohdistetaan siihen laskentakohteeseen, josta ne ovat aiheutuneet. Välittömiä kustannuksia ovat esimerkiksi valmistuksen palkat ja raaka-ainekustannukset. Välittömät kustannukset ovat yleensä muuttuvia kustannuksia. (Alhola & Lauslahti 2002, 63.)

Välilliset kustannukset ovat yleiskustannuksia, ja ne kuuluvat eri laskentakohteille, joten niiden kohdistaminen laskentakohteelle on vaikeampaa kuin välittömien kustannusten kohdistaminen. Myös välillisten kustannusten kohdistamisessa laskentakohteelle käytetään aiheuttamisperiaatetta. Välilliset kustannukset voidaan kohdistaa laskentakohteille kustannuspaikkalaskennan, yleiskustannuslisien tai toimintopohjaisen kustannuslaskennan avulla. Välilliset kustannukset voivat olla muuttuvia tai kiinteitä kustannuksia. (Alhola & Lauslahti 2002, 64.)

Yhteis- ja erilliskustannukset

Yhteiskustannukset ovat eri laskentakohteiden yhteisesti aiheuttamia kustannuksia. Yhteiskustannuksiin ei vaikuta, vaikka jokin yksittäinen laskentakohde jätettäisiin pois tuotannosta tai myynnistä. Suoritteen tai toimintayksikön yhteiskustannukset ovat kustannuksia, joiden määrään toiminta-asteen tai toimintayksikössä tapahtuneilla muilla muutoksilla ei ole vaikutusta. (Alhola & Lauslahti 2002, 64.)

Erilliskustannukset ovat kustannuksia, jotka jäävät pois, jos yksittäinen laskentakohde jätetään pois tuotannosta tai myynnistä. Erilliskustannuksia voi myös aiheutua, jos otetaan uusi laskentakohde tuotantoon. Myös kustannukset, jotka jäävät pois, kun toimintayksikkö suljetaan tai kustannukset, jotka lisääntyvät kun toimintayksikkö otetaan käyttöön ovat erilliskustannuksia. (Alhola & Lauslahti 2002, 64.)

Kiinteitä kustannuksia voidaan usein käsitellä yhteiskustannuksina ja muuttuvia kustannuksia erilliskustannuksina. Jos tarkastellaan yksittäisen toimintayksikön kiinteitä kustannuksia, ne ovat yhteiskustannuksia, ja koko yrityksen näkökulmasta tarkasteltuna ne ovat toimintayksikön kiinteitä erilliskustannuksia. (Alhola & Lauslahti 2002, 64.)

2.2 Kustannuslaskennan perusongelmat

Talousyksikön kannattavuusajattelua hallitsee yleensä ulkoisen laskentatoimen tuloslaskennan käsitteistö ja siihen liittyvät laskentanormit, jolloin voi jäädä määrittelemättä, millaisiin kannattavuus- ja kustannuskäsitteisiin laskennan tulisi perustua ajankohtaisten liikkeenjohdollisten ongelmien ratkaisemiseksi. Kustannusten ja tuloksen laskemiseksi pitää tehdä monia valintoja. Näitä valintoja voidaan kutsua myös laskentatoimen laajuus-, mittaus-, kohdistus-, jaksotus- ja arvostamisongelmiksi. Näiden ongelmien ratkaisemiseksi on vain vähän yleisiä periaatteita. Liikkeenjohtamista varten laadittuihin laskelmiin ne on ratkaistava aina tapauskohtaisesti. (Pellinen 2006, 52 - 53.)

Laajuusongelma

Laajuusongelma käsittää, mitä tuottoja ja kustannuksia laskelmiin sisällytetään: valitaanko laskelmiin vain liiketoiminnan tuotot vai jätetäänkö laskelmista pois satunnaiset tuotot. Muut kustannukset täytyy tällöin jättää laskelmista pois ja laskelmiin otetaan mukaan vain liiketoiminnan kustannukset. Toinen vaihtoehto tähän ongelmaan on ottaa laskelmiin mukaan kaikki tuotot ja kustannukset. Liiketoiminnan sitoman pääoman ja koko omanpääoman mukaan ottamisesta laskelmiin täytyy myös päättää. Yleisiä ratkaisuja ei laajuusongelmille ole, joten ratkaisut täytyy tehdä yrityskohtaisesti. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 41.)

Mittausongelma

Laskentatoimessa on kyse mittaamisesta. Mittaus tarkoittaa suhteuttamista johonkin toiseen, jonka koko tiedetään. Mittaamisen avulla saatava tieto on aina numeerista. Laskentatoimessa ilmaistaan asioita määrien avulla. Mittayksiköiden täytyy olla ymmärrettäviä, pysyviä, kustannustehokkaita, tarkkoja ja relevantteja. Mittayksikkönä käytetään yleisesti rahaa, koska se

täyttää useimmat mittayksikön edellytyksistä. Rahalla on bonetaarinen merkitys, kun sitä käytetään arvon mittayksikkönä. Mittauksen kohteena voivat olla hyvin erilaiset arvot ja arvonmuodostus, jolloin bonetaarinen raha ei ole välittömästi havaittavissa. (Pellinen 2006, 55.)

Mittausongelma on, miten toimenpiteen tai ajanjakson tuotot ja kustannukset voidaan mitata. Ongelma on pääasiassa mittaustekninen. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 44 - 45.) Mittausongelma liittyy myös yrityksen laskentatoimen rekisteröintijärjestelmään ja sen tarkkuuteen. Saavutetaanko riittävä tarkkuus, jos yrityksen tulosityksiköiden energiakustannukset kirjataan omille tileilleen tai jos kaikkien tulosityksiköiden energiakustannukset kirjataan samalle tilille. Myös resurssikäytön tulee olla luotettavasti rekisteröity. Perustuuko raaka-aineen käyttö ja työn määrä arviointiin vai onko ne tarkasti määritelty ja rekisteröity luotettavasti. Tarkka mittaus ja mittaustulosten dokumentointi ovatkin hyvä mittaamisongelman ratkaisu. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 43.)

Kohdistusongelma

Kohdistusongelma syntyy kustannuksista, jotka ovat tiettyjen toimenpiteiden tai ajanjaksojen yhteisiä kustannuksia. Yksittäinen kustannuserä saattaa kuulua monelle suoritelajille, eri osastoille tai usealle laskentakaudelle. Kohdistusongelmassa pyritään noudattamaan aiheuttamisperiaatetta, jolloin kustannukset ja tuotot kohdistetaan sille tuoteryhmälle, osastolle tai ajanjaksolle, joista kustannusten ja tuottojen katsotaan aiheutuneen. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 57 - 58.)

Käytännössä aiheuttamisperiaatteen soveltaminen voi olla ongelmallista, koska eri tulosityksikoistä vastuussa olevat voivat olla eri mieltä kustannusten kohdistamisesta ja kustannusten määrien kohtuullisuudesta. Kohdistusongelma voi myös syntyä, jos yritys harjoittaa useampaa toimintaa ja sillä on yhteinen johto. Tällöin on ratkaistava, kuinka johdon palkka- ja muut kustannukset jaetaan toimintojen kesken. (Alhola & Lauslahti 2002, 66.)

Jaksotusongelma

Jaksotusongelma perustuu erityisesti pitkävaikutteisten tuotannon tekijöiden jaksotukseen poistoina eri vuosille. Poistoratkaisut tehdään johdon laskentatoimessa yritys kohtaisesti, mutta yleisen laskentatoimen poistomenettelyt ovat kirjanpito- ja verolainsäädännöllä säädeltyjä. Johdon laskentatoimessa jaksotusongelman ratkaisemiseksi täytyy määrittää hyödykkeen tai hyödykeryhmän teknis-taloudellinen käyttöaika, joka yleensä on perusta poistoajalle. Joskus voidaan käyttää nopeampiakin poistoajoja, jos kilpailutilanne muuttuu tai teknologia vanhentuu nopeasti. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 42.)

Arvostamisongelma

Laskentatoimessa on kyse myös arvostamisesta. Arvostamisella tarkoitetaan erilaisten arvojen liittämistä määrättyihin kohteisiin. Arvojen ja arvostamisen vertailtavuuden mahdollistamiseksi raha on hyvä yhteismitta. Markkinoiden tehokas toiminta on mahdollista rahan käyttämisellä erilaatuisten arvojen ja arvostusten yhteisenä mittayksikkönä. Laskelmissa käytettävä raha voi olla monetaarista, jolloin raha on konkreettisesti havaittava maksuväline. Ainoastaan talousyksikön maksuliikenne voi olla monetaaristen rahamittausten kohteena. (Pellinen 2006, 55.)

Arvostamisongelman ratkaisemiseksi täytyy muun muassa päättää, millaisia yksikköhintoja laskelmissa käytetään. Yleisimmin käytetään hankintahintaa tai jälleenhankintahintaa. Arvostusongelma voi syntyä yrityksen vaihto-omaisuuden ja käyttöomaisuuden arvostamisessa. Jos yrityksellä on varastossaan raaka-aineita, täytyy määrittää, minkä arvoisina yritys voi niitä laskelmissaan pitää tuotannossa käytettäessä tai loppuvaraston arvon määrittämisessä. Käyttöomaisuuden arvostusongelman ratkaiseminen voi vaikuttaa yrityksen poistopohjaan. Alkuperäisen hankintahinnan käyttäminen on yleistä käyttöomaisuuden arvostamisessa, mutta myös kirjanpitoarvoa voidaan käyttää. Käyttöomaisuuden arvostamisessa voidaan käyttää myös nykykäyttöarvoa, millä tarkoitetaan pitkävaikutteisen tuotannon tekijän arvoa yritykselle poistohetkellä. (Alhola & Lauslahti 2002, 65, 120 - 121.)

2.3 Kustannuslajilaskenta

Kustannuslajilaskenta on kustannuslaskennan ensimmäinen vaihe, ja sen avulla selvitetään yrityksen tuotantotoiminnan kustannukset lajeittain laskentakaudelta. Tuotantotoiminnan kokonaiskustannukset selvitetään tuotannontekijöittäin, ja tuotantoprosessin aiheuttamien kustannusten selvittäminen ja laskenta tehdään kustannuslajeittain. Kustannukset jaetaan eri kustannuslajeihin liikekirjanpidon kululajeja vastaavasti, eroja voi kuitenkin muodostua liikekirjanpidon ja laskennassa käytettyjen kulujen ja kustannusten välille. Taulukossa 1 on esitelty vain tärkeimpiä kustannuslajeja. Pienissäkin yrityksissä kustannuslajeja voi olla kymmeniä ja suurissa yrityksissä kustannukset voivat olla jaoteltu satoihin lajeihin operatiivisia laskelmia varten. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 94; Jyrkkiö & Riistama 2003, 89.)

Tuotannontekijöiden ryhmät	Vastaavat kustannusten ryhmät
Työsuoritukset	Työkustannukset - palkat - lakisääteiset henkilö sivukustannukset - vapaaehtoiset henkilösivukustannukset
Ainekset	Aineskustannukset
Lyhytvaikutteiset tuotantovälineet	Lyhytvaikutteisista tuotantovälineistä aiheutuvat kustannukset - tarvikkekustannukset - vuokrat - valaistus- ja energiakustannukset - kuljetus-, tietoliikenne- ym. palvelukustannukset
Pitkävaikutteiset tuotantovälineet	Pääomakustannukset - poistot - korot - vakuutusmaksut

Taulukko 1. Kustannusten ryhmittely lajeittain. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 95.)

Taulukossa 1 kolmen ensimmäisen kustannuslajiryhmän kohdalla eniten aiheuttaa ongelmia tietojen kerääminen ja käsittely. Neljännen kustannuslajiryhmän eli pääomakustannusten ongelmat ovat jaksotus-, arvostus- ja laajuusongelmia, niitä esiintyy kuitenkin myös muissakin kustannuslajiryhmissä. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 94 - 95.)

Työkustannukset

Työkustannuslaskennan tehtävänä on työkustannusten kohdistaminen valmistetuille suoritteille, yleiskustannustileille tai vastuualueille. Työkustannukset kohdistetaan aiheuttamisperusteen mukaisesti laskenta-kohteille. Henkilöstöstä aiheutuvat kustannukset ovat yritysten keskeinen kustannustekijä, ja palvelualoilla sekä erilaisissa asiantuntijaorganisaatioissa ne voivatkin muodostaa suurimman osan yrityksen kustannuksista. Myös teollisuudessa ne ovat yritysten toiseksi suurin kustannuserä. (Järvenpää ym. 2010, 73 - 74.)

Työkustannusten laskennassa hyödynnetään palkanlaskentaa. Palkanlaskenta tuottaa tiedot työntekijöiden palkoista, veroista ja henkilösivukuluista. Palkanlaskenta sisältää myös työntekijöiden perustiedot, esimerkiksi työsuhteen keston, palkkaluokan, eläkekertymän tai muita työntekijän henkilökohtaisia tietoja. (Pellinen 2006, 99.) Palkkalaskennasta syntyvät tositteet liikekirjanpitoon ja kustannuslaskentaan. Yrityksen on tehtävä palkanmaksukohtainen palkkalista, kuukausikohtainen palkkasuoritusten yhdistelmä ja työntekijä-kohtainen palkkakortti. Jokaisen palkanmaksun yhteydessä työntekijälle on annettava ansioerittely. (Järvenpää ym. 2010, 75 - 76.)

Palkansaajalle palkka on se rahamäärä, jonka työntaja hänelle maksaa bruttopalkkana. Nettopalkka on se rahamäärä, jonka työntekijä saa, kun bruttopalkasta on vähennetty ennakonpidätys sekä työntekijän osuus eläkevakuutusmaksusta ja työttömyysvakuutusmaksusta. Bruttopalkkaan sisältyvät myös erilaiset luontaisedut, kuten auto-, ravinto- ja asuntoetu. Työntekijälle annettu luontaisetue ei kuitenkaan ole liiketapahtuma, vaan liiketapahtuma muodostuu luontaisedun järjestämisestä aiheutuvista menoista. Luontaiseduista aiheutuneet menot eivät kuulu tuloslaskelman henkilökuluihin. (Järvenpää ym. 2010, 74 - 75.)

Työkustannuksiin sisältyy myös välillisiä työvoimakustannuksia, kuten vuosilomapalkat, sairaus- tai äitiysajan palkat, sosiaaliturva-, eläke- ja vakuutusmaksut. Nämä maksut ovat pääosin lakisääteisiä eli lainsäädäntö, muut normit ja työehtosopimukset sekä niissä tapahtuvat muutokset vaikuttavat välillisiin työvoimakustannuksiin. Viime vuosina nämä kustannukset ovat olleet

60 - 70 % tehdyn työajan bruttopalkasta. Näitä kustannuksia onkin seurattava ja päivitettävä kustannuslaskentajärjestelmää jatkuvasti. Välilliset työvoimakustannukset lisätään palkkaan näiden tietojen perusteella määriteltyjen kertoimien avulla tietojärjestelmissä, jotka seuraavat työkustannuksia. (Järvenpää ym. 2010, 75.)

Palkkauksen päämuotoja ovat aikapalkkaus, suorituspalkat eli urakka- ja palkkiopalkat ja muut palkat esimerkiksi tulospalkat. Palkan laskenta vaihtelee palkkausmuodon mukaan. Aikapalkka on yksinkertaisin palkkausmuoto, ja se edellyttää, että työntekijöiden perustietojen kirjaamisen jälkeen tehdään vain mahdolliset palkkaan vaikuttavat muutokset. Muutoksia ovat esimerkiksi yli- tai vuorotyöt, poissaolotunnit sekä pyhätyötunnit (Jyrkkiö & Riistama 2003, 91). Toimihenkilöiden ja esimiesasemassa toimivien palkkauksessa käytetään yleensä aikapalkkaa. Aikapalkkaa käytetään yleensä silloin, kun työsuoritusten mittaaminen on vaikeaa. Aikapalkka voi olla tunti-, päivä-, viikko- tai kuukausipalkka. (Pellinen 2006, 100.)

Urakkapalkka edellyttää jatkuvaa työsuoritusten määrän ja aikatietojen kirjausta. Työntekijän ansio on suoraan riippuvainen työsuorituksesta. Urakkapalkkaus voi perustua aikaan tai suoritusmäärään, sekä niiden yhdistelmiä on myös hyvin tavallista käyttää palkkauksessa. Aika- ja urakkapalkkauksen lisäksi keskeinen palkkausmuoto on myös voitto-osuuspalkkaus. Voitto-osuuspalkkaus perustuu aikaan tai urakkaan sekä yrityksen tuloksesta riippuvaan voitto-osuuteen. Voitto-osuus määritetään yrityksen tuloksen perusteella. (Pellinen 2006, 100 - 101.) Nykyaikaisissa organisaatioissa ovatkin yleistyneet erilaiset henkilö-, ryhmä- tai organisaatiokohtaiset tulospalkkiot, joiden avulla palkkausta on kehitetty yhä kannustavammaksi. (Järvenpää ym. 2010, 75.)

Palkkalaskennan toteuttamiseen vaikuttaa yrityksen toiminnan rakenne ja yrityksen tietojärjestelmät. Palkkalaskennan tietoja tarvitaan myös muihin tarkoituksiin kuin liikekirjanpitoon ja kustannuslaskentaan. Tietoja täytyy myös ilmoittaa lakisääteisesti veroviranomaisille, kansaneläkelaitokselle ja eläkevakuutusyhtiölle. Yrityksen sisällä palkkalaskennan tietoja tarvitsevat

henkilöstöhallinto ja esimiehet sekä palkkojen maksua varten yrityksen maksuliikennettä hoitavat henkilöt. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 101.)

Palkkalaskennan perustositteiksi kertyy valmistus- ja muilta osastoilta tuntilippuja, urakkakortteja ja poissaoloilmoituksia. Niiden lisäksi ajan käyttöä voidaan seurata kellokortteilla. Tiedot tallennetaan myös yrityksen tietojärjestelmään, ja niiden perusteella laaditaan palkansaajalle palkanmaksukaudelta ansiolaskelma. Ansiolaskelmassa eritellään palkanmaksuperusteet, ennakonpidätykset ja muut mahdolliset palkasta tehtävät vähennykset. Palkkalista laaditaan ansiolaskelmien perusteella sekä tehdään merkinnät palkansaajien palkkakortteihin. Operatiivisia laskelmia varten on myös selvitettävä, mihin kohteisiin palkkakustannukset kohdistuvat. Perustositteisiin onkin merkittävä aina valmistus- tai muun osaston tunnus. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 94 - 97.)

Työaika tulisi kirjata mahdollisimman tarkasti ja virheettömästi, että työkustannuslaskentaan saataisiin mahdollisimman luotettavaa tietoa. Työajankäytön rekisteröinti voi olla ongelmallista, jos tiedot ajan käytöstä merkitään huolimattomasti tai ei haluta paljastaa toimeentona tuhlattua tai odottamiseen kulutettua aikaa, ettei tuotettaisi vahinkoa itselle, esimiehelle tai työryhmälle. Tietojen keräys voikin helpottaa, jos työajan käyttöä koskeva tiedon keräys yhdistetään palkanlaskennan tietojen keräykseen. Työkustannusten analysointi voi myös paljastaa taloudellisuusongelmia. Mahdollisimman tarkka työkustannusten analysointi voi edellyttää uusien kustannuslajien määrittelyä. (Pellinen 2006, 105 - 106.)

Ainekustannukset

Teollisuusyrityksissä suurin osa kustannuksista syntyy yleensä aineskustannuksista, kun taas palvelualoilla aineskustannuksia syntyy vähemmän. Aineskustannuksia ovat raaka-aine, osa-, puolivalmiste-, apu- ja lisäaine-, käyttöaine sekä tarvikekustannukset. Ainekustannukset muodostuvat tarvittavista ainemääristä ja niiden yksikkökustannuksista. (Järvenpää ym. 2010, 76.)

Aineskustannukset selvitetään yleensä fyysisen inventoinnin ja varastokirjanpidon avulla. Jos yritys käyttää vain yhtä tai muutamia aineita, on niiden käyttöä helppo valvoa, mutta jos yrityksen käyttämiä aineita on paljon, tarvitaan varastokirjanpitoa ainekäytön kontrolloimiseen. Aineskustannukset lasketaan seuraavan peruskaavan avulla eli kaavalla 1.

$$\text{Alkuvarasto} + \text{Ostot} = \text{Käyttö} + \text{Loppuvarasto} (+ \text{Hävikki}) \quad (1)$$

Ainekäyttö ilman hävikkiä voidaan laskea kaavalla 2.

$$\text{Käyttö} = \text{Alkuvarasto} + \text{Ostot} - \text{Loppuvarasto} \quad (2)$$

Kauden aikainen ainekäyttö saadaan selville, kun tiedetään alkuvaraston suuruus, ostojen määrä sekä inventoidaan loppuvarasto. Varaston säännöllinen inventointi onkin tärkeää varastokirjanpidon oikeellisuuden varmistamiseksi. (Järvenpää ym. 2010, 76 - 77.)

Varaston arvon ja aineiden käytön kustannusten laskentaan käytettäviä, hankintahintaan perustuvia menetelmiä ovat FIFO (first in first out), LIFO (last in last out) ja keskihinta (average cost). LIFO voidaan laskea ajanjakson päätyttyä tai jatkuvasti. Keskihinta voidaan laskea painotettuna tai juoksevana. (Pellinen 2006, 88.) Alkuperäisen hankintahinnan sijasta voidaan käyttää myös jälleenhankintahintaa. Tällöin voidaan käyttää päivänhintamenetelmää eli aineiden käyttö hinnoitellaan varastoon viimeksi saapuneen erän yksikköhinnan mukaan. Toinen vaihtoehto on vakio- eli standardihinta, jolloin ainekäyttö arvostetaan kiinteinä pidettävien vakiohintojen mukaisesti. Vakiohinnat pyritään määrittämään niin, että ne vastaisivat mahdollisimman hyvin päivän hintoja. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 93.)

Lyhytvaikutteisista tuotantovälineistä aiheutuvat kustannukset

Lyhytvaikutteiset tuotantovälineet käytetään sitä mukaan kuin ne hankitaan, joten arvostusongelmia ei juurikaan esiinny. Lyhytvaikutteisia tuotantovälineiden kustannuksia ovat ostetun energian kustannukset, kuljetus-, huolto- ja konsulttipalveluksista aiheutuneet kustannukset, kuljetusvakuutuskustannukset sekä tietoliikennekustannukset. Rakennusten, koneiden ja kaluston vuokrat kuuluvat myös näihin kustannuksiin. Liikekirjanpidon tositteet kelpaavat usein

sellaisenaan kustannusten perustaksi. Meno- ja kustannuslajimerkintöjen lisäksi tarvitaan tositteisiin kustannuskohteen tunnus kustannusten kohdistamiseksi. Lyhytvaikutteisten tuotantovälineiden kustannusten laskennassa pääpaino on tositteiden käsittely- ja kirjaustekniikassa, mutta täytyy myös huolehtia, että tositteisiin on merkitty oikeat kustannuskohteet. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 118.)

Pääomakustannukset

Pääomakustannuksia ovat kustannukset, jotka aiheutuvat pitkävaikutteisten tuotannontekijöiden hankinnasta sekä vakuuttamisesta. Hankintamenon aiheuttamiin kustannuksiin kuuluvat poistot ja korot. Varastoihin sidotun pääoman korot ja varastojen vakuutukset ovat myös pääomakustannuksia. Vakuutuskustannuksiin voi sisältyä yrityksen toimintaa varten otettuja vastuu- ja keskeytysvakuutuksia. Palovakuutukset ja liikennevakuutukset kuuluvat myös pääomakustannuksiin. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 118 - 119.)

Poistojen avulla jaksotetaan pitkävaikutteisen tuotannontekijän hankinnasta aiheutunut meno eli hankintahinta niiden ajanjaksojen kustannukseksi, joilla tuotannontekijä on käytössä. Hankintamenon ja jäännösarvon (romuarvon) erotus on yleensä poistettava määrä. Poistot perustuvat arvon vähenemiseen, mikä voi perustua ajan kulumiseen tai tuotannontekijän käyttämiseen. Kun tuotannontekijä vanhenee fyysisesti eli teknisesti, sen suorituskyky heikkenee ja arvo vähenee ajan kuluessa. Markkinoille voi tulla myös vastaavia tehokkaampia tuotannontekijöitä, jolloin tuotannontekijän voidaan sanoa vanhenevan taloudellisesti. Tuotannontekijän käyttö vähentää tuotannontekijän arvoa, sillä mitä enemmän tuotannontekijää käytetään, sitä enemmän se kuluu. Tuotannontekijän taloudellinen pitoaika on yleensä teknistä käyttöaikaa lyhyempi. (Alhola & Lauslahti 2002, 114 - 115.)

Poistokustannusten määrittämiseen liittyy ongelmia, jotka koskevat poistoajan määrittämistä, poiston arvoperustaa ja kokonaispoiston jaksottamista eri ajanjaksoille. Poisto-aika on pitkävaikutteisen tuotannontekijän käytössäoloaika eli pitoaika, jonka aikana poistot tulee tehdä. Käyttöön perustuvat poistot voidaan määrittää koneista saatavien suoritusten kokonaismäärän perusteella, esimerkiksi ajokilometrit. Koska pitoaika ja suoritusten kokonaismäärä täytyy

ratkaista jo pitkäaikaista tuotannontekijää otettaessa käyttöön, liittyy poistojen määrittämiseen aina epävarmuutta. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 119 - 120.)

Kirjanpitolautakunta on antanut taulukon 2 mukaisia esimerkkejä suunnitelman mukaisiksi poistoiksi.

Aineettomat hyödykkeet	Poisto aika
Perustamis- ja järjestelymenot	3-5 vuotta
Tutkimus- ja kehittämismenot	3-5 vuotta
Aineettomat oikeudet	5-17 vuotta
Liikearvo	3-5 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot (esim. atk-ohjelmat)	3-5 vuotta
Aineelliset hyödykkeet	Poisto aika
Maa- ja vesialueet	ei poistoja
Rakennukset ja rakennelmat	
Teollisuus- ja toimistorakennukset	20-40 vuotta
Kevyet varastot ja rakennelmat	10-20 vuotta
Asuinrakennukset	30-50 vuotta
Koneet ja kalusto	
Raskaat koneet	10-15 vuotta
Kuljetusvälineet	4-7 vuotta
Atk-laitteet	3-5 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	5-20 vuotta
Keskeneräiset hankinnat	ei poisto aikaa
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset Sijoitukset	
Osakkeet ja osuudet	ei poisto aikaa

Taulukko 2. Poistoajat. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 98.)

Taulukossa 2 olevat poistoajat ovat kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaisia yleisiä poisto aikoja. Ne eivät kuitenkaan ole ehdottomia vähimmäis- tai enimmäis aikoja vaan ne edustavat kirjanpitolautakunnan käsitystä yleisistä poisto ajoista. Poisto aikaan vaikuttaa myös valittu poistomenetelmä. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 98.)

Poiston arvoperustana voidaan käyttää hankintahintaa, nykykäyttöarvoa tai jälleenhankintahintaa. Hankintahinta on hyödykkeen alkuperäinen ostohinta ja se on yleisimmin käytetty arvoperusta helppokäyttöisyyden ja yksinkertaisuuden vuoksi. Sitä käytetään useimmiten myös liikekirjanpidossa. Jälleenhankintahinta on hyödykkeen hankintahinta poistohetkellä, tällöin kustannukset vastaavat

paremmin hyödykkeen markkinahintatasoa. Tosin vanhempien koneiden jälleenhankintahintoja voi olla vaikeaa määrittää. Nykykäyttöarvo on pitkävaikutteisen tuotannon tekijän arvo yritykselle poistohetkellä, kun on huomioitu myös markkinoilla olevat uudet hyödykkeet. Nykykäyttöarvo määritetään vähentämällä hyödykkeen jälleenhankintahinnasta sen käyttöajan mukaiset poistot. (Järvenpää ym. 2010, 85.)

Kokonaispoiston jaksottamiseksi voidaan käyttää poistomenetelmiä, jotka voidaan jakaa kolmeen ryhmään: tasapoistoon, degressiiviseen poistoon ja progressiiviseen poistoon. Tasapoistoa käytettäessä hankintahinnan ja jäännösarvon välinen ero jaetaan tasan pitoajan ajanjaksoille. Tasapoisto voidaan laskea kaavalla 3.

$$P = \frac{(HH - JA)}{n} \quad (3)$$

HH = hankintahinta, JA = jäännösarvo ja n = pitoaika ajanjaksoina

Tasapoistoa käytetään hyvin yleisesti sen yksinkertaisuuden vuoksi. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 121 - 122.)

Degressiivisiä poistomenetelmiä ovat jäännösarvopoisto ja summausmenetelmä. Näissä menetelmissä poistot määritellään tasaisesti aleneviksi. Aleneva poisto kuvaa investointihyödykkeen arvon alenemista, mikä on ensimmäisinä vuosina nopeampaa ja hidastuu pitoajan loppumista kohti. (Pellinen 2006, 112.)

Menojäännöspoistojärjestelmää kutsutaan myös degressiiviseksi poistojärjestelmäksi, koska poiston määrä pienenee mitä kauemmin on aikaa kulunut investointihetkestä. Menojäännöspoistojärjestelmässä poistot muodostavat geometrisesti alenevan poistosarjan, jolloin poistomenetelmää kutsutaan geometrisesti degressiiviseksi poistoksi. Menojäännöspoistojärjestelmässä poistoprosentti pysyy vakiona, mutta menojäännös pienenee, jolloin poiston rahamäärä pienenee myös jatkuvasti. Tällä poistomenetelmällä käyttöomaisuusesineen arvo ei tule koskaan täysin poistetuksi ja käyttöajan

päätyttyessä täytyy jäännösarvo poistaa kerralla. (Alhola & Lauslahti 2002, 116-117.)

Poistot voidaan tehdä myös aritmeettisesti degressiivistä poistomenetelmää käyttäen eli summausmenetelmää käyttäen. Tässä poistomenetelmässä poistoprosentti alenee, mutta poiston arvoperusta pysyy vakiona. Käytännössä tämä ei kuitenkaan ole kovin yleinen poistomenetelmä. (Alhola & Lauslahti 2002, 117.)

Progressiivisellä poistomenetelmällä tarkoitetaan nousevaa poistojärjestelmää. Annuiteettipoisto on progressiivinen poistomenetelmä, jossa poisto kasvaa vuosittain. Annuiteetti tarkoittaa kuoletuslainan vuotuisen koron ja lyhennyksen yhteissummaa. Annuiteettilainassa maksu pysyy koko laina-ajan vakiona. Annuiteettipoistossa tämä tarkoittaa sitä, että vuotuisen poiston ja koron summa on vakio. (Alhola & Lauslahti 2002, 118.) Annuiteettipoistolla kuvataan tasaerissä tapahtuvia lainanhoitomaksuja, jotka sisältävät aluksi suuremman osan korkoa ja pienemmän osan lainapääoman takaisinmaksua. Myös poisto kasvaa, kun lainapääoman takaisinmaksuosuudet kasvavat. Progressiivisen poiston käyttö onkin perusteltua, jos investointihyödykkeen hankintaan on käytetty annuiteettilainaa. (Pellinen 2006, 113.)

Käytön mukaista poistoa voidaan käyttää, jos investointihyödykkeen käytön mittaaminen on mahdollista ja mittayksikkö kuvaa voimavaran kulumista (Pellinen 2006, 114). Poisto voidaan määrittää aikaansaatuisten tuotteiden määrän tai koneiden käynnissäoloajan perusteella. Myös autoista tehtävät poistot voidaan tehdä käytön mukaisesti ajotuntien tai ajokilometrien mukaan. (Järvenpää ym. 2010, 88 - 89.)

Kustannuslaskennassa poistojen tekemisellä varmistaudutaan siitä, että kaikki suoritteiden aiheuttamat kustannukset tulevat laskelmiin mukaan. Tällöin poistot määräytyvät pitkävaikutteisten tuotantovälineiden käyttökelpoisuuden vähenemisellä. Käytännössä poistot kuitenkin määritetään rutiinimaisten laskelmien perusteella. Liikekirjanpidon poistot tehdään suunnitelman mukaisesti käyttöomaisuuden hankintameno perustuen. Poistojen jaksotuksessa tulisi käyttää samaa suunnitelmaa kuin kustannuslaskennan

poistoissa johdonmukaisuuden säilymiseksi. Liikekirjanpidon tilinpäätöksessä voi poistojen kokonaismäärä kuitenkin poiketa suunnitelman mukaisten poistojen määrästä. Tilinpäätöksen poistoihin vaikuttavatkin tulospolitiikka ja rahoitusnäkökohdat. Liikekirjanpidon poistojen tehtävänä on varmistaa yrityksen kapasiteetin säilyminen niin, että uusintainvestointeihin tarvittavaa rahaa ei jaeta osinkoina tai veroina. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 125 - 126.)

Korko on hinta, joka maksetaan rahan sitoutumisesta toimintaan ja se voidaan määrittää monin eri tavoin kustannuslaskentaa varten. Vaihtoehtokustannukset saadaan sillä korkokannalla, joka vastaa oman pääoman tuottoa, jos pääoma sijoitettaisiin parhaana mahdollisena pidettyyn sijoituskohteeseen. Myös lainamarkkinoilla käytettyä korkokantaa tai omistajan pääomasijoitukselta vaatimaa tuotto-odotusta voidaan käyttää kustannuslaskennassa korkokantana. (Pellinen 2006, 110.) Vielä yhtenä vaihtoehtona voidaan käyttää oman ja vieraan pääoman tuottovaatimusten painotettua keskiarvoa eli WACC:tä (weighted average cost of capital). WACC yhdistää oman ja vieraan pääoman tuottovaatimukset ja liittää kustannuslaskennan markkinoiden keskimääräiseen tuottovaatimukseen. (Järvenpää ym. 2010, 89 - 90.)

Korot voidaan myös jättää kokonaan pois laskelmista. Jos korot jätetään kokonaan pois laskelmista, voidaan se perustella sillä, että korko käsitetään tuottovaatimukseksi ja se otetaan huomioon vasta tuloksen arvostelussa. Tässäkin tapauksessa joudutaan määrittämään koron suuruus. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 127.)

Kustannuslaskennassa on kolme periaatteellista vaihtoehtoa, joilla korot huomioidaan laskelmissa: Toimintaan sitoutuneen pääoman korot sisällytetään kustannuksiin, vain vieraan pääoman korot sisällytetään kustannuksiin ja korkoja ei sisällytetä kustannuksiin ollenkaan, vaan ne huomioidaan voitto- ja katetavoitteessa. (Järvenpää ym. 2010, 89.) Korkojen huomioiminen kustannuksissa voidaan perustella muunmuassa sillä, että jos korkokustannukset perustuisivat vain maksettuihin korkoihin, niin tuotantokustannuksiin vaikuttaisi yrityksen rahoitusrakenne. Jos yrityksen vieraan pääoman osuus koko pääomasta on suurin, se näyttäisi toimivan

epäedullisemmin kuin muut vastaavat yritykset, vaikka sen toiminta olisi yhtä tehokasta kuin muiden yritysten toiminta. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 127.)

Kun koko toiminnan sitoman pääoman korot sisällytetään kustannuksiin, täytyy selvittää toiminnan sitomat käyttö-, vaihto- ja rahoitusomaisuuden määrät. Vaihto- ja rahoitusomaisuuden selvittämisessä ei yleensä ole ongelmia, mutta käyttöomaisuus voidaan arvostaa eri tavoilla. (Jyrkkiö & Riistama 2003.) Jos koneet, rakennukset ja maa-alueet ovat hankittu eri aikoina, eivät niiden kirjanpitoarvot ole täysin vertailukelpoisia (Pellinen 2006, 110).

Käyttöomaisuuden arvostamiseksi voidaan käyttää esimerkiksi hankintahintaa, kirja-arvoa tai nykykäyttöarvoa. Hankintahinta voi kuitenkin olla liian suuri, jos poistoina vapautuneet varat sijoitetaan uudelleen yrityksen tuotantoprosessiin. Kirja-arvo saadaan, kun suunnitelmanmukaiset poistot vähennetään hankintahinnasta, mikä onkin hyvä vaihtoehto, jos markkinahinnat ovat pysyneet vakaina. Nykykäyttöarvo on pitkävaikutteisen tuotantovälineen arvo laskentakaudella. Jälleenhankintahinnasta vähennetään pitoajan ja jälleenhankintahinnan perusteella tehdyt poistot, jolloin saadaan tuotantovälineen nykykäyttöarvo. (Jyrkkiö & Riistama 2003, 116.)

2.4 Kustannuspaikkalaskenta

Kustannuspaikka on pienin toimintayksikkö tai vastuualue, jonka aiheuttamat kustannukset voivat olla tarpeellisia selvittää erikseen. Kustannuspaikka on yleensä yrityksen osasto, minkä takia voidaan myös puhua osastokohtaisesta laskennasta. Osasto voidaan myös jakaa useammaksi kustannuspaikaksi. Kustannuspaikkojen toimintojen tulisi olla yhdenmukaisia, ja niiden suorite- tai suoritust määrää pitäisi pystyä mittaamaan yhdellä mittayksiköllä, jolloin kustannuspaikan kustannuksia voidaan verrata aikaansaatuun suoritemäärään. Yhtenäistä suoritemittoa tarvitaan myös suoritekohtaisten kustannusten selvittämistä varten. (Riistama & Jyrkkiö 2003, 118 - 119.)

Kustannuspaikkojen tulisi vastata organisaation vastuunjakoja. Jos suorite- ja hankekohtaisten kustannusten selvittämiseksi osasto jaetaan kustannuspaikkoihin, tulee sen myös tapahtua organisaation vastuunjaon mukaan. Vastuualueeseen voi kuulua useampia kustannuspaikkoja, mutta

kustannuspaikka ei voi kuulua samanaikaisesti useampaan vastuualueeseen. Kustannuspaikat voidaan ryhmitellä sen mukaan, miten niiden toiminta liittyy lopullisten tuotteiden aikaansaamiseen tai yrityksen tuotantoprosessin toimintojen mukaan. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 135.)

Kustannuspaikat voidaan ryhmitellä pääkustannuspaikkoihin ja apukustannuspaikkoihin. Pääkustannuspaikkojen toiminta kohdistuu suoraan lopullisten suoritteiden aikaansaamiseen ja niiden kustannukset voidaan kohdistaa suoraan suoritteille. Apukustannuspaikkojen toiminnan tarkoitus on avustaa pääkustannuspaikkoja tai huolehtia yrityksen toiminnan yleisistä edellytyksistä. Apukustannuspaikkojen kustannukset kohdistetaan lopulta pääkustannuspaikoille, jolloin niidenkin kustannukset tulevat huomioitua suoritekohtaisissa kustannuksissa. Kustannuspaikoista voidaan myös puhua, jos jonkin hankkeen kustannukset halutaan rekisteröidä jaoteltuina. Kustannuspaikat voidaan vielä jakaa alakustannuspaikkoihin. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 135 - 136.)

Kustannuspaikkalaskennan tavoitteena on auttaa suorite- ja hankekohtaisten kustannusten selvittämisessä ja selvittää vastuualueittaiset kustannukset yrityksen toiminnan kannattavuuden ja taloudellisuuden tarkkailemiseksi. (Riistama & Jyrkkiö 1996, 133).

Kustannuspaikoille määritetään omat koodit, joiden avulla kustannukset rekisteröidään vastuualueille. Yleensä tämä tapahtuu liikekirjanpidossa, kun kustannukset kirjataan kirjanpidon tileille kustannuslajeittain ja kustannuspaikoittain. Kustannuspaikkojen kustannuksista laaditaan kausittain kustannuspaikkaraportti, jonka avulla kuukausittaisia budjetteja seurataan. Kustannukset ovat raportissa usein eriteltynä kustannuspaikoittain lajeittain sekä jaettuna välittömiin ja välillisiin kustannuksiin tai muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin. (Järvenpää ym. 2010, 92.)

Kustannusten siirto apukustannuspaikoille tehdään yleensä sisäisten palvelukustannusten veloittamiseksi. Apukustannuspaikkojen kustannukset voidaan siirtää pääkustannuspaikoille käyttämällä vyörytysmenetelmää tai kiinteiden laskentahintojen menetelmää. Vyörytysmenetelmällä jaetaan yhteiset

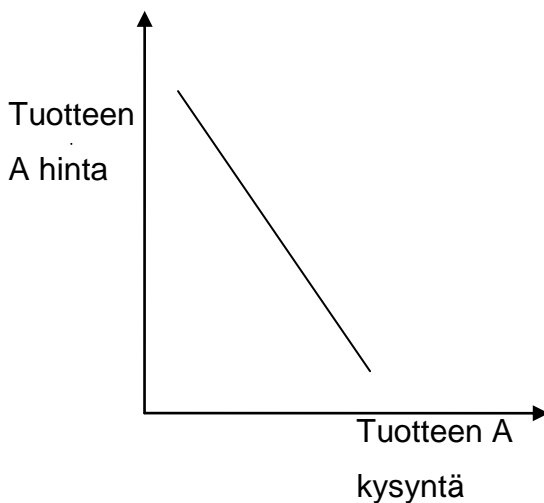
kustannukset sekä apukustannuspaikkojen kustannukset muille osastoille sovittujen jakoperusteiden mukaisesti. Kiinteiden hintojen menetelmällä määritellään laskutushinnat yhteisten kustannuspaikkojen ja apukustannuspaikkojen suoritteille. (Järvenpää ym. 2010, 93 - 95.)

3 Hinnoittelu

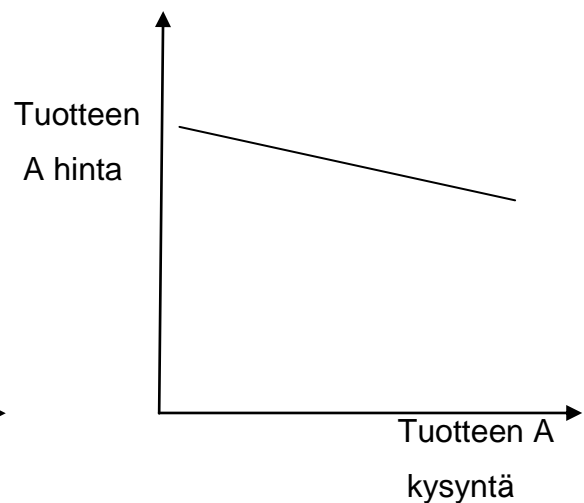
Yrityksen tulos ja sen suunnittelu ovat tärkeitä hinnoittelun kannalta laskenta-toimen näkökulmassa. Tuottojen ja kustannusten erotuksesta syntyy yrityksen tulos, jolloin kustannukset muodostavat vain puolet yrityksen tulossuunnittelusta ja toisen puolen muodostaa tuottojen suunnittelu. Hinnoittelulla onkin suuri merkitys tuottojen suunnittelussa, ja sen onnistuminen vaikuttaa olennaisesti kysynnän määrään ja kannattavuuteen. Yrityksen valitsemalla hintatasolla on suuri strateginen merkitys ja se voi vaikuttaa merkittävästi yrityksen taloudelliseen tulevaisuuteen. (Laitinen 1990, 141.)

Hinnoittelu vaikuttaa suoraan tuotteen kysyntään ja tuotteen katteeseen. Mitä korkeampi hinta on, sitä vähemmän tuotetta saadaan kaupaksi ja mitä alhaisempi hinta on, tuotetta myydään sitä enemmän. Jos tuotteen hinnan laskeminen tai nostaminen vaikuttavat kysyntään merkittävästi, kysyntä on joustava hinnan suhteen. Kysyntä taas on joustamaton päinvastaisessa tapauksessa ja hinta voidaan nostaa korkeaksi, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta tuotteen kysyntään. (Laitinen & Laitinen 2007, 123.) Kuviossa 2 on kuvattu joustamatonta ja joustavaa kysyntää kysyntäkäyrien avulla.

a) joustamaton kysyntä



b) joustava kysyntä



Kuvio 2. Esimerkkejä kysyntäkäyristä. (Laitinen 1990, 28.)

Hinnan ja menekin riippuvuutta toisistaan voidaan kuvata menekkifunktiolla. Menekkifunktio on erilainen eri ajankohtina, eri aloilla ja eri markkinatilanteissa. Menekkifunktio perustuu kysynnän hintajoustoon, ja sillä on seuraava kaava:

$$\text{Hintajousto} = \frac{\text{Kysynnän määrän muutos (\%)}}{\text{Hinnan määrän muutos (\%)}} \quad (4)$$

Hintajoustop tulkinnta:

- <-1 Kysyntä on ylijoustavaa
- =-1 Kysyntä on neutraalisti joustavaa
- >-1 Kysyntä on alijoustavaa (Alhola & Lauslahti 2002, 225.)

Liian korkea hintataso voi johtaa riittämättömään kysyntään, hitaaseen kasvuun ja heikkoon kannattavuuteen korkeiden kiinteiden kustannusten vuoksi. Liian matala hintataso voi johtaa suureen kysyntään ja nopeaan kasvuun, mutta kannattavuus voi olla heikkoa pienen yksikkökatteen takia. Yrityksen tulee valita hintataso niin, että se tukee yrityksen markkinaosuusstrategiaa. Yrityksen tavoitefunktioon perustuen hintatason tulisi olla suhteessa voiton ja liikevaihdon keskinäisen painottamisen kanssa. Yrityksen on kuitenkin saavutettava aina tietty minimikannattavuus voidaakseen jatkaa toimintaansa pitemmällä aikavälillä, vaikka se painottaisikin tavoitefunktiossaan liikevaihtoa voiton kustannuksella. Minimikannattavuuden saavuttaminen onkin laskentatoimen keskeinen suunnittelun ja valvonnan kohde. (Laitinen 1990, 141.)

Kustannuslaskennan näkökulmassa voidaan käyttää omakustannuslaskelmaperusteista, katetuottolaskentaperusteista, toimintoperusteista, elinkaariperusteista ja markkinaperusteista hinnoittelumenetelmää. Näistä menetelmistä voidaan käyttää yhtä tai samanaikaisesti useampia menetelmiä tuotteen tai palvelun mukaan. (Alhola & Lauslahti 2002, 226.) Tässä opinnäytteessä perehdytään vain

omakustannusperusteiseen ja markkinaperusteiseen hinnoitteluun, jotka ovat oleellisimmat tutkimuksen kannalta.

3.1 Omakustannusperusteinen hinnoittelu

Voittolisä- eli omakustannushinnoittelu on tyypillinen kustannuspohjainen hinnoittelumenetelmä. Tuotteen myyntihinta perustuu sen omakustannusarvoon ja siihen lisättävään katteeseen. Kate lisätään tuotteesta saatavaa voittoa varten. Tällä hinnoittelumenetelmällä varmistetaan, että tuotteen hinnalla katetaan tuotteen aiheuttamat kustannukset ja se tuottaisi voittoa. Omakustannusarvo on tuotteen hinnan minimiraja, ja sen alle tuotetta ei myydä lyhyelläkään aikavälillä. Tuotteen hinta voidaan laskea sen omakustannusarvon perusteella kaavan 5 avulla.

$$\begin{array}{r} \text{Tuotteen välittömät yksikkökustannukset} \\ + \text{Tuotteen välilliset yksikkökustannukset} \\ \hline = \text{Tuotteen omakustannusarvo (OKA)} \\ + \text{Kohtuullinen voittolisä} \\ \hline = \text{Tuotteen myyntihinta} \end{array} \quad (5)$$

Omakustannusperusteisen hinnan laskemisen keskeiset ongelmat ovat tuotekohtaisten kustannusten riittävän täsmällinen arviointi ja voittolisän suuruuden päättäminen. Tuotteen valmistusarvoa voidaan myös käyttää voittolisähinnoittelun perustana, jolloin voittolisällä katetaan myös markkinoinnin ja hallinnon kustannukset. (Laitinen 1990, 150 - 151.)

Voittolisän suuruuteen vaikuttavat monet eri tekijät. Voittolisä voidaan laskea esimerkiksi jakamalla yritykselle asetettu tavoitevoitto ensin tuotteille jollain sopivalla perusteella. Jako voidaan tehdä samalla tavalla kuin välilliset kustannukset kohdistetaan tuotteille tai tavoitevoitto jaetaan tuotteille tuotteiden kokonaiskustannusten suhteessa, jolloin niille saadaan sama kateprosentti. Jos tuotteelle halutaan määrittää kiinteä hinta, kannattaa voittotavoite asettaa pidemmän aikavälin keskiarvona, minkä jälkeen voittolisä lasketaan yksikköä kohti jakamalla tuotteelle kohdistettu tavoitevoitto arvioidulla myyntimäärällä. Arvioidun myyntimäärän tulee vastata tuotteen normaalituotantomäärää. Tämä

voittolisähinnoittelumenetelmä voi sisältää kuitenkin ns. noidankehäpäätelmän, koska arvio myyntimäärästä tehdään ennen hinnan laskemista, vaikka hinta määrää tuotteen kysynnän. (Laitinen 1990, 151 - 152.)

Pääoman tuotto prosenttiin perustuva hinnoittelu

Pääoman tuotto prosenttiin perustuva hinnoittelumenetelmä perustuu voittolisähinnoittelumenetelmään ja se onkin voittolisähinnoittelun sovellus. Voittolisähinnoittelussa voittotavoite määräytyy tuotteen tai palvelun sitoman pääoman mukaan. Tässä menetelmässä koko yrityksen pääoman tuotto prosenttina määritelty tavoite kohdistetaan eri tuotteille, ja tällöin jako on oikeudenmukaisempi kuin perinteisessä omakustannusperusteisessä hinnoittelumenetelmässä. (Alhola & Lauslahti 2002, 228.) Tuotteen hinta voidaan laskea kaavan 6 avulla.

$$\begin{array}{l} \text{Tuotteen välittömät kustannukset} \\ + \text{Tuotteen välilliset kustannukset} \\ \hline = \text{Tuotteen omakustannusarvo (OKA)} \\ + \text{Tuotteen sitomalle pääomalle yksikköä kohti laskettu} \\ \text{tavoitevoitto} \\ \hline = \text{Tuotteen myyntihinta} \end{array} \quad (6)$$

Pääoman tuotto prosenttiin perustuva hinnoittelu edellyttää, että jokainen tuote muodostaa oman kannattavuusyksikön, jonka sitoma pääoma pystytään erittelemään yrityksen koko pääomasta. Tämän hinnoittelumenetelmän tarkkuus riippuu tuotekohtaisten kustannusten sekä pääoman kohdistamisen täsmällisyydestä. Kustannusten kohdistamiseen liittyykin harkinnanvaraisuutta. (Laitinen 1990, 157.)

Tuotteen kustannuspohjainen hinta on ensimmäinen arvio tuotteen optimaalisesta hinnasta. Hinnan pitää myös vastata hinnan laskemiseksi käytettyä kysyntäkäyrän myyntimäärää ja tuotteen strategisia tavoitteita liikevaihdon ja voiton suhteen. Hintaa täytyy tarkentaa markkinoiden reaktioiden mukaan optimaalisen hinnan määrittämiseksi. Lopullisen hinnan tulisi maksimoida tuotteen tavoitefunktion arvo. (Laitinen 1990, 159.)

3.2 Markkinalähtöinen hinnoittelu

Markkinahintainen hinnanasetanta perustuu tuotteen tai palvelun markkinahintaan. Jos markkinahintataso on tiedossa, se asettaa hinnanasetannalle ylärajan eli markkinahintaa voi sanoa ohjehinnaksi. Markkinahinta sopii suoritteille, joilla on markkinoilla selvät viitehinnat eli markkinoilla on jo samanlaisia tuotteita tai palveluita. Yleensä näitä tuotteita tai palveluita tuotetaan ja myydään suuria määriä, esimerkiksi päivittäistavarakaupan tuotteet ja tietyt peruspalvelut, kuten pankkisiirtomaksut. Jos tuote tai palvelu on hyvin yksilöllinen ja samanlaisia tuotteita ei ole vielä markkinoilla tai on kyse merkituotteesta, voi hinnoittelu pelkän markkinahinnan perusteella olla hankalaa. Markkinahintainen hinnoittelu voi olla menekkikeskeistä tai kilpailutilannekeskeistä. Menekkikeskeisessä hinnoittelussa kasvatetaan menekkiä hinnan avulla, ja kilpailutilannekeskeisessä hinnoittelussa pyritään estämään kilpailevien tuotteiden tuloa markkinoille. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 190 - 191.)

Markkinapohjaisen hinnoittelun käyttö on yleistynyt. Hinnoittelu perustuu markkinahintaan, ja se tapahtuu vähentämällä markkinahinnasta oma voittotavoite, jolloin saadaan selville, mitä tuote tai palvelu yritykselle maksaa. Markkinapohjaisessa hinnoittelussa yrityksen täytyy pystyä tuottamaan tuote sen tavoitekustannusten hinnalla. Tämä voikin johtaa yrityksissä toimintojen tehostamiseen, että voidaan toimia kannattavasti markkinoilla. (Alhola & Lauslahti 2002, 239.)

Markkinoinnin näkökulmassa hinnoittelu nähdään vain yhdeksi yrityksen kilpailukeinoksi. E. Jerome MCarthy on kehittänyt vuonna 1960 yrityksen markkinointikilpailukeinoista 4P-mallin, jota Philip Kotler on laajentanut ja kehittänyt. 4P-mallissa tuotteen markkinointiin käytettyjä tekijöitä kuvataan neljän kilpailukeinon avulla. Kilpailukeinot ovat tuote, hinta, saatavuus ja markkinointiviestintä. Nämä neljä kilpailukeinoa valitaan markkinoinnissa niin, että saavutetaan markkinoinnille asetetut tavoitteet mahdollisimman hyvin. Täällä on kyse kilpailukeinojen optimaalisesta käytöstä eli optimaalisesta markkinointimixistä. (Laitinen 1990, 81.)

Tuotteen hinta on ainoa markkinointimixiin kuuluva kilpailutekijä, jolla saadaan aikaan myyntituottoja. Markkinoinnin näkökulmassa korostetaan hintapäätöksen tekemistä markkinointimixiin kuuluvien muita tekijöitä koskevien päätösten kanssa. Tuotteen hinnan tulee olla tuotteen ominaisuuksien, saatavuuden ja markkinointiviestinnän kanssa sopuissa, jolloin näistä tekijöistä muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Hinnoittelussa täytyy myös ottaa huomioon kysynnän voimakkuus ja kuluttajan käyttäytymiseen liittyvät psykologiset tekijät. (Laitinen 1990, 82 - 83.)

Hintaa on myös muutettava markkinoiden muuttuvien tilanteiden mukaan. Markkinoinnin näkökulmassa hinnoittelu vaatii seuraavissa neljässä tilanteessa selkeää päätöksentekoa: uuden tuotteen lähtöhinnan määrittäminen, hinnan muuttaminen elinkaaren eri vaiheissa, kilpailijan hinnanmuutos ja hinnan määrittäminen tuotteille, joiden kysyntä tai kustannukset johtuvat toisistaan, jolloin näille tuotteille täytyy löytää optimaalinen hintasuhde. (Laitinen 1990, 83.)

Markkinoinnin näkökulmassa tuotteen kustannuksille annetaan vähemmän painoarvoa hinnoittelussa, kun taas kuluttajien suhtautumiseen kiinnitetään enemmän huomiota. Hinta on vain yksi markkinoinnin neljästä kilpailukeinosta. Tehokas markkinointimix toteuttaakin markkinoinnin tavoitteet sekä samalla yrityksen tavoitteet, sillä markkinoinnin tavoitteet perustuvat yleensä yrityksen kokonaistavoitteisiin. Markkinoinnin päätehtävänä onkin vastata yrityksen markkinosuustrategian toteutumisesta. (Laitinen 1990, 113, 81.)

3.3 Palvelujen hinnoittelu

Philip Kotler on määritellyt palvelun toiminnoksi, hyödyksi tai tyydytykseksi, joita yritys tarjoaa asiakkailleen. Hänen mukaansa palvelut ovat aineettomia, välittömästi kuluvia, muuttuvia ja henkilökohtaisia. Palvelun aineettomuus tarkoittaa sitä, että se ei ole käsin kosketeltavissa, joten käsitteellisesti sitä on vaikea hahmottaa. Palvelua ei myöskään voi varastoida, koska se tuotetaan ja kulutetaan samanaikaisesti. Palvelu perustuu toimintoon, joten palvelu lakkaa olemasta, kun toiminto päättyy. Palvelun hinnoittelussa korostuukin enemmän markkinoinnin kuin laskentatoimen näkökulma näiden palvelun erityispiirteiden takia. (Laitinen 1990, 106 - 107.)

Palvelujen hinnoittelua koskevat samat taloudelliset periaatteet kuin fyysisiä tuotteita. Myös palvelu on hinnoiteltava niin, että markkinoinnille asetetut tavoitteet saavutetaan parhaalla mahdollisella tavalla. Palvelujen hinnoittelussa voidaan soveltaa kustannushinnoittelua, kilpailuperusteiseen palkkaan, ehdolliseen maksuun tai palvelun arvoon perustuvaa hinnoittelua, sopimushinnoittelua ja kiinteiden hintojen menetelmää. Nämäkin hinnoittelumenetelmät voidaan jakaa kustannus- ja markkinalähtöisiin hinnoittelumenetelmiin. Yrityksen hinnoittelustrategiaa voidaan tukea palvelujen lyhyen tähtäimen hinnoitteluun kehitetyillä taktiikoilla. Näitä taktiikoita ovat esimerkiksi tappiolähtöinen, erilaistava, epäjatkuva ja takuuseen perustuva hinnoittelu sekä alennus- ja tuoteryhmähinnoittelu. (Laitinen 1990, 115 - 116.)

4 Vuokran määräytyminen

Vuokra on vieraan omaisuuden käytöstä maksettava korvaus. Kiinteistössä vuokria kerätään tilojen ja kiinteistön käyttöoikeudesta. (Aho 2000b, 22.)

4.1 Vuokran määräytymisen perusteita

Kiinteistön vuokra koostuu omistajan kiinteistöinvestoinnille asettamasta tuottovaatimuksesta, pääoman kulumisesta, pääoman erilliskustannuksista ja ylläpidon kustannuksista. Kiinteistöinvestoija muuttaa nämä kulut vuotuisiksi kassavirraksi, joita verrataan tuottoihin. Investoinnin kannattavuuden tunnusluku voi olla investoinnin nykyarvo, sisäinen korko tai takaisinmaksuaika. (Aho 2000a, 40.)

Myös voittoa tavoittelemattomien yhteisöjen omistamien kiinteistöjen vuokra voidaan määrittää laskennallisesti. Vuokra voidaan määrittää kiinteistön hallintaan perustuvan toiminnan tuloslaskelmakaavaan pohjautuen taulukon 3 mukaisesti.

Kiinteistön hoitokulut

Kiinteistön hoito

Ennakoimaton korjaus

1. Kiinteistön hoito yhteensä (= hoitovuokra)

Kunnossapito

Suunnitelluista vuosikorjauksista aiheutuneet kunnossapitokulut

2. Kunnossapito (= kunnossapitovuokra)

Pääoma

Alkuperäisen investoinnin poisto

Korkokulut ja pääoman tuotto

3. Pääoma yhteensä (= pääomavuokra)

VUOKRA YHTEENSÄ (= 1+2+3)

Taulukko 3. Kiinteistön vuokralaskennan periaate. (Aho 2000b, 24.)

Vuokra määräytyy markkinoiden mukaan. Kustannukset ovat omistajan alin vuokrahintapyyntö, mutta markkinatilanne voi sallia korkeammat vuokrat. Vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitokustannuksista. Vuokrataso voi kuitenkin jäädä niin alhaiseksi, ettei kiinteistönpidon kaikkia kustannuksia voida kattaa. Tästä voi seurata kunnossapitotoimien lykkäytymistä, mistä taas voi aiheutua vuokran korotuspaineita tai rahoitusaliijäämää, mikä voidaan joutua kattamaan ylimääräisellä lainalla. Vuokra voi myös nousta laskennallista vuokraa korkeammaksi, jolloin voidaan suorittaa lykättyjä korjauksia, lyhentää lainoja tai rahastoida ylijäämä. Vuokrien joustokohta on pääomavuokra. (Aho 2000a, 40; Aho 2000b, 24.)

Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostuu poistoista ja koroista. Poisto lasketaan vähentämällä pääoma-arvosta mahdollisimman hyvin todellisuutta kuvaava arvonalennus. Arvonalennus voi johtua vikaantumisesta, kulumisesta käytössä, taloudellisen käyttökelpoisuuden alenemisesta, aluetaloudellisista syistä tai markkinoille tulleista teknisesti paremmista ratkaisuista. Poisto kuvaa pääomahyödykkeen vikaantumista, kulumista ja vanhanaikaiseksi tuloa. Rakennusten tavallisimmat poistomenetelmät ovat tasapoisto, degressiivinen eli aleneva poisto ja progressiivinen poisto. Suomessa yleisimmin käytetään tasapoistoa ja degressiivistä poistoa. Poisto lasketaan kustannusperusteisesti lasketusta arvosta tai tuottoarvosta. Korkeus on pääomalle asetettu tuottovaatimus. Sen avulla eriaikaiset suoritukset asetetaan vertailukelpoisiksi. (Aho 2000a, 43 - 44.)

Kustannuspohjaisen pääomavuokran tuottovaatimus veloitetaan suoraan käyttäjältä korkokustannuksena. Poisto ja maaomaisuudelta vaadittava tuottovaatimus voidaan määrittellä erikseen kustannuspohjaisessa vuokrassa. Kustannuspohjainen pääomavuokra muodostuu kun nämä kustannustekijät lasketaan yhteen. (KTI Kiinteistötieto Oy 2001.)

Markkinapohjaisessa pääomavuokrassa pääoman tuotto muodostuu markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. Kustannustekijöistä tehtävää laskentaa ei suoriteta, vaan pääomalle saatava korvaus muodostuu

markkinoiden mukaan. Myös kohteeseen liittyvä riski huomioidaan. (KTI Kiinteistötieto Oy 2001.)

Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokralla katetaan pääoman erilliskustannukset, ylläpitokustannukset sekä osa käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannuksista tapauskohtaisesti. Ylläpitovuokraa voidaan sanoa myös hoitovuokraksi, ja sen määräytyminen voi riippua mm. kiinteistön omistusmuodosta. (KTI Kiinteistötieto Oy 2001.)

Raklin eli Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto ry:n mukaan suoraan omistetun kiinteistön tai yhden omistajan kiinteistöosakeyhtiön ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä määritetään kuluvalle vuodelle talousarviossa arvioitujen kiinteistökulujen perusteella. Ylläpitovuokrassa veloittavia ylläpitokuluja ovat kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Asetuksen mukaisia hoitokuluja ovat henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Kirjanpidossa kuluiksi kirjatut korjauskulut veloitetaan ylläpitovuokrassa, mutta ne korjauskulut, jotka ovat aktivoitu, jäävät vuokranantajan kustannuksiksi. (KTI Kiinteistötieto Oy 2001.)

4.2 Vuokran määräytyminen asuinhuoneistoa käsittelevän lain mukaan

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on sovittu, jollei tästä tai muusta laista muuta johdu. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481, 27 §)

Vuokrasääntelyn purkautumisen jälkeen vuokranantaja ja vuokralainen ovat voineet vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa sopia vapaasti vuokran määrästä. Valtioneuvosto ei anna taso- tai yleiskorotusohjeita, eikä mitään taulukkovuokria ole olemassa. Tilastokeskus julkaisee vuokratilastot asuinhuoneistojen vuokratasoista vuosittain. Vuokratilastoissa on nähtävillä alueelliset keskimääräiset vuokrat, mutta ne eivät sido vuokrasuhteen osapuolia. (Furuhjelm, Hienonen, Koro-Kanerva, Kärkkäinen & Salo 2008, 10.)

Vuokra ei kuitenkaan saa olla kohtuuton, vaikka se on vuokrasuhteen osapuolten vapaasti sovittavissa. Mikäli vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan

samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen käyvät vuokrat ilman huoneen vuokrauksessa hyväksyttävää syytä, voi vuokralainen lain mukaan vaatia vuokraansa tuomioistuimessa alennettavaksi. Jos vuokraa voi pitää lain yleisen kohtuullisuussäännöksen mukaan kohtuuttoman alhaisena, voi vuokranantaja vaatia tuomioistuimelta vuokran kohtuullistamista. (Furuhjelm ym. 2008, 10.)

Vuokralla on tarkoitus kattaa vuokrauksesta aiheutuneet kustannukset vuokranantajalle sekä tuottaa voittoa osalle vuokranantajista. Vuokran on tarkoitus kattaa kustannukset huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, kunnossapidosta, jätehuollosta ja muista huoneiston ylläpidosta aiheutuneista kustannuksista. Vuokrasopimuksessa voidaan myös sopia, että vuokralainen vastaa näistä vuokranantajalle kuuluvista velvoitteista, jolloin vuokran määrä on pienempi. (Kuluttajaliitto ry 2012, 14.)

Vuokralainen yleensä maksaa myös erilaisia käyttökorvauksia vuokranantajalle tai suoraan taloyhtiölle. Näitä käyttökorvauksia voivat olla autopaikkamaksu tai saunamaksu. Nämä erilliskorvaukset ovat korvausta jonkin erillisen hyödykkeen tai tilan käytöstä. (Furuhjelm ym. 2008, 10.)

Vuokran määrä voidaan sopia neliö- tai kokonaisvuokrana. Kokonaisvuokran käyttäminen on suositeltavaa, esimerkiksi 500 e/kk. Tämän lisäksi on ilmoitettava laskennallinen neliövuokra ja mainittava, ettei vuokranmäärä perustu pelkästään vuokrattuun pinta-alaan vaan kokonaisuuteen. Pinta-ala ei ole pelkästään vuokraan vaikuttava tekijä, vaan vuokrauskohde on kokonaisuus, johon vaikuttavat myös tilaratkaisut, huoneiston kunto, sijainti sekä vuokrasopimuksen muut ehdot. (Furuhjelm ym. 2008, 10 - 11.)

Vuokran määrästä on lain mukaan sovittava vuokrasopimusta tehtäessä sekä myös vuokrasuhteen aikana, jos vuokraa halutaan muuttaa. Vuokran tarkistamista koskevasta menettelystä on myös sovittava vuokrasopimusta tehdessä, jos vuokraa halutaan tarkistaa sopimuksen perusteella. Yleisin vuokrankorotusehto on indeksiehto, jolla vuokrankorotukset sidotaan johonkin yleisesti käytössä olevaan indeksiin. Näitä indeksejä ovat mm.

elinkustannusindeksi, kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi ja rakennuskustannusindeksi. (Furuhjelm ym. 2008, 11.)

Indeksikorotus lasketaan laskemalla indeksin pisteluvuissa edellisen tarkistuksen jälkeen tapahtunut prosentuaalinen muutos. Vuokraa korotetaan saadulla prosenttimäärällä. Jos vuokrankorotus perustuu elinkustannusindeksiin, täytyy muistaa, että elinkustannusindeksin pisteluvut julkaistaan aina seuraavan kuukauden puolivälissä. Tällöin täytyy myös ottaa huomioon, minkä kuukauden indeksiä käytetään vuokrankorotuksessa, että vuokrankorotusilmoitus voidaan antaa ennalta sovitussa ajassa. (Furuhjelm ym. 2008, 11.)

5 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn säännökset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta ja se kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan.

ARAn toiminta-ajatuksena on edistää kestäväää ja kohtuuhintaista asumista vuorovaikutuksessa asiakkaidensa ja yhteistyökumppaneidensa kanssa toimeenpanemalla tukia, ohjauksella ja valvonnalla sekä niihin liittyvällä kehittämistoiminnalla. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä tukia ja avustuksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokantaan kuuluvien asuntojen käyttöä. ARAn tarkoituksena on myös edistää ekologista ja kohtuuhintaista asumista. ARA myös osallistuu asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyviin hankkeisiin sekä tuottaa alan tietopalvelua. (ARA 2013a.)

5.1 Yleishyödyllisyys

ARAn nimeämät yleishyödylliset yhteisöt toimivat voittoa tavoittelemattomasti. Ne rakennuttavat, hankkivat ja vuokraavat vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sosiaalisin perustein. Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä voi hakea ARA:lta, ja se voi nimetä ne yhteisöt yleishyödyllisiksi, jotka täyttävät korkotukilaissa (604/2001) määritellyt edellytykset. Yhteisöjen toiminnan tavoitteena tulee olla asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot sekä kohtuulliset kustannukset. (ARA 2013b.)

Yleishyödyllisten yhteisöjen on täytettävä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeusasuntolainojen korkotukilaissa ja aravalaisissa yleishyödyllisyydelle asetetut edellytykset, jotka säätelevät

- yhteisön toimialaa
- asuntojen hakumenettelyä
- yhteisön tuoton tulouttamista
- rajoituksista vapautuneiden asuntojen luovutusta
- yhteisörakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelyjä
- riskien ottamista
- lainojen ja takausten antamista.

ARAN nimeämiä yleishyödyllisiä yhteisöjä on 540 ja osa niistä tarjoaa asuntoja erityisryhmille. (ARA 2013b.)

5.2 Tuet ja avustukset

ARA voi hyväksyä korkotukilainan asuntojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen. Eduskunta päättää vuosittain lainoituksen määrän ja minkä väestöryhmän asuminen tarvitsee erityisesti tukea. Valtioneuvosto vahvistaa lainoituksen alueelliset sekä muut käyttöperusteet. Valtion varoista myönnetään myös avustuksia eri väestöryhmien asumisolojen parantamiseksi. Myönnettäviä avustuksia ovat korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustukset sekä erityisryhmien investointiavustukset. (ARA 2013c.)

Korkotukilaina

ARA hyväksyy korkotukilainoja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen uudisrakentamiseen sekä vuokrahankkeiden sijaintikuntien puoltamille kohteille. ARAn hyväksymien korkotukihakemusten perusteella Valtiokonttori maksaa korkotuen, jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Kun vuokra- tai asumisoikeustalolle myönnetään korkotukilaina, on lainalla myös valtion täytetäkaus. Täytetäkaus tulee automaattisesti voimaan kun korkotukilaina on myönnetty. Valtion tukemaa lainaa voi saada kunta tai muu julkisyhteisö, ARAn nimeämä yleishyödyllinen yhteisö tai edellä mainittujen yhteisöjen omistama osakeyhtiö. (ARA 2013d.)

Erityisryhmien korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,4 %. Rakentamisaikana korkotuki maksetaan koko omavastuukoron ylittävälle osalle. Rakentamisajaksi katsotaan 12 kuukauden ajanjakso ensimmäisen lainaerän nostamisesta. Rakentamisajan jälkeen omavastuukoron ylittävälle osalle maksettava korkotuki pienenee vuosittain ja sitä maksetaan 23 vuoden ajan. Korkotukilainan laina-aika on 41 vuotta ja sille on asetettu viisivuotiskaudet, joiden aikana lainaa on lyhennettävä vähintään asetettu määrä. Lainansaaja ja -antaja voivat kuitenkin sopia, että lainaa lyhennetään vähimmäismäärää enemmän, jos esimerkiksi korkotukilainasta maksettava korko on alhainen, eivätkä kohteen asumismenot nouse kohtuuttomasti. (ARA 2013e.)

Korkotukea myönnetään myös vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparantamiseen. Myös perusparannuslainoilla on valtion täytetäkaus. Vuokratalon perusomavastuukorko on 3,4 %, ja sen ylimenevästä osasta maksetaan ensimmäisenä vuonna korkotukea 95 %. Tämän jälkeen korkotuki pienenee vuosittain. (ARA 2013f.)

Uudistuotannon sekä perusparannuksen lainoituksen korko voi olla viitekorkosidonnainen tai kiinteä. Rahoituslaitos voi periä muille kuin kiinteäkorkoisille lainoille lainan myöntämisaikana kohtuullisen korkomarginaalin. Korkoina hyväksytään yleisimmät viitekorot, kuten

- 6 tai 12 kuukauden euribor-korko
- rahoituslaitosten omat prime-korot
- TEL-viitekorot
- valtion sarjaoblikaatioina hyväksytyt
- koronvaihtosopimuksen (swap) myyntinoteerauksen korko.

Korkotukilainat tulee kilpailuttaa. Lainatarjoukset tulee pyytää vähintään kolmelta luottolaitokselta. Lainojen vakuutena voidaan käyttää kiinnitystä tai omavelkaista takausta. Kiinnitystä käytettäessä panttikirjojen tulee vastata lainapääoman 1,2 kertaista määrää. Perusparannuskohteiden lainoituksessa samaan kohteeseen aiemmin kiinnitettyjä vapaita panttikirjoja voidaan käyttää korkotukilainan vakuutena. (ARA 2013e; ARA 2013f.)

Erityisryhmän investointiavustus

Ara myöntää erityisryhmien asumisolujen parantamiseksi investointiavustuksia. Avustusten tarkoituksena on lisätä erityisryhmille tarkoitettujen kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa sopivien vuokra-asuntojen määrää. Erityisryhmiksi luetaan mm. asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisairaajat ja huonokuntoiset vanhuksat. (ARA 2013g.)

Avustukset enimmäisprosentit ovat 10, 25, 40 ja 50 % hyväksytyistä investointikustannuksista. Enimmäisprosentit ovat porrastettu siten, että mitä

enemmän erityisiä ratkaisuja asunnossa tarvitaan, sitä suurempi on avustusprosentti. ARA myöntää ja maksaa avustuksen. (ARA 2013g.)

Avustusta voidaan myöntää rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten sellaisille kohteille, joille voidaan myös myöntää korkotukilainaa. Avustuksen saamisen edellytyksenä on, että vuokratalo tai -asunnot soveltuvat erityisryhmän käyttöön ja niillä on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla. Hankkeen täytyy myös olla taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu ja se on osoitettava hankesuunnitelmassa. Kunnan täytyy myös puoltaa hanketta. (ARA 2013g.)

5.3 Vuokranmääritys

ARA-vuokratalojen omistajan tehtävänä on vuokran määrittäminen omakustannuseriaatteen mukaan. Vuokralaisilta saa periä vuokraa enintään sen määrän, jolla saadaan katettua asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitus sekä hyvän kiinteistönpidon mukaiset menot. Korkotukilainan ennaikainen maksaminen ei vapauta vuokranmääritystä koskevista rajoituksista eikä muistakaan ARAn asettamista rajoituksista. Kun laina on maksettu alkuperäisten lainaehtojen mukaisesti tai laina-aika on kulunut loppuun, vapautuu vuokratalo vuokranmääritystä koskevista rajoituksista. Tämän jälkeen vuokrat voidaan vapaasti määrittää asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaan. Vuokran täytyy kuitenkin olla edelleen kohtuullinen. (ARA 2013h.)

Vuokriin sisältyvät kulut

Vuokran määrittämisessä vuokrat määritetään asuntojen 100 prosentin käyttöasteen mukaan. Jos varaudutaan asuntojen tyhjäkäyttöön, tulee tyhjäkäyttöön perittävän vuokran määrän perustua edellisen vuoden toteutuneeseen tyhjäkäyttöön sekä arvioon vuokranmäärityskauden tyhjäkäytöstä. (ARA 2013h.)

Kirjanpidolliset erät eivät kuulu omakustannusvuokraan, koska vuokranmääritys perustuu rahavirtoihin. Esimerkiksi poistot eivät sisälly omakustannusvuokraan.

Omakustannusvuokrassa huomioidaan lainojen lyhennykset ja korot. (ARA 2013h.)

Omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää seuraavat menot, jotka aiheutuvat

1. kiinteistön ja rakennusten hankinnasta ja rakentamisesta
2. kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta
3. perusparannuksista
4. varautumisesta kohtien 2 ja 3 toimenpiteisiin
5. omalle pääomalle maksettavasta korosta
6. omistajalle kuuluvien velvoitteiden hoidosta.

Vuokriin ei saa sisällyttää omistajan muusta toiminnasta aiheutuneita tappioita. Esimerkiksi palvelu- ja vuokraustoiminnan täytyy kummankin kattaa omat korko- ja pääomakulunsa. Toiminnot ovat myös pidettävä erillään kirjanpidollisesti. (ARA 2013h.)

Kiinteistön ja rakennusten hankinnasta aiheutuneet menot

Kiinteistöjen ja rakennusten hankinnasta aiheutuneet kustannukset ovat ARAn hyväksymästä korkotuettavasta eli lainoitusarvon muodostamasta hankintavasta johtuvia lainanlyhennyksiä ja korkoja eli pääomamenoja ja ne sisällytetään omakustannusvuokraan. Kirjanpidon poistoja ei sisällytetä vuokranmäärityslaskelmiin. Hyväksytyyn hankinta-arvoon sisältyy varsinaisten asuintilojen lisäksi välittömästi asuntoihin liittyvien tilojen kustannukset. (Aho 2012.)

Kiinteistössä voi myös olla tiloja, jotka eivät ole korkotukilainoitettuja. Lainoittamattomat tilat voivat olla esimerkiksi liiketiloja. Näiden tilojen pääoma- ja hoitokuluja ei saa sisällyttää asukkailta perittäviin omakustannusvuokriin, ja niiden kulut on katettava tiloista saatavilla tuotoilla tai muilla tuloilla, esimerkiksi omistajan rahoituksella. Kirjanpidossa lainoittamattomat tilat täytyy pitää erillään lainoitetuista tiloista eli ne täytyy kirjanpidossa käsitellä omina kustannuspaikkoinaan. Omakustannuseriaate ei koske näiden lainoittamattomien tilojen vuokranmääritystä. Lainoittamattomista tiloista syntyvä

ylijäämä voidaan käyttää asuntojen vuokrien tukemiseen, mutta alijäämää ei voida kattaa asuntojen omakustannusvuokrilla. (Aho 2012.)

Jos hankittavan tai rakennettavan kohteen kustannukset ovat ylittyneet eikä ARA hyväksy kustannusten ylitystä kohteen korkotuettaviin kustannuksiin eli lainoitusarvoon, ei ylityksen aiheuttamia rahoituskuluja saa sisällyttää omakustannusvuokriin. Nämä kustannukset on katettava muilla tuotoilla tai kohteen omistajayhteisön varoilla. Jos omistajan sijoituksella on katettu kustannusten ylitys, ei omistajan sijoitukselle saa periä vuokrissa omanpääoman korkoa. Myöskään muiden kohteiden tulevia korjauksia varten kerätyillä tuotoilla ei saa kattaa hankintamenon ylityksestä johtuvia kustannuksia. (Aho 2012.)

Kiinteistön ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot

Kiinteistön ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot ovat hyvän kiinteistönpidon edellyttämiä vuotuisia kohtuullisia hoitomenoja. Merkittävimmät hoitomenot tulee kilpailuttaa. Jos asuintiloihin välittömästi liittyviä tiloja, esimerkiksi asukkaiden käytössä olevaa kerhotilaa tai erityisryhmien kohteissa olevia tukipalvelutiloja vuokrataan ulkopuolisille, huomioidaan näiden tilojen vuokratuotot asuntojen vuokranmäärityksessä vuokraa vähentävänä tekijänä. Käyttömaksut, kuten vesi-, sauna-, ja autopaikkamaksut määritetään kustannusvastaavuutta noudattaen. (Aho 2012.)

Perusparannuksista aiheutuvat menot

Kiinteistöillä tulisi olla koko elinkaaren kattava peruskorjaus- tai perusparannusohjelma, johon on kirjattuna korjauksien suunnittelu, ajoittaminen ja rahoitus. Tämän tulisi myös olla osa omistajayhteisön perustoimintaa. Vuokrien kehitys pysyy tasaisena, kun korjaus- ja perusparannustoimenpiteet toteutetaan elinkaariajattelun mukaisesti. Talousarvion ja vuokranmäärityksen yhteydessä tulisikin päivittää pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmat, jotka laaditaan rakennuksen kuntoarvion perusteella. (Aho 2012.)

Varautuminen ylläpitoon, hoitoon ja perusparannuksiin

Varojen keräämisellä ennakkoon omakustannusvuokrissa on tavoitteena, että perusparannuksiin tarvittaisiin vähemmän uutta lainapääomaa. Näin vuokrien kehitys saadaan pidettyä tasaisempaan. Ennakkoon kerätyt varat tulee pitää erillään muista rahavaroista eikä niitä saa käyttää muuhun tarkoitukseen, kuten uusien kohteiden rakentamiseen. (Aho 2012.)

Omale pääomalle maksettava korko

Oma pääoma eli omat varat ovat vuokratalon kustannusten rahoituksen osa, joka on lainapäätöksessä nimetty omiksi varoiksi. Omat varat ovat 5 tai 10 prosenttia kohteen hyväksytyistä korkotuettavista kustannuksista. Ympäristöministeriön aravavuokra-asuntoja koskevan päätöksen ja korkotukiasetuksen (666/2001) 23 §:n mukaan omille varoille maksettava korko voi olla enintään 8 prosenttia. Omat varat voivat olla omistajan antamaa osakepääomaa, rakennusrahastoa, arava-/korkotukilainaa huonommalla etusijalla olevaa lainaa, avustusta tai peruskorjauskohteissa ennakkoon varatumisena kerätyjä varoja. Vuokrissa oman pääoman korkoa ei saa maksaa sille osalle omia varoja, jotka on katettu avustuksella tai varautumisella. (Aho 2012.)

Jos omat varat on katettu omistajan antamalla lainalla eli tertiäärilainalla, ei lainaa saa lyhentää ennen kuin arava- tai korkotukilaina on lainaehtojen mukaisesti maksettu takaisin. Jos omat varat on katettu ulkopuolisen antamalla lainalla, tulee lainaa kilpailuttaa ja lainan tulee olla vapaata lyhennyksistä niin kauan, kunnes kohteen arava- tai korkotukilaina on maksettu pois. Vuokriin saa sisällyttää vuosittain enintään 8 prosenttia omien varojen alkuperäisestä määrästä. (Aho 2012.)

Erityisryhmien investointiavustusta saanut kohde ei yleensä tarvitse rahoitukseen omia varoja, jos sen rahoitus muodostuu ARAn myöntämästä investointiavustuksesta sekä ARAn hyväksymästä korkotukilainasta. Omia varoja voi olla siinä tapauksessa, että hankkeen valmistuttua ARAlle ilmoitetut toteutuneet ja hankkeen lopullisiksi hyväksytyt kustannukset tuettavien tilojen

osalta ovat suuremmat kuin alkuperäiset hyväksytyt toteuttamiskustannukset, eikä korkotukilainaa tai avustusta ole lisätty. (ARA 2010.)

5.4 Vuokrien tasaus ja jyvitys

Saman omistajan omistamien aravalain ja korkotukilain (1.1.2002 jälkeen) mukaan lainoitettujen vuokratalojen ja -asuntojen vuokrat, jotka säännösten mukaisesti määritetään omakustannusperiaatteella, voidaan tasata. Vuokrien tasaamisella vuokrat saadaan mahdollisimman hyvin vastaamaan asuntojen käyttöarvoa. Käyttöarvoa voi huomioida pisteyttämällä kohteet esimerkiksi talon iän, talotyyppin, sijainnin, tehtyjen peruskorjausten ja varustetason perusteella. Vain pääomamenoja tulisi tasata. Hoitomenot tulee määritellä talokohtaisesti tai vuokranmääritysyksiköittäin. Vuokranmääritysyksikkö sisältää useamman lähekkäin sijaitsevan talon, jotka voivat muodostua useammasta lainoituskohteesta. Myös jaksottaiset korjauskustannukset, liiketilojen vuokratuotot ja tontin vuokrat voidaan tasata omistajakohtaisesti. Myös koko vuokran tasausta voidaan käyttää, että saavutetaan parhaiten tasaamisen tavoitteet. (ARA 2010; Aho 2012.)

Erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden vuokria ei kuitenkaan tulisi tasata, vaan investointiavustusta saanut kohde tulisi pitää omana erillisenä vuokranmääritysyksikkönä. Näin avustus kohdistuu suoraan ja vain kohteessa asuvalle käyttäjäryhmälle. Jos kohteessa on useita eri käyttäjäryhmiä ja investointiavustus on myönnetty eri suuruisena eri käyttäjäryhmille, ei vuokria tulisi tasata kohteen sisällä. Vuokrat tulee määritellä eri käyttäjäryhmien asuntojen, yhteis- ja palvelutiloista aiheutuneiden kustannusten mukaisesti ottaen huomioon eri käyttäjäryhmien vuokranmaksukyky, kuten laissa on edellytetty. (ARA 2010.)

Vuokrien jyvitys tarkoittaa pienasuntojen vuokrien korottamista ja isompien asuntojen vuokrien alentamista siten, että vuokranmääritysyksiköiden keskivuokra ei nouse. ARA on antanut suosituksen vuokrien jyvittämisestä uudessa asuntokannassa ja jyvityksen muuttamisesta vanhassa asuntokannassa. Erikokoisten huoneistojen vuokrien tulisi vastata asuntojen rakennuskustannuksia ja vuokratalojen asuntojen käyttöasteiden tulisi olla

mahdollisimman korkeita. Suosituksella halutaan edistää suurempien asuntojen vuokraamista. Suurempien asuntojen vuokrat ovat markkinahintaan nähden korkeita ja se on aiheuttanut vajaakäyttöä. Suosituksella halutaan myös parantaa vuokratalojen käyttöastetta ja lisätä talojen kokonaisvuokratuottoa, jolloin voidaan pitää myös pienasuntojen vuokrat kohtuullisina. (ARA 2013i.)

6 Case: Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö

Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön ovat perustaneet lappeenrantalaiset ylioppilas- ja oppilaskunnat sekä Lappeenrannan kaupunki ja Lappeenrannan seurakuntayhtymä. Säätiö ylläpitää noin 3000 asuntopaikkaa oppilaitosten läheisyydessä ja tarjoaa asunnon n. 50 - 70 %:lle yliopiston ja ammattikorkeakoulun opiskelijoille. (Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö 2013.)

Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiön tarkoituksena on peruskoulun jälkeisten oppilaitosten opiskelijoiden asuntotilanteen helpottaminen Lappeenrannassa, Lappeenrannan lähikunnissa sekä muuallakin Kaakkois-Suomessa. Säätiö rakennuttaa tai muulla tavalla hankkii hintatasoltaan kohtuullisia ja tarkoituksenmukaisia asuntoja, omistaa asunto- ja muita osakkeita ja kiinteistöjä sekä huolehtii maa-alueiden varaamisesta toimintaansa varten. Säätiö ylläpitää ja vuokraa omistuksessaan tai hallinnassaan olevia asuntoja ja tiloja sekä huolehtii asuntojen kunnossapidosta ja viihtyvyydestä. (Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö 2013.)

Säätiö pyrkii tavoitteisiinsa pitämällä vuokrat ja muut opiskelijoilta perittävät maksut mahdollisimman kohtuullisina, kuin se on mahdollista asuntojen ja kiinteistöjen ylläpitokustannukset ja säätiön hallinnan menot huomioon ottaen. (Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö 2013.)

6.1 Vuokranmääritys Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiössä

LOAS:n toiminnanjohtajan Timo Nurmen mukaan asuntokohteiden vuokrat määritetään ARAn säännösten mukaan. Kaikki säätiön asuntokohteet muodostavat yhden vuokranmääritysyksikön, lukuun ottamatta kahta kohdetta, jotka on lainoitettu vapaarahoitteisesti. Näidenkin kohteiden vuokrat määritetään kuitenkin ARAn säännösten mukaan, mutta näiden kohteiden vuokrat ovat vapaammin määriteltävissä. Vuokranmääritystä varten tarkistetaan kaikki kustannuserät ja arvioidaan niiden seuraavan vuoden mahdolliset korotukset.

Suuremmat kustannuserät, kuten vesi-, lämpö- ja sähkö tarkistetaan asuntokohteittain. Suuremmissa kustannuserissä huomioidaan myös aikaisempien vuosien kulutus. Palkat sivukuluineen sekä huoltokustannukset tarkistetaan myös

aikaisemmilta vuosilta, 1 - 3 vuoden ajalta. Sopimushinnat tarkistetaan kyseisten sopimuskumppaneiden kanssa. Korjauskustannukset käydään myös läpi ja varaudutaan seuraavan vuoden ennakoitavissa oleviin korjauksiin. Peruskorjauksiin varaudutaan vuokralaskelmassa 0,50 e/asm².

Vuokranmäärityksessä lainojen lyhennykset huomioidaan lainojen lyhennys-suunnitelmien mukaisesti. Lainojen korot tarkistetaan lainakohtaisesti. Valtio-konttorin lainojen korot tarkistetaan lainojen vuosimaksuilmoituksista ja markki-nakorkoisten lainojen korot arvioidaan tilanteen mukaan. Mahdolliseen korkojen nousuun varaudutaan.

Muut kuin vuokratuotot, kuten käyttökorvaukset ja autopaikat vähennetään kus-tannuksista. Tämän jälkeen kustannukset jaetaan asuntokohteiden asuntoneli-öille ja vuokrat tasataan kaikille asuntokohteille. Keskivuokra jaetaan asunto-kohteille niin, että vuokra parhaiten vastaisi asuntojen markkina-arvoa.

6.2 Vuokranmäärityslaskelmat

Tähän opinnäytteeseen on tehty kaksi erilaista vuokranmäärityslaskelmaa. Toi-nen on tehty ARAn säännösten mukaan ja toinen kustannusperusteisesti. Mo-lemmissa laskelmissa on tehty hoitomenovuokralaskelma sekä kaksi pääoma-menovuokralaskelmaa. Toisessa pääomamenovuokralaskelmassa on huomioi-tu lainan lyhennykset ja toisessa rakennusten poistot. Laskelmat on tehty asun-tokohdekohtaisesti kaikille tutkimukseen valituille asuntokohteille. Laskelmissa on käytetty pohjana ARAn vuokralaskuria ja sitä on muokattu vastaamaan LOAS:n asuntokohdekohtaisissa tuloslaskelmissa olevia kustannuksia.

ARAn vuokranmäärityslaskelmat tehdään rahavirtojen perusteella. Kirjanpidol-liset erät, kuten poistot eivät sisälly vuokranmäärityslaskelmiin. Pääomameno-vuokralaskelmissa huomioidaan rakennusten poistot suurimpien mahdollisien elinkeinoverolain mukaisten poistojen suuruksina. ARAn säännösten mukaan poistot tulee tehdä lainan lyhennysten suuruksina, mutta säätiön poistosuunni-telman mukaan poistot tehdään suurimpina mahdollisina elinkeinoverolain mu-kaisina poistoina eli rakennuksen poistot ovat 4 %.

Vuokranmäärityslaskelmiin on valittu kahdeksan samalla alueella Skinnarilassa sijaitsevaa kohdetta. Kohteet ovat eri aikoina valmistuneita ja osa kohteista onkin jo peruskorjattu. Vanhemmat alkuperäisessä kunnossa olevat kohteet ovat vuorollaan menossa peruskorjaukseen. Vuokralaskelmiin valitut kohteet ovat seuraavat:

Asuntokohde	Asuinneliöt	Rakennusvuosi	Peruskorjattu
Punkkerikatu 1	3543,0	1978	1997
Punkkerikatu 5	2608,0	1979	2001
Punkkerikatu 2	1698,5	1981	1998
Skinnarilankatu 28	2815,5	1985	2008
Teknologiapuistonkatu 4	2979,0	1989	-
Punkkerikatu 7	2616,0	1990	-
Teknologiapuistonkatu 2	2235,0	1998	-
Tervahaudankatu 1	2608,0	2002	-

Taulukko 4. Tutkimukseen valitut asuntokohteet.

Vuokralaskelmissa määritettiin erikseen hoitomenovuokra ja pääomamenuvuokra. Vuokralaskelmiin on saatu tiedot LOAS:n vuoden 2012 kirjanpidosta. Esimerkkilaskelmiin on valittu kohteeksi Skinnarilankatu 28. Asuntokohde on valmistunut vuonna 1985 ja se on peruskorjattu vuonna 2008, joten siihen kohdistuu useampia eri aikoina otettuja lainoja sekä peruskorjauskustannukset on aktivoitu asuntokohteen hankintamenuon. Tämä asuntokohde valittiin esimerkiksi, että vuokralaskelmien erot tulisivat parhaiten esille.

Hoitomenovuokra

Vuokralaskelmissa käytetyt kustannukset ja tuotot on saatu asuntokohdekohtaisista tuloslaskelmista vuodelta 2012. ARAn säännösten mukaan tehdyissä vuokralaskelmissa huomioidaan vain rahavirtoihin perustuvat kulut. Kustannuksista vähennetään korkotuotot, kuten viivästyskorkotuotot. Myös muut tuotot kuin vuokratuotot, kuten autopaikkavuokrat, käyttökorvaukset, asukkailta perittävät kustannukset ja perintätuotot vähennetään menoista. Puolet muista tuotoista voidaan vähentää hoitomenoista ja puolet pääomamenuista. Tämän jäl-

keen voidaan laskea hoitomenovuokra asuinneliötä kohden. Hoitomenovuokra on laskettu seuraavan taulukon avulla:

HOITOMENOVUOKRA	
Hallinto ym. jaetut kustannukset	69787,78
Toimistokorvaus	20609,40
Henkilöstökulut	2164,02
Käyttö- ja huolto	21498,20
Ulkoalueiden hoito	1548,00
Siivous	1795,30
Lämmitys	34651,21
Vesi- ja jätevesi	13861,17
Sähkö ja kaasu	18996,08
Jätehuolto	4294,55
Vahinkovakuutukset	1271,51
Kiinteistövero	9771,69
Vuosikorjaukset	16360,93
Muut hoitokulut	1588,59
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-193,60
Hoitomenot yhteensä	218004,83
- Muut tuotot 50 %	-12623,00
Hoitomenot yhteensä	205381,83
Hoitomenovuokra €/asm²/kk	6,08

Taulukko 5. Hoitomenovuokra.

Hoitomenoihin sisältyviin hallinnon kustannuksiin sisältyvät myös kustannukset, joita ei ole kirjattu tulospaikoittain, vaan ne ovat kirjattu kirjanpidontilille, johon kirjataan kiinteistöjen jakamattomat kustannukset. Henkilöstökulut sisältävät kohteen talonvanhimman palkkakustannukset. Talonvanhin on LOAS:n kohteessa asuva asukas, joka huolehtii esimerkiksi autopaikkojen varaamisesta, saunavuoroista ja tekee tarkistuskiertoja kohteessa ja raportoi niistä LOAS:lle. LOAS:n muiden työntekijöiden palkkakustannukset kuuluvat hallinnon kustannuksiin ja kiinteistöjen jakamattomiin kustannuksiin.

Käyttö- ja huoltokustannukset sisältävät ostetut kiinteistöhuoltopalvelut ja muut tilatut huoltopalvelut esimerkiksi hissihuollon sekä vartiointimaksut. Vuokralaskelmasta vähennetyt rahoitustuotot ja -kulut ovat asukkailta perittyjä viivästyskorkoja.

Pääomamenuvuokra

ARAn säännösten mukaan määritettyyn pääomamenuvuokraan sisältyvät lainojen lyhennykset ja lainojen korot. Lainojen lyhennysten määrät on saatu LOAS:n kirjanpito-ohjelman lainaseurannasta, johon lainojen lyhennykset ja korot kirjaetaan tulospaikoittain. Pääomamenuvuokrassa voidaan myös huomioida varautuminen tuleviin peruskorjauksiin 0,60 euroa asuinneliötä kohden. Pääomamenuvuokrasta vähennetään puolet asuntokohteen muista tuotoista. Myös pääomamenuvuokra lasketaan asuinneliöille. Taulukossa 6 on esitetty pääomamenuvuokralaskelma, jossa on huomioitu lainojen lyhennykset.

PÄÄOMAMENUVUOKRA	
Lainojen lyhennykset	58728,74
Lainojen korot	58452,98
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm ²	20271,60
Pääomamenuot yhteensä	137453,32
- Muut tuotot 50 %	-12623,00
Pääomamenuot yhteensä	124830,32
Pääomamenuvuokra €/asm²/kk	3,69

Taulukko 6. Pääomamenuvuokra. Lainojen lyhennykset.

Taulukossa 7 on pääomamenuvuokralle tehty vertaileva laskelma, jossa lainan lyhennykset ovat huomioitu poistojen suuruisina.

PÄÄOMAMENUVUOKRA	
Poistot	175241,76
Lainojen korot	58452,98
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm ²	20271,60
Pääomamenuot yhteensä	253966,34
- Muut tuotot 50 %	-12623,00
Pääomamenuot yhteensä	241343,34
Pääomamenuvuokra €/asm²/kk	7,14

Taulukko 7. Pääomamenuvuokra. Poistot.

Näitä kahta pääomamenovuokralaskelmaa vertailtaessa pääomamenovuokra on suurempi, jos laskelmassa huomioidaan rakennuksen poistot lainojen lyhennysten sijaan. Rakennuksen poistot ovat tässä kohteessa vielä aika suuret, koska kyseessä on perusparannettu kohde, jonka hankintameno on aktivoitu perusparannuskustannukset. Vaikka asuntokohteeseen kohdistuukin vielä hankintalainaa sekä peruskorjauslainaa, jäävät lainan lyhennykset huomattavasti rakennuksen poistoja pienemmiksi.

Kokonaisvuokra

Hoito- ja pääomamenokustannuksista on laskettu kuukausittaiset hoito- ja pääomamenovuokrat asuinneliötä kohden. Hoito- ja pääomamenovuokrat muodostavat omakustannusperusteisen kokonaisvuokran. Vuokralaskelmissa varaudutaan myös asuntojen tyhjäkäyttöön, joten lopulliseen omakustannusvuokraan on laskettu 6 %:n varaus tyhjäkäytölle. Varauman voi tehdä ARAn säännösten mukaan myös pääomamenovuokraan, mutta näissä laskelmissa se on laskettu suoraan kokonaisvuokraan.

Skinnarilankatu 28:n kokonaisvuokraksi muodostui 10,40 e/asm², kun pääomamenovuokralaskelmassa huomioitiin lainojen lyhennykset. Jos pääomamenovuokralaskelmassa huomioidaan rakennusten poistot, on kokonaisvuokra 14,07 e/asm². Vuositasolla tämä tarkoittaa n. 124 000 euroa suurempaa vuokratuottoa kyseisestä asuntokohteesta. Vuonna 2012 asuntokohteen asuinneliövuokrat olivat 10,78 - 12,23 euroa jyvitettyinä asuntotyypin mukaan arvioitujen kustannusten perusteella. Koska vuokrat tasataan koko vuokranmääritysyksikön kesken, eivät nämä asuinneliövuokrat ole täysin vertailukelpoisia. Vuokratuottoja on vertailtu taulukossa 8.

TULOSVAIKUTUS				
	asm/2	Hoitomeno- vuokra	Pääomameno- vuokra	Kokonaisvuokra + 6 %
Skinnarilankatu 28				
Lainojen lyhennykset	2815,5	205381,83	124830,32	351289,52
Poistot		205381,83	241343,34	475239,54
				-123950,02
Kaikki kohteet				
Lainojen lyhennykset	21103,0	1639713,51	951311,65	2756494,85
Poistot		1639713,51	1049343,29	2860783,83
				-104288,98

Taulukko 8. Lainojen lyhennysten ja poistojen vaikutus tulokseen.

Kaikkien tutkimukseen valittujen kohteitten osalta vuokratuotot olivat n. 104 000 euroa pienemmät kun lainojen lyhennykset huomioidaan pääomamenuvuokralaskelmassa. Tämä johtuu siitä, että osalla kohteista ovat rakennusten poistot suuremmat kuin lainojen lyhennykset. Lainojen lyhennysten huomioiminen pääomamenuina on kohtuullisempi vuokralaiselle, kuin jos pääomamenuvuokrassa huomioitaisiin rakennusten poistot. Vuokranantajan talouden pidon kannalta olisi edullisempää, jos rakennusten poistot huomioitaisiin pääomamenuvuokralaskelmassa.

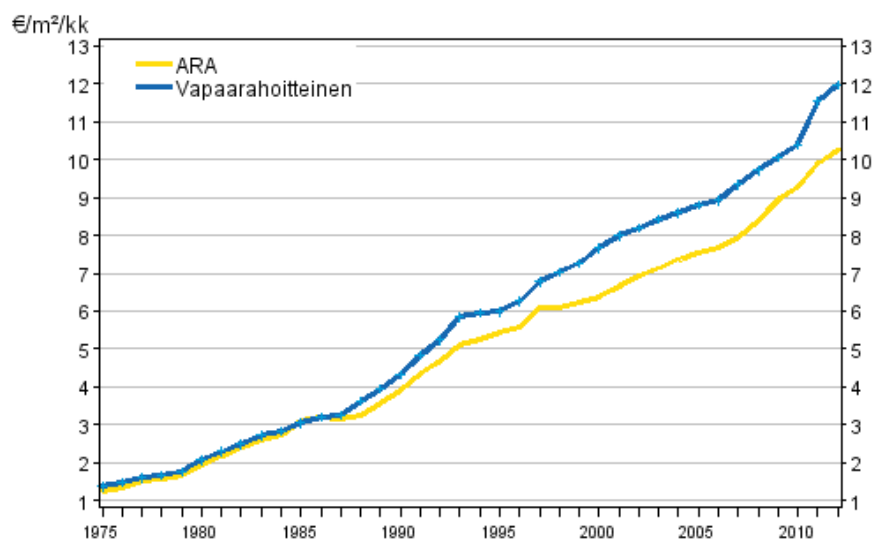
Jos vuokra määritettäisiin omakustannusperusteisesti hinnoittelun avulla, muodostuisi Skinnarilankatu 28:n vuokraksi 10,56 e/asm², jos laskelmassa otetaan huomioon lainan lyhennykset. Jos taas laskelmassa huomioidaan poistot, muodostuu vuokraksi 14,23 e/asm². Hinnoittelulaskelma on tehty omakustannusperusteisesti, eikä siihen ole lisätty katetta tai voittolisää. Kokonaisvuokraan on laskettu mukaan 6 prosentin varauma tyhjäkäytölle, muuten laskelma perustuu pelkästään kiinteistöstä ja sen hallinnoinnista aiheutuvista kustannuksista. Taulukossa 9 on vertailtu ARAn säännösten mukaan tehdyillä laskelmilla saatuja vuokratuottoja hinnoittelulaskelman vuokratuottoihin.

TULOSVAIKUTUS				
	asm/2	Hoitomenuokra	Pääomamenuokra	Kokonaisuokra
				+ 6 %
Skinnarilankatu 28				
Aran säännökset	2815,5	205381,13	124830,32	351289,52
Hinnoittelu		218198,43	117181,72	356787,39
				-5497,87
Kaikki kohteet				
Aran säännökset	21103,0	1639713,51	951311,65	2756494,85
Hinnoittelu		1742353,63	900693,98	2811752,78
				-55257,93

Taulukko 9. Vuokratuottojen vertailu.

Esimerkkikohteen Skinnarilankatu 28:n vuokratuotto on n. 5 000 euroa pienempi, kun vuokra on määritetty ARAn säännösten mukaan verrattuna hinnoittelulaskelmaan. Kaikkien kohteiden vuokratuotot jäivät n. 55 000 euroa pienemmiksi, kun vuokralaskelma tehtiin Aran säännösten mukaan. Näiden laskelmien mukaan ARAn säännösten mukaan tehdyillä vuokranmäärityslaskelmilla saatu vuokratuotto ei ollutkaan merkittävästi pienempi. Tosin hinnoittelulaskelmaan voisi vielä lisätä voittolisän, jolloin näiden kahden laskelman vuokratuottojen ero kasvaisi.

Tilastokeskuksen mukaan asuntojen keskivuokrat ovat kehittyneet Suomessa vuosien 1975 - 2012 aikana seuraavasti:



Kuvio 3. Keskivuokrien kehittyminen Suomessa. (Tilastokeskus 2013.)

ARA-asuntojen keskineliövuokra vuonna 2012 oli 10,25 euroa koko maassa. Pääkaupunkiseudulla ARA-asuntojen keskineliövuokra oli 11,26 euroa ja muualla maassa 9,72 euroa. ARA-asuntojen vuokrat nousivat vuodesta 2011 koko maassa 3,6 %. Vapaaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokra oli koko maassa 11,98 euroa. Pääkaupunkiseudulla keskineliövuokra oli 15,33 euroa ja muualla maassa 10,36 euroa neliöltä. Koko maassa vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,8 % vuodesta 2011. (Tilastokeskus 2013.)

Aran säännösten mukaan määritettynä näiden tutkimukseen valittujen kahdeksan kohteen keskineliövuokraksi muodostui 10,89 euroa. Pelkästään kustannuksiin perustuvalla laskelmalla keskineliövuokraksi puolestaan muodostui 11,30 euroa. Molemmat keskineliövuokrat ovat hieman korkeammat kuin muualla maassa sijaitsevien ARA-asuntojen ja vapaaarahoitteisten asuntojen keski- vuokrat Tilastokeskuksen mukaan olivat vuonna 2012. Tilastokeskuksen tutkimuksen keskineliövuokraa alentavat suuremmat asunnot, joissa neliövuokra on alhaisempi kuin pienemmissä asunnoissa, sekä pienemmillä paikkakunnilla voi olla muutenkin alhaisempi vuokrataso kuin Lappeenrannassa. Opiskelija-asunnot ovat etupäässä yksiöitä ja kaksioita sekä 2 - 3 huoneen soluasuntoja.

Suomen opiskelija asunnot SOA ry on koonnut vuokratietoja opiskelija-asuntoyhteisöiltä vuodelta 2012. SOA ry:n kuuluu Suomen suurimpien kaupunkien sekä myös monien pienempien kaupunkien opiskelija-asuntoyhteisöjä, joten myös vuokrissa on eroja eri kaupunkien välillä. Vuokratiedot ovat esitelty taulukossa 10.

Yksikkö vuokrien vaihtelu	Halvin neliövuokra	Keski- neliövuokra	Kallein neliövuokra	Vuokran korotusprosentti
	e/asm2/kk	e/asm2/kk	e/asm2/kk	%
DAS, Rovaniemi	7,18	9,68	12,33	2,75
ELLI, Joensuu	6,83	9,40	16,10	2,80
HOAS, Helsinki	7,02	10,79	17,42	0,00
KOAS, Jyväskylä	8,25	10,36	13,46	2,80
KOTOPAS,	9,58	10,88	18,41	3,70
KUOPAS, Kuopio	8,59	10,25	15,42	2,00
LOAS, Lappeenranta	9,79	10,95	13,02	3,67
MOAS, Mikkeli	8,06	10,06	16,60	1,80
Oppilastalo, Lahti	9,80	-	13,70	1,90
PSOAS, Oulu	7,86	9,08	16,33	2,10
SAO, Savonlinna	9,55	10,78	13,82	3,00
TOAS, Tampere	7,64	10,01	16,18	1,00
TYS, Turku	8,94	10,69	12,90	0,00
VOAS, Vaasa	6,68	9,57	14,08	0,00
MINIMI	6,68	9,08	12,33	0,00
KESKIARVO	8,27	10,19	14,98	1,97
MEDIAANI	8,16	10,25	14,75	2,05
MAKSIMI	9,80	10,95	18,41	3,70

Taulukko 10. Opiskelija-asuntoyhteisöjen vuokrat 2012. (SOA ry 2013.)

Keskineliövuokria vertailtaessa LOAS:n keskineliövuokra oli korkeampi kuin kaikkien yhteisöjen keskiarvo. LOAS:n halvemmalla ja kalleimmalla vuokralla ei ollut niin suurta eroa kuin joillain muilla yhteisöillä, joilla eroa asuinneliövuokrilla oli noin 10 euroa. Kaikkien yhteisöjen keskineliövuokrat vaihtelevat 9,08 - 10,95. Vuokrien suuren vaihteluvälin selittääkin vuokrien taseus, millä voidaan keski- vuokraa tasata asuntokohteiden kesken, että asuntokohteiden vuokrat vastaisivat paremmin niiden markkina-arvoa.

Kun verrataan tutkimukseen otettujen kahdeksan kohteen keskineliövuokraa ARAn säännöksillä määritettynä, on keskineliövuokra 10,89 euroa eli yli opiskelija-asuntoyhteisöjen keskiarvon. Hinnoittelulaskelmalla saatu keskivuokra on 11,30 euroa, mikä myös ylittää opiskelija-asuntoyhteisöjen keskineliövuokran. Esimerkkikohteen eli Skinnarilankatu 28:n keskineliövuokra oli ARAn ohjeilla määritettynä 10,40 euroa, mikä on alle yhteisöjen keskiarvon. Hinnoittelulas-

kelmalla puolestaan keskineliövuokraksi oli saatu 10,56 euroa, mikä oli yli keskiarvon, mutta ei yllä maksimiin.

KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat nousseet 3,7 prosenttia vuoden 2012 aikana, mikä on enemmän kuin mitä vuokrat ovat nousseet (KTI Kiinteistötieto Oy 2013). Opiskelija-asuntoyhteisöillä on vuokria korotettu maltillisemmin, kuin mitä ylläpitokustannukset ovat nousseet. Vuokrankorotusten keskiarvo oli 1,97 prosenttia. Korkeimmat vuokrankorotukset olivat 3,7 prosenttia, mikä vastaakin ylläpitokustannusten nousua. Ylläpitokustannusten nousua ei ehkä ole osattu arvioida noin korkeaksi tai sitten on muista syistä tehty pienempi vuokrankorotus. Kolmessa yhteisössä ei ole vuokria korotettu vuonna 2012.

7 Johtopäätökset

Tässä opinnäytteessä vertailtiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn säännösten mukaista vuokranmääritystä laskelmiin, jotka poikkesivat pääomamenovuokran osalta ARAn säännöksistä sekä hinnoittelulaskelmaan, joka perustui kiinteistöstä ja sen hallinnoinnista aiheutuviin kustannuksiin. Pääomamenoista tehtiin kaksi laskelmaa, joissa toisessa huomioitiin lainojen lyhennykset ja toisessa rakennuksen poistot. Tutkimuksessa olettamuksena oli, että laskelmat eroavat merkittävästi toisistaan pääomamenovuokrissa huomioitujen lainojen lyhennysten ja poistojen osalta.

Jos tutkimukseen valittuja kahdeksaa kohdetta tarkastellaan yhtenä vuokranmääritysyksikkönä, eroa muodostuikin oletetusti eli, jos pääomamenovuokralaskelmassa huomioidaan lainojen lyhennykset, jää vuokra asuineliötä kohden alhaisemmaksi kuin, jos laskelmissa huomioitaisiin rakennusten poistot. Eroa ei kuitenkaan muodostunut niin paljon kuin oletin, mutta silti vuokranantajalle olisi edullisempaa, jos poistot huomioitaisiin vuokranmäärityksessä. Nämä kahdeksan tutkimukseen valittua kohdetta kuvaavat hyvin LOAS:n asuntokantaa, joten oletan, että myös tämän tutkimuksen tulos on suhteessa koko asuntokantaan.

Yksittäisten asuntokohteitten vuokralaskelmissa, joissa oli vertailtu lainan lyhennyksiä ja poistoja, tuli esille, että vanhemmissa peruskorjaamattomissa asuntokohteissa lainan lyhennykset olivat suuremmat kuin rakennuksen poistot. Tässä tapauksessa myös pääomamenovuokra muodostui suuremmaksi. Uudemmissa ja lähiaikoina peruskorjatuissa kohteissa taas poistot olivat suuremmat kuin lainan lyhennykset ja vaikuttivat pääomamenovuokraan korottavasti. Joissakin asuntokohteissa lainan lyhennyksillä ja poistoilla ei ollut suurta eroa.

Poistot muodostavat vuokranmäärityksessä ongelman. ARAn säännösten mukaan rakennusten poistot tulisi käsitellä lainan lyhennysten suuruisena. Kirjanpidossa poistot voidaan kuitenkin tehdä lainan lyhennyksiä suurempana tai pienempänä. Lainan lyhennyksiä ja poistoja on vaikea saada samansuuruisiksi, eikä myöskään lainan pääoma ja rakennuksen hankintameno yleensä täsmää. Lainan lyhennykset voivat ylittää elinkeinoverolain mukaiset poistot, jolloin täytyy tehdä ylipoistoja. Lyhennykset voivat myös olla poistoja pienemmät, varsinkin

kin korkotukilainoissa lyhennykset ovat aluksi pienet ja kasvavat laina-ajan loppua kohti. Myöskään järkevän taloudenpidon kannalta poistojen tekeminen lainojen lyhennysten suuruusina ei ole edullista. Säätiöt ovat myös kirjanpitolain mukaan vapautettuja tekemään poistoja ilman ennalta laadittua suunnitelmaa, mutta kuitenkin rakennusten hankintameno tulee poistaa niiden vaikutusaikana.

Kustannuksiin perustuvalla hinnoittelulaskelmalla määritetty vuokra puolestaan nousi korkeammaksi kuin ARAn säännöksillä määritetty vuokra. ARAn säännökset perustuvatkin siihen, että vuokratason tulee olla kohtuullinen. Jos omakustannusvuokraan vielä lisättäisiin kate tai voittolisä, voisi vuokra nousta niin korkeaksi, että asuntoja voisi olla vaikea saada vuokrattua. Varsinkaan vanhemmissa kohteissa vuokrat eivät olisi suhteessa asuntojen kuntoon. Kustannukset muodostavatkin käytännössä katsoen koko vuokran ja olivatkin suuremmat kuin oletin. ARAn säännöksillä määritettyyn vuokraan on sisällytetty varauksia tyhjäkäyttöön sekä peruskorjauksiin, mutta laskelmasta on myös vähennetty tuottoja, jolloin vuokra jää kohtuullisemmaksi.

Kiinteistöstä ja sen hallinnoinnista aiheutuneet kustannukset olivat yllättävän suuret, joten vaikka asuntokohde vapautuisi ARAn säännöksistä ja vuokran voisi määritellä markkinalähtöisesti, vuokraa ei ehkä kuitenkaan voisi korottaa merkittävästi. ARAn säännöksissäkin mainitaan, että myös rajoitusten päättymisen jälkeen vuokratason tulee olla kohtuullinen. Myös säätiön toimintaperiaatteen mukaan säätiön tarkoituksena on tarjota opiskelijoille kohtuuhintaisia asuntoja.

Merkittävimmät vuokranmääritykseen vaikuttavat kustannukset ovat vesi-, sähkö-, lämpö-, hallinto- ja korjauskustannukset. Jos tarkastelee yksittäisiä vuokranmääritykseen vaikuttavia kustannuseriä, ovat myös korjauskustannukset suhteessa kiinteistöjen ikään ja siihen, onko niitä peruskorjattu. Opiskelija-asunto on monelle opiskelijalle lyhytaikainen asunto opiskelun aikana ja vaihtuvuus asunnoissa on suuri, mikä voi olla asunnoille kuluttavampaa ja lisätä korjaustarvetta enemmän kuin vuokra-asunnoissa yleensä. Asuntojen tulisi kuitenkin olla hyvässä kunnossa, että niillä olisi kysyntää ja vuokrasuhteet olisivat pitkäaikaisia, mikä on myös edullisempaa vuokranantajalle. Korjauskustannukset tuleekin arvioida huolellisesti etukäteen, että vuokra kattaisi kaikki korjauskus-

tannukset. Kustannukset ovat myös nousseet vuoden 2012 aikana nopeammin kuin vuokrat ovat nousseet.

Vuokranmääritykseen voi tulevaisuudessa tulla muutoksia, koska Ympäristöministeriö on lähettänyt 23.5.2013 lausuntokierrokselle luonnoksen hallituksen esityksestä, jolla on tarkoitus edistää ARA-asuntojen vuokrien kohtuullisuutta. Hallituksen esityksellä on tarkoitus muuttaa säädöksiä, jotka koskevat omakustannusperiaatteen mukaisia vuokria ja käyttövastikkeita, että niiden kohtuullisuus toteutuisi paremmin. Esityksellä rajoitetaan myös perusparannustoimenpiteisiin varautumista, että vuokrat korottuisivat ensimmäisinä vuosina hillitymmiin ja perusparannuskustannukset tulisivat niiden asukkaiden maksettaviksi, jotka niistä eniten hyötyvät. Myös omakustannusvuokrien valvonta siirtyisi kunnilta ARA:lle ja käyttöön tulisi uusi sanktio vuokrasäännösten noudattamiseksi.

Säännösten muuttuessa perusparannukset voidaan joutua tekemään pelkäämään lainoituksella, mikä voi vaikuttaa asuntojen vuokraan merkittävästi. Nähtäväksi myös jää miten muutokset muuten tulevat vuokriin vaikuttamaan. Hallituksen esityksestä voi myös päätellä, ettei omakustannusperiaate olisi toteutunut kaikilla vuokranantajilla, koska on syytä ottaa uusi sanktio käyttöön ja muuttaa vuokrien valvontaa.

Tällä tutkimuksella oli tarkoitus saada lisätietoa vuokranmäärityksen tueksi sekä oli myös tarkoitus itse tutustua vuokranmäärityksen säännöksiin. Vuokranmäärityslaskelmia tullaan käyttämään vuokranmäärityksen tukena, ja jos säännökset tulevat muuttumaan vuokranmäärityksen osalta, voivat vuokrat tulla määritettäväksi asuntokohdekohtaisesti. Tällöin tekemäni vuokranmäärityslaskelmat voivat toimia tulevien vuokranmäärityslaskelmien pohjana.

Kustannuslaskenta ja hinnoittelu eivät ensin tuntuneet omimmalta aiheelta, mutta yhdistettynä itselle läheisempään aiheeseen oli aiheen tutkiminen mielenkiintoista. Etenkin vuokranmäärityslaskelmien ja niiden vertailujen tekeminen oli hyvin mielenkiintoista. Mielestäni saavutinkin henkilökohtaisen tavoitteeni ja sain perehdyttyä vuokranmääritykseen ARA:n ohjeiden mukaan sekä omakustannushinnoittelulaskelmien tekemiseen.

Kaavat

Kaava 1. Aineskustannukset. s. 22

Kaava 2. Ainekäyttö ilman hävikkiä. s.22

Kaava 3. Tasapoisto. s. 25

Kaava 4. Hintajousto. s. 32

Kaava 5. Omakustannushinnoittelu. s. 33

Kaava 6. Pääomatuottoprosenttiin perustuva hinnoittelu. s. 34

Kuviot

Kuvio 1. Kustannuslaskennan yleinen kulku. s.10

Kuvio 2. Esimerkkejä kysyntäkäyristä. s. 31

Kuvio 3. Keskivuokrien kehittyminen Suomessa. s. 59

Taulukot

Taulukko 1. Kustannusten ryhmittely lajeittain. s. 18

Taulukko 2. Poistoajat. s. 24

Taulukko 3. Kiinteistön vuokralaskennan periaate.

Taulukko 4. Tutkimukseen valitut asuntokohteet. s. 54

Taulukko 5. Hoitomenovuokralaskelma. s. 55

Taulukko 6. Pääomamenovuokralaskelma. Poistot. s. 56

Taulukko 7. Pääomamenovuokralaskelma. Lainojen lyhennykset. s. 56

Taulukko 8. Lainojen lyhennysten ja poistojen vaikutus tulokseen. s. 58

Taulukko 9. Vuokratuottojen vertailu. s. 59

Taulukko 10. Opiskelija-asuntoyhteisöjen vuokrat 2012. s. 61

Lähteet

Aho, M. 2012. Vuokranmääritys ja vuosimaksulainat. Luento 15.11.2012. Soary. Talouspäivät Helsinki.

Aho, T. 2000a. Kiinteistötalous I. Oulu: Oulun yliopistopaino.

Aho, T. 2000b. Kiinteistön omistus, käyttö & ylläpito. Kiinteistön kustannukset, vuokrat ja läpinäkyvyys. Oulu: Oulun yliopistopaino.

Alhola, K. & Lauslahti, S. 2002. Laskentatoimi ja kannattavuuden hallinta. 1.-2. painos. Vantaa: Tummavuoren Kirjapaino Oy.

Ara. 2010. Vuokranmääritysohje Aran avustamille erityisryhmähankkeille. http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ja_valvonta/ARAvuokrausunnot/Vuokranmaaritys. Luettu 17.11.2012.

Ara. 2012. Erityisryhmien avustukset. <http://www.ara.fi/default.asp?node=1093&lan=fi>. Luettu 2.2.2013

Ara. 2013a. [ARan esittely](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAn_esittely). Luettu 9.4.2013.

Ara. 2013b. Yleishyödylliset yhteisöt. http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ja_valvonta/Omistajayhteisojen_ohjaus_ja_valvonta/Yleishyodylliset_yhteisot. Luettu 9.4.2013.

Ara. 2013c. Rahoitus. <http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus>. Luettu 9.4.2013.

Ara. 2013d. Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustaloille. http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Uudistuotannon_lainoitus/Korkotukilaina_vuokra_ja_asumisoikeustaloille. Luettu 13.4.2013.

Ara. 2013e. Hankintalaina. [http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Hankintalaina/Erityisryhmakohteiden_rakentamisen_ja_ha\(425\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Hankintalaina/Erityisryhmakohteiden_rakentamisen_ja_ha(425)). Luettu 13.4.2013.

Ara. 2013f. Perusparannuksen lainoitus. http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Perusparannuksen_lainoitus/Vuokra_ja_asumisoikeustalot. Luettu 13.4.2013.

Ara. 2013g. Erityisryhmän investointiavustus. http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset/Erityisryhmien_investointiavustus. Luettu 13.4.2013.

Ara. 2013h. Vuokranmääritys. http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ja_valvonta/ARAvuokrausunnot/Vuokranmaaritys. Luettu 13.4.2013.

Ara. 2013i. Vuokrientasaus. http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ja_valvonta/ARAvuokrausunnot/Vuokrientasaus. Luettu 13.4.2013.

- Furuhjelm, M., Hienonen, V., Koro-Kanerva, M., Kärkkäinen, A. & Salo, R. 2008. Vuokrausopas. Suomen vuokranantajat ry. <http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2008-03-20T16-07-0732.pdf>. Luettu 5.4.2013.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. 13. osin uudistettu painos. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.
- Jyrkkiö, E. & Riistama, V. 2003. Laskentatoimi päätöksenteon apuna. 13.-17. painos. Porvoo: WS Bookwell Oy.
- Järvenpää, M., Länsiluoto, A., Partanen, V. & Pellinen, J. 2010. Talousohjaus ja kustannuslaskenta. Helsinki: WSOYpro Oy.
- KTI Kiinteistötieto Oy. 2001. Kiinteistötalouden keskeiset käsitteet. http://www.kti.fi/kti/doc/palvelut/kasitteet/vuokran_muodotuminen.pdf. Luettu 6.4.2013.
- KTI Kiinteistötieto Oy. 2013. Ajankohtaista. <http://www.kti.fi/uutiset.php?aid=19013&k=18617>. Luettu 1.6.2013.
- Kuluttajaliitto ry. 2012. Vuokraopas. http://www.kuluttajaliitto.fi/files/1547/VUOKRAOPAS_FI_2012.pdf. Luettu 5.4.2013.
- Laitinen, E. K. 1990. Tehokkuutta hinnoitteluun. Jyväskylä: Weilin+Göös.
- Laitinen, E., K. & Laitinen, T. 2007. Avain laskentatoimeen ja rahoitukseen. Johdon laskentatoimi. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.
- Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö. 2013. Kumppaneille. <http://www.loas.fi/Default.asp?NakymalD=6>. Luettu 1.2.2013
- Neilimo, K. & Uusi-Rauva, E. 2012. Johdon laskentatoimi. 6. - 11. painos. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Opiskelija-asunnot.fi. 2012. www.opiskelija-asunnot.fi/asuminen/. Luettu 17.11.2012.
- Pellinen, J. 2006. Kustannuslaskenta ja kannattavuusajattelu. 2. uudistettu painos. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Riistama, V. & Jyrkkiö E. 1996. Operatiivinen laskentatoimi. 15. painos. Porvoo: WSOY.
- Soa ry. 2010. Tietoja ja tilastoja opiskelija-asumisesta Suomessa vuonna 2009. <http://www.soa.fi/attachements/2010-06-15T14-39-3486.pdf>. Luettu 17.11.2012.
- Soa ry. 2013. Tietoja ja tilastoja opiskelija-asumisesta Suomessa 2012.

Tilastokeskus. 2013. Vuokrat nousivat 3,6 % vuodessa.
[https://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2013/01/asvu_2013_2013-05-24_tie_001
fi.html](https://www.tilastokeskus.fi/til/asvu/2013/01/asvu_2013_2013-05-24_tie_001.fi.html)

Punkkerikatu 1

Huoneistoala (asm2)	3543
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	0,60
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

Hoitomeno- ja pääomamenuokrasta vähennettävät muut tuotot

Autopaikkavuokrat	-2297,00
Kerhotila- ja saunamaksut	-768,00
Käyttökorvaukset	-27365,00
Asukkailta perittävät korvaukset	-370,00
Perintätuotot	0,00
Muut tuotot yhteensä	-30800,00
Muut tuotot 50 %	-15400,00

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	87820,31
Toimistokorvaus	25935,00
Henkilöstökulut	2121,60
Käyttö- ja huolto	28537,05
Ulkoalueiden hoito	1356,00
Siivous	3265,79
Lämmitys	36691,26
Vesi- ja jätevesi	17950,62
Sähkö ja kaasut	25318,28
Jätehuolto	6379,38
Vahinkovakuutukset	1816,28
Kiinteistövero	5579,63
Vuosikorjaukset	10863,13
Muut hoitokulut	3438,71
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-130,21
Hoitomenot yhteensä	256942,83
- Muut tuotot 50 %	-15400,00
Hoitomenot yhteensä	241542,83

Hoitomenuokra €/asm2/kk 5,68

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	76842,96
Lainan korot	52700,37
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	25509,60
Pääomamenot yhteensä	155052,93
- Muut tuotot 50 %	-15400,00
Pääomamenot yhteensä	139652,93

Pääomamenuokra €/asm2/kk 3,28

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 8,97

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk + varautuminen tyhjäkäyttöön 6 % 9,54

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	55962,91
Lainan korot	52700,37
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	25509,60
Pääomamenot yhteensä	134172,88
- Muut tuotot 50 %	-15400,00
Pääomamenot yhteensä	118772,88

Pääomamenuokra €/asm2/kk 2,79

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 8,47

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk + varautuminen tyhjäkäyttöön 6 % 9,02

Punkkerikatu 5

Huoneistoala (asm2)	2608
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	0,60
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

Hoitomeno- ja pääomamenuokrasta vähennettävät muut tuotot

Autopaikkavuokrat	-1160,00
Kerhotila- ja saunamaksut	-2650,00
Käyttökorvaukset	-27201,00
Asukkailta perittävät korvaukset	-636,55
Muut tuotot	-435,00
Perintätuotot	-160,00
Muut tuotot yhteensä	-32082,55
Muut tuotot 50 %	-16041,28

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	64644,48
Toimistokorvaus	19090,80
Henkilöstökulut	1804,08
Käyttö- ja huolto	21227,78
Ulkoalueiden hoito	1356,00
Siivous	12853,65
Lämmitys	37102,00
Vesi- ja jätevesi	25271,10
Sähkö ja kaasut	23463,14
Jätehuolto	4508,18
Vahinkovakuutukset	1127,45
Kiinteistövero	7581,75
Vuosikorjaukset	46822,91
Muut hoitokulut	3884,24
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-169,01
Hoitomenot yhteensä	270568,55
- Muut tuotot 50 %	-16041,28
Hoitomenot yhteensä	254527,28

Hoitomenovuokra €/asm2/kk 8,13

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	41672,96
Lainan korot	57293,26
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	18777,60
Pääomamenot yhteensä	117743,82
- Muut tuotot 50 %	-16041,28
Pääomamenot yhteensä	101702,55

Pääomamenuokra €/asm2/kk 3,25

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 11,38

**Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 12,11
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	53772,30
Lainan korot	57293,26
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	18777,60
Pääomamenot yhteensä	129843,16
- Muut tuotot 50 %	-16041,28
Pääomamenot yhteensä	113801,89

Pääomamenuokra €/asm2/kk 3,64

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 11,77

**Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 12,52
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %**

Punkkerikatu 2

Huoneistoala (asm2)	1698,5
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	0,60
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

Hoitomeno- ja pääomamenuokrasta vähennettävät muut tuotot

Autopaikkavuokrat	-856,00
Kerhotila- ja saunamaksut	0,00
Käyttökorvaukset	-14059,00
Asukkailta perittävät korvaukset	-92,28
Muut tuotot	0,00
Perintätuotot	-80,00
Muut tuotot yhteensä	-15087,28
Muut tuotot 50 %	-7543,64

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	42100,71
Toimistokorvaus	12433,00
Henkilöstökulut	1500,84
Käyttö- ja huolto	13070,30
Ulkoalueiden hoito	804,00
Siivous	4061,67
Lämmitys	17692,40
Vesi- ja jätevesi	8255,21
Sähkö ja kaasut	12122,41
Jätehuolto	3181,10
Vahinkovakuutukset	874,64
Kiinteistövero	3218,08
Vuosikorjaukset	17956,78
Muut hoitokulut	591,99
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-99,21
Hoitomenot yhteensä	137763,92
- Muut tuotot 50 %	-7543,64
Hoitomenot yhteensä	130220,28

Hoitomenovuokra €/asm2/kk 6,39

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	38666,36
Lainan korot	26200,17
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	12229,20
Pääomamenot yhteensä	77095,73
- Muut tuotot 50 %	-7543,64
Pääomamenot yhteensä	69552,09

Pääomamenuokra €/asm2/kk 3,41

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 9,80

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk + varautuminen tyhjäkäyttöön 6 % 10,43

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	30524,08
Lainan korot	26200,17
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	12229,20
Pääomamenot yhteensä	68953,45
- Muut tuotot 50 %	-7543,64
Pääomamenot yhteensä	61409,81

Pääomamenuokra €/asm2/kk 3,01

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 9,40

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk + varautuminen tyhjäkäyttöön 6 % 10,00

Skinnarilankatu 28

Huoneistoala (asm2)	2815,5
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	0,60
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

Hoitomeno- ja pääomamenuokrasta vähennettävät muut tuotot

Autopaikkavuokrat	-1530,00
Kerhotila- ja saunamaksut	-94,00
Käyttökorvaukset	-23397,00
Asukkailta perittävät korvaukset	-65,00
Muut tuotot	0,00
Perintätuotot	-160,00
Muut tuotot yhteensä	-25246,00
Muut tuotot 50 %	-12623,00

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	69787,78
Toimistokorvaus	20609,40
Henkilöstökulut	2164,02
Käyttö- ja huolto	21498,20
Ulkoalueiden hoito	1548,00
Siivous	1795,30
Lämmitys	34651,21
Vesi- ja jätevesi	13861,17
Sähkö ja kaasu	18996,08
Jätehuolto	4294,55
Vahinkovakuutukset	1271,51
Kiinteistövero	9771,69
Vuosikorjaukset	16360,93
Muut hoitokulut	1588,59
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-193,60
Hoitomenot yhteensä	218004,83
- Muut tuotot 50 %	-12623,00
Hoitomenot yhteensä	205381,83

Hoitomenovuokra €/asm2/kk 6,08

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	58728,74
Lainan korot	58452,98
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	20271,60
Pääomamenot yhteensä	137453,32
- Muut tuotot 50 %	-12623,00
Pääomamenot yhteensä	124830,32

Pääomamenuokra €/asm2/kk 3,69

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 9,77

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk + varautuminen tyhjäkäyttöön 6 % 10,40

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	175241,76
Lainan korot	58452,98
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	20271,60
Pääomamenot yhteensä	253966,34
- Muut tuotot 50 %	-12623,00
Pääomamenot yhteensä	241343,34

Pääomamenuokra €/asm2/kk 7,14

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 13,22

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk + varautuminen tyhjäkäyttöön 6 % 14,07

Teknologiapuistonkatu 4

Huoneistoala (asm2)	2979
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	0,60
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

Hoitomeno- ja pääomamenuokrasta vähennettävät muut tuotot

Autopaikkavuokrat	-656,00
Kerhotila- ja saunamaksut	-90,00
Käyttökorvaukset	-25655,00
Asukkailta perittävät korvaukset	-1066,00
Muut tuotot	-542,10
Perintätuotot	-160,00
Muut tuotot yhteensä	-28169,10
Muut tuotot 50 %	-14084,55

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	73840,45
Toimistokorvaus	21806,40
Henkilöstökulut	1933,92
Käyttö- ja huolto	21867,41
Ulkoalueiden hoito	1594,00
Siivous	2240,22
Lämmitys	47156,85
Vesi- ja jätevesi	31604,54
Sähkö ja kaasu	17813,12
Jätehuolto	4144,67
Vahinkovakuutukset	1859,47
Kiinteistövero	6619,52
Vuosikorjaukset	12626,60
Muut hoitokulut	4498,49
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-215,09
Hoitomenot yhteensä	249390,57
- Muut tuotot 50 %	-14084,55
Hoitomenot yhteensä	235306,02

Hoitomenovuokra €/asm2/kk **6,58**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	87951,86
Lainan korot	22428,14
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	21448,80
Pääomamenot yhteensä	131828,80
- Muut tuotot 50 %	-14084,55
Pääomamenot yhteensä	117744,25

Pääomamenuokra €/asm2/kk **3,29**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,88**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk + varautuminen tyhjäkäyttöön 6 % **10,51**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	53410,08
Lainan korot	22428,14
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	21448,80
Pääomamenot yhteensä	97287,02
- Muut tuotot 50 %	-14084,55
Pääomamenot yhteensä	83202,47

Pääomamenuokra €/asm2/kk **2,33**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **8,91**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk + varautuminen tyhjäkäyttöön 6 % **9,48**

Punkkerikatu 7

Huoneistoala (asm2)	2616
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	0,60
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

Hoitomeno- ja pääomamenuokrasta vähennettävät muut tuotot

Autopaikkavuokrat	-1152,34
Kerhotila- ja saunamaksut	0,00
Käyttökorvaukset	-20784,00
Asukkailta perittävät korvaukset	-491,40
Muut tuotot	-39,19
Perintätuotot	0,00
Muut tuotot yhteensä	-22466,93
Muut tuotot 50 %	-11233,47

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	64842,77
Toimistokorvaus	19149,00
Henkilöstökulut	1804,08
Käyttö- ja huolto	22388,03
Ulkoalueiden hoito	1104,00
Siivous	2511,90
Lämmitys	28552,07
Vesi- ja jätevesi	21889,39
Sähkö ja kaasut	15636,94
Jätehuolto	4183,42
Vahinkovakuutukset	1617,15
Kiinteistövero	4822,12
Vuosikorjaukset	15376,14
Muut hoitokulut	3896,30
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-132,34
Hoitomenot yhteensä	207640,97
- Muut tuotot 50 %	-11233,47
Hoitomenot yhteensä	196407,51

Hoitomenovuokra €/asm2/kk **6,26**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	72736,00
Lainan korot	19554,56
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	18835,20
Pääomamenot yhteensä	111125,76
- Muut tuotot 50 %	-11233,47
Pääomamenot yhteensä	99892,30

Pääomamenuokra €/asm2/kk **3,18**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,44**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **10,04**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	52304,07
Lainan korot	19554,56
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	18835,20
Pääomamenot yhteensä	90693,83
- Muut tuotot 50 %	-11233,47
Pääomamenot yhteensä	79460,37

Pääomamenuokra €/asm2/kk **2,53**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **8,79**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,35**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

Teknologiapuistonkatu 2

Huoneistoala (asm2)	2235
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	0,60
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

Hoitomeno- ja pääomamenuokrasta vähennettävät muut tuotot

Autopaikkavuokrat	-1936,00
Kerhotila- ja saunamaksut	0,00
Käyttökorvaukset	-20632,00
Asukkailta perittävät korvaukset	-130,00
Muut tuotot	0,00
Perintätuotot	-80,00
Muut tuotot yhteensä	-22778,00
Muut tuotot 50 %	-11389,00

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	55195,56
Toimistokorvaus	16360,20
Henkilöstökulut	1674,24
Käyttö- ja huolto	22841,46
Ulkoalueiden hoito	1562,00
Siivous	1148,45
Lämmitys	31370,43
Vesi- ja jätevesi	11622,38
Sähkö ja kaasu	17559,92
Jätehuolto	4559,22
Vahinkovakuutukset	1343,40
Kiinteistövero	8147,80
Vuosikorjaukset	4740,59
Muut hoitokulut	9822,78
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-115,82
Hoitomenot yhteensä	187832,61
- Muut tuotot 50 %	-11389,00
Hoitomenot yhteensä	176443,61

Hoitomenovuokra €/asm2/kk 6,58

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	62744,71
Lainan korot	82142,93
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	16092,00
Pääomamenot yhteensä	160979,64
- Muut tuotot 50 %	-11389,00
Pääomamenot yhteensä	149590,64

Pääomamenuokra €/asm2/kk 5,58

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 12,16

**Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 12,93
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	64566,13
Lainan korot	82142,93
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asm2	16092,00
Pääomamenot yhteensä	162801,06
- Muut tuotot 50 %	-11389,00
Pääomamenot yhteensä	151412,06

Pääomamenuokra €/asm2/kk 5,65

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 12,22

**Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 13,00
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %**

Tervahaudankatu 1

Huoneistoala (asm2)	2608
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asr	0,60
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

Hoitomeno- ja pääomamenuokrasta vähennettävät muut tuotot

Autopaikkavuokrat	-1932,00
Kerhotila- ja saunamaksut	-400,00
Käyttökorvaukset	-22351,00
Asukailta perittävät korvaukset	-1087,00
Muut tuotot	0,00
Perintätuotot	-248,00
Muut tuotot yhteensä	-26018,00
Muut tuotot 50 %	-13009,00

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	64790,98
Toimistokorvaus	19090,80
Henkilöstökulut	1804,08
Käyttö- ja huolto	22752,03
Ulkoalueiden hoito	1800,00
Siivous	3959,64
Lämmitys	25324,51
Vesi- ja jätevesi	19874,99
Sähkö ja kaasu	21441,61
Jätehuolto	4689,10
Vahinkovakuutukset	1279,83
Kiinteistövero	8636,58
Vuosikorjaukset	16880,76
Muut hoitokulut	829,16
- Rahoitustuotot ja kulut (ei korkokuluja)	-180,91
Hoitomenot yhteensä	212973,16
- Muut tuotot 50 %	-13009,00
Hoitomenot yhteensä	199964,16

Hoitomenovuokra €/asm2/kk 6,39

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	40326,08
Lainan korot	102251,90
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asr	18777,60
Pääomamenot yhteensä	161355,58
- Muut tuotot 50 %	-13009,00
Pääomamenot yhteensä	148346,58

Pääomamenuokra €/asm2/kk 4,74

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 11,13

**Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 11,84
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	91919,98
Lainan korot	102251,90
Varautuminen peruskorjauksiin 0,60 e/asr	18777,60
Pääomamenot yhteensä	212949,48
- Muut tuotot 50 %	-13009,00
Pääomamenot yhteensä	199940,48

Pääomamenuokra €/asm2/kk 6,39

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 12,78

**Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 13,59
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %**

Punkkerikatu 1

Huoneistoala (asm2)	3543
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	113755,31
Henkilöstökulut	2121,60
Käyttö- ja huolto	28537,05
Ulkoalueiden hoito	1356,00
Siivous	3265,79
Lämmitys	36691,26
Vesi- ja jätevesi	17950,62
Sähkö ja kaasu	25318,28
Jätehuolto	6379,38
Vahinkovakuutukset	1816,28
Kiinteistövero	5579,63
Vuosikorjaukset	10863,13
Muut hoitokulut	3438,71
Hoitomenot yhteensä	257073,04

Hoitomenovuokra €/asm2/kk 6,05

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	76842,96
Lainan korot	52700,37
Pääomamenot yhteensä	129543,33

Pääomamenuvuokra €/asm2/kk 3,05

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 9,09

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 9,67
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset (poistojen suuruiset)	55962,91
Lainan korot	52700,37
Pääomamenot yhteensä	108663,28

Pääomamenuvuokra €/asm2/kk 2,56

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 8,60

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 9,15
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

Punkkerikatu 5

Huoneistoala (m2)	2608
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	83735,28
Henkilöstökulut	1804,08
Käyttö- ja huolto	21227,78
Ulkoalueiden hoito	1356,00
Siivous	12853,65
Lämmitys	37102,00
Vesi- ja jätevesi	25271,10
Sähkö ja kaasu	23463,14
Jätehuolto	4508,18
Vahinkovakuutukset	1127,45
Kiinteistövero	7581,75
Vuosikorjaukset	46822,91
Muut hoitokulut	3884,24
Hoitomenot yhteensä	270737,56

Hoitomenovuokra €/asm2/kk **8,65**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	41672,96
Lainan korot	57293,26
Pääomamenot yhteensä	98966,22

Pääomamenuokra €/asm2/kk **3,16**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **11,81**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **12,57**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	53772,30
Lainan korot	57293,26
Pääomamenot yhteensä	111065,56

Pääomamenuokra €/asm2/kk **3,55**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **12,20**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **12,98**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

Punkkerikatu 2

Huoneistoala (asm2)	1698,5
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	54533,71
Henkilöstökulut	1500,84
Käyttö- ja huolto	13070,30
Ulkoalueiden hoito	804,00
Siivous	4061,67
Lämmitys	17692,40
Vesi- ja jätevesi	8255,21
Sähkö ja kaasu	12122,41
Jätehuolto	3181,10
Vahinkovakuutukset	874,64
Kiinteistövero	3218,08
Vuosikorjaukset	17956,78
Muut hoitokulut	591,99
Hoitomenot yhteensä	137863,13

Hoitomenovuokra €/asm2/kk **6,76**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	38666,36
Lainan korot	26200,17
Pääomamenot yhteensä	64866,53

Pääomamenuvuokra €/asm2/kk **3,18**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,95**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **10,58**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	30524,08
Lainan korot	26200,17
Pääomamenot yhteensä	56724,25

Pääomamenuvuokra €/asm2/kk **2,78**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,55**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **10,16**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

Skinnarilankatu 28

Huoneistoala (asm2)	2815,5
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	90397,18
Henkilöstökulut	2164,02
Käyttö- ja huolto	21498,20
Ulkoalueiden hoito	1548,00
Siivous	1795,30
Lämmitys	34651,21
Vesi- ja jätevesi	13861,17
Sähkö ja kaasu	18996,08
Jätehuolto	4294,55
Vahinkovakuutukset	1271,51
Kiinteistövero	9771,69
Vuosikorjaukset	16360,93
Muut hoitokulut	1588,59
Hoitomenot yhteensä	218198,43

Hoitomenovuokra €/asm2/kk **6,46**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	58728,74
Lainan korot	58452,98
Pääomamenot yhteensä	117181,72

Pääomamenuvuokra €/asm2/kk **3,47**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,93**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **10,56**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	175241,76
Lainan korot	58452,98
Pääomamenot yhteensä	233694,74

Pääomamenuvuokra €/asm2/kk **6,92**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **13,38**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **14,23**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

Teknologiapuistonkatu 4

Huoneistoala (asm2)	2979
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	95646,85
Henkilöstökulut	1933,92
Käyttö- ja huolto	21867,41
Ulkoalueiden hoito	1594,00
Siivous	2240,22
Lämmitys	47156,85
Vesi- ja jätevesi	31604,54
Sähkö ja kaasu	17813,12
Jätehuolto	4144,67
Vahinkovakuutukset	1859,47
Kiinteistövero	6619,52
Vuosikorjaukset	12626,60
Muut hoitokulut	4498,49
Hoitomenot yhteensä	249605,66

Hoitomenovuokra €/asm2/kk **6,98**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	87951,86
Lainan korot	22428,14
Pääomamenot yhteensä	110380,00

Pääomamenuokra €/asm2/kk **3,09**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **10,07**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **10,71**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	53410,08
Lainan korot	22428,14
Pääomamenot yhteensä	75838,22

Pääomamenuokra €/asm2/kk **2,12**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,10**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,68**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

Punkkerikatu 7

Huoneistoala (asm2)	2616
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	83991,77
Henkilöstökulut	1804,08
Käyttö- ja huolto	22388,03
Ulkoalueiden hoito	1104,00
Siivous	2511,90
Lämmitys	28552,07
Vesi- ja jätevesi	21889,39
Sähkö ja kaasu	15636,94
Jätehuolto	4183,42
Vahinkovakuutukset	1617,15
Kiinteistövero	4822,12
Vuosikorjaukset	15376,14
Muut hoitokulut	3896,30
Hoitomenot yhteensä	207773,31

Hoitomenovuokra €/asm2/kk **6,62**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	72736,00
Lainan korot	19554,56
Pääomamenot yhteensä	92290,56

Pääomamenovuokra €/asm2/kk **2,94**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,56**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **10,17**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	52304,07
Lainan korot	19554,56
Pääomamenot yhteensä	71858,63

Pääomamenovuokra €/asm2/kk **2,29**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **8,91**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **9,48**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

Teknologiapuistonkatu 2

Huoneistoala (asm2)	2235
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	71555,76
Henkilöstökulut	1674,24
Käyttö- ja huolto	22841,46
Ulkoalueiden hoito	1562,00
Siivous	1148,45
Lämmitys	31370,43
Vesi- ja jätevesi	11622,38
Sähkö ja kaasu	17559,92
Jätehuolto	4559,22
Vahinkovakuutukset	1343,40
Kiinteistövero	8147,80
Vuosikorjaukset	4740,59
Muut hoitokulut	9822,78
Hoitomenot yhteensä	187948,43

Hoitomenovuokra €/asm2/kk 7,01

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	62744,71
Lainan korot	82142,93
Pääomamenot yhteensä	144887,64

Pääomamenuvuokra €/asm2/kk 5,40

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 12,41

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 13,20
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	64566,13
Lainan korot	82142,93
Pääomamenot yhteensä	146709,06

Pääomamenuvuokra €/asm2/kk 5,47

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 12,48

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk 13,27
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

Tervahaudankatu 1

Huoneistoala (asm2)	2608
Varautuminen tyhjäkäyttöön	6 %

HOITOMENOVUOKRA

Hallinto ym. jaetut kustannukset	83881,78
Henkilöstökulut	1804,08
Käyttö- ja huolto	22752,03
Ulkoalueiden hoito	1800,00
Siivous	3959,64
Lämmitys	25324,51
Vesi- ja jätevesi	19874,99
Sähkö ja kaasu	21441,61
Jätehuolto	4689,10
Vahinkovakuutukset	1279,83
Kiinteistövero	8636,58
Vuosikorjaukset	16880,76
Muut hoitokulut	829,16
Hoitomenot yhteensä	213154,07

Hoitomenovuokra €/asm2/kk **6,81**

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Lainan lyhennykset	40326,08
Lainan korot	102251,90
Pääomamenot yhteensä	142577,98

Pääomamenovuokra €/asm2/kk **4,56**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **11,37**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **12,09**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %

PÄÄOMAMENOVUOKRA

Poistot	91919,98
Lainan korot	102251,90
Pääomamenot yhteensä	194171,88

Pääomamenovuokra €/asm2/kk **6,20**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **13,02**

Omakustannusvuokra yht. €/asm2/kk **13,85**
+ varautuminen tyhjäkäyttöön 6 %