

VETOVOIMAISET TILAT, KUKOISTAVA KUNTA

Kunnat, kuntien liikelaitokset, kuntayhtymät ja kuntien yhtiöt omistavat ja ylläpitävät kymmeniätuhansia rakennuksia. Kunnanvaltuustot ja -hallitukset ovat siis avainasemassa kiinteistöpäätäjinä ja rakennetun kansallisomaisuutemme vaalijoina.



KATSEET KUNTIEN RAKENNUKSIIN!

Me Talotekninen teollisuus ja kauppa ry:ssä olemme tutkineet* alkuvuonna sekä suomalaisten että kuntapäätäjien näkemyksiä kuntien rakennuskannasta:



* Talotekninen teollisuus ja kauppa ry:n tutkimuksissa selvitettiin sekä suomalaisten että kuntapäätäjien mielipiteitä kuntien julkisista rakennuksista – kuten päiväkodeista, kouluista, kirjastoista, virastoista, terveyskeskuksista ja palvelutaloista. Iro Researchin tammi-helmikuussa 2025 toteuttamiin tutkimuksiin vastasi 1 000 suomalaista sekä 101 kunnan- tai kaupunginjohtajaa, valtuuston puheenjohtajaa ja muuta kuntapäätäjää ympäri Suomen.

50 %

18–34-vuotiaista suomalaisista pitää julkisten tilojen kuntoa melko tai erittäin tärkeänä tekijänä mahdollista asuinpaikan vaihtoa harkitessaan – kaikista suomalaisista näin ajattelee kolmannes.

45 %

kuntapäätäjistä arvioi, ettei heidän kunnallaan ole tulevaisuudessa varaa ylläpitää nykyisenkaltaista kiinteistökantaa ja kolmannes sanoo sen olevan haastavaa.

22 %

suomalaisista on huolissaan – ja 37 % melko huolissaan – julkisten tilojen terveellisyydestä ja turvallisuudesta koko Suomessa.

93 %

kuntapäätäjistä sanoo oman kunnan rakennuskannan olevan tärkeä osa palvelutarjontaa.

KIINTEISTÖSTRATEGIAT KUNTOON, SUOMEN KUNNAT!

Kuntien rakennuskanta on monenlaisten odotusten, taloudellisten paineiden, sääntelyn tiukentumisen ja hyvinvointialueiden palveluverkostoissa tapahtuvien muutosten ristipaineessa. Silti päättäjätutkimuksessamme selvisi, että **vain 56 prosentissa vastaajien kunnista on kiinteistöstrategia tai toimitiloahjelma.**

Taltekassa haastamme kaikki huhtikuussa valittavat kunnan- ja kaupunginvaltuutetut varmistamaan, että omassa kunnassa on elinvoimaa tukeva ja tulevaisuuteen tähtäävä kiinteistöstrategia! Se varmistaa, että kiinteistöt tukevat kunnan palvelutuotantoa tehokkaasti, taloudellisesti ja vastuullisesti.



1. STRATEGISET LINJAUKSET

Kunnan kiinteistöstrategia kannattaa laatia vähintään yhden valtuustokauden ylittävälle ajanjaksolle. Sen lähtökohtia ovat kunnan yleinen strategia ja tavoitteet, taloudelliset resurssit ja lainsäädäntö.

Strategisen suunnittelun aluksi määritellään kunnan kehitysskenaariot ja arvioidaan niiden vaikutukset kunnan palveluverkostoon ja sitä kautta rakennuskantaan. On myös tärkeää linjata, millainen rooli kunnan rakennuskannalla on elin- ja vetovoiman kehittämisessä ja kunnan erottautumisessa.

Rakennuskannan ympäristö- ja energiatehokkuudelle asetettavat tavoitteet ovat tärkeä osa strategiaa, sillä säädökset tiukentuvat ja kuntalaisten odotukset vastuullisesta toiminnasta kasvavat.

2. NYKYTILAN KARTOITUS

Kunnan rakennuskanta inventoidaan, arvioidaan rakennusten tekninen kunto ja mahdolliset päivitystarpeet sekä analysoidaan tilojen käyttöaste. Lisäksi lasketaan kiinteistökannan ylläpidon kustannukset ja investointitarpeet.

Taloudellisessa tarkastelussa kannattaa huomioida kustannusten lisäksi terveen ja turvallisen rakennuskannan positiiviset heijastevaikutukset muun muassa kunnan vetovoimaan ja tilojen käyttäjien hyvinvointiin sekä näiden kautta kunnan kokonaistalouteen.

3. TOIMENPIDEOHJELMA

Toimenpiteistä päätetään strategisten linjausten ja nykytilan kartoituksen perusteella. Toimenpideohjelmassa linjataan, miten ja millä aikataululla kunnan rakennuskantaa kehitetään ja ylläpidetään: mitkä rakennukset säilytetään, mitkä korjataan, investoidaanko uudisrakentamiseen ja mistä luovutaan joko myymällä tai purkamalla. Samalla on hyvä määritellä omistajuuden periaatteet eli missä määrin kunta itse omistaa ja operoi käyttämiään rakennuksia.

4. KÄYTTÖVAIHEEN TOIMINTATAVAT

Rakennuskannan käytönaikainen ylläpito on keskeistä – energiatehokkuuden, sisäympäristön laadun ja teknisten järjestelmien seuranta vaikuttavat rakennusten käyttökään ja -kustannuksiin. Ilman aktiivista ylläpitoa ja huoltoa kiinteistöjen kunto heikkenee, mikä voi johtaa ennenaikaisiin korjaustarpeisiin.

Resurssien, rahoituksen ja osaamisen varmistaminen on oleellista: hoidetaanko kiinteistöjen ylläpito omalla henkilöstöllä, kumppaneiden avulla vai esimerkiksi PPP-mallilla, joissa rakennusten hallinta ja ylläpito ulkoistetaan pitkäaikaisella sopimuksella. Myös osittaisessa käytössä olevien rakennusten kunnossapidosta kannattaa pitää huolta, jotta tiloja voi tulevaisuudessa kehittää uusiin käyttötarkoituksiin.

Hyvin suunniteltu ja johdettu toimenpideohjelma tukee pitkän aikavälin päätöksentekoa, varmistaa tilojen terveellisyyden ja turvallisuuden sekä mahdollistaa taloudellisesti kestävä kiinteistönhallinnan.