

Kiinteistöjohtaminen julkishallinnon organisaatioissa

Suomen Sairaalatekniikan päivät
8.2.2017 Hämeenlinna

Hanna Kaleva
Puh: 040 5555 269
Hanna.kaleva@kti.fi
@HannaKaleva



Esityksen sisältö

- 1 Kiinteistöjohtamisen tavoitteet ja lähtökohdat julkisella sektorilla
- 2 Valtion toimitila- ja kiinteistöstrategia: tavoitteet ja toimenpiteet
- 3 Kuntien kiinteistöomaisuuden hallinta: strategiat, toimintamallit ja kehitystrendit
- 4 Sote-uudistus ja kuntien kiinteistöt

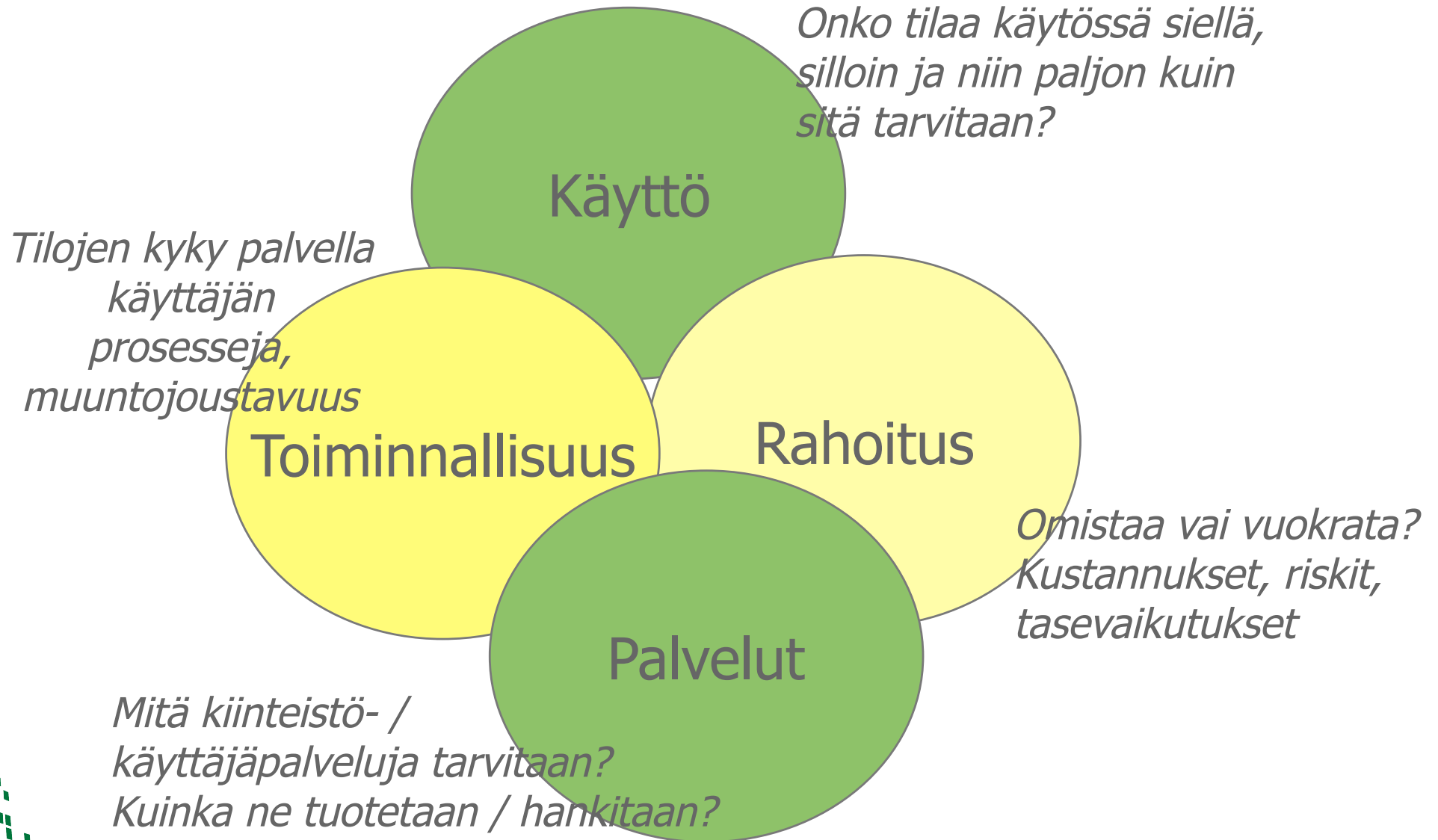


Kiinteistöjohtamisen tavoitteet ja lähtökohdat julkisella sektorilla

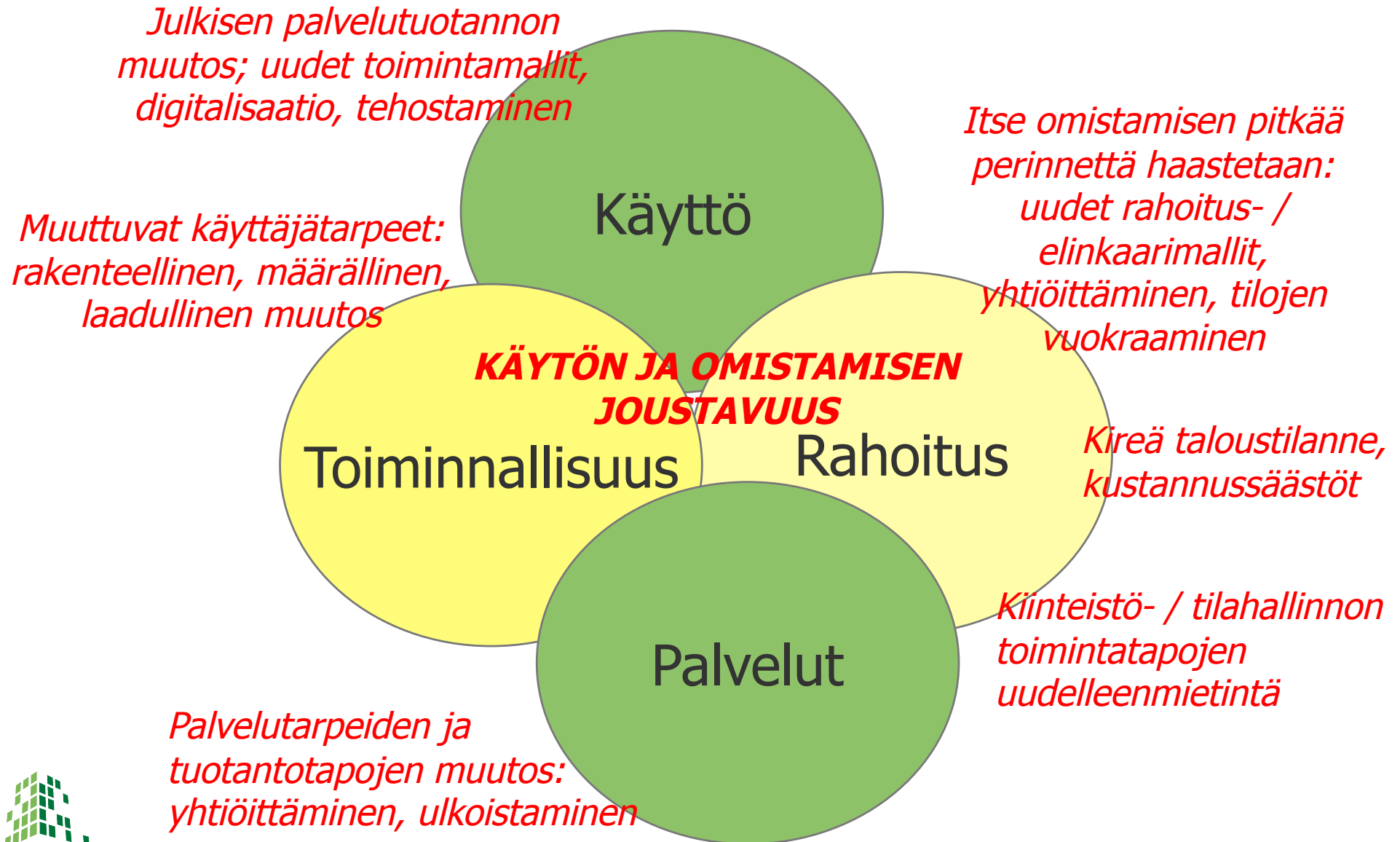
KTI Kiinteistötieto Oy



Toimitilajohtamisen näkökulmat



Toimitilajohtamisen näkökulmat: muutos julkisella sektorilla



Omistaa vai vuokrata?

Omistaminen

- Pääomia on saatavilla kiinteistöinvestointeihin
- Tilatarpeen aikajänne on pitkä
- Toimitilojen erityisluonne ja -ominaisuudet
- Kontrollin ja päätösvallan tarve kiinteistössä
- Odotus kiinteistön positiivisesta arvonkehityksestä
- Oma erityisosaaminen

Vuokraaminen

- Pääomia ei ole saatavavilla tai ehdot eivät ole houkuttelevia
- Pääomien tuotto muissa kohteissa on kiinteistöjä korkeampi
- Tilatarpeen aikajänne on lyhyehkö / ennalta tuntematon
- Sopivia tiloja on tarjolla vuokramarkkinoilla
- Tarvitut tilat yleisluonteisia kiinteistöorganisaation puute

HINTA?

PÄÄTÖKSENTEKO?



Valtion toimitila- ja kiinteistöstrategia: tavoitteet ja toimenpiteet

KTI Kiinteistötieto Oy



Valtion toimitilastrategia 2014 / tavoitteet

1. Tilat **tukevat tuloksellista** toimintaa.
2. Työympäristöt uudistetaan **uusia työnteon tapoja** tukeviksi.
3. Toimitilat ovat **muuntojoustavia** ja vastaavat työssä tapahtuviin muutoksiin.
4. Työympäristöjen ja toimitilojen tulee tukea toimintaa **kustannustehokkaasti**.
5. **Tilatehokkuutta seurataan ja parannetaan** tavoitteena säästöt kustannuksissa ja energian käytössä.
 - Tilatehokkuustavoite hankittaville tai peruskorjattaville toimistotiloille on **18 m²/htv** ja uudisrakennuksille **15 m²/htv**.
6. Käytössä olevista tiloista ja tulevista tarpeista on käytettävissä **ajantasainen tieto**.
7. Toimitilaratkaisuja ohjaa **kokonaistaloudellisuus**
8. Valtion käytössä olevia tilojen **yhteiskäyttöä** lisätään
9. Vuokrasopimusten **maksimipituuksia** ovat 10 vuotta ja uudisrakennuksissa 15 vuotta
10. Valtion käyttämät tilat tulee valita hyvien **julkisten kulkuyhteyksien** varrelta
11. Valtio vuokraa käyttöönsä tiloja, jotka ovat **terveellisiä ja turvallisia**
12. Vuokrattavien tilojen ja rakennusten tulee olla **energiatehokkaita**

Senaatti-kiinteistöt hallinnoi valtion 4,4 mrd € kiinteistöomaisuutta

Otteita strategiasta

- ”Tavoitteenamme on tuottaa asiakkaillemme yhteistyössä vastuullisen kumppaniverkostomme **kanssa työympäristöjä, joiden avulla työn suorituskyky paranee ja valtion tilakustannukset alenevat.**
- Visionamme on, että Suomen valtio on uuden ajan työympäristöjen ja työnteon tapojen edelläkävijä.
- Valtion uuden toimitilastrategian tavoitteena on, että toimitilat edistävät tuottavaa työskentelyä **tukemalla uusia työnteon tapoja, ovat tilankäytöltään tehokkaita ja vähentävät sen myötä ilmastokuormitusta.**”
- ”Senaatti-kiinteistöjen strategia keskittyy valtion toimitilastrategian käytäntöön viemiseen.
- Strategiset tavoitteemme ovat:
 - uudet valtion työnteon tavat ja uusi työympäristöajattelu koko valtionhallintoon
 - **100 miljoonan euron** vuosittaiset säästöt toimitilakustannuksissa valtiolle kahdeksassa vuodessa
 - toiminta yhteiskuntavastuullisesti ja alan suunnannäyttäjänä.”

Otsikoita Senaatti-kiinteistöjen lehdistötiedotteista

”Tullihallituksen entinen kiinteistö on vaihtanut omistajaa” 9.12.2016

“Tarjolla arvokiinteistöjä edelleen kehitettäväksi” 2.12.2016

”Kirjastoon vai Torille?” 5.12.2016

Työ- ja elinkeinoministeriön (TEM) uusi työympäristöratkaisu on edistänyt työkavereihin tutustumista, työilmapiiriä, tiedonkulkua, me-henkeä – ja papereille on voitu heittää hyvästit”

”Katajanokanlaituri 3:n kiinteistölle lähdetään hakemaan uutta omistajaa ja käyttöä” 23.11.2016

”Senaatti-kiinteistöt myi arvokiinteistön Helsingin Kaartinkaupungista” 11.10.2016

”Senaatti-kiinteistöt teki kaupat Topeliuksenkatu 41 b kiinteistöstä”
10.10.2016

”Turun Akatemiatalo uudistuu Turun hovioikeuden käyttöön”
16.6.2016

”Vankiloiden toimintamalli uudistuu, ei pelkästään tilat” 13.6.2016

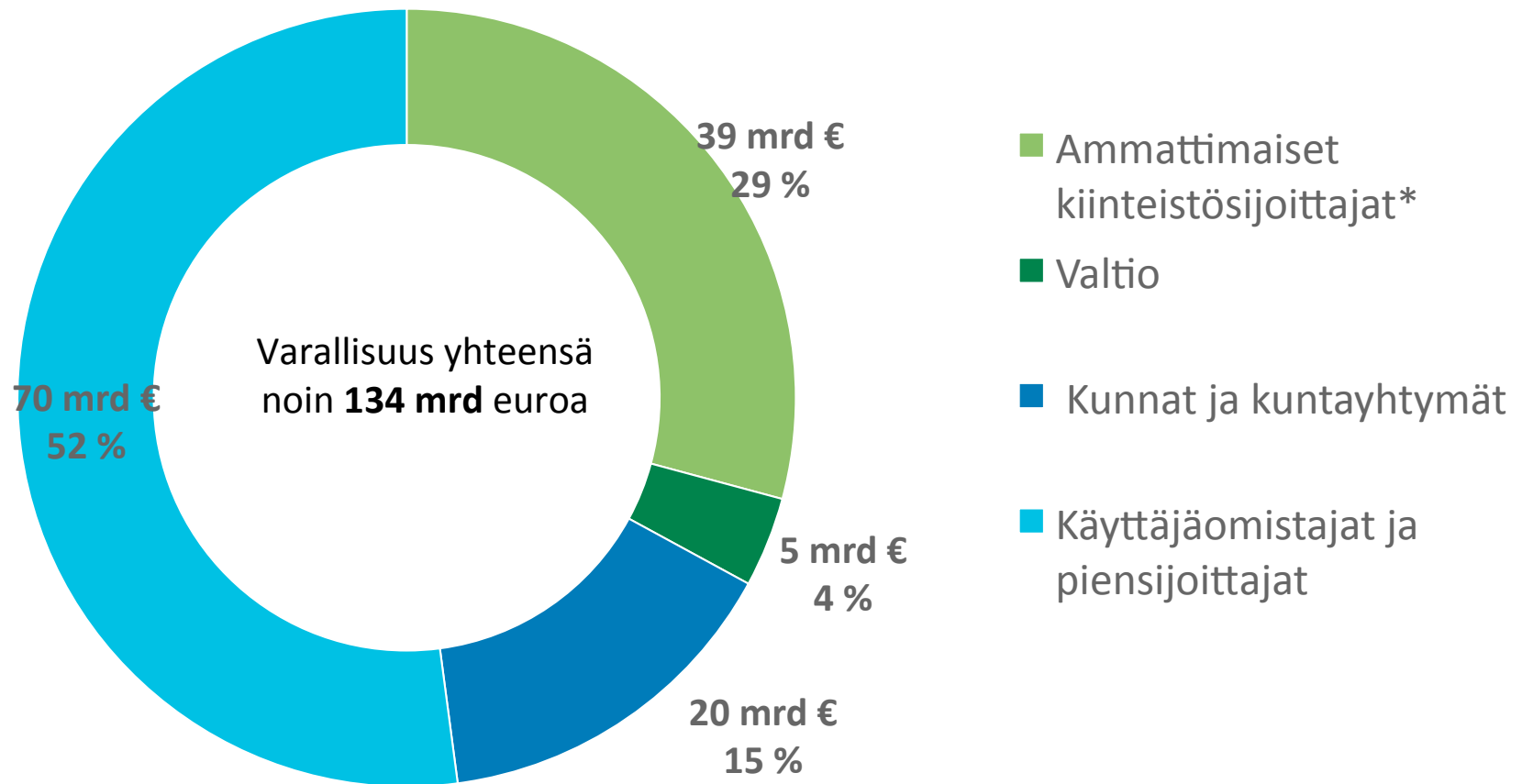


Kuntien kiinteistöomaisuuden hallinta: strategiat, toimintamallit, kehitystrendit

KTI Kiinteistöieto Oy



Suomen toimitila- ja palvelurakennusten omistajat

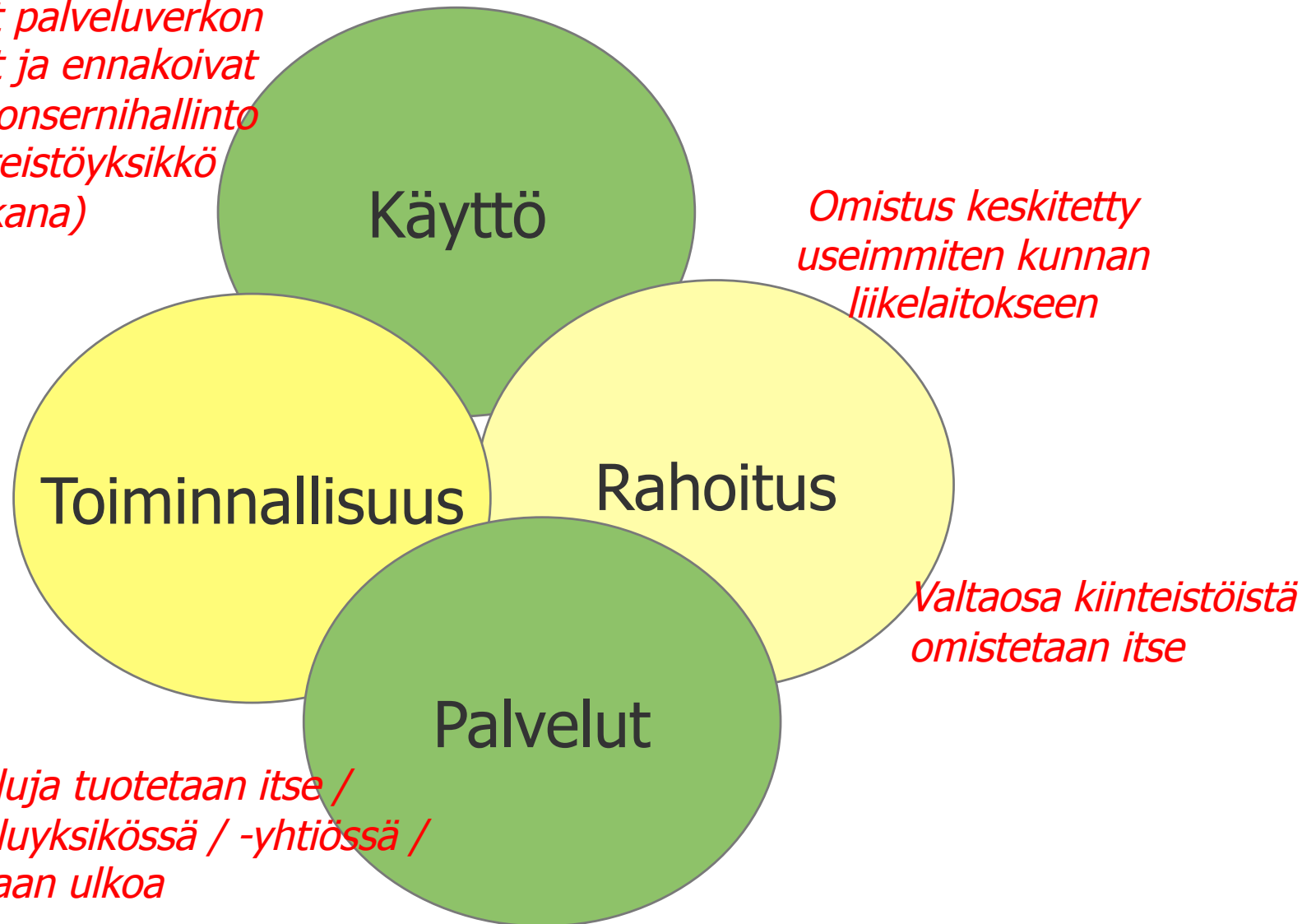


Kuntien kiinteistöomaisuuden hallinta

- Kunnat omistavat arviolta n 20 miljardin euron arvosta palvelukiinteistöjä:
 - Koulu- ja päiväkotikiinteistöt suurimmat rakennustyypit
- 20 suurimmassa kaupungissa:
 - 10 milj m² opetusrakennuksia (3,8 m² / asukas)
 - 6,5 milj. m² hoitoalan rakennuksia (2,4 m² / asukas)
- Investointitarpeet jatkuvia:
 - kasvavissa kunnissa uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointien suhde usein noin 50-50
 - monissa vahva painotus peruskorjauksiin
 - yleisesti ottaen peruskorjausinvestointien määrä ja osuus kasvussa:
 - ikääntyvä kiinteistökanta
 - kertynyt korjausvelka
 - sisäilmaongelmat

Toimintamallit tänään

Kuntien palveluyksiköt suunnittelevat palveluverkon sekä arvioivat ja ennakoivat tilatarpeen (konsernihallinto ohjaa; kiinteistöyksikkö mukana)



Kuntien kiinteistöjen omistus / hankinta

Tilanne tänään:

- Valtaosa palvelukiinteistöistä omistetaan itse
 - “pitkä perinne”
- Vuokrattuja tiloja melko vähän:
 - “muutama %” – 20 %
 - vuokrataan, kun tarve lyhyt, sijainti / palvelutarve edellyttää
- Erilaisia elinkaarimalleja sovellettu vaihtelevasti

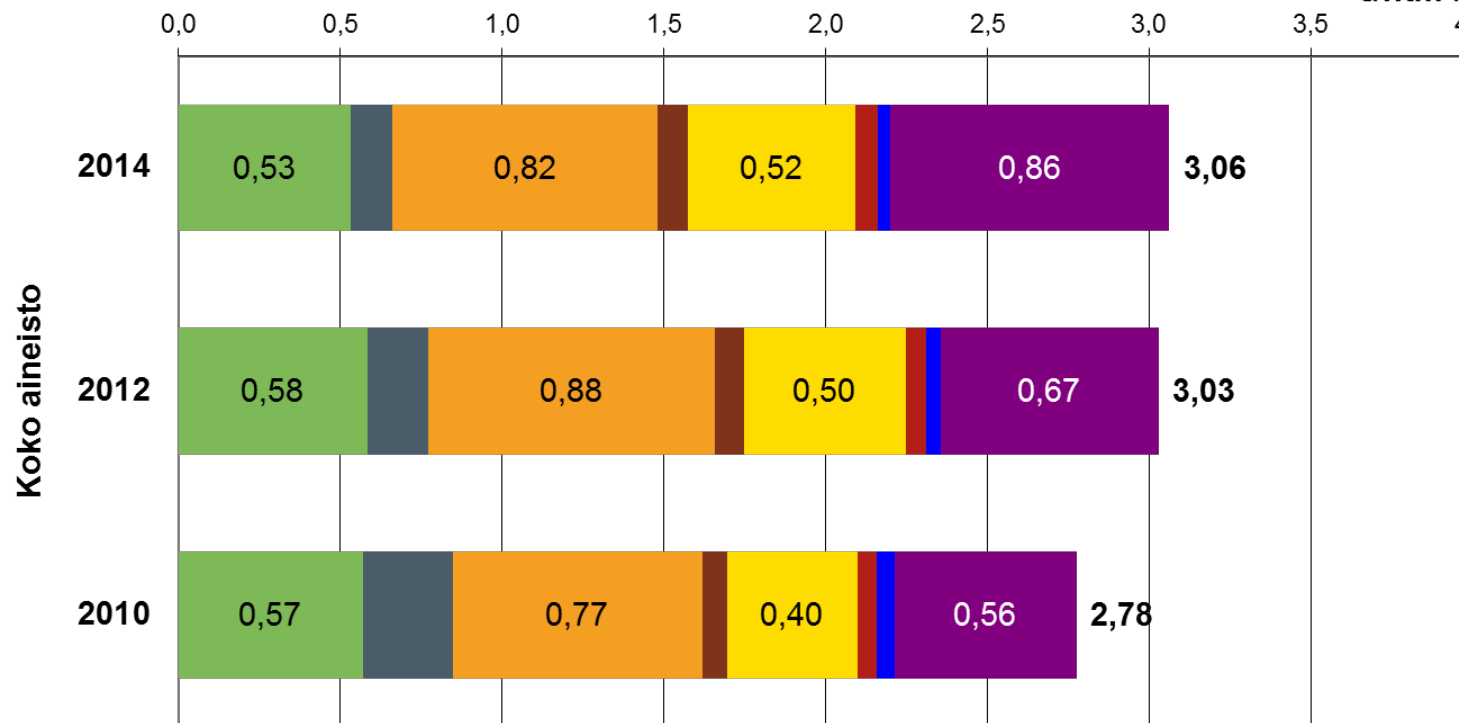
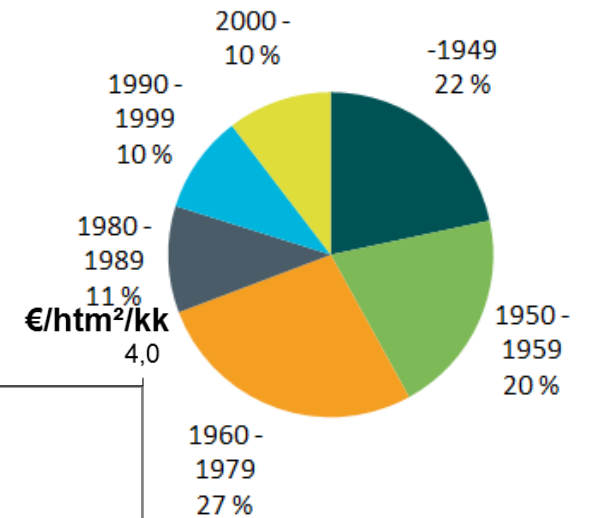


Tulevaisuus:

- Vaihtoehtoisia malleja tutkitaan entistä enemmän
- Liikelaitosmallia arvioidaan uudelleen:
 - “aikansa elänyt, tehtävänsä tehnyt”
 - vaihtoehtoina kunnan omaan taseeseen siirto / yhtiöittäminen (Lappeenrannan toimitilat Oy)
- Erilaisia tytäryhtiö-, elinkaari-, yhteistyö- ja vuokrausmalleja
- Palveluja viedään asiakkaiden luokse

Kiinteistökannan ikääntyminen kasvattaa kustannuksia

**Koulut
n=502**



1. Käyttö ja huolto
2. Ulkoalueiden hoito

3. Lämmitys
4. Vesi ja jätevesi

5. Sähkö ja kaasu
6. Jätehuolto

7. Muut hoitokulut
8. Korjaukset

Tilankäyttö tehostuu: kuinka kiinteistökanta sopeutuu?

KTI Kuntien kiinteistöjen vertailu: 502 koulurakennusta / 12 kaupunkia

	2014	2012	2010
htm2/oppilas	13,8	13,9	13,9
htm2/oppilaspaikka	12,8	12,5	11,7

Nyt rakennettavissa kohteissa:

- Ei luokkahuoneita; paljon monimuoto-opetustiloja
- Tilatehokkuustavoite yleensä 6-8 m² / oppilas
- Uusimmissa kohteissa jopa 5 m² / oppilas



Sote-uudistus ja kuntien kiinteistöt

KTI Kiinteistöieto Oy



Sote-uudistus ja kuntien kiinteistöt

- Sote-uudistuksessa kuntien omistamat kiinteistöt jäävät entisille omistajilleen
- Maakunnat vuokraavat tarvitsemansa tilat
 - siirtymäkausi 3 v
 - tämän jälkeen vain tarvittut tilat
 - vuokrasopimusten ehtoja työstetään
- Kunnat omistavat hoitoalan rakennuksia 5-6 milj m² – arvo?
 - 15-20 % kaikista kuntien kiinteistöistä
 - suurimmat ryhmät vanhainkodit, terveyskeskukset, sairaalat
 - näistä joku osa jää tarpeettomaksi tulevaisuudessa:
 - noin viidennes(?) (Nordic Healthcare Group)
 - “riskikiinteistöjen” tasearvo n 300 meuroa?
- Maakuntien Tilakeskus Oy perustettu 01/2017
 - yhtiö siirtyy maakuntien omistukseen 2019
 - yhtiölle siirtyy:
 - sairaanhoito- ja erityishuoltopiirien kiinteistöt
 - nykyisin kuntien vuokraamien tilojen vuokrasopimukset

Kuntien sote-kiinteistöt: tilatarpeen kehitys

- Sote-uudistus:
 - Keskittää palveluja
 - Karsii palveluverkkoa
 - Lisää valinnanvapautta / yksityisen palvelutuotannon osuutta
- Sote-palvelujen tuotanto uudistuu myös sote-uudistuksesta riippumatta:
 - Avohoidon osuus kasvaa
 - Digitaaliset palvelut lisääntyvät
 - Palveluja sekä viedään lähelle kansalaisia että keskitetään
 - Palvelujen kysyntä muuttuu esim ikärakenteen muutoksen myötä

Sote-uudistuksen vaikutukset kuntien kiinteistöjohtamiseen

- Sote-uudistukseen on kuntien kiinteistöhallinnossa valmistauduttu vaihtelevasti
 - Turussa sote-kiinteistöt yhtiöitetty
 - Joillakin alueilla on jo ennakoitu sote-toimintamallia (esim Eksote; PHHYKY)
 - muissa kaupungeissa tehty selvityksiä, salkutuksia, arvioita
- Suurissa kaupungeissa ei suurta huolta tarpeettomaksi jäävistä kiinteistöistä:
 - riskit suurimpia muuttotappiopaikkakunnilla ja huonokuntoisissa kiinteistöissä
 - tasearvo? jäljellä oleva velka?
- Tarpeettomaksi jäävät kohteet:
 - myydään
 - kehitetään muuhun käyttötarkoitukseen
 - puretaan

Yhteenveto: julkisen sektorin kiinteistöjen hallinta: tulevaisuuden haasteet

1

Muuttuvat käyttäjätarpeet:

- palvelutarpeiden ja tilatarjonnan yhteensovittaminen johtamisjärjestelmissä
- miten tuotetaan tulevaisuuden koulu-, kirjasto-, hyvinvointi- yms. palveluja?
- digitalisaatio muuttaa palvelu- ja tilatarpeita – mutta kuinka?

2

Rajalliset taloudelliset resurssit:

- tilojen käyttöä tehostettava, jotta saavutetaan kustannussäästöjä
- investointien kohdentaminen: palvelu- ja tilatarpeet vs. käytettävissä olevat resurssit
- kiinteistöjen / palvelujen organisointi- ja hankintamallit, kasvava yhteistyö yksityisen sektorin kanssa

3

Olemassa oleva kiinteistökanta:

- vanheneva tilakanta; korjaustarpeet, sisäilmahaasteet
- joustavuus ja muunneltavuus keskeisiä tilankäytön tehostamiseksi
- tarpeettomaksi jäävien kiinteistöjen jatko- / uudelleenkehitys

KTI Kiinteistötieto Oy

– puolueeton kiinteistömarkkinoiden asiantuntija

KTI:n informaatio- ja asiantuntijapalvelut parantavat kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta ja kilpailukykyä.

***Yli 20 vuotta
pitkäjänteistä
kehittämistä:***

KTI Kiinteistötalouden instituutti ry perustettiin vuonna 1993 ja KTI Kiinteistötieto Oy 1999. KTI:ssä työskentelee 22 asiantuntijaa.

Taustalla kiinteistöalan merkittävät järjestöt:

KTI:n omistavat RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry sekä yrityksen avainhenkilöt.

Laaja asiakas- ja yhteistyöverkosto:

KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät suomalaiset kiinteistösijoittajat, -kehittäjät, -käyttäjät, sekä alan palveluyritykset. KTI:llä on laaja kansainvälinen yhteistyöverkosto.



Visiona korkealuokkaisesta informaatiosta ja asiantuntijuudesta tunnettu kiinteistömarkkina

Kiitos!

KTI Kiinteistöieto Oy
Eerikinkatu 28, 7. krs
00180 HELSINKI

Puh. 020 7430 130
etunimi.sukunimi@kti.fi
www.kti.fi

