

Julkisten toimitilojen merkitys toiminnallisesti ja taloudellisesti

Sote-toimitilojen
tulevaisuus

Markus Steinby
21.5.2019



Julkisten toimitilojen merkitys toiminnallisesti ja taloudellisesti

- Julkisten kiinteistöjen ja tilojen omistaminen ja käyttö murroksessa
- Julkisten kiinteistöjen ja tilojen taloudellinen merkitys
- Muuttuva kiinteistösijoitusmarkkina tarjoaa vaihtoehtoja eri toimijoille



KTI Kiinteistötieto Oy

– puolueeton kiinteistömarkkinoiden asiantuntija

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



Laaja asiakas- ja yhteistyö verkosto

Visiona korkealuokkaisesta informaatiosta ja asiantuntijuudesta tunnettu kiinteistömarkkina



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



KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät suomalaiset kiinteistösijoittajat, -kehittäjät, -käyttäjät, sekä alan palveluyritykset.

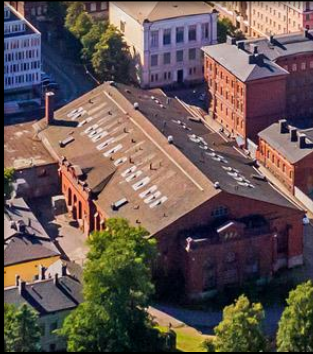


KTI:ssä työskentelee noin 20 asiantuntijaa.

Jo 25 vuotta pitkäjänteistä kehittämistä



KTI:llä on laaja kansainvälinen yhteistyöverkosto



KTI tuo läpinäkyvyyttä kiinteistömarkkinaan



KTI:n palvelut tiedolla johtamisen tukena



Julkisten kiinteistöjen ja tilojen omistaminen ja käyttö murroksessa



Kiinteistöjen ja tilojen omistaminen ja käyttö murroksessa



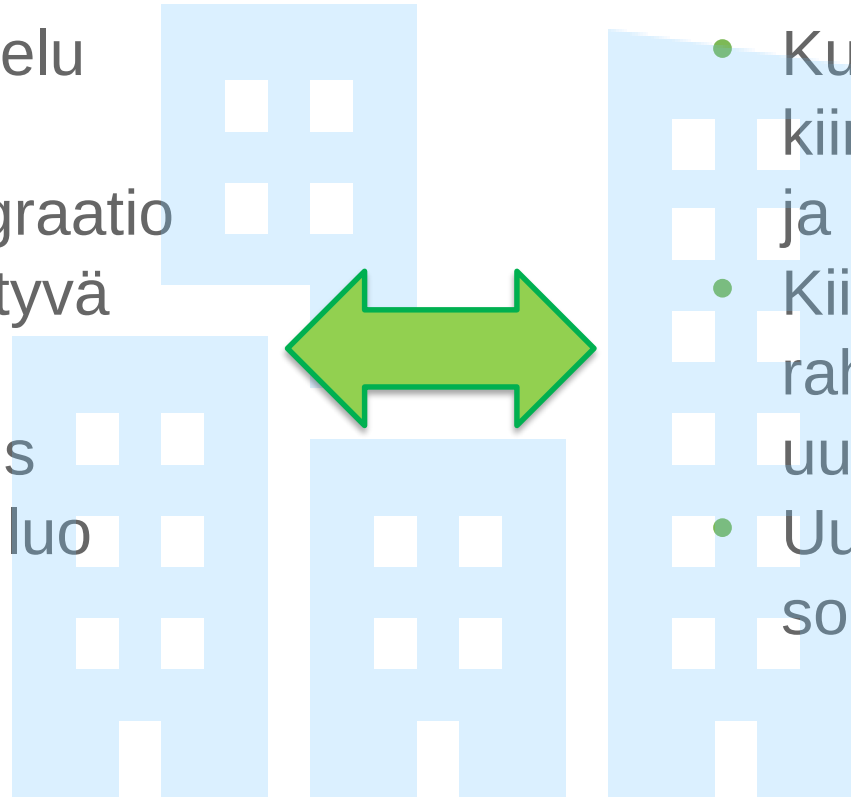
Myös kuntien ja kaupunkien kiinteistöjen omistaminen ja tilankäyttö muuttuu

Tilankäyttö muuttuu:

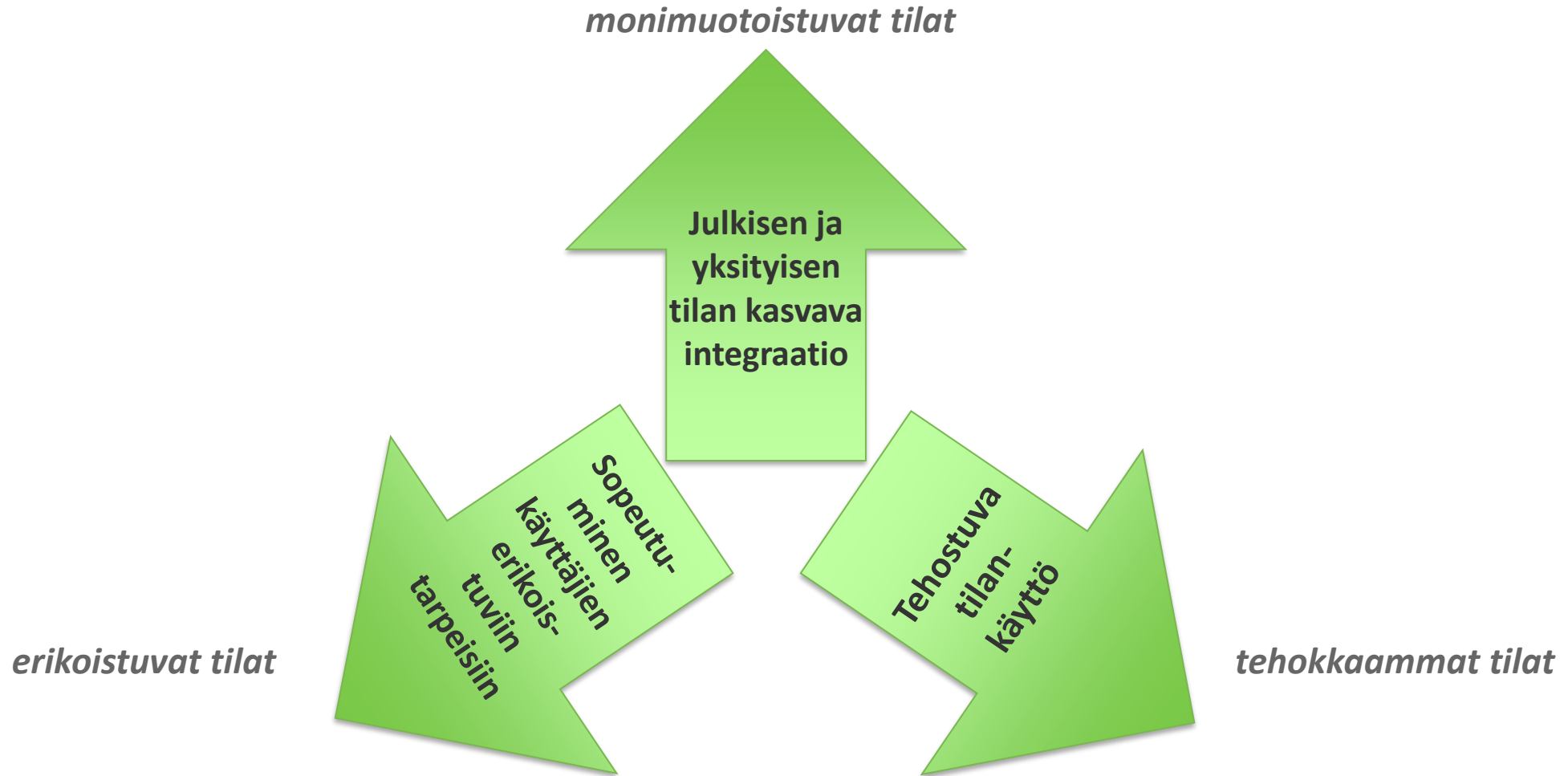
- “Tilat palveluna” -ajattelu
- Julkisen ja yksityisen palvelutarjonnan integraatio
- Hallintokuntien lisääntyvä yhteistyö
- Tilankäytön joustavuus
- Palvelut kansalaisten luo
- Monikäyttötilat
- Kaupungistuminen
- Vastuullisuus

Omistus muuttuu:

- Kuntien ja kaupunkien kiinteistöjen kehittyvät omistus- ja hallintamallit
- Kiinteistösijoitus- ja rahoitusmarkkinoiden tarjoamat uudet mahdollisuudet
- Uudet rahoitus-, sijoitus- ja sopimusmallit



Tilankäytön kehitysajurit kaupungistuvassa toimintaympäristössä



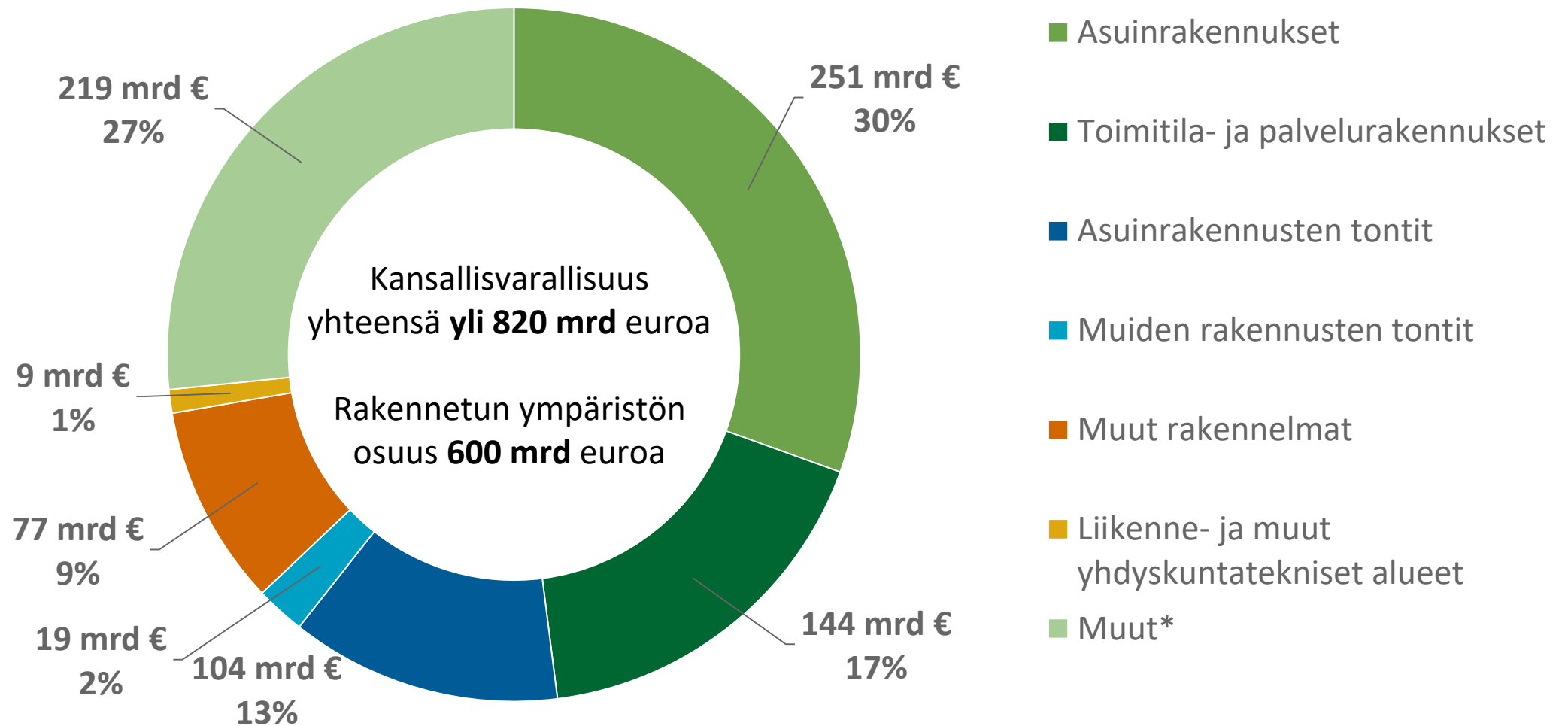
Palvelutarjonnan ja tilatarpeen yhteensovittaminen



Julkisten kiinteistöjen ja tilojen taloudellinen merkitys

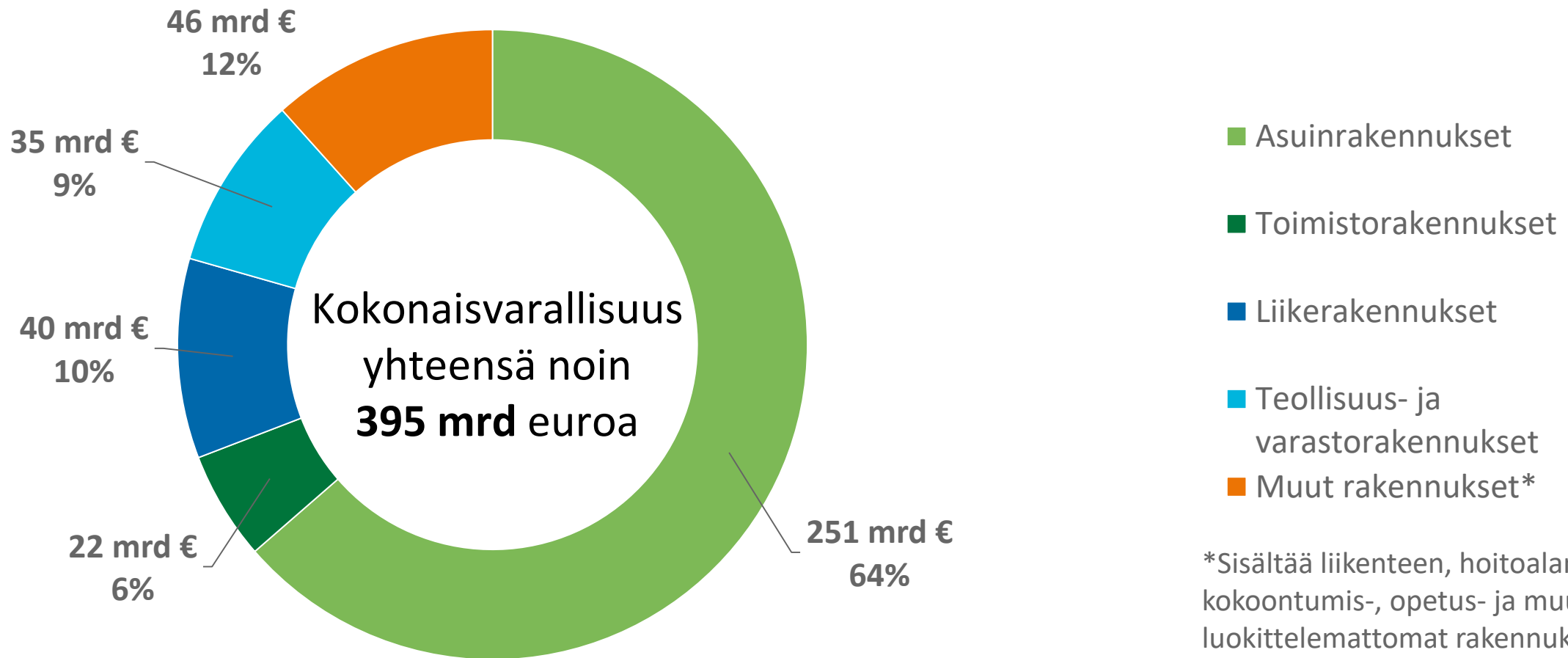


Rakennetun ympäristön osuus Suomen kansallisvarallisuudesta on yli 70 % ...

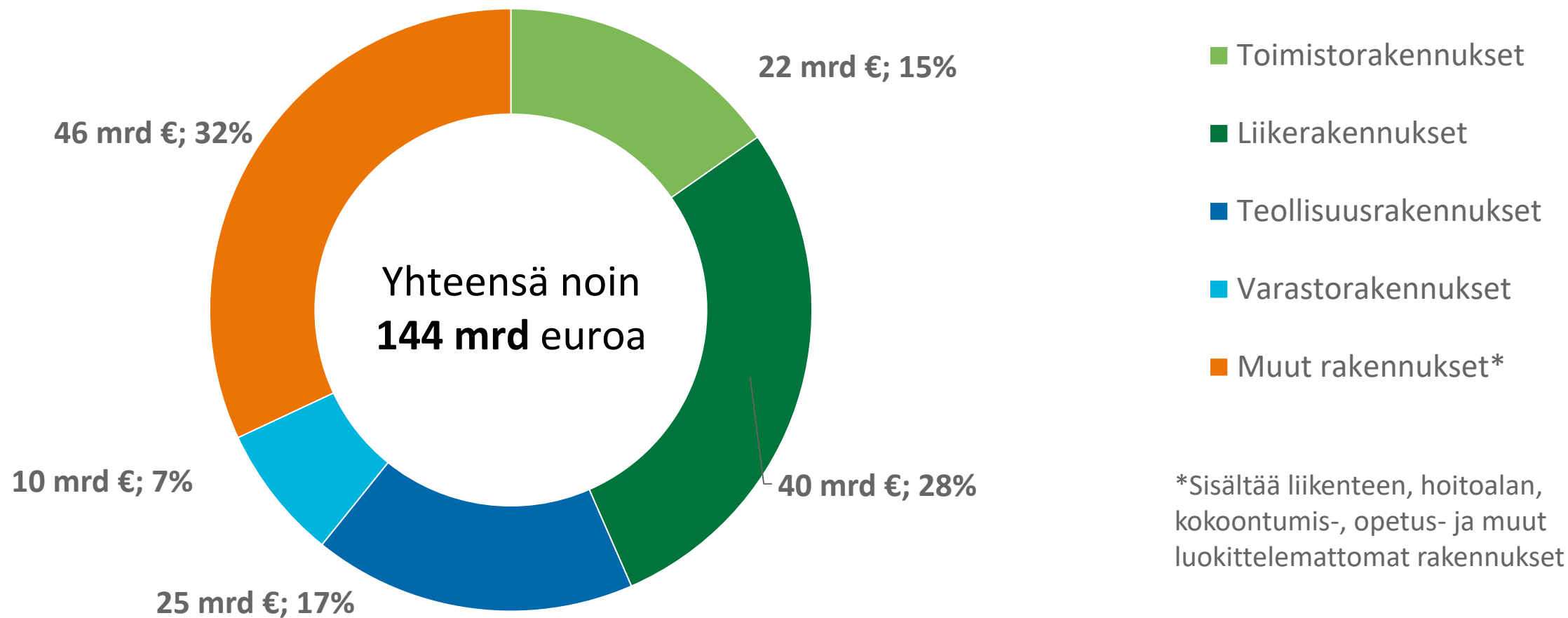


Lähde: Kansanvarallisuustutkimus 2011, KTI

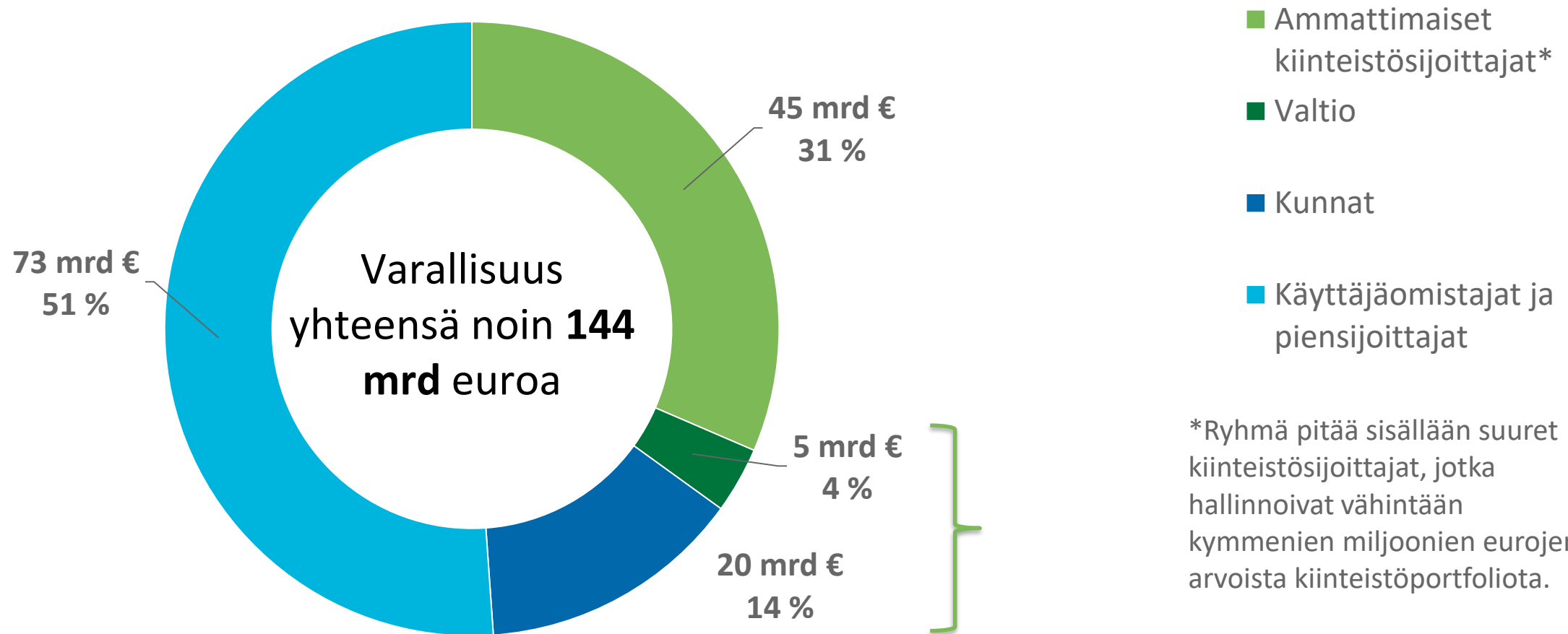
... ja rakennuskannan arvo noin puolet kansallisvarallisuudesta



Toimitila- ja palvelurakennukset edustavat reilua kolmannesta Suomen rakennuskannan arvosta



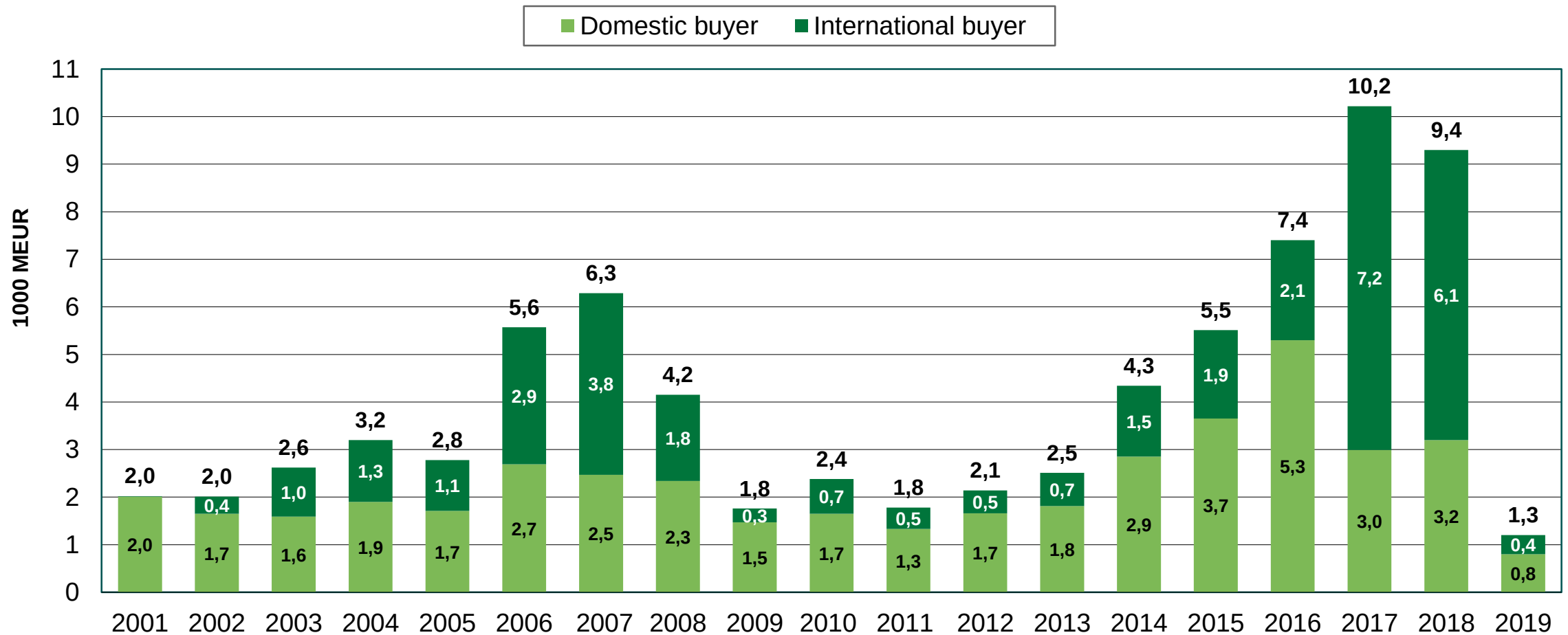
Toimitila- ja palvelurakennusten julkinen omistuspohja alle viidenneksen kokonaaisuudesta



Muuttuva kiinteistösijoitusmarkkina tarjoaa vaihtoehtoja eri toimijoille



Suomen kiinteistömarkkinan kaupankäyntiaktiviteti korkealla tasolla kansainvälisten toimijoiden tukemana

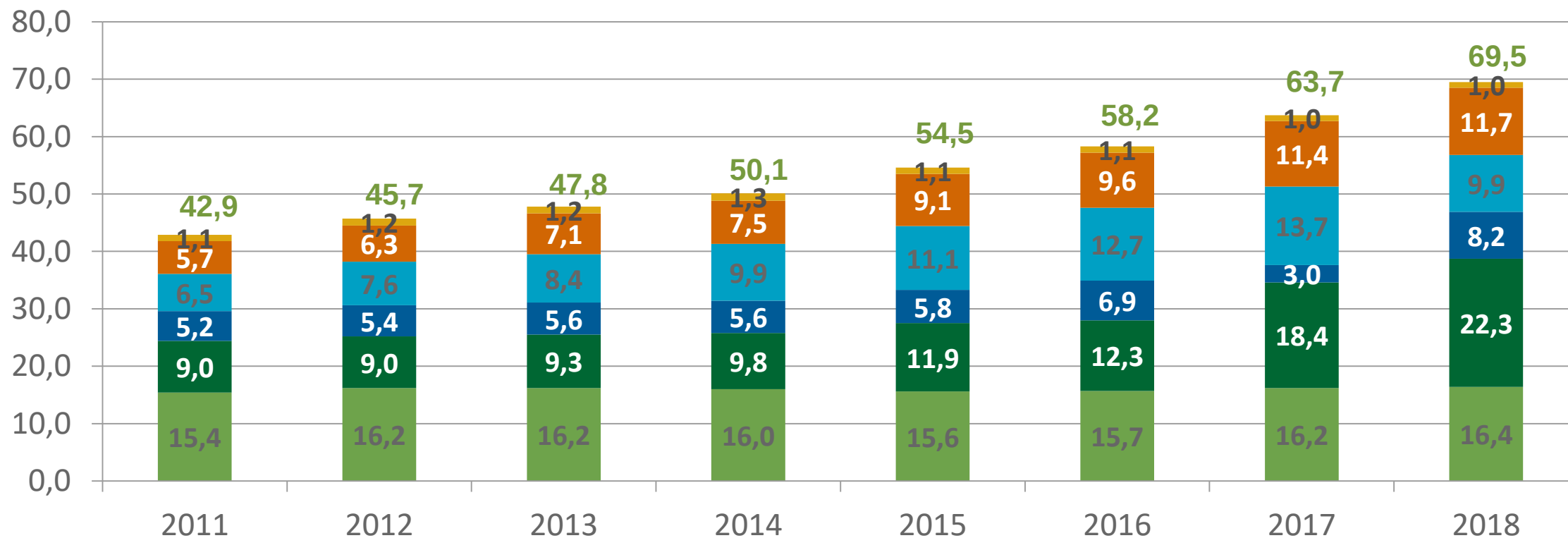


Kansainväliset sijoittajat kolmanneksen Suomen ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta

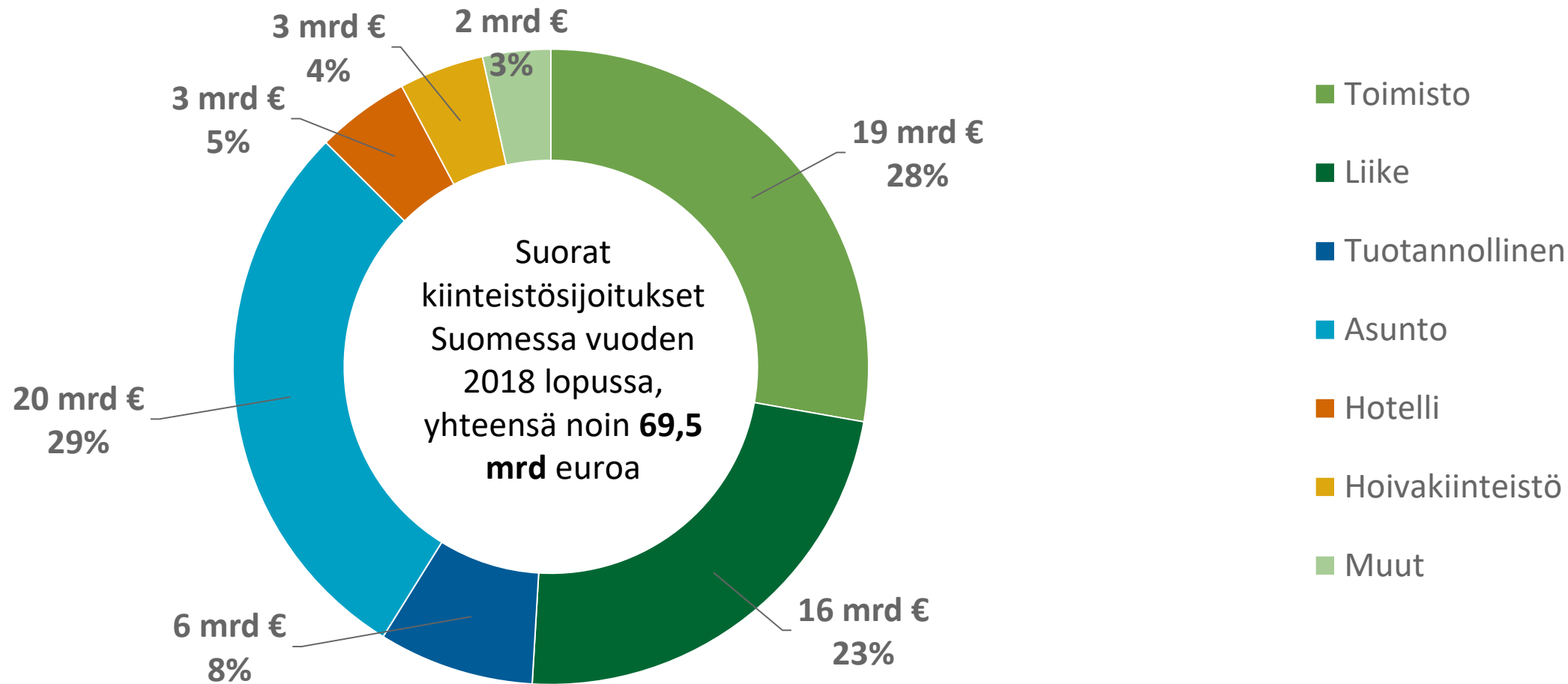
Suorat
kiinteistö-
sijoitukset,
miljardia €

■ Institutionaaliset sijoittajat
■ Listatut kiinteistösijoitusyhtiöt
■ Kiinteistösijoitusrahastot

■ Kansainväliset sijoittajat
■ Listaamattomat kiinteistösijoitusyhtiöt
■ Säätiöt, yhdistykset & muut



Asunto, toimisto- ja liikekiinteistöt edustavat 80% Suomen ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta

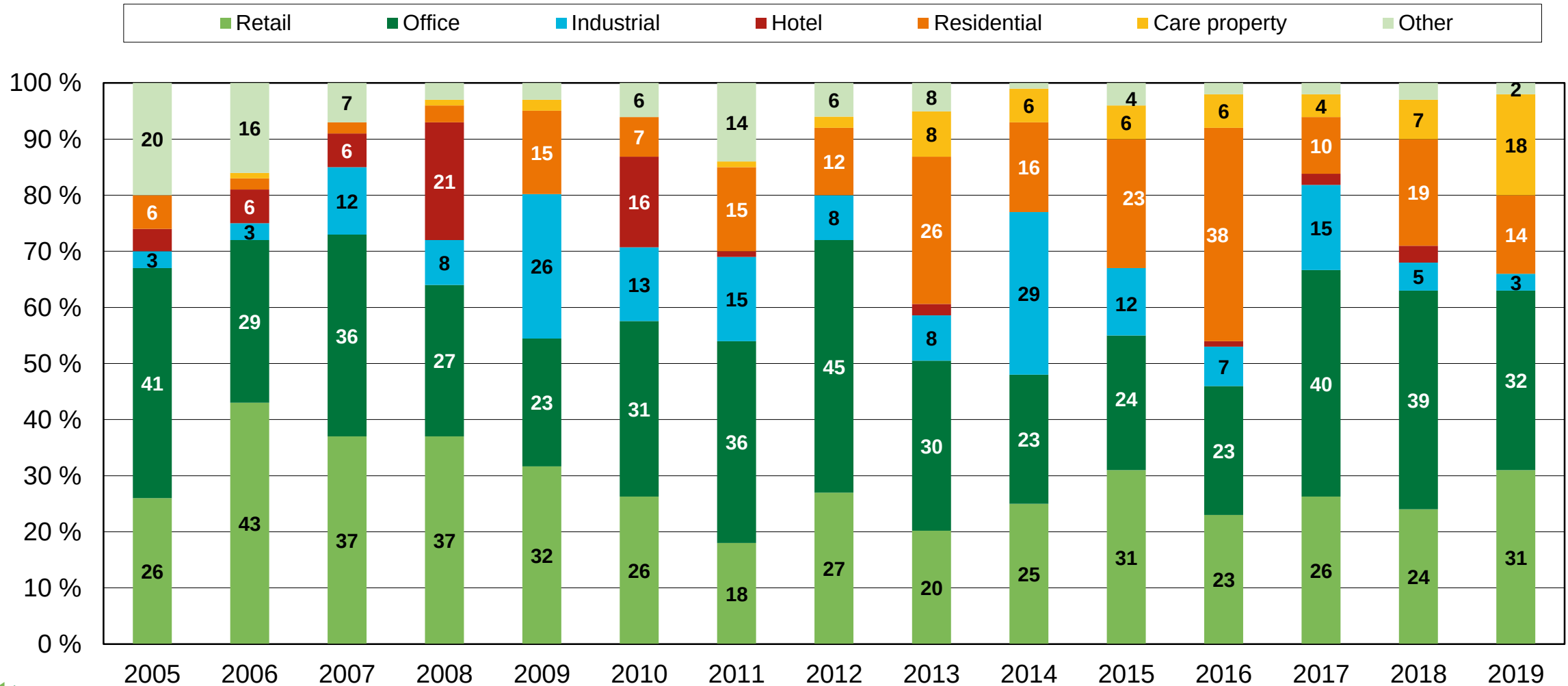


Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

Isoimmat kiinteistökaupat Suomessa (viimeiset 12kk)

ASSET / PORTFOLIO	DATE	PRICE (M€)	BUYER	SELLER
Technopolis plc	2018Q4	approx. 950	Kildare Partners	Shareholders of Technopolis plc
Shopping centre Itis	2018Q4	516	Fund managed by Morgan Stanley Real Estate Investing	Wereldhave
Shopping centre Jumbo (34%)	2019Q1	249	Elo Mutual Pension Insurance	Unibail-Rodamco-Westfield
Helsinki Court House	2018Q4	200	Hemsö Fastighets AB	Sponda Oyj
Office property (Urban Environment House)	2018Q3	165	Union Investment Real Estate GmbH	Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi (City of Helsinki)
Eight care properties	2019Q1	130	Hemsö Fastighets AB	City of Turku
Office property (Alvar Aallon katu 3)	2018Q4	116	M&G European Property Fund	Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company
11 office properties	2018Q4	113	Cromwell European REIT	n/a
Other significant transactions where the price is not published (in time order)				
3263 rental apartments	2018Q2	n/a	Round Hill Capital	Avant Capital Partners
824 rental apartments	2018Q3	n/a	Aberdeen Standard Pan-European Residential Property	LocalTapiola Group
Tripla Workery offices	2018Q4	n/a	Unnamed International Investor	YIT Oyj
1740 rental apartments	2018Q4	n/a	Bayerische Versorgungskammer	ICECAPITAL Housing Fund III Ky

Hoivakiinteistöjen osuus oli 18% kaikista kaupoista Q1 2019



Yksityisten sijoittajien näkökulma yhteiskuntakiinteistöihin

Asumispalvelukiinteistöt

- Ikäihmiset
- Erityishoiva

Opetuskiinteistöt

- Päiväkodit
- Koulut ja oppilaitokset

Terveystenhuollon kiinteistöt

- Terveys- ja lääkäriasemat, hammaslääkärivastaanotot
- Sairaalat

Kulttuuri- ja urheilukiinteistöt

- Teatterit, urheiluhallit, kirkot

Oikeuslaitoksen kiinteistöt

- Poliisilaitokset, tuomioistuimet, vankilat



Yhtenäisillä julkisten kiinteistöjen tunnusluvuilla kokonaisvaltaiseen ja tietopohjaiseen johtamiseen



Omistaminen ja rahoitus

- omistaminen vs. vuokraus
- rahoitus ja yhteistyömallit
- kiinteistösijoitusmarkkinoiden tarjoamat mahdollisuudet



Vuokraus

- sisäiset vuokrat, ulkoa- ja ulosvuokratut
- eri vaihtoehtojen vertailu
- vuokramarkkinoiden kehitys



Tilojen käyttö ja palvelujen tuottaminen

- tilankäytön tehokkuus
- monikäyttökohteet
- missä / miten julkisia palveluja tarjotaan



Ylläpito

- ylläpidon ohjaaminen, kustannusten optimointi
- palvelutuotannon toimintatavat



Käyttäjät

- Asiakastyytyväisyys, käyttäjätarpeet
- oman toiminnan ohjaaminen, arviointi ja kehittäminen



Kestävä kehitys

- ilmastotavoitteet, energiatehokkuus ja päästöt
- sosiaalisen vastuullisuuden näkökulmat
- raportointi, sidosryhmäviestintä



Rakennushankeseuranta



Transaktio seuranta

Esimerkkejä keskeisistä tunnusluvuihin

Kokonaistuotto, %

Nettotuotto, %

Arvonmuutostuotto, %

Sopimusvuokra, €/hoivapaikka

Sopimusvuokra, €/m²/kk

Sopimusvuokran muutos, %

Vuokra-arvo, €/m²/kk

Vuokra-arvon muutos, %

Yli-/ alivuokra, €/m²/kk

Käyttöaste, %

Markkina-arvo, €/m²/kk

Markkina-arvo/hoivapaikka

Nettotuottovaatimus, %

Nettotuottovaatimuksen muutos, %

Bruttotuotto, Ylläpitokustannukset
kuluerittäin ja Nettotuotto €/m²/kk

Bruttotuotto, Ylläpitokustannukset
kuluerittäin ja Nettotuotto
€/hoivapaikka

Aktivoinnit
Investoinnit / ostot / myynnit
Markkina-arvo, €
Lukumäärä, kpl

Alan uudiskohteet kartalla / listattuna
Alan transaktiot kartalla / listattuna

Miten KTI voisi olla avuksi?



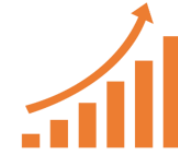
Analyysi kaupunkien kiinteistö- ja tilastrategioista:

- Oman strategiatyön ja johtamisen kehittämiseen
- Työkalu päättäjien kanssa viestimiseen
- Uusien toimintamallien tunnistamiseen



KTI:n lisäarvo:

- Kehittyvien kiinteistö-markkinoiden tarjoamat mahdollisuudet kaupungeille
- Laajat kiinteistömarkkina-tietokannat
- Kaupunkien kiinteistöjen kustannusten, tilatehokkuuden ja asiakastyytyväisyyden vertailut



Yhteiset tunnusluvut ja mittarit:

- Strategian ohjaamiseen
- Tavoitteiden asettamiseen ja toiminnan kehittämiseen
- Kaupunkien vertailuun
- Toimintamallien ja vaihtoehtojen vertailuun ja päätöksentekoon



Kuntien keskustelufoorumi:

- Kokemusten jakamiseen, parhaista käytännöistä oppimiseen, eri vaihtoehtojen tunnistamiseen ja arviointiin
- Kaupunkien tunnuslukujen kehityksen seurantaan ja tunnuslukujen kehittämiseen

Kiitos!

KTI Kiinteistötieto Oy

Eerikinkatu 28, 7. krs

00180 HELSINKI

Puh. 020 7430 130

etunimi.sukunimi@kti.fi

www.kti.fi

