



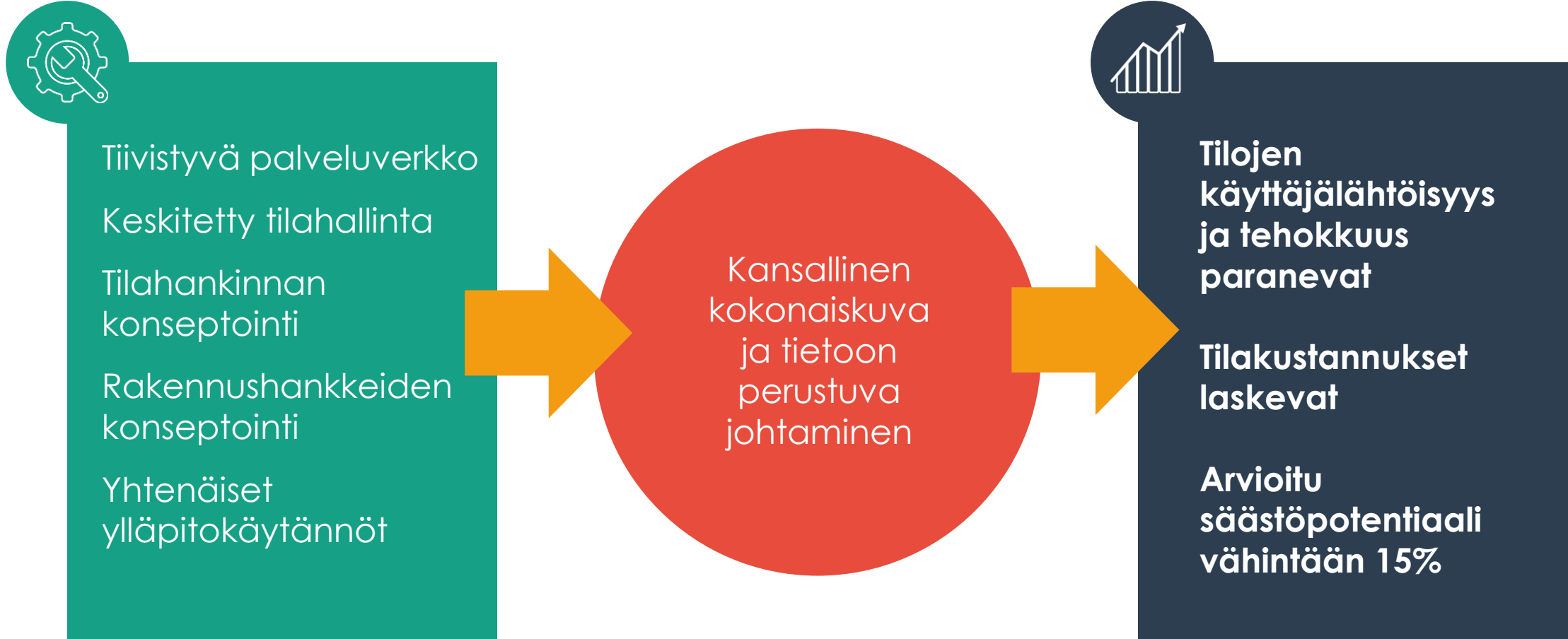
Maakuntien tilakeskus

Julkisten sote-tilojen kansallinen tilannekuva

Asiakkuusjohtaja / KYS Kiinteistöjohtaja Mikko Hollmén

21.5.2019

KESKITETYN TILAJOHTAMISEN JA YHTENÄISEN TIEDONHALLINNAN HYÖDYT



MAAKUNTIEN VUOKRA-ARVIOT 11/2018

MAAKUNTIEN VUOKRAKUSTANNUKSET V. 2021

Laskennan päiväys 23.11.2018

Maakunta	Omistettut kohteet	Investoinnit	SHP/EHP siirtyvät	Kuntien omistamat	Kuntien siirtyvät	Valtion siirtyvä	Kaikki yhteensä
Etelä-Karjala	10 899 814 €	6 431 920 €	2 164 948 €	16 971 305 €	498 882 €	200 741 €	37 167 609 €
Etelä-Pohjanmaa	17 255 963 €	10 677 025 €	13 814 596 €	30 516 923 €	3 276 910 €	1 954 374 €	77 495 791 €
Etelä-Savo	22 410 993 €	11 184 664 €	2 816 865 €	25 215 939 €	1 432 786 €	1 074 126 €	64 135 374 €
Kainuu	8 567 345 €	10 996 199 €	1 880 917 €	13 702 308 €	1 206 618 €	432 394 €	36 785 780 €
Kanta-Häme	24 420 161 €	411 483 €	421 568 €	23 410 374 €	6 590 342 €	546 247 €	55 800 175 €
Keski-Pohjanmaa	6 950 803 €	3 464 852 €	5 367 119 €	12 434 949 €	3 005 293 €	124 712 €	31 347 729 €
Keski-Suomi	19 213 144 €	50 385 835 €	829 201 €	47 670 665 €	13 426 591 €	1 394 791 €	132 920 228 €
Kymenlaakso	10 998 662 €	13 114 848 €	711 113 €	25 287 105 €	9 891 499 €	1 827 418 €	61 830 645 €
Lappi	18 554 884 €	2 026 036 €	1 572 235 €	32 286 199 €	8 710 208 €	1 529 735 €	64 679 297 €
Pirkanmaa	49 734 497 €	25 137 263 €	8 623 209 €	71 607 548 €	27 445 321 €	2 775 365 €	185 323 205 €
Pohjanmaa	22 184 299 €	5 554 117 €	1 784 035 €	34 211 684 €	1 861 435 €	630 355 €	66 225 924 €
Pohjois-Karjala	20 785 398 €	1 405 156 €	2 390 071 €	29 467 074 €	7 262 186 €	997 655 €	62 307 539 €
Pohjois-Pohjanmaa	45 441 154 €	4 758 519 €	14 371 926 €	75 650 244 €	10 692 829 €	1 918 619 €	152 833 292 €
Pohjois-Savo	40 159 012 €	10 119 167 €	8 272 682 €	47 392 226 €	8 522 546 €	1 581 807 €	116 047 440 €
Päijät Häme	18 768 641 €	- €	12 445 851 €	23 322 610 €	2 157 250 €	817 023 €	57 511 375 €
Satakunta	22 874 430 €	3 490 727 €	4 357 194 €	37 260 043 €	11 656 316 €	1 128 606 €	80 767 317 €
Uusimaa	138 521 594 €	36 621 601 €	24 808 576 €	181 330 650 €	67 977 466 €	6 404 767 €	455 664 654 €
Varsinais-Suomi	79 120 319 €	7 981 284 €	3 897 415 €	62 322 366 €	34 975 247 €	161 402 €	188 458 032 €
Yhteensä	576 861 112 €	203 760 697 €	110 529 524 €	790 060 211 €	220 589 725 €	25 500 137 €	1 927 301 406 €

Tilakustannukset
n. 10-12 %
maakuntien
kokonais-
kustannuksista.



Maakuntien tilakeskus

TILOJEN KÄYTÖN JOHTAMINEN TIEDOLLA

Palvelun järjestäjän / tuottajan strategia

Palveluverkkosuunnitelma
Toimitilastrategia

Toimipaikkojen suunnitelmat

Tilan käytön suunnitelmat

Tilojen käyttöä
voidaan suunnitella
ja johtaa kuten
muitakin
tuotannossa
tarvittavia
resursseja =>
johtaminen
tarvitsee tietoa
tuekseen



Maakuntien Tilakeskus



SOTE- JA MAAKUNTAUUDISTUS

TOIMITILAJOHTAMISEN ARVOTASOT

Toiminnan johtamisen taso

Mittarit ja
tunnusluvut

Tilojen käytön taso

Mittarit ja
tunnusluvut

Tilojen omistuksen taso

Mittarit ja
tunnusluvut

Tilojen ylläpidon taso

Mittarit ja
tunnusluvut

Kunnat,
piirit ja
kansalli-
nen
näkökul-
ma
kaikilla
tasoilla



Maakuntien tilakeskus

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban area with various buildings, including residential and commercial structures. In the background, a large body of water (the Gulf of Finland) is visible, with numerous islands and a bridge spanning across it. The sky is clear and blue.

**SUOMESTA ON PUUTTUNUT JOHTAMISESSA
TARVITTAVA KOKONAISKUVA JA TIETO
SOTE- JA PELASTUSTOIMEN TOIMITILOISTA**

KANSALLINEN TILANNEKUVA SOTE-PELA-TOIMITILOISTA

- Suomessa ei aiemmin ole ollut kuntien tai kuntayhtymien omistamista sote- ja pelastustoimen tiloista kansallista kokonaiskuvaa tai vertailukelpoista tietoa.
- Valmistelun aikana Maakuntien tilakeskus on koonnut ensimmäistä kertaa tiloja koskevan tiedon yhdeksi kokonaisuudeksi (tietokanta). Se pitää sisällään kiinteistötiedot yli 400 organisaatiosta (kunnat, kuntayhtymät, sairaanhoito- ja erityishuoltopiirit + muut vuokrattavat tilat)
 - 10,5 miljoonaa neliömetriä
 - 8700 rakennusta
 - Tilakustannukset 2,0Mrd euroa vuodessa
 - Sairaanhoitopiirien käynnissä olevat ja suunnitellut investoinnit, arvoltaan yli 5 Mrd euroa.
- Näiden kerättyjen kiinteistötietojen pohjalta määritettiin ensimmäiset yhdenmukaisesti lasketut tilakustannukset kaikille toimitiloille.
- Yhtiön tehtäväksi on VM:n toimiohjeessa annettu kerätyn tiedon säilyttäminen ja ylläpito. Tilatietoja tarkennetaan parhaillaan yhteistyössä kuntien sekä sairaanhoito- ja erityishuoltopiirien kanssa.
- **Tuottamallamme tiedolla, analyyseillä ja keskitetyllä tilajohtamisella voidaan tehostaa tilahallintaa – missä tahansa rakennemallissa.**

SAIRAANHOITO- JA ERITYISHUOLTOPIIRIEN PÄIVITYKSEN AIKATAULU

Tavoite: Päivittää ja kerätä tarvittavat tiedot eri piireiltä, jotta tilatietorekisteri pysyy ajan tasalla sekä piirit näkevät omat tietonsa kattavasti pohjakuvineen ja kustannustietoineen yhdestä järjestelmästä. Tietojen avulla pystytään myös tekemään valtakunnallista vertailua ja tuottamaan benchmark-tietoa jokaiselle piirille.

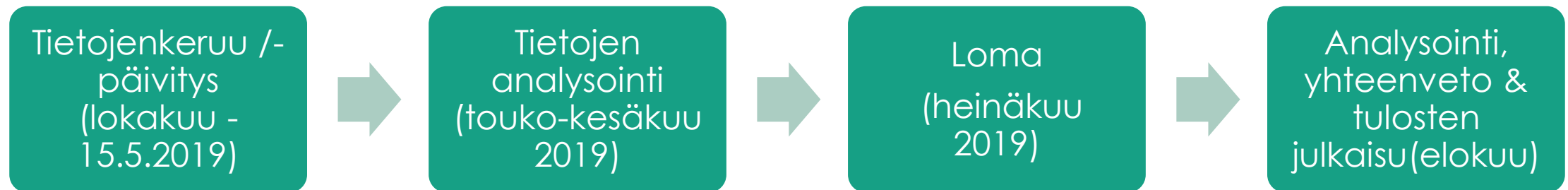


Tarvitsemme uusimmat tiedot, jotta analyysi ja yhteenveto on laadukas ja luotettava



KUNTIEN PÄIVITYKSEN AIKATAULU

Tavoite: Päivittää ja kerätä saatavilla olevat tiedot kunnilta, jotta tilatietorekisteri pysyy ajan tasalla sekä kunnat näkevät omat tietonsa kattavasti arvo- ja kustannustietoineen yhdestä järjestelmästä. Tietojen avulla voidaan tuottaa myös valtakunnallista tilannekuvaa.

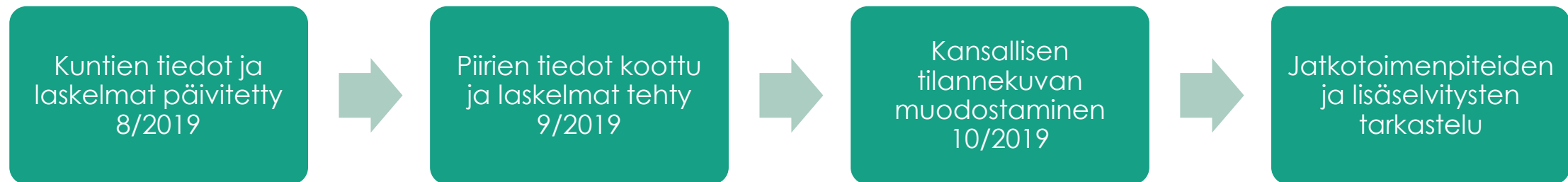


Tietojen päivitys tehdään niille kunnille, jotka ovat tietonsa päivittäneet.

Kuntien investointitilanteen ja omistaja-/toimitilastrategioiden selvitys mahdollisesti loppukesällä



KANSALLISEN TILANNEKUVAN PÄIVITYKSEN AIKATAULU



Kansallinen tilannekuva muodostuu aluksi kuntien ja piirien tilannekuvien kautta
Kuvaa voidaan myöhemmin rikastaa esim. THL:n rekisteritietojen avulla

KANSALLINEN TILANNEKUVA JA – VERTAILU - TOIMIJAKENTTÄ

**SH-/EH-piirien omistamat
ja käyttämät kiinteistöt**

**Kuntien omistamat ja
käyttämät kiinteistöt**

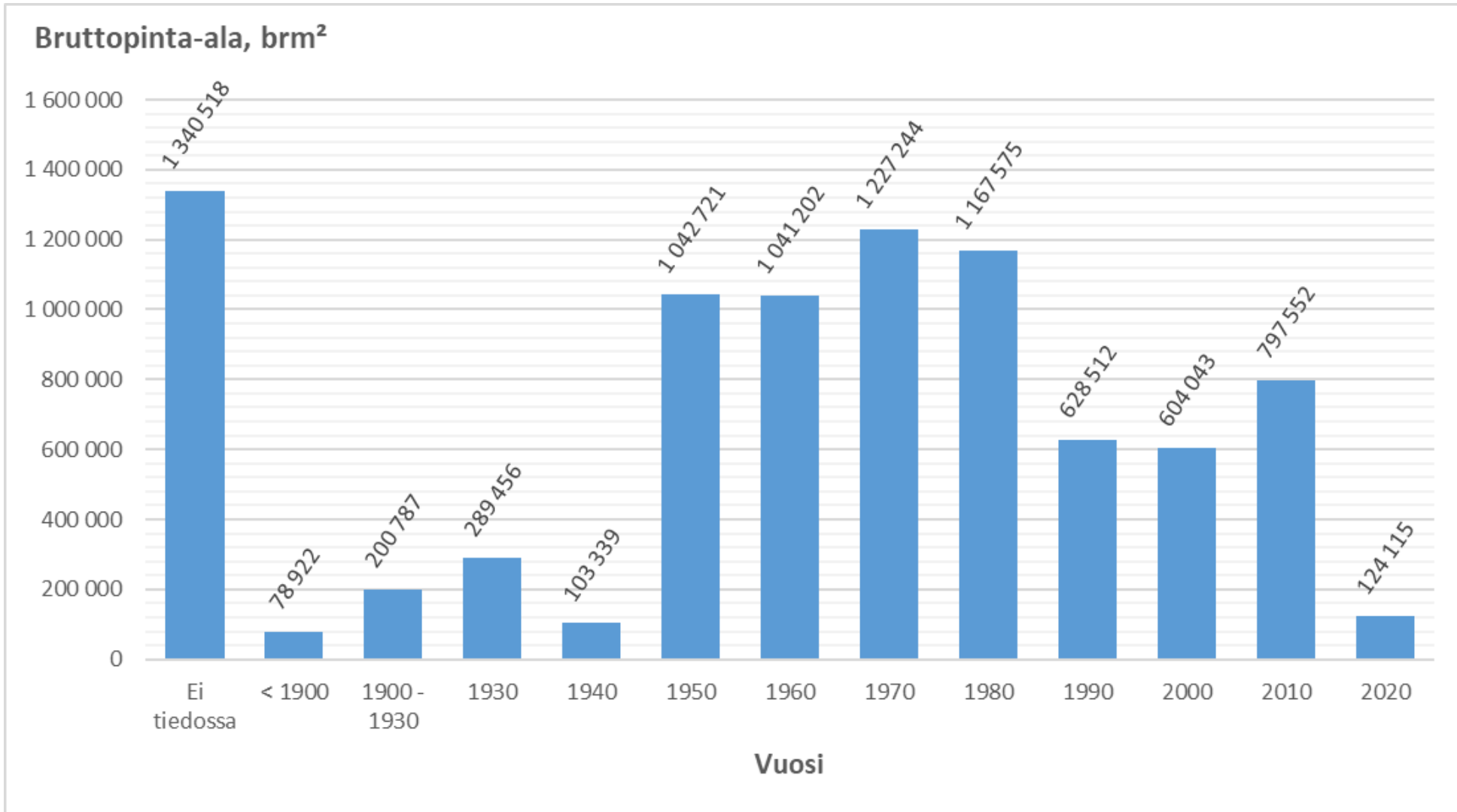
Vapaaehtoiset sote-
kuntayhtymät
sisältäen
erikoissairaanhoidon

Vapaaehtoiset
sote-
kuntayhtymät

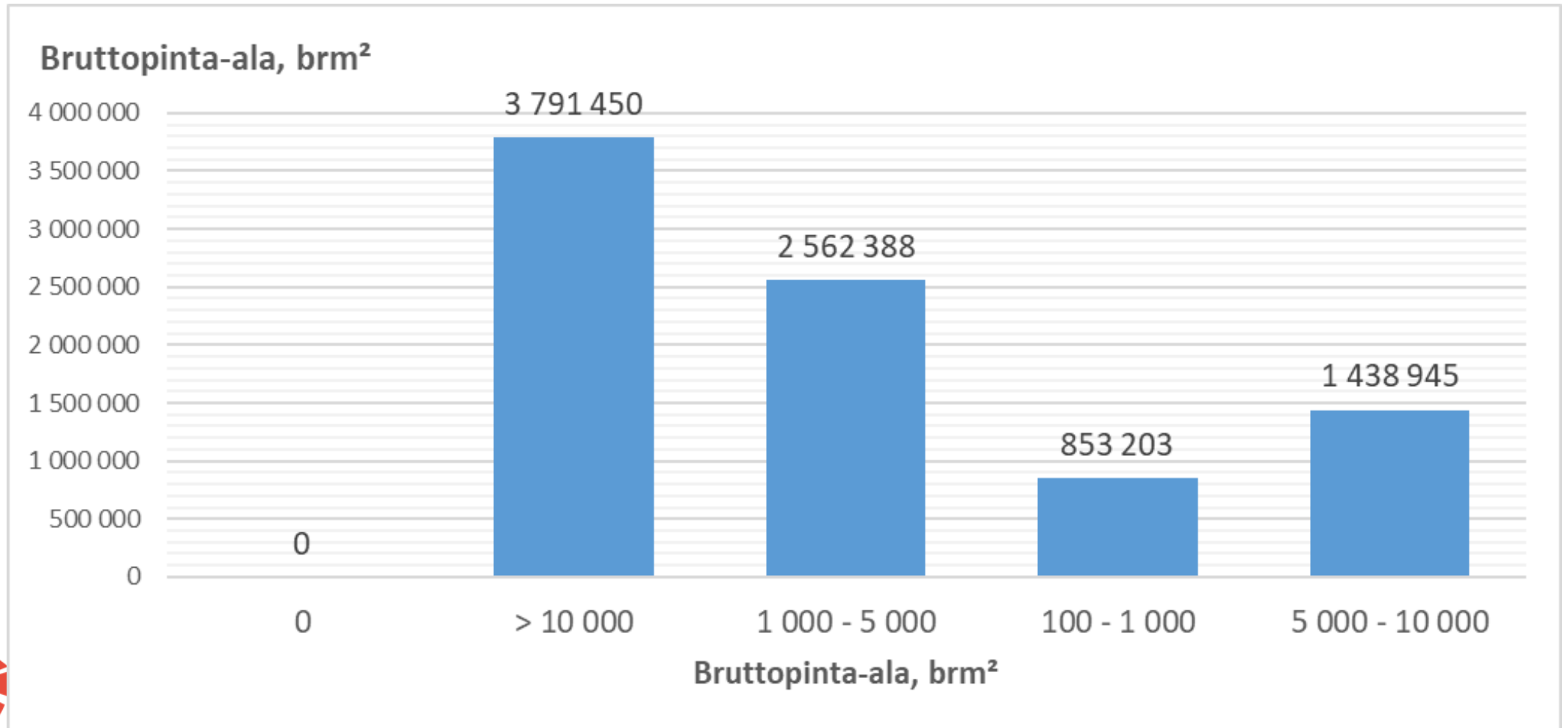


VOIKO NÄILLÄ TIEDOILLA
TILANKÄYTTÖÄ JOHTAA?

TILAT OVAT MELKO VANHOJA...



YKSIKKÖKOKO ON AIKA SUURI...



Kuntien kiinteistöt läpivalaistuna

Tilanne tietojen keruussa

Tiedot päivitetty koko raportille 16.5.2019
klo 10:23

7449

Rakennukset kpl

Maakunta

Kaikki

Kunta/Kuntayhtymä

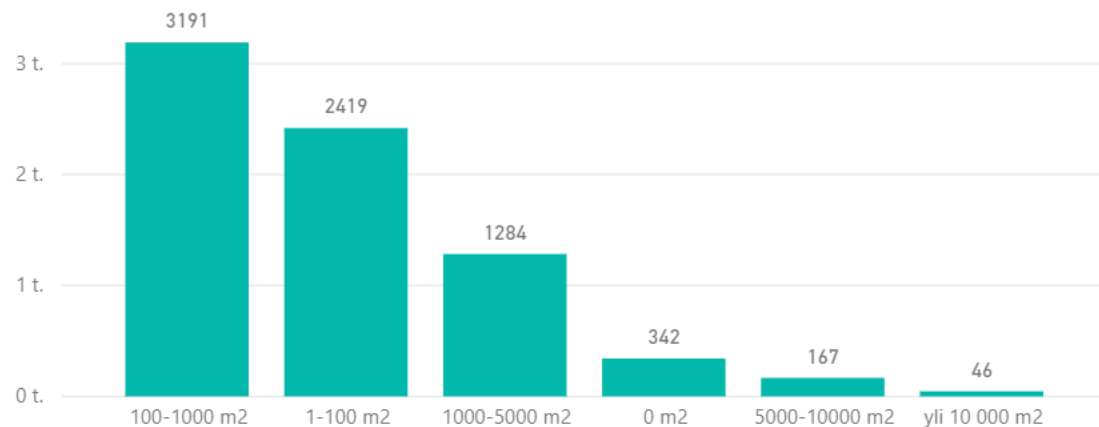
Kaikki

optimize

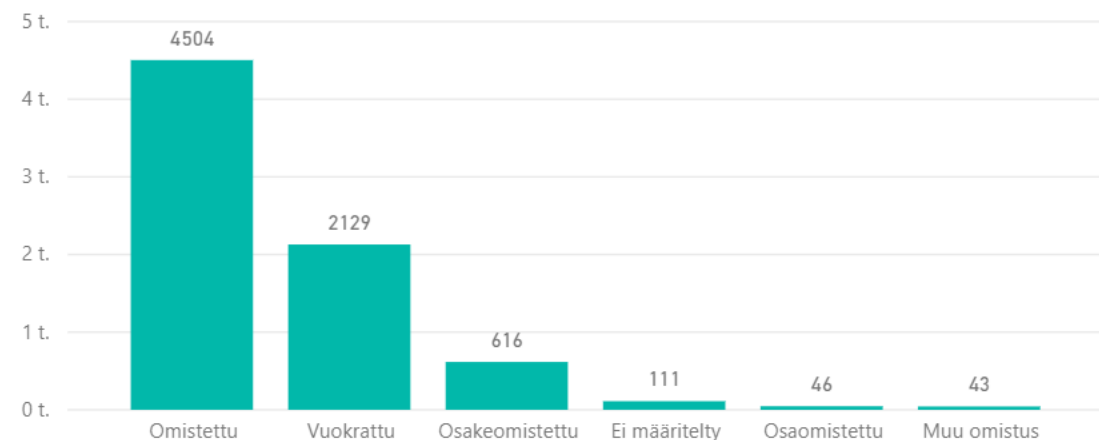
Rakennukset kpl

...

Rakennukset kpl



Rakennukset kpl



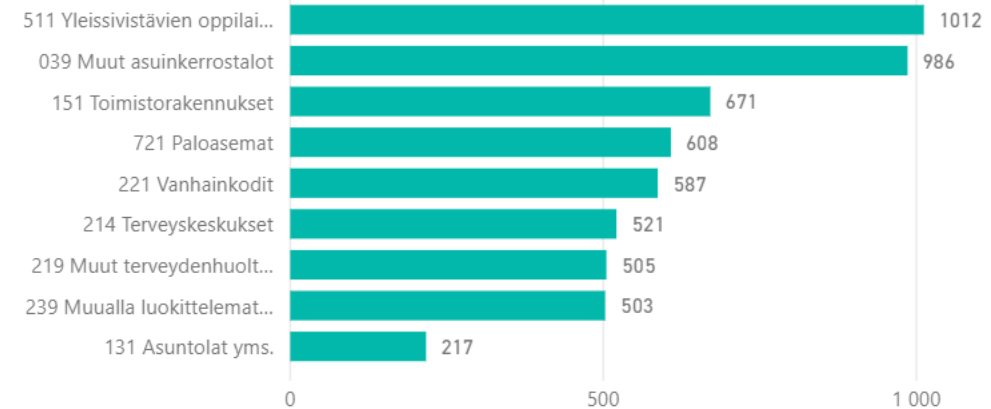
Rakennukset kpl

Osa rakennuksesta 2,85 t.

Koko rakennus 3,35 t.

Maakunnalle yli koko rakennuksen pinta-ala 1,25 t.

Rakennukset kpl



Tilanne - kpl

Tilanne - m2

Pinta-ala luokka

Ara

Maakunnittain

Hallintamuoto

Vuosi ja arvot

Kunnat ei rakennuksia

Tietojen syötön kuittaus

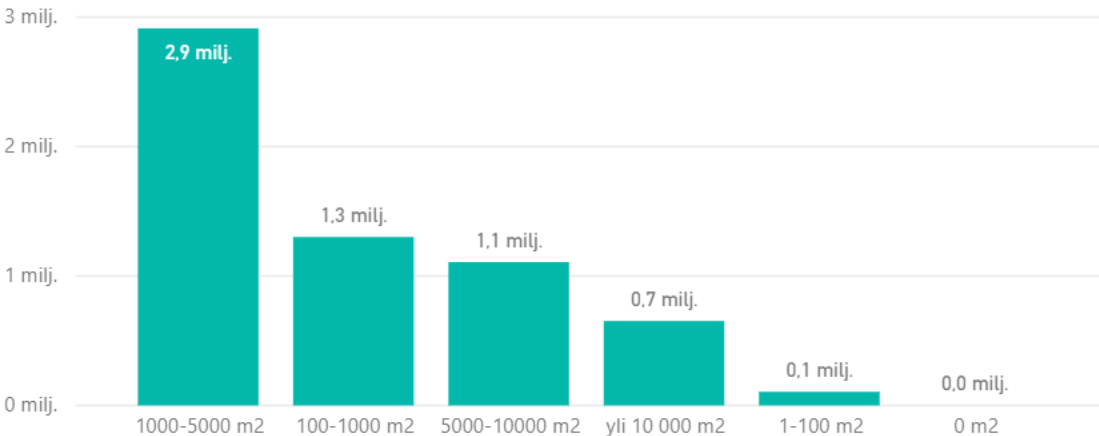
Tilanne tietojen keruussa

Pinta-ala = ensisijaisesti huoneistoala.
Toissijaisesti bruttoala. Ei muuntokerrointa.

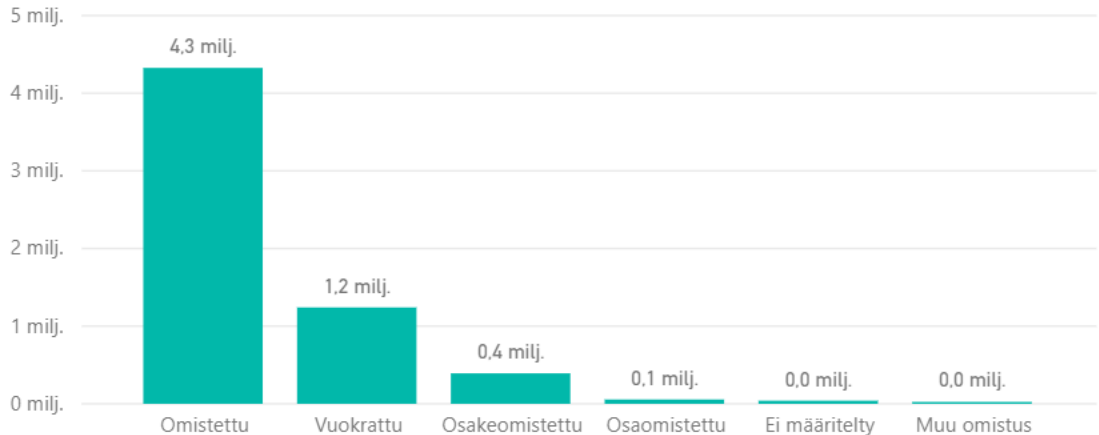
6,08 milj.

Maakunnalle vuokrattava pinta-ala

Maakunnalle vuokrattava m2



Maakunnalle vuokrattava m2



Maakunta

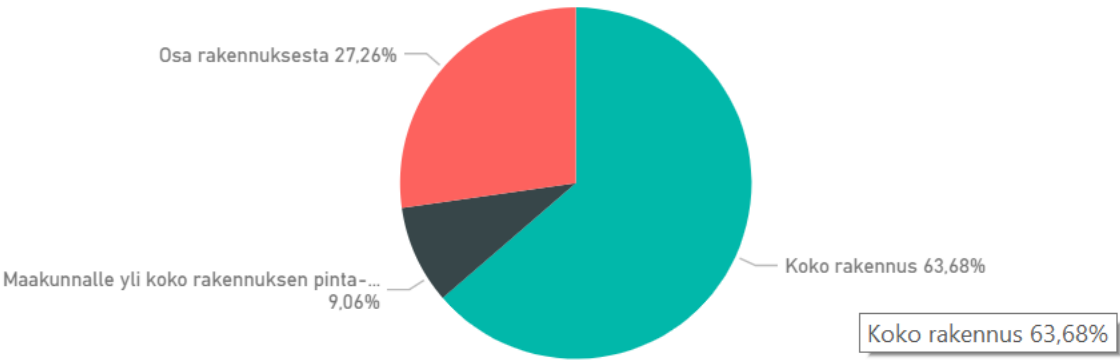
Kaikki

Kunta/Kuntayhtymä

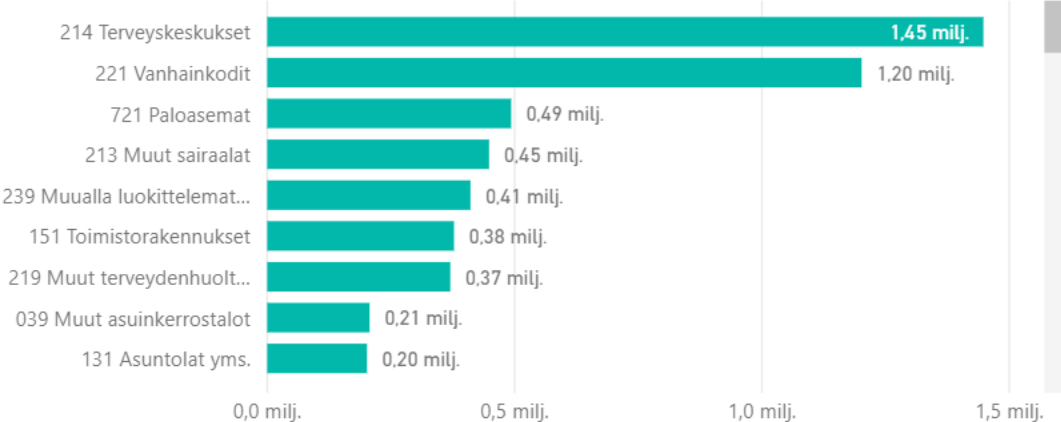
Kaikki



Maakunnalle vuokrattava m2

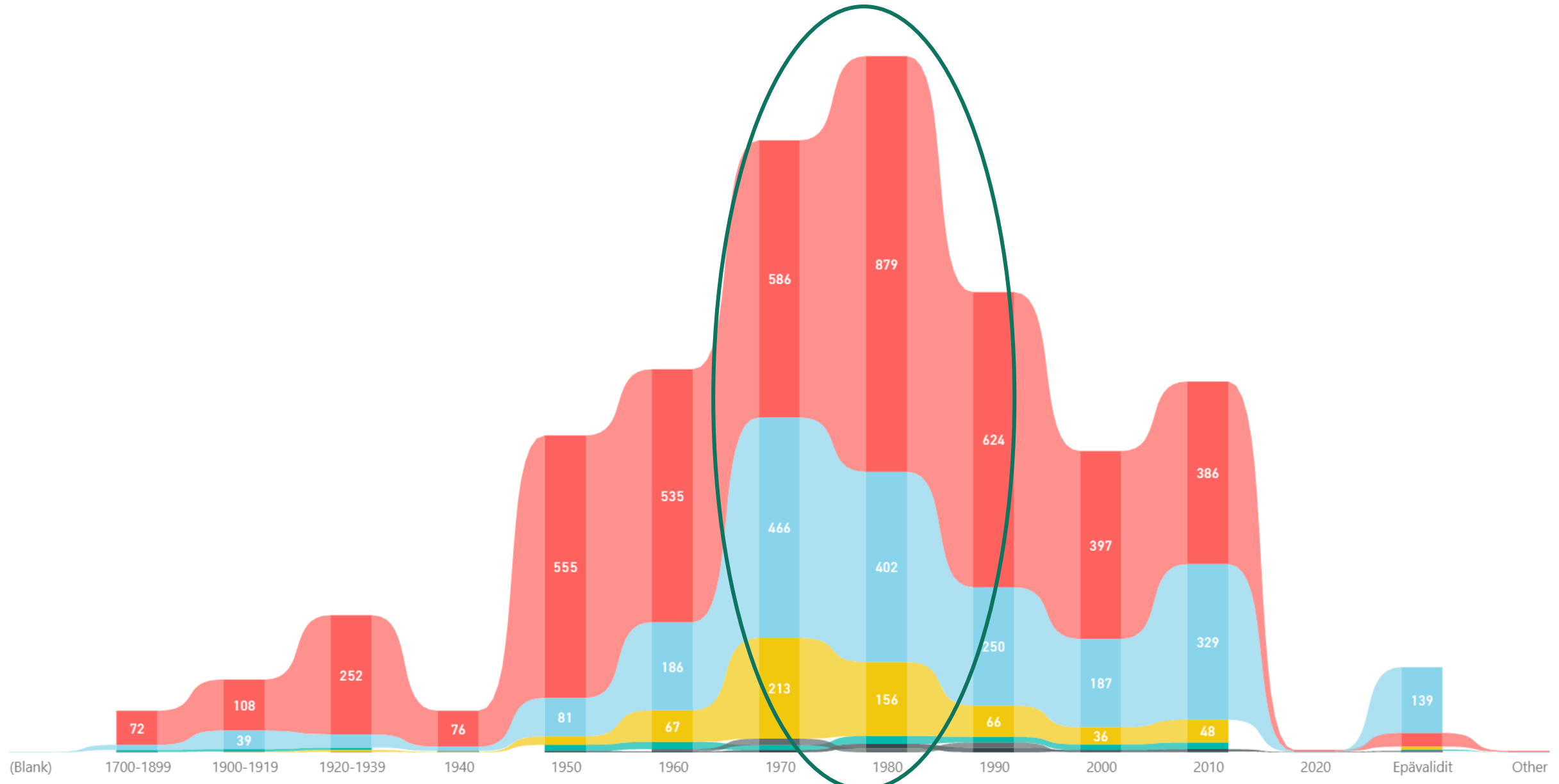


Maakunnalle vuokrattava m2

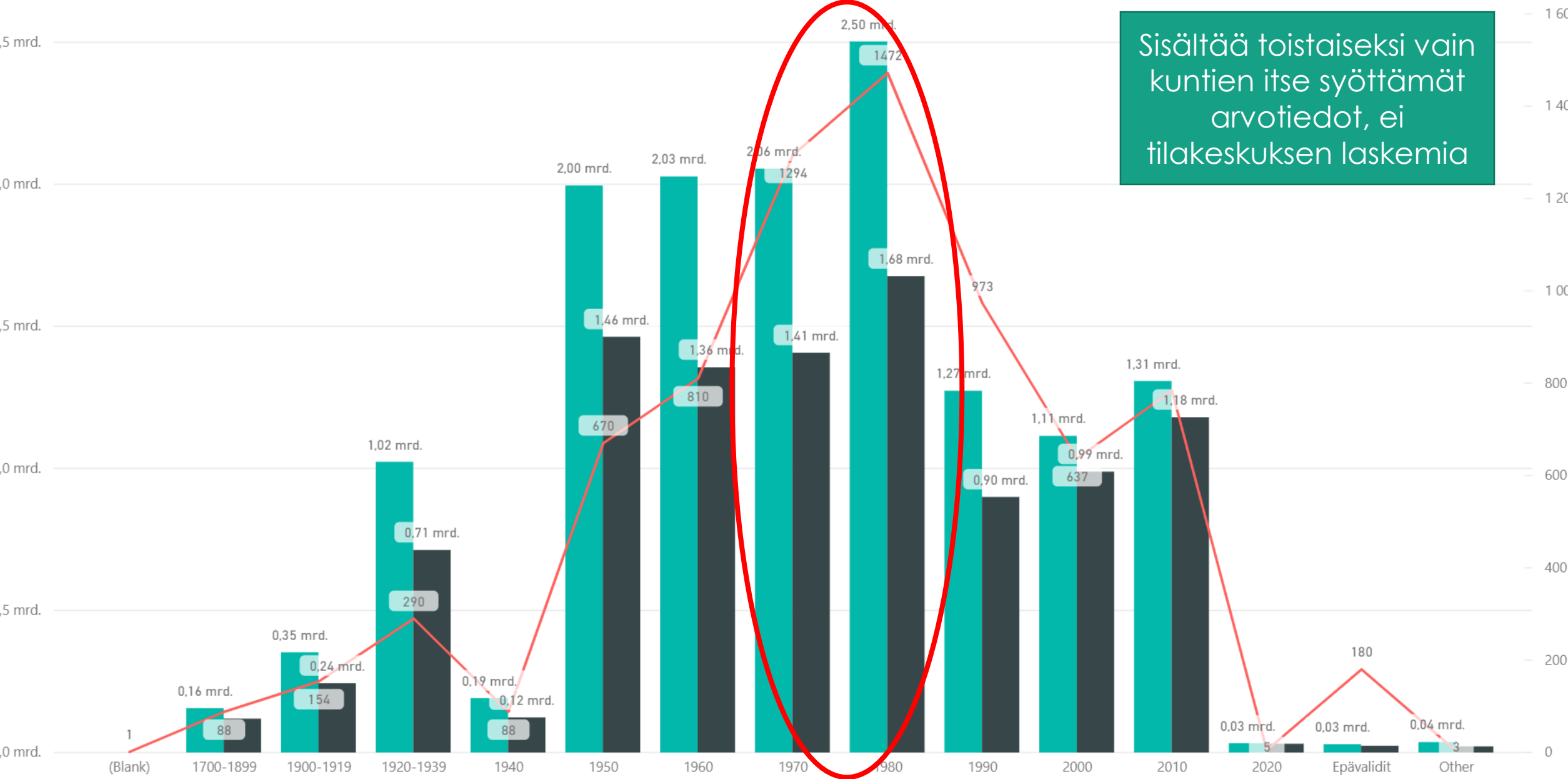


Hallintamuoto

- Ei määritelty
- Muu omistus
- Omistettu
- Osakeomistettu
- Osaomistettu
- Vuokrattu

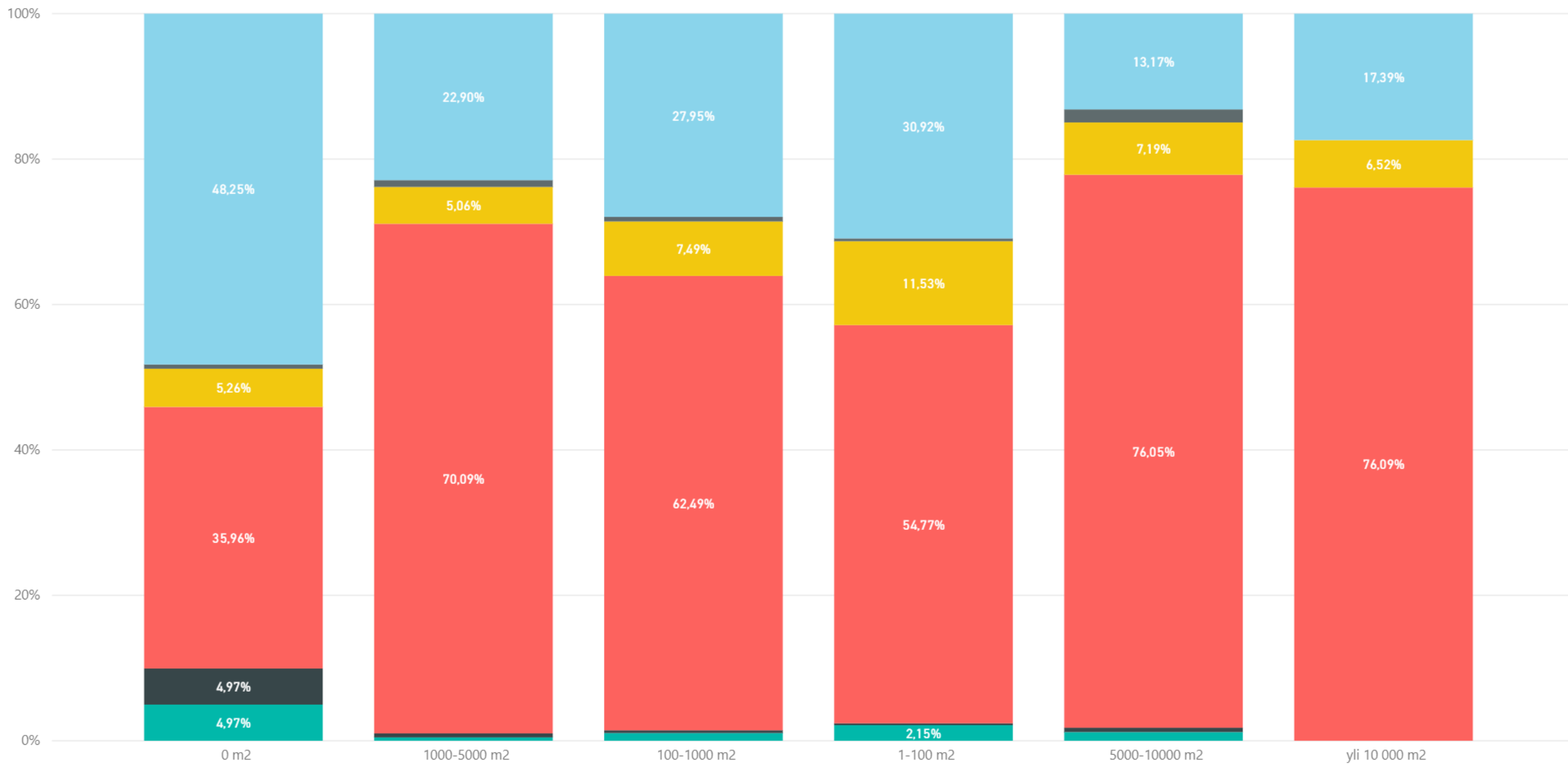


Jälleenhankinta-arvo (€) Tekninen nykyarvo (€) Määrä: Rakennuksen nimi



Hallintamuoto

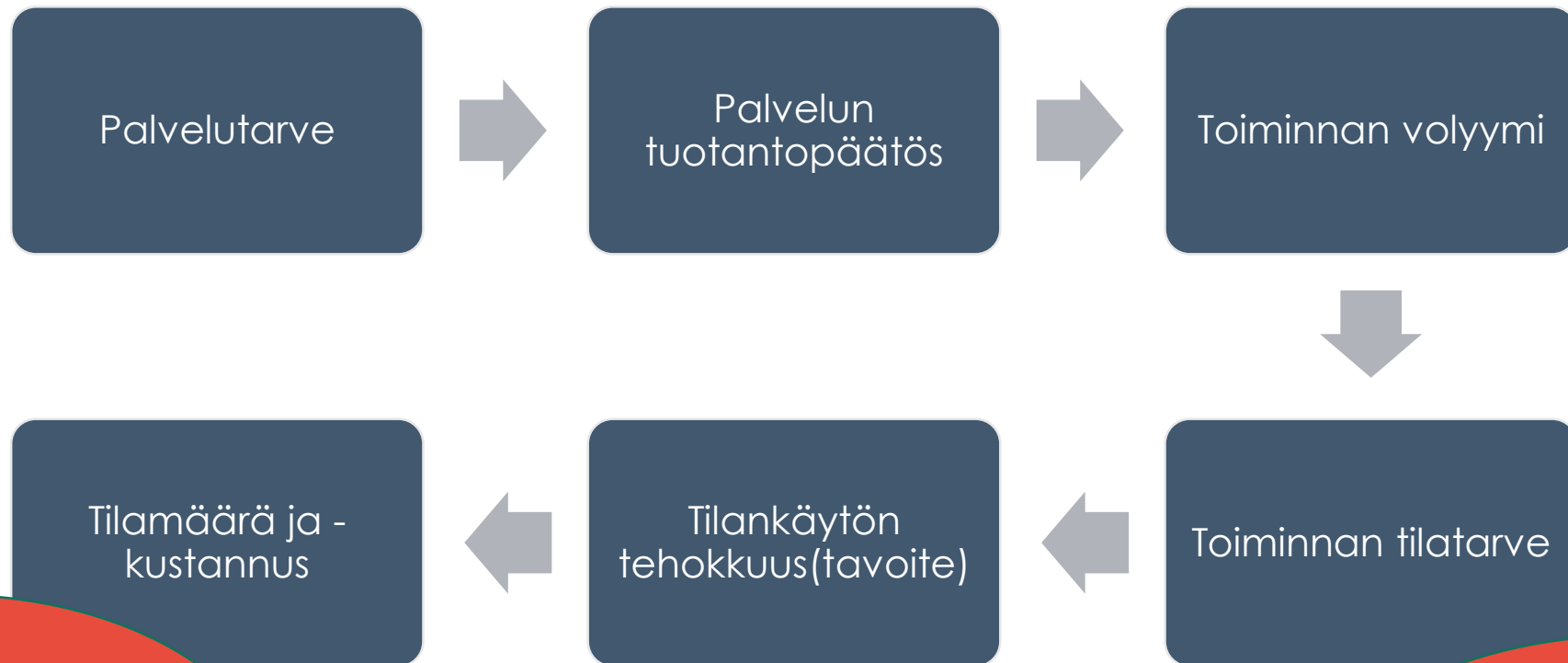
- Ei määritelty
- Muu omistus
- Omistettu
- Osakeomistettu
- Osaomistettu
- Vuokrattu



MILLÄ TIEDOILLA TILANKÄYTTÖÄ VOI JOHTAA?



Mistä tilatarve aiheutuu?



Rakennuksen tiedot



tilan käytön tiedot

Rakennuksen
omistaminen ei liity
suoraan
tilankäyttöön tai
tilatarpeeseen

TILOJEN KÄYTÖN JOHTAMISESSA MERKITTÄVÄÄ TILATIETOA

- Tilakustannus = käytetyn tilan määrä * yksikköhinta
- Tilankäytön tehokkuus = **suoritteita** / tilan määrä
 - Tilankäytön kustannustehokkuus = suoritteita / tilakustannus
- Tilojen käyttöaste = tilojen käyttömäärä / maksimikäyttömäärä
(m², asiakaspaikat, työpisteet, käyttötunnit, jne.)
 - Maksimikäyttötuntimäärässä huomioitava esim. varautuminen, TES-kysymykset, asiakaskysyntä yms. toiminnan näkökulmat

TIEDÄMME KIINTEISTÖISTÄ NYT JO PALJON TEKNISIÄ ASIOITA

- Omistetun (tai vuokratun) tilan määrä
- Rakennuksen käyttötarkoitus (≠ toiminnan laatu)
- Rakennuksen korjaushistoria (≠ rakennuksen kunto)
- Rakennuksen muutoshistoria (≠ tilojen toimivuus)
- Rakennuksen kuntoluokka
- Tasearvot, poistot, investoinnit

Yleisesti: tietoa
rakennuksista ja
historiasta

TÄHÄN OLIMME PÄÄSEMÄSSÄ KIINNI...

- Tilan käyttöaste
- Tilan käytön tehokkuus
- Tiloissa harjoitettava toiminta
- Tilojen **soveltuvuus toimintaan**
- Rakennuksen ennustettu kunto (kuntoluokan kehitys tulevaisuudessa)
- Tilojen **omistamisesta ja/tai käytöstä** aiheutuvat todelliset kustannukset => yhtenevä, vertailukelpoinen vuokrajärjestelmä

Yleisesti: tietoa tilojen
käytöstä ja ennusteet
tulevaan

"RAKENNUS" ON USEIN LIIAN ISO YKSIKKÖ TILAJOHTAMISEEN

- Tilankäytön johtaminen edellyttää rakennuksen "hajottamisen" osiin
 - Käyttötarkoituusvyöhykkeet esim.
 - paloasema: miehistötilat, ajoneuvotilat, korjaamotilat...
 - sote-keskus: vuodeosasto, poliklinikat, apuvälinepalvelut, hallinto, ravintopalvelut...
 - Tilaluokat (yksittäinen huonetila): maakunnille arvioitiin tulevan käyttöön n. 500.000 huonetilaa => usein liian tarkka taso
- Käyttötarkoituusvyöhykkeiden kautta saadaan vertailukelpoista tietoa toiminnan ja tilojen (kustannuksien) suhteesta

KUN TILATIEDOT YHDISTETÄÄN VIELÄ TOIMINNAN SUORITTEISIIN...

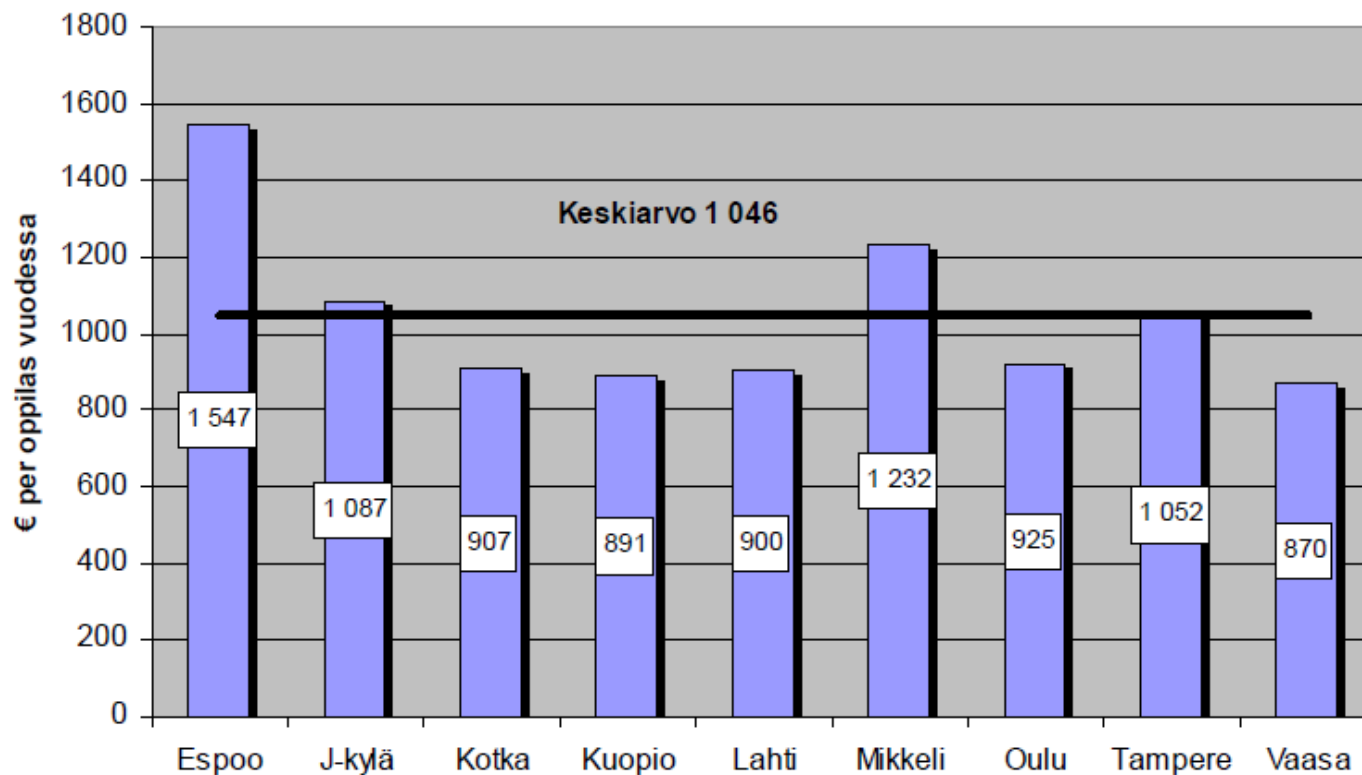
- Viimeinen laajempi kuntien tilankäytön tehokkuutta selvittänyt tutkimus lienee VTT:n 2005-2008 "Tilateho" sekä KTI 2010 Benchmarking
- Tilojen käyttö, kustannukset ja määrät yhdistettiin suoritteisiin
- Tutkimusta ei ole sellaisenaan uusittu (työläs, paljon vaihtelua selittäviä muuttujia, ei maksajia)
- **Nykyiset tietovarastot mahdollistaisivat jopa reaaliaikaisen mittaroinnin**
- Tilankäyttö myös muuttuu koko ajan
- Toiminnan suoritteiden vertaaminen tilaryhmien käyttötarkoituksittain

PERUSOP

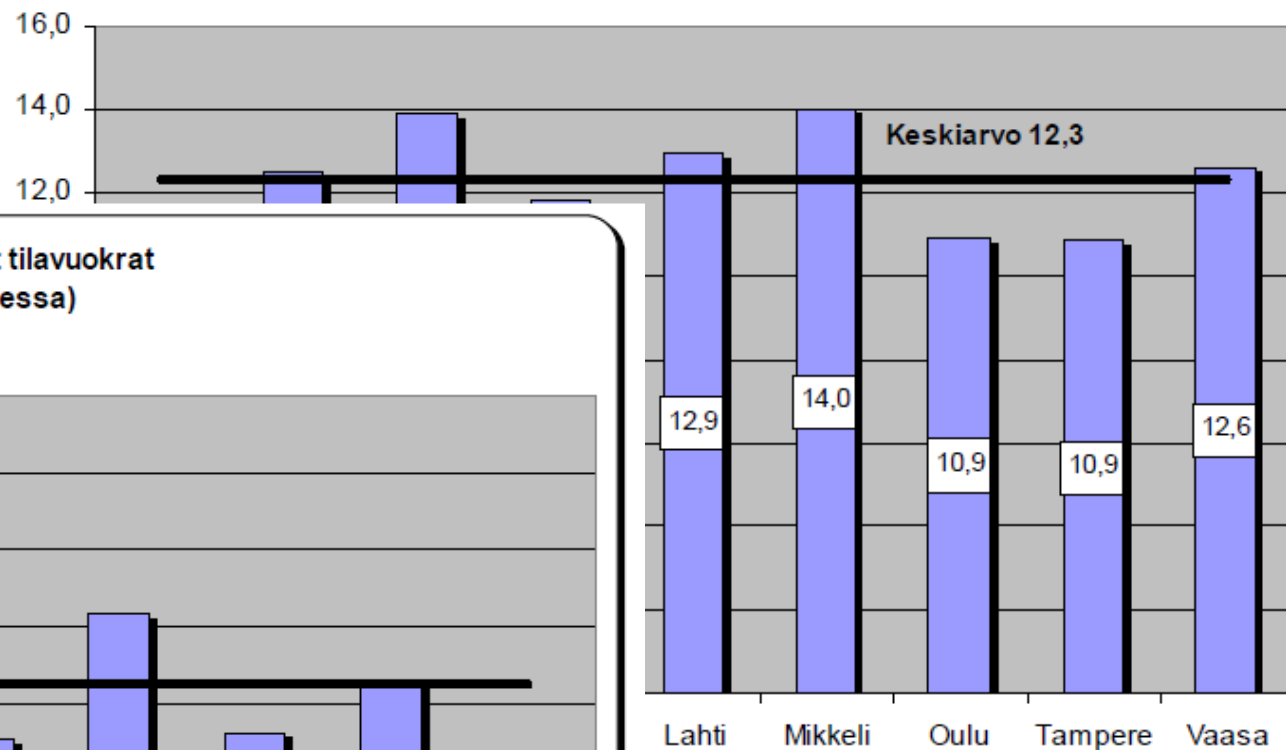
Perusopetustilaa kaupunkien sisäises
(m2 per perusopetusi

m2 per perusopetusikäinen väestö

Koulujen keskimääräiset tilavuokrat
(€ per oppilas vuodessa)



Tilaa per oppilas kouluissa keskimäärin
(m2 per oppilas)



Lähde: VTT Tilateho
2008



Kiitos!

Asiakkuusjohtaja Mikko Hollmén

mikko.hollmen@maakuntientilakeskus.fi

p. 040-6565 070

www.maakuntientilakeskus.fi

