

# Uusimaa • Nyland 2019

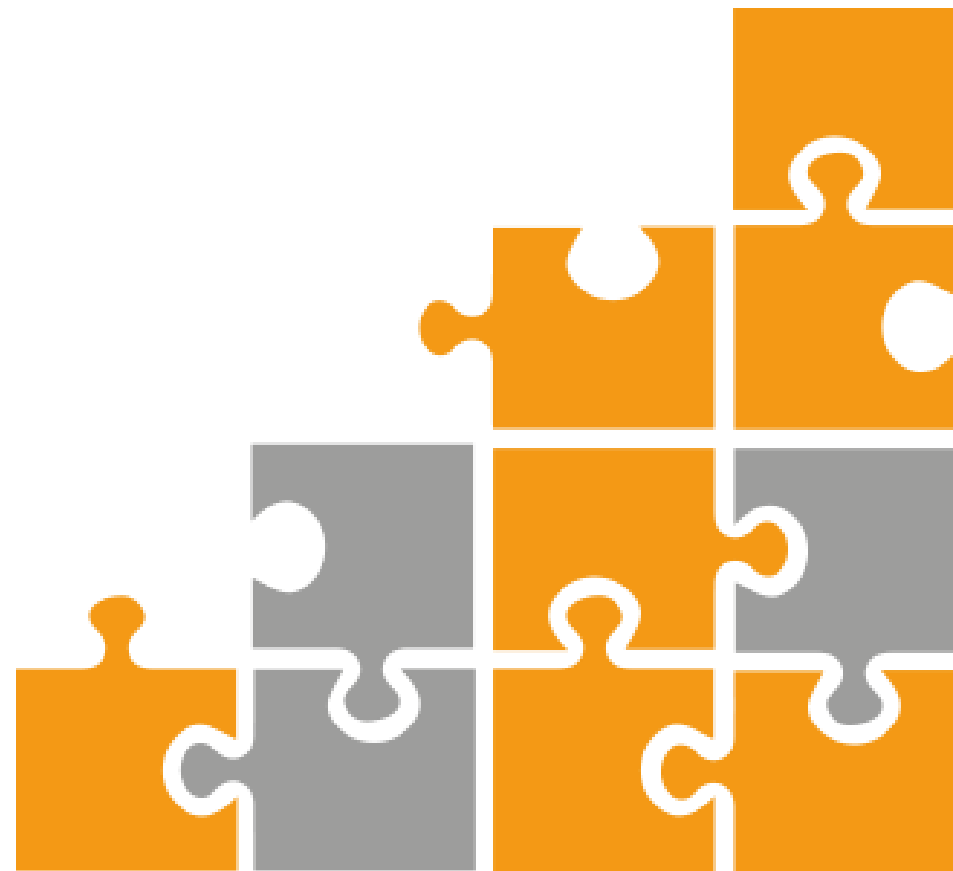
## JULKISTEN RAKENNUSTEN KIINTEISTÖJOHTAMINEN SUOMESSA - kunnat ja kuntayhtymät

Maakuntafoorumi 21.5.2019

Carl Slätis

Hankejohtaja, tilat

Uusimaa2019-hanke





# Julkinen rakennettu kiinteistöomaisuus on lähes 100 mrd:n arvoinen kansallinen omaisuuserä

- Suomen julkiset rakennukset ovat huomattava varallisuuserä ja edustavat noin 20% Suomen rakennetusta omaisuudesta.
- Pelkästään kuntakonsernien omistamia rakennuksia on 60.000 kpl ja niiden kerrosala on 50 miljoonaa kerrosneliömetriä.<sup>1</sup>
- Tämän rakennuskannan tekninen arvo (nykyarvo) on noin 68 miljardia euroa.<sup>1</sup>
- Julkisia rakennuksia ovat lisäksi valtion ja seurakuntayhtymien omistamat rakennukset, yhteisarvoltaan noin 10 miljardia euroa.
- Julkisten rakennuskannan tekninen arvo on siis suurusluokaltaan noin 80 miljardia euroa.
- Vuokrattujen tilojen osuus julkisella sektorilla on selkeästi lisääntynyt vuoden 2000 jälkeen, joka lisää hallinnoitavan pinta-alan määrää.

<sup>1</sup> Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, VN2018

# Vaativa ja vastuullinen johtamistehtävä

- Omaisuusmassan omistaminen ja arvon (käyttökunnon) säilyttäminen asettavat **korkeita vaatimuksia johtamiselta ja johtamisjärjestelmiltä**
- **Omistajaohjauksen sisältöön ja toimeenpanoon** ei ole aina kiinnitetty riittävää huomiota.
- Operatiivinen kiinteistöjohtaminen ja päätösten valmistelu on siihen valittujen **avainhenkilöiden** vastuulla.
- Minkälaisilla **tiedoilla ja valmiuksilla** tätä tehtävää Suomessa **johdetaan?**
- Hyviä käytäntöjä yksityisestä kiinteistöjohtamisesta?





# Julkisen ja yksityisen kiinteistöjohtamisen eroja

## Julkinen

- Kohteet ei rakenneta myyntiä varten
- Investoinnin hyöty käyttöarvona + pitkäaikainen oma käyttö
- Tilat sidottu käyttötarkoitukseensa
- Tilakustannus/oppilas/hoitopaikka/jne.
- Budjettirahoitus / yhtiömalli (laina) / vuokraus = verorahoitus
- Sisäinen vuokra
- Tilankäytön johtaminen
- Kuluminen nopeaa, myös 24/7 tilaa
- Ylläpidossa paljon omaa henkilökuntaa
- Omistaminen (ollut) itseisarvo

## Yksityinen

- Huomioidaan aina markkina-arvo ja myyntipotentiali
- Asiakashyöty + Investoinnin takaisinmaksuaika ja arvonnousun tavoittelu. Riski vajaakäytöstä.
- Tilat muuntelukelpoisia
- Tilakustannus/työpiste
- Investoinnin rahoituksessa eri rahoituslähteitä käytettävissä
- Markkinavuokra / sisäinen vuokra
- Vuokraustoiminta
- Kuluminen hitaampaa
- Ylläpitotehtävät ostopalveluina
- Omistamisella ei arvoa



# Julkisen ja yksityisen kiinteistöjohtamisen yhtäläisyyksiä

- Tilojen tarpeita vastaavaan, hyvän käyttökunnon ylläpitämisen tavoite
- Asiakastyytyväisyyden ylläpitäminen
- Tilapalvelujen tarjoaminen
- Tilankäytön tehokkuus



# Haasteena arvon ja hyvän käyttökunnon säilyminen

- Rakennetun omaisuuden tila 2019 – raportin mukaan Suomen rakennuskannan **yleisarvosanan laskusuunta jatkuu**. Kaikista rakennustyypeistä julkisten rakennusten arvosana on raportin mukaan heikoin: 7-.
- Saman raportin mukaan **kuntien palvelurakennuksissa korjausvaje on 9 mrd €**. Kaikki tämän päivän toiminnalliset tarpeet ja laatuvaatimukset huomioiden **perusparannustarve** kuntien rakennuksissa nousee **16,5 mrd euroon**.
- Korjausvastuu on merkittävä, sillä ilman rakennuskannan parantamista **ei päästä hiilineutraalisuuden tavoitteisiin**.
- Miten **kiinteistöjohtamisessa** huomioidaan omaisuuden arvon säilyttäminen eli kiinteistönpito niin, että **rakennukset säilyvät koko ajan hyvässä käyttökunnossa?**



# Julkinen kiinteistöjohtaminen, Quo Vadis?

- Mikä on **julkisen kiinteistöjohtamisen tilanne** ja mitkä ovat **johtamisen haasteet** Suomessa erityisesti kunnissa ja kuntayhtymissä?
- **Tilatietoon** perustuva johtaminen ehdoton lähtökohta. Data vahvistaa liiketoimintaa.
- Tiedon perusteella voidaan **tilankäyttöä johtaa ja mitata**
- Ovatko kiinteistöjohtamisen **resurssit, laatu ja tietojärjestelmät** ajan tasalla?
- Miten johtamisessa on huomioitu **johtajuuden eri ulottuvuudet**?
- Mitä uuden **teknologian** avulla voi saada aikaan?
- Ovatko **henkilöstön kannustinjärjestelmät** kunnossa; mitkä ovat KPI:t ja riittääkö osaaminen? Miten muutamme ihmisten tekemistä?
- Seurataanko **henkilöstö- ja asiakastytyväisyyttä** oikeilla mittareilla?

