



Kuntien sote-kiinteistöt, omistaminen, kiinteistöjohtaminen

Hallitusneuvottelujen sote- neuvotteluryhmä
Kuulemistilaisuus 17.5.2019

Jussi Niemi
[@twittertili](#)

17.5.2019

Kuntien sote-tilat / kiinteistönomistaminen / kiinteistöjohtaminen

Esityksen sisältö:

- Olemassa olevaa tietoa kuntien sote-kiinteistöistä ja niiden hallintamuodoista. (Lähteenä: Kuntien Optimaze-järjestelmään syötetyt tiedot)
 - Sote-kiinteistöjen ratkaisumallit / Sote-valmistelussa huomioitavaa.
- Kuntien kiinteistöjohtamisen periaatteet ja niiden muutosajurit

The background of the slide features a light blue, semi-transparent map of a city street grid. A large, dark blue magnifying glass is positioned over the map, with its lens centered on a specific area. The magnifying glass's handle extends towards the bottom left corner. The map shows various street names and building footprints, with some text like 'Stapelströsvägen' and '0126' visible within the lens.

Kuntien sote- kiinteistöjen hallinnan tilanne

 Kuntaliitto
Kommunförbundet

Sote-toimitilat / määräarvioita

Sairaanhoito- ja erityishuoltopiirit

Sairaanhoitopiirit

- 20 kpl
- 3,2 milj.m²
- Investointeja n. 5 mrd.€

Erityishuoltopiirit

- 17 kpl
- 0,2 milj.m²

Yhteensä noin 3,4 milj.m²

Lähde: Maakuntien tilakeskus Oy

Kuntien hallinnoimat sote-kiinteistöt

Kuntien perusterveydenhuollon tilat

- Terveyskeskukset, sairaalat, neuvolat yms. 3,3 milj.€m² (arvio)

Kuntien sosiaalitoimen tilat

- Vanhustenhoito, vammaispalvelut, lastensuojelu, asumispalvelut yms. 3,4 milj.m²

Pelastustoimen tilat

- Kunnilla paloasemia n. 770 kpl
- Muita paloasemia n. 190 kpl
- Karkea neliöarvio 0,62 Mm²

Yhteensä noin 7,32 milj.m²

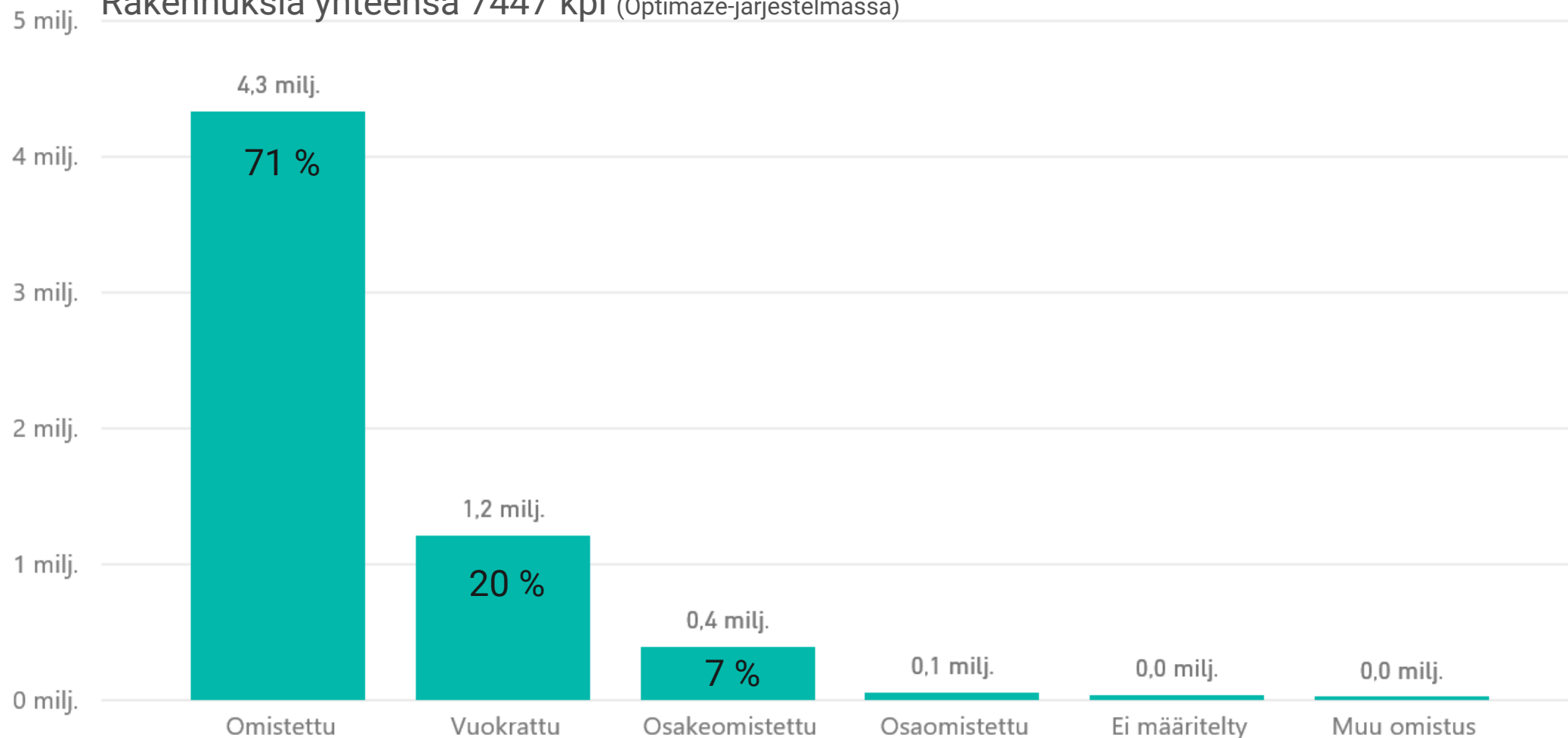
Kuntien sote-tilat / pinta-alat / hallintamuoto

(Optimize -järjestelmään viety)

Pinta-ala yhteensä 6,06 milj. m² (Optimize-järjestelmässä)

Rakennuksia yhteensä 7447 kpl (Optimize-järjestelmässä)

Optimize-järjestelmästä:
Esisijaisesti huoneistoalaa
Toissijaisesti bruttoalaa

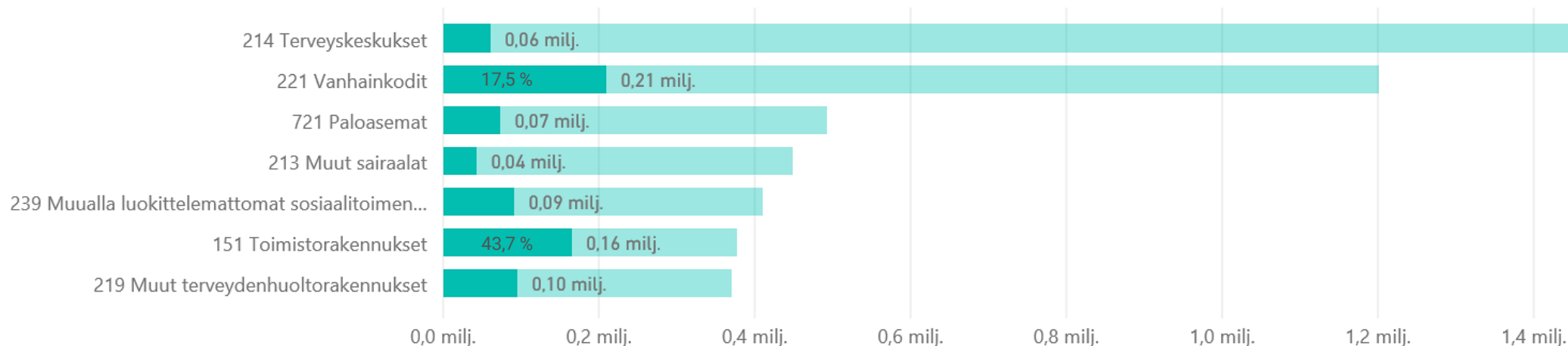


Kuntien sote-tilat / vuokratut / pinta-ala

(Optimize -järjestelmään viety)

Optimize-järjestelmästä:
Ensisijaisesti huoneistoalaa
Toissijaisesti bruttoalaa

Vuokrattu pinta-ala yhteensä 1,2 milj. m2



Rakennustyyppi	Vuokrattu htm/brm
221 Vanhainkodit	209 638,30
151 Toimistorakennukset	164 993,33
039 Muut asuinkerrostalot	121 811,66
219 Muut terveydenhuoltorakennukset	95 342,33
131 Asuntolat yms.	93 023,51
239 Muualla luokittelemattomat sosiaalitoimen rakennukset	91 244,45
721 Paloasemat	73 424,40
214 Terveyskeskukset	60 487,50
229 Muut huoltolaitosrakennukset	58 910,00
215 Terveydenhuollon erityislaitokset	43 826,60
213 Muut sairaalat	43 081,70

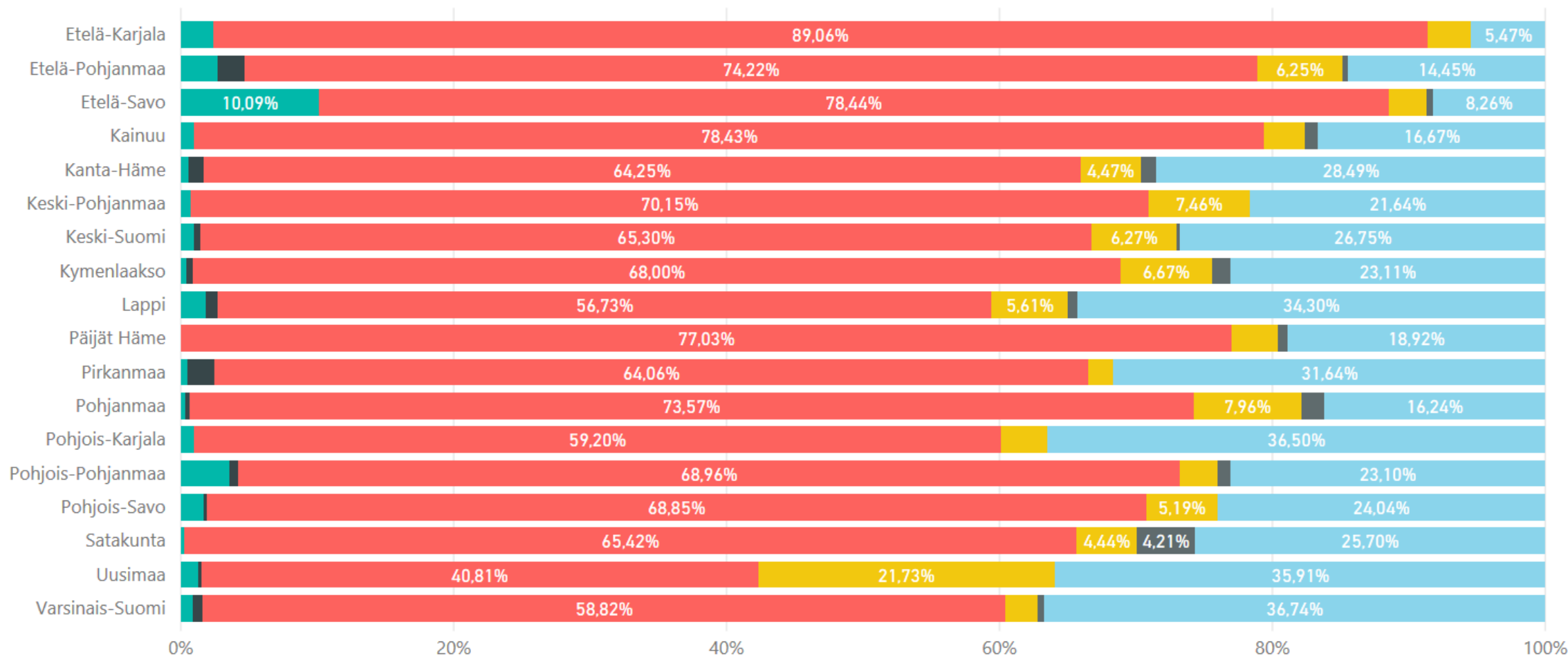
Sisältävät mahdollisesti
myös vanhusten
palveluasumista

**Suurin osa kuntien
vuokraamista sote-
palvelutiloista liittyy
vanhusten hoivaan /
asumiseen.**

Kuntien sote-tilat / omistusmuodot / maakunnittain

(Optimize -järjestelmään viety)

Hallintamuoto ● Ei määritelty ● Muu omistus ● Omistettu ● Osakeomistettu ● Osaomistettu ● Vuokrattu

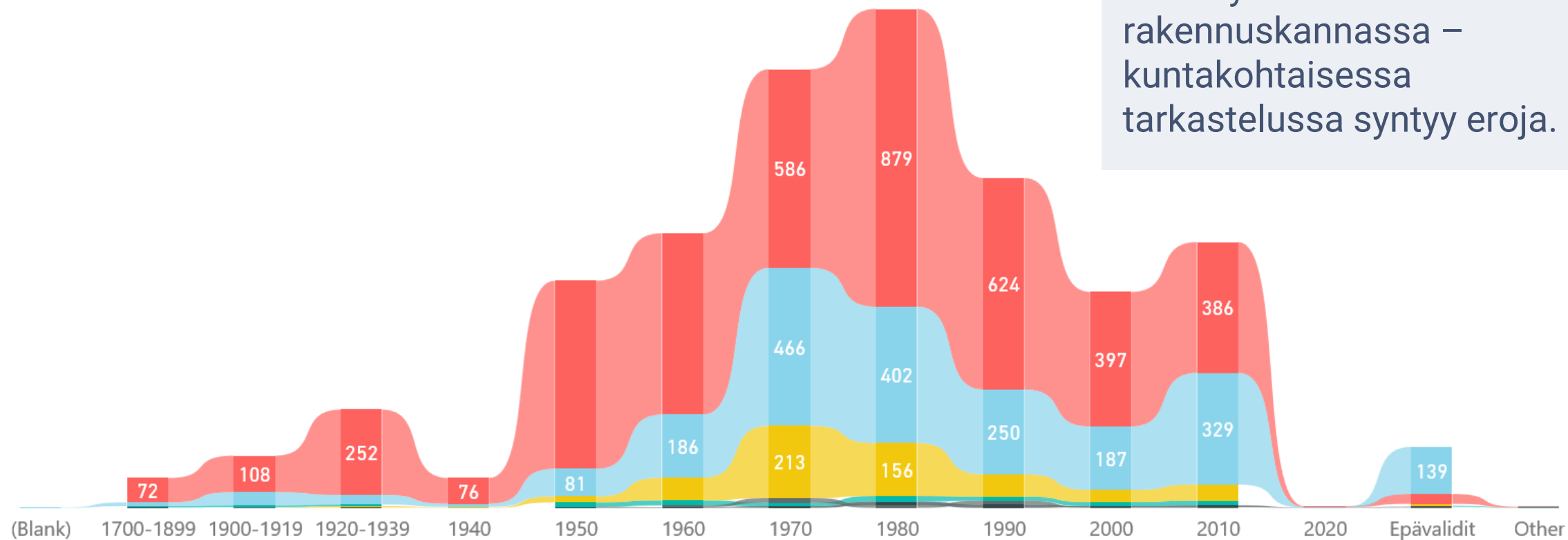


Kuntien sote-tilat / omistusmuodot / vuosikymmenittäin

(Optimize -järjestelmään viety)

Kappalemäärät hallintamuodon mukaan vuosikymmenittäin

Hallintamuoto ● Ei määritelty ● Muu omistus ● Omistettu ● Osakeomistettu ● Osaomistettu ● Vuokrattu



Hallintamuodot jakautuvat valtakunnan tasolla samassa suhteessa eri vuosikymmenien rakennuskannassa – kuntakohtaisessa tarkastelussa syntyy eroja.

The background of the slide features a light blue, semi-transparent map of a city street grid. A large, dark blue magnifying glass is positioned over the map, with its lens centered on a specific area. The magnifying glass's handle extends towards the bottom left corner. The map shows various street names and building footprints, with some text like 'Stapelströsvägen' and '0126' visible within the lens.

Kuntien sote- kiinteistöjen johtaminen

 Kuntaliitto
Kommunförbundet

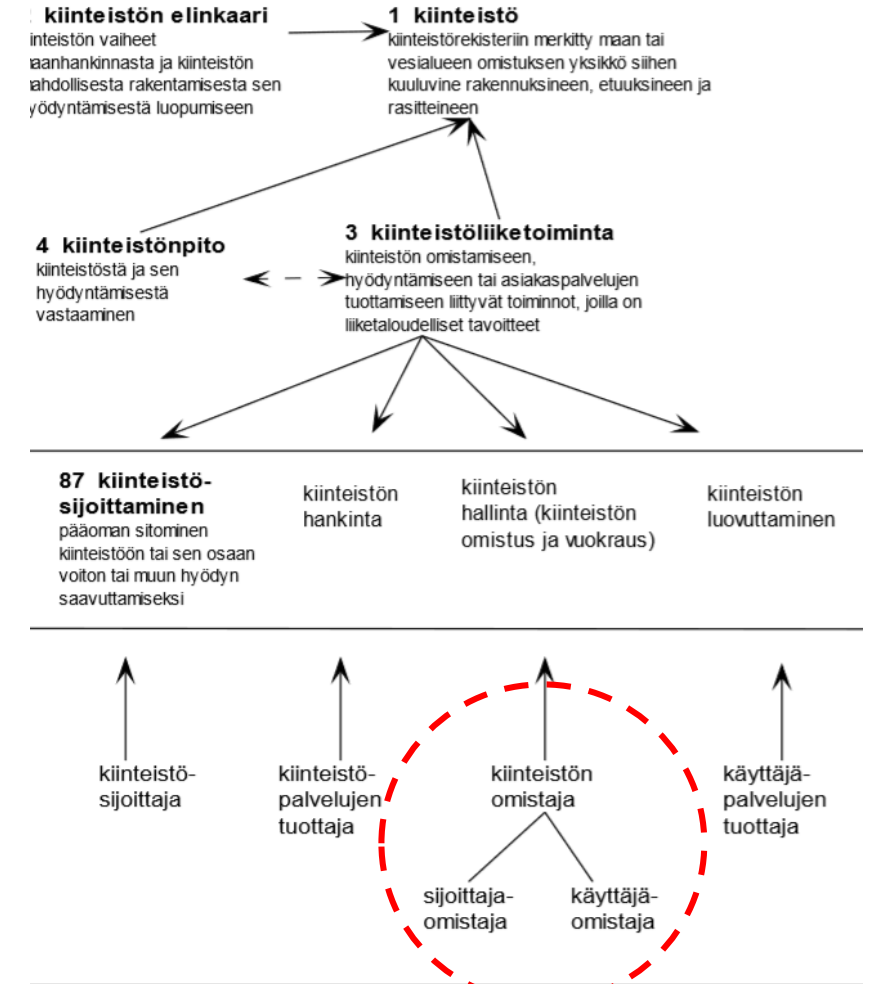
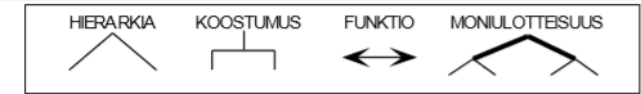
Kiinteistönomistuksen periaate määrittelee kiinteistöjohtamisen tapaa

kiinteistönomistus *en real estate ownership; property ownership*
kiinteistön hallinta siten, että yhdellä tai useammalla
henkilöllä tai yhteisöllä on omistusoikeus kiinteistöön tai
sen osaan. Kiinteistönomistaja voi olla joko
sijoittajaomistaja tai käyttäjäomistaja.

*possession of real estate in which an individual or a community has
proprietary rights to the real estate or its part A real estate owner may be
either an investor-owner or a user-owner.*

Lähde: Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos, Rakli, Helsinki 2012, Sanastokeskus TSK

KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN PERUSKÄSITTEITÄ ASIC CONCEPTS OF REAL ESTATE BUSINESS



kuva 1. Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä 1.

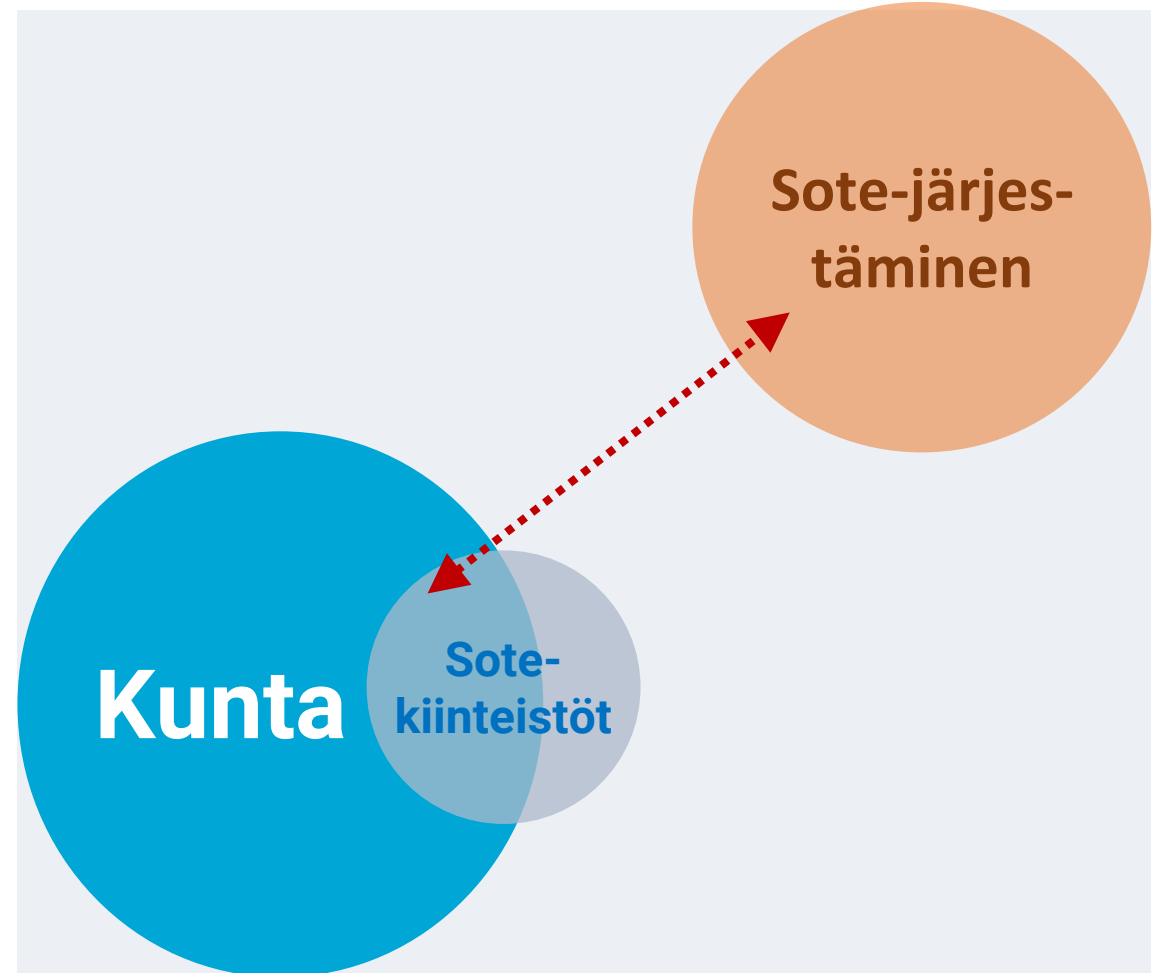
Sote-järjestäminen lähellä kuntaa: läheinen toiminnan järjestämiseen ja rahoitukseen liittyvä yhteys

- **Käyttäjäomistajalle** tyypillinen kiinteistöjohtaminen korostuu (*CREM, Corporate Real Estate Management* -ajattelu)
- Kiinteistöjohtaminen on alisteinen sote-toiminnalle ja sen strategioille.
- Kiinteistöjohtamisen tarkoituksena on integroida toimitilavarallisuus ja toimitilojen käyttö osaksi keskeisiä sote-resursseja siten, että ne tuottavat lisäarvoa ydintoiminnoille
- ”Omistetaan itse kiinteistöt joita käytetään”
- Toimitilajohtamisessa käyttölähtöinen johtamistapa



Sote-järjestäminen etäällä kunnasta: etäinen toiminnan järjestämiseen ja rahoitukseen liittyvä yhteys

- **Sijoittajaomistajalle** tyypillinen kiinteistöjohtaminen korostuu (*real estate investment, Asset Management*)
- ”Kiinteistöjen omistaminen muuttuu kiinteistöihin sijoittamiseksi”.
- Kiinteistösijoittaminen on pääoman sitomista kiinteistöön voiton saavuttamiseksi. Ydinajatuksena on luoda lisäarvoa tuottavia palveluja kiinteistön käyttäjille ja sitä kautta tuottoja kiinteistön omistajille ja kiinteistösijoittajille kiinteistön elinkaaren aikana.
- Tulosorientoitunut johtamistapa. Riski-tuotto-likviditeetti –optimointi.
- Omistetut kiinteistöt pyritään vuokraamaan / myymään mahdollisimman tuottavasti.



Sote-kiinteistöjen myynnit / palveluriski / kiinteistöriski

- Sote-kiinteistöjen myynnillä kunnat ovat pyrkineet hallitsemaan **palveluriskiä** ja/tai **kiinteistöriskiä**.
- Arviomme mukaan sote-palvelutuotannon ulkoistamisen (palveluriskin hallinta) yhteydessä tapahtuneita kiinteistöjen omistajajärjestelyitä on huomattavasti enemmän, kuin ihan puhtaasti kiinteistöliiketoiminnan (kiinteistöriskin hallinta) pohjalta syntyneitä kiinteistöjen myyntejä.
- Sote-kiinteistöjen (erityisesti palveluasumisyksiköiden) myynti / sote-toiminnan ulkoistamisaktiivisuus tunnistettiin. Siihen liittyen on käynnistymässä erillinen selvitys (FCG / Maakuntien tilakeskus Oy). Karkean arviomme mukaan parin viimevuoden kuluessa tällaisia yksittäisiä rakennuksien ja palveluyksiköiden myyntitapahtumia oli useita kymmeniä.
- Sote-kiinteistöjen myynnit saattavat olla esimerkkejä kuntien ”sijoittajaomistajan” ajattelusta.

Olemassa olevat sote-kiinteistöt / tulevat investoinnit

- Sote-kiinteistöjen suhteen on syytä tunnistaa olemassa olevat kiinteistömassat sekä tulevat uudisinvestoinnit ja korjausinvestoinnit.
- Sote-toiminnan järjestäminen siirtyessä ”etäämmälle” peruskunnan yhteydestä, kunnan edellytykset ja tahto investoida uusiin sote-toimitiloihin tai peruskorjauksiin muuttuu.
- Olemme siinä käsityksessä, että nykyisessä sote-uudistuksen valmistelutilanteessa kunnat ovat hillinneet sote-investointeja. Syynä on todennäköisesti ns. ”rajoituslaki”, mutta mahdollisesti myös investoimisen edellytysten puuttuminen tai investointien kannattavuuteen (riski / tuotto) liittyvä epävarmuus.
- Sote-uudistuksen yhteydessä tulisi ratkaista myös se, että mikä tahdo investoi tulevaisuudessa sote-kiinteistöihin. Keväällä kaatuneessa sote-uudistuksen mallissa tähän ei saatu selkeää vastausta.

Sote-kiinteistöjen hallinta / nykyistä laajemmat rakenteet

- Sote-toimintojen järjestämisen keskittyessä suuremmiksi kokonaisuuksiksi, myös **nykyistä laajemmat sote-kiinteistöjen johtamisen ja hallinnan struktuurit ovat perusteltuja**. Rakenteiden tulisi perustua tarkoituksenmukaisuuteen ja niihin tukeutumisen vapaaehtoisuuteen (esim. kuntayhtymien yhteisesti perustamat laajemmat kiinteistöjen omistamisen kokonaisuudet).
- Laajempien sote-kiinteistöjen johtamisen ja hallinnan rakenteiden syntymistä on mahdollista nopeuttaa ja edistää kannustimin.
- Sote-kiinteistön strateginen merkitys sote-palvelun tuottamiselle vaihtelee (vrt. erikoissairaanhoidon liittyvät eritystilat ja sosiaalipalveluiden yleistoimistotilat).
- Sote-kiinteistön strategisen merkityksen sote-palvelun tuottamiselle tulisi määritellä kuinka tiiviisti sote-kiinteistöjen hallinta, johtaminen (ja omistaminen) tulisi kytkeä itse sote-palvelun johtamisen ja ydintoimintojen yhteyteen.

Kiitos!

Kuntayhtymät ovat
vahvistaneet sote-hartioita /
järjestäjien määrä vähenee.

