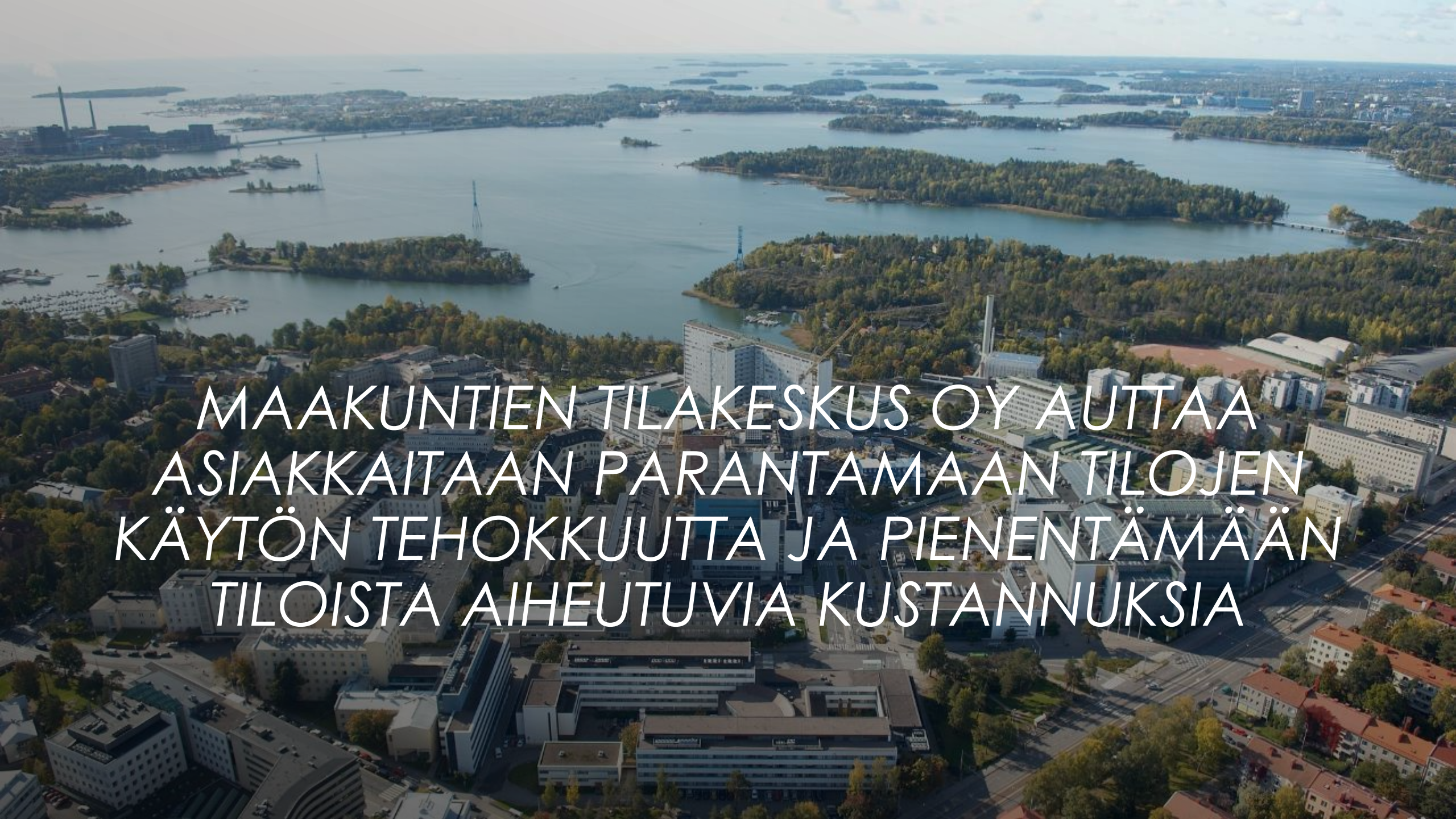




Maakuntien tilakeskus

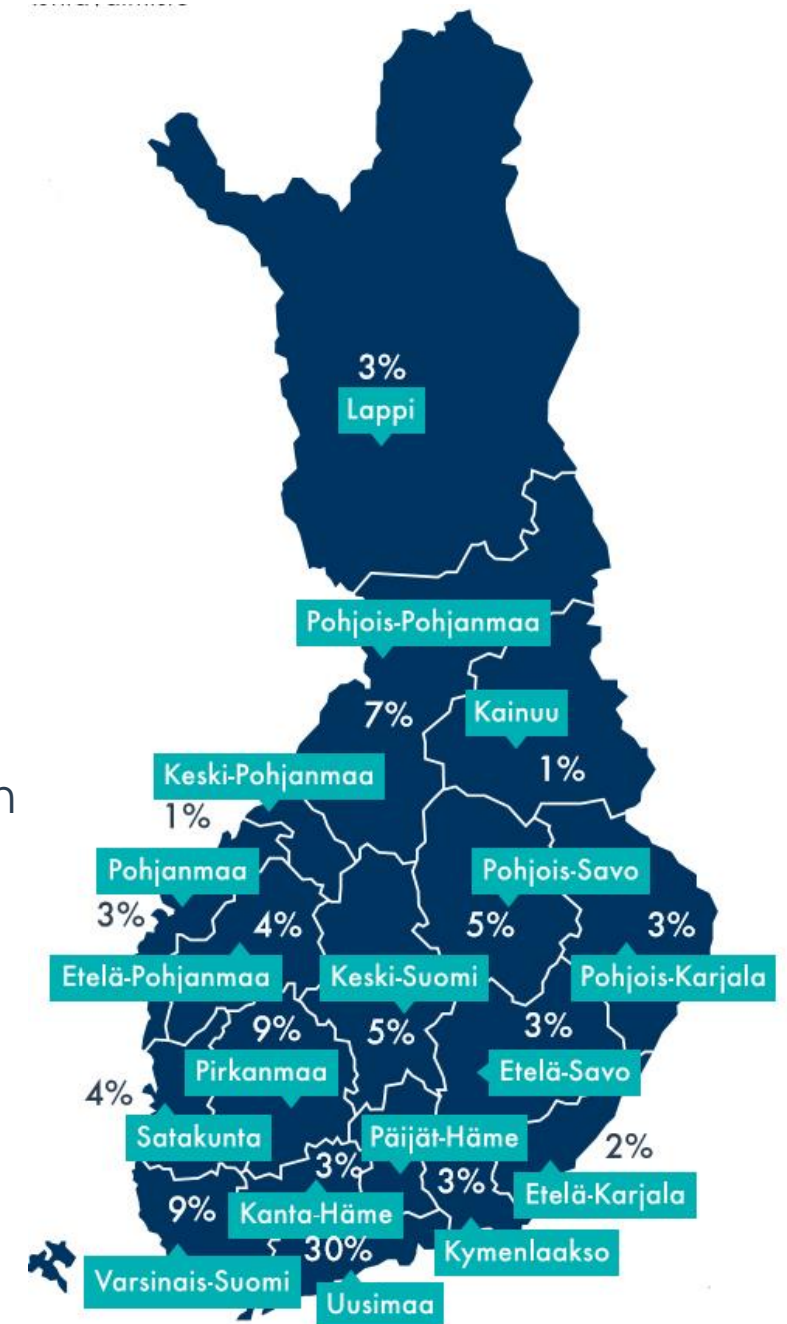
Maakuntien tilat ja vuokrajärjestelmä
9.5.2018

An aerial photograph of a coastal city, likely in Finland, showing a dense urban area with various buildings, green spaces, and a large body of water with numerous islands in the background. The text is overlaid on the cityscape.

MAAKUNTIEN TILAKESKUS OY AUTTAA
ASIAKKAITAAN PARANTAMAAN TILOJEN
KÄYTÖN TEHOKKUUTTA JA PIENENTÄMÄÄN
TILOISTA AIHEUTUVIA KUSTANNUKSIA

MAAKUNTIEN OMISTAMA YHTIÖ

- Yhtiö on perustettu 1/2017 Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiöksi ja se toimii perustamisvaiheessa Senaatin rahoituksella.
- Yhtiö siirtyy viimeistään 1.1.2020 maakuntien omistukseen. Omistusosuus perustuu maakunnan väestömäärään.
- Yhtiö huolehtii maakuntien kakista tila-asioista inhouse-statuksella.
- Yhtiö saa omistukseensa 1.1.2020 sairaanhoito- ja erityishuoltopiirien kiinteän omaisuuden ja niihin liittyvät velat.
- Yhtiö rahoittaa toimintansa 1.1.2020 alkaen vuokrilla ja rahoittajilta otetulla velalla.



MAAKUNTIEN TILATARPEET

Tilakeskuksen omistamat kiinteistöt

Sairaanhoitopiirit

20 kpl, 3,2 Mm²

Käynnissä tai käynnistymässä n. 5 mrd investoinnit

Erityishuoltopiirit

17 kpl, 0,2 Mm²

Maakuntien liittojen kiinteä omaisuus

Vesistörakenteet

Pääosin Pohjanmaalla olevia tulvansuojelurakenteita

Kuntien omistamat kiinteistöt

Kuntien perusterveydenhuollon tilat

Terveyskeskukset, sairaalat

Lasten neuvolat, muut

Karkea neliöarvio 3,3 Mm²

Kuntien sosiaalitoimen tilat

Vanhustenhoito, vammaispalvelut

Lastensuojelu, asumispalvelut, ym.

Karkea neliöarvio 3,4 Mm²

Pelastustoimen tilat

Kunnilla paloasemia n. 770 kpl

Muita paloasemia n. 190 kpl

Karkea neliöarvio 0,62 Mm²

Muiden omistamat tilat

Toimistotilat

ELY-keskus 15 kpl

TE-toimisto 83 kpl

Sopimuksia 264, 192.000 m², 27,5 M€/v

Ympäristöterveys

Alue-kehittäminen

Tienpito- ja liikennesuun.

Maaseudun keh. ja lomitus



MISSIONME

Tehtävämme on varmistaa, että Suomen 18 maakuntaa voivat palvella asukkaitaan **edistyksellisissä, tehokkaissa, ympäristöystävällisissä** ja **turvallisissa** tiloissa.

VISIONME

Tarjoamme maakuntien tarpeisiin maailmanluokan tilaratkaisuja ja työympäristöjä. Voimavarojamme ovat osaaminen, paikallistuntemus ja uusin teknologia.

STRATEGIAMME KULMAKIVET



Erinomainen asiakaskokemus, joka tekee Maakuntien tilakeskuksesta halutun kumppanin



Tehokas, yhteinen toimintamalli varmistaa liiketoiminnan kannattavuuden ja palvelujen laadun



Kannustava työympäristö, joka tarjoaa mielenkiintoisia ja kehittäviä työtehtäviä



Toimialamme paras osaaminen ja johtaminen tilaratkaisujen ja työympäristöjen kehittämiseen



Maakuntien tilakeskus



MAAKUNTA- JA SOTE-UUDISTUS



ASIAKAS HYÖTY

- Vuokraamme tilat ylläpidettyinä, asiakas voi keskittyä omaan palvelutuotantoonsa.
- Autamme asiakkaitamme parantamaan tilojen käytön tehokkuutta ja pienentämään tiloista aiheutuvia kustannuksia. Asiakas maksaa vain vuokraamistaan tiloista, ei muista.
- Vuokrajärjestelmä takaa ennustettavat ja vakaat tilakustannukset.
- Käytämme vuokratuotot tilojen ylläpitoon sekä muihin tilojen hallinnasta ja rahoituksesta aiheutuviin kustannuksiin.
- Vuokrajärjestelmä kohtelee asiakkaita ja maakuntia tasapuolisesti.
- Yhtiön suuri koko mahdollistaa merkittävän mittakaavaedun

MUUTOSVISIO VUOTEEN 2020

Häiriötön ja onnistunut haltuunotto

- Kiinteistötoiminnan haltuunotto sujuu häiriöttä 1.1.2020.
- Edellytykset tehokkaalle ja laadukkaalle toiminnalle on luotu.
- Asiakkaamme luottavat Maakuntien tilakeskukseen tilaratkaisujen toimittajana ja ovat sitoutuneet toimintaan.

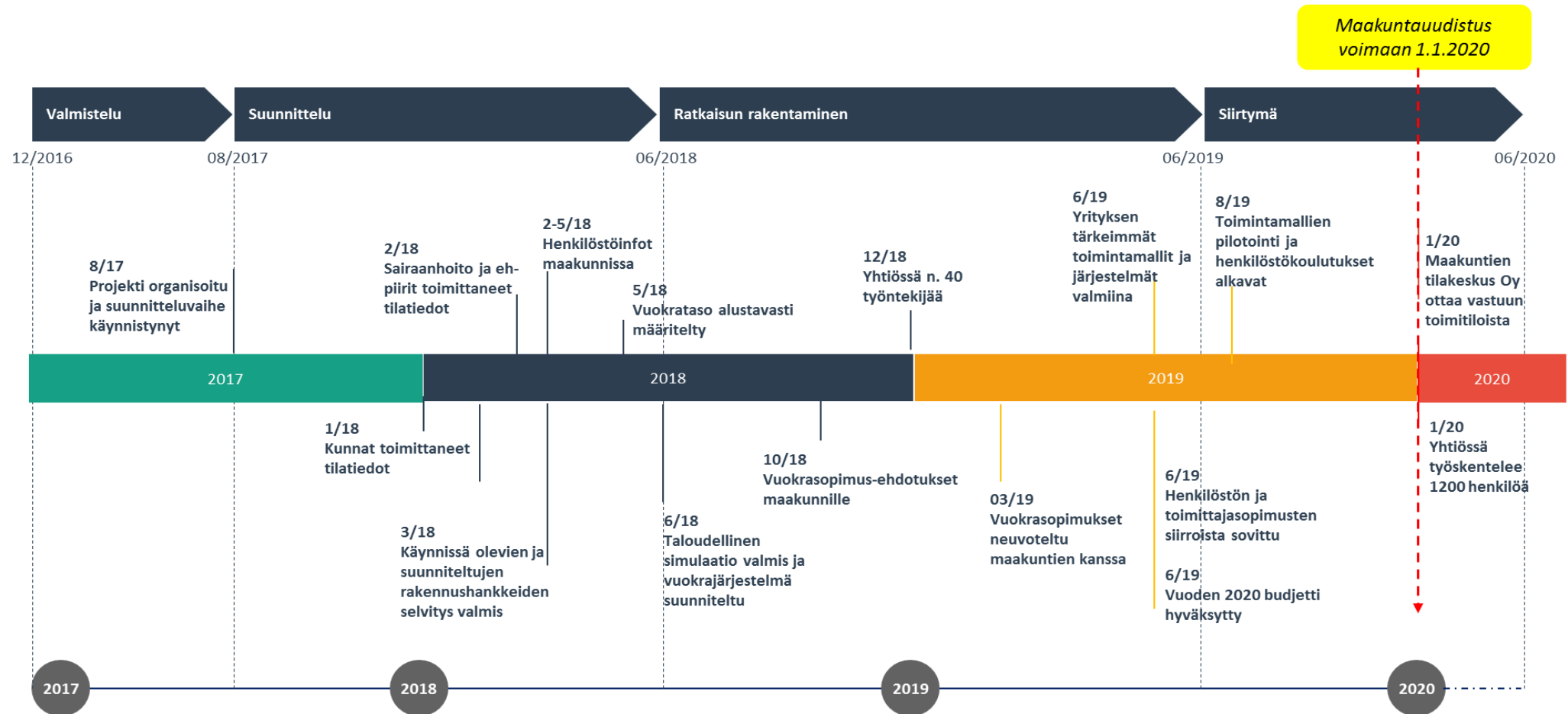
YHTIÖN RAKENTAMISEN PROSESSIT

Valmistautuminen tehdään hankesuunnitelman pohjalta ja se jakaantuu useihin eri projekteihin, joista keskeisimmät työn alla olevat tällä hetkellä

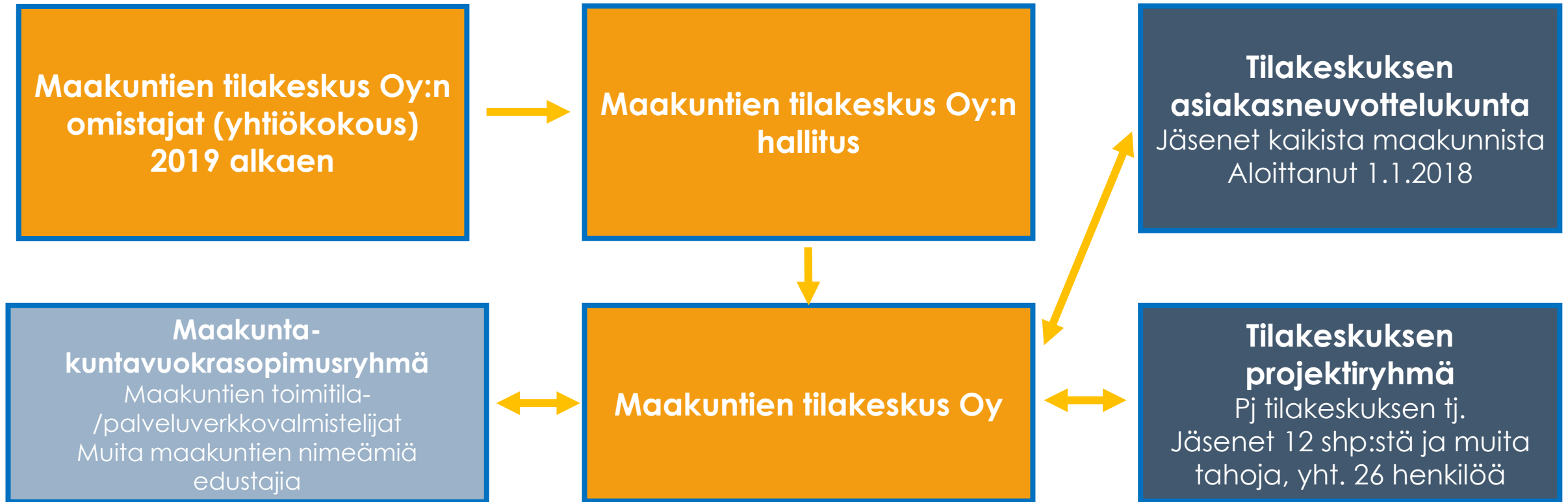
- Kunnilta vuokrattavien tilojen projekti (edelleen vuokraus) 31.5.2018 mennessä
- Oman taseen vuokrajärjestelmä ja vuokrasopimukset 31.5.2018 mennessä
- Taloushallinnon järjestelmän luominen 31.12.2018 mennessä
- Ylläpidon ja rakennuttamisen haltuunotto
- Asiakkuudenhallinnan järjestely
- Henkilöstöhallinnon ja vastaanoton suunnittelu
- Järjestelmäarkkitehtuuri
- Rahoituksen valmistelu odottaa tällä hetkellä linjauksia mahdollisesta valtion takauksesta

Projektien hallinta keskeisessä asemassa, KPMG tuottaa teknisen projektinjohtopalvelun

HANKKEEN VAIHEISTUS



TILAKESKUKSEN VALMISTELUN OHJAUS



VUOKRAJÄRJESTELMÄ



LÄHTÖKOHDAT

Maakunta- ja sote-lainsäädäntö

- Maakuntien kaikkien tilojen inhouse-tarjoaja
- Sairaanhoidon- ja erikoishuoltopiirien omaisuuden siirtyminen tilakeskukselle

Valtioneuvoston asetus

- Kuntien omistamien tilojen vuokrien määräytyminen ja vastuunjako

Tilakeskuksen tavoitteet

- Kustannussäästöt
- Edistyselliset, tehokkaat, ympäristöystävälliset ja turvalliset tilat ja työympäristöt maakunnille

Käynnissä olevat ja päätetyt investoinnit

- Velan suuri ja voimakkaasti kasvava määrä: vuonna 2024 ennustettu tase yli 6,0 mrd euroa
- Sairaanhoidon- ja erityishuoltopiireissä 5 mrd euroa, kuntien omistamissa tiloissa vähintään 0,5 mrd euroa

Vaihtelevat käytännöt

- NHG:n selvitys: Sisäiseen vuokraan sisällytettävissä kuluerissä sairaanhoidopiirikohtaisia eroja, etenkin pääomavuokran osalta
- Vanhojen kiinteistöjen eri pituiset poistoajat

Nykyiset tilat

- Tilakartoituksilla koottu ainutlaatuinen tietokanta maakuntien käyttöön siirtyvistä tiloista ja niiden kunnosta
- Tiloista valtaosa on 1950–80-luvulta, paljon korjausvelkaa

FAKTOJEN OHJAAMANA UUTEEN MALLIIN



ALUKSI 4 ERILAISTA VUOKRAMALLIA

Tilakeskuksen omistamat kiinteistöt

Vuokraamme omasta taseesta

Sopimusperusteinen vuokrajärjestelmä

Kokonaisvuokrasopimus

Kuntien omistamat kiinteistöt

Edelleenvuokraamme siirtymäkaudeksi: 3 + 1

Vuokran määrän ja sisällön määrää Valtioneuvoston asetus

Kokonaisvuokrasopimus

Muiden omistamat tilat

Edelleenvuokraamme muiden taseesta

Sopimusvastuiden siirto maakunnalle lakisääteinen

Vuokrasopimusten vastuut siirtyvät sellaisinaan

ARA-kohteiden vuokra ao. säädösten mukaan omistajasta riippumatta



Maakuntien tilakeskus



MAAKUNTA- JA SOTE-UUDISTUS

VUOKRIEN HINNOITTELU

MAAKUNTIEN KOKONAISBUDJETISTA TILAVUOKRAT OVAT NOIN 10 %

Tilakeskuksen omistamat kiinteistöt (oma vuokrajärjestelmä)

Ylläpitovuokran osuus

- Ylläpito

Arviolta 900
rakennusta

Vuosittainen indeksitarkistus

- Painotettu indeksi (elinkustannusindeksi 67 %, KYKI 33 %)

Valmistelussa rahoitusriskin jakaminen asiakkaiden kanssa

Kuntien omistamat kiinteistöt (valtioneuvoston asetus)

Ylläpito-osuus

- Ylläpidosta aiheutuvat teknilliset kulut

Arviolta 4500
(5.000) toimitilaa

Tilakeskus

- Suorat kustannukset omakustannusperiaatteella

Vuosittainen indeksitarkistus

- Elinkustannusindeksi

Muiden omistamat tilat

Vuokrakustannus omistajan kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti

Arviolta 3500
sopimusta

Tilakeskus
2%

- Suorat kustannukset omakustannusperiaatteella

ARA-kohteiden vuokra ao. säädösten mukaan omistajasta riippumatta



Maakuntien tilakeskus



MAAKUNTA- JA SOTE-UUDISTUS

VUOKRAJÄRJESTELMÄ



Kuntien ja
muiden
omistamien
tilojen
edelleen-
vuokraus

VUOKRAJÄRJESTELMÄ

2020



NÄIN ALUSTAVAT VUOKRAT ON LASKETTU

SIMULOINNIN TILANNE TOUKOKUU 2018

SHP/EHP:iltä maakunnille siirtyvät vastuut

SHP/EHP omistamat tilat
2016 luvuista lähtien
laskettuna

SHP/EHP siirtyvät
vuokrasopimukset

Investointien 2017–2025
vaikutus

Valtiolta maakunnille siirtyvät vastuut

ELY-keskusten
vuokrasopimukset

Muut siirtyvät
vuokrasopimukset

Kuntien toiminnasta maakunnille siirtyvät vastuut

Kuntien omistamat tilat

(Kuntien investointien
vaikutus)

Kunnilta siirtyvät
vuokrasopimukset

Vuokrajärjestelmän perusteet

VUOKRAJÄRJESTELMÄ YLEISESTI

Vuokrat muodostavat yhtiön liikevaihdon ja ainoan tulonlähteen, joten vuokrina kerätyillä tuloilla on pystyttävä

- kattamaan kaikki yhtiön toiminnasta aiheutuvat kulut,
- maksamaan velat,
- huolehtimaan yhtiön omavaraisuusasteesta,
- kattamaan rakennuskantaan liittyvät riskit sekä
- kehittämään maakuntien tiloja.

YHTIÖN TALOUDEN SIMULOINTI: OLETTAMUKSET JA TUNNUSLUVUT

- Mallintaminen perustuu jatkuvasti tarkentuviin olettamuksiin taustalla vaikuttavista tekijöistä
- Keskeiset oletukset
 - Investoinnit 5 miljardia euroa, keväällä 2018 toteutetun investointiselvityksen mukaan
 - Oma pääoma muodostuu ainoastaan siirtyvän omaisuuden kautta
 - Investointiselvityksen mukaisten investointien rahoitus perustuu siirtyviin rahoitussopimuksiin, muu tilakeskuksen hankkimaa
- Keskeiset tunnusluvut
 - Omavaraisuus 2020-2023: 20 - 21%
 - Taseen loppusumma: 4,3 mrd. eur (2020) – 5,6 mrd. eur (2023)
 - Poistot: 250 milj. eur (2020) – 300 milj. eur (2023)
 - Käynnissä olevien investointien jälkeiset investoinnit oletetaan asettuvan poistojen tasolle



ALUKSI 4 ERILAISTA VUOKRAMALLIA

Tilakeskuksen omistamat kiinteistöt

Vuokraamme omasta taseesta

Sopimusperusteinen vuokrajärjestelmä

Kokonaisvuokrasopimus

Kuntien omistamat kiinteistöt

Edelleenvuokraamme siirtymäkaudeksi: 3 + 1

Vuokran määrän ja sisällön määrää Valtioneuvoston asetus

Kokonaisvuokrasopimus

Muiden omistamat tilat

Edelleenvuokraamme muiden taseesta

Sopimusvastuiden siirto maakunnalle lakisääteinen

Vuokrasopimusten vastuut siirtyvät sellaisinaan

ARA-kohteiden vuokra ao. säädösten mukaan omistajasta riippumatta



Maakuntien tilakeskus



MAAKUNTA- JA SOTE-UUDISTUS

VASTAAMME RISKEISTÄ ELINKAAREN ERI VAIHEISSA

Investointivaihe

- Suunnittelun tehokkuus
- Toteutuksen tehokkuus ja aikataulu
- Kilpailuttaminen
- Rakennuskustannusten taso
- Omistaminen / rahoitus
- Kohteen tehokkuus ja laatutaso
- Tuottovaatimus ja riskit
- Verotuskysymykset

Käyttö

- Hoidon ja kunnossapidon kustannukset
- Hoidon ja kunnossapidon laatu
- Käyttäjäpalvelujen sisältö, kustannukset ja laatu
- Kohteen kuntoon ja käytettävyyteen liittyvät riskit
- Käyttöasteeseen liittyvät riskit
- Kustannusten joustot
- Mahdolliset lisätuotot
- Muuntojoustavuus

Luopuminen

- Jäännösarvo
- Kohteen käytettävyys
- Markkinoiden kysyntänäkymät
- Muuntojoustavuus, vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet
- Muuntokustannukset
- Purkukustannukset

Mukailtu: HKaleva, KTI



RISKIT HINNOITELLAAN VUOKRAAN

Tuottovaatimuksen kautta otetaan huomioon (=valtakunnallinen riskien poolaus)

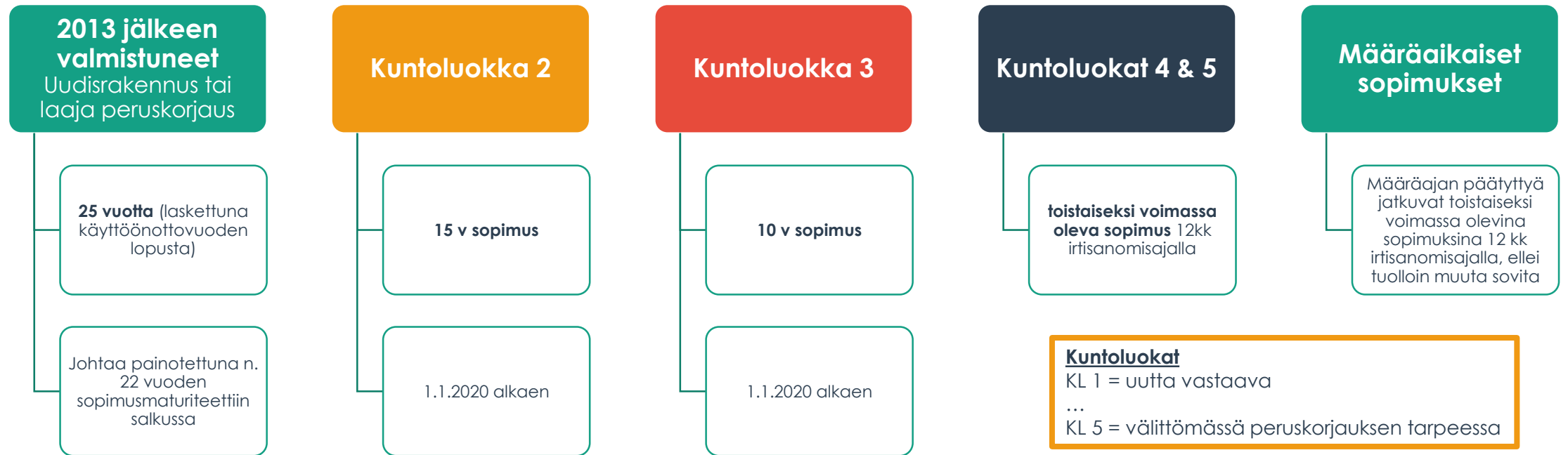
- **vajaakäyttöaste ja kiinteistökehitykseen liittyvät riskit** (purku, myynti, jalostus jne.)
- **yhtiön toimintaan ja rahoitukseen liittyvät riskit** sekä omistajien tuottovaatimus/pääomarakenteen oikaisu

Kohteiden kuntoon ja korjausvelkaan liittyvät riskit jaetaan siten, että määräaikaisissa pitkissä sopimuksissa riskin kantaa heti yhtiö, muissa tarvittavat korjausinvestoinnit tehdään aina vuokravaikutteisesti

- Kohteisiin, niiden kuntoon ja käsitykseen kunnosta (korjausvelka, sisäilma jne.) liittyvät riskit käsitellään kohde-/kampuskohtaisesti
- Siirtymähetkellä havaittavat, merkittävät tasejatkuvuutta uhkaavat riskit kohdistetaan maakunnittain (kampuksittain)

Muutosinvestoinnit toteutetaan aina vuokravaikutteisesti; näitä ovat toiminnan muutoksista aiheutuvat muutokset, laajennukset, tason nostot sekä viranomaismääräysten muutoksista aiheutuneet muutostyöt

SOPIMUSTEN PITUUDET



Tietoja tilakannasta

TILAMÄÄRÄ

- Kuntien omistamat tilat 5,0 Mm²
- Kuntien siirtyvät sopimukset 1,2 Mm²
- SHP/EHP omistamat 3,2 Mm²
- SHP/EHP siirtyvät sopimukset 0,7 Mm²
- Valtiolta siirtyvät sopimukset 0,2 Mm²

Yhteensä n.
10,3 Mm²

KUNTIEN TILOISTA

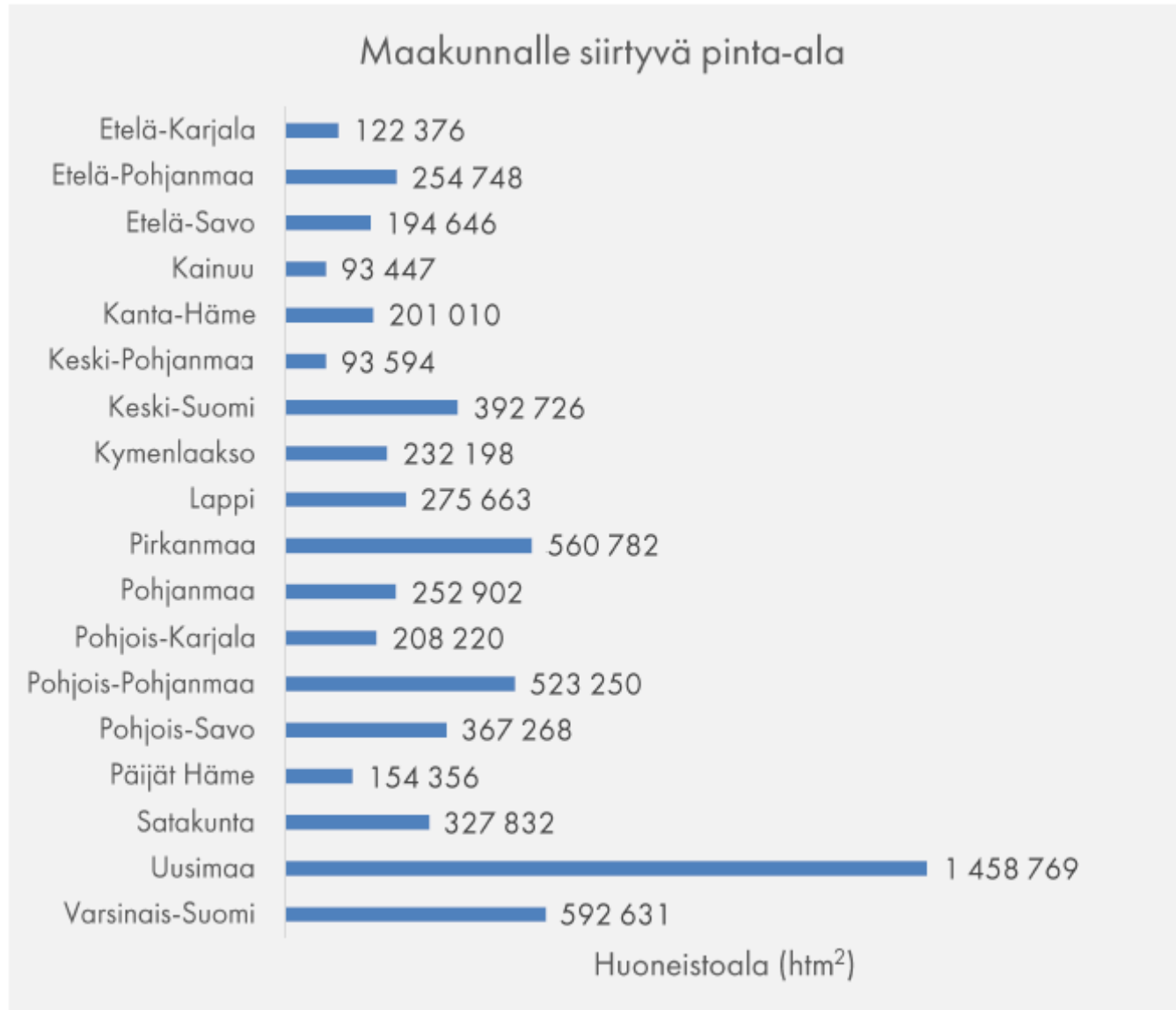
- Kuntien suoraan omistamia tiloja n. 4.600 kpl (5.000 kpl)
- Kuntien vuokraamia tiloja 2100 kpl
- Kuntien omistamien tilojen keskimääräinen kuntoluokka n. 70 %
- Kuntien maakunnalle vuokrattavien tilojen jälleenhankinta-arvo n. 18 Mrd €
- Kuntien maakunnalle vuokrattavien tilojen jälleenhankinta-arvo n. 12 Mrd €
- Keskimäärin tilakannan ikä n. 40 v.

MAAKUNNILLE SIIRTYVÄ HTM²

Kunnilta maakunnille siirtyvä tilakanta
(kuntien omistamat ja vuokraamat)

Lisäksi sairaanhoito- ja
erityishuoltopiirien omistamat ja
valtiolta siirtyvät

Kunnilta siirtyvissä tiloissa vaihtelua
nykyorganisoinnin erojen vuoksi



TILOJEN KUNTOLUOKAT

	EHP			SHP	
KL	m2	€		m2	€
1	46 266	65 169 462		199 166	415 605 529
2	34 260	28 841 004		842 351	814 522 637
3	62 977	21 111 667		1 431 631	873 923 354
4	23 504	3 748 106		635 839	320 452 411
5	12 424	499 759		126 633	33 392 087
Yht	179 430	119 369 998		3 235 620	2 457 896 019

Kuntoluokat

KL 1 = uutta vastaava

...

KL 5 = välittömässä peruskorjauksen tarpeessa

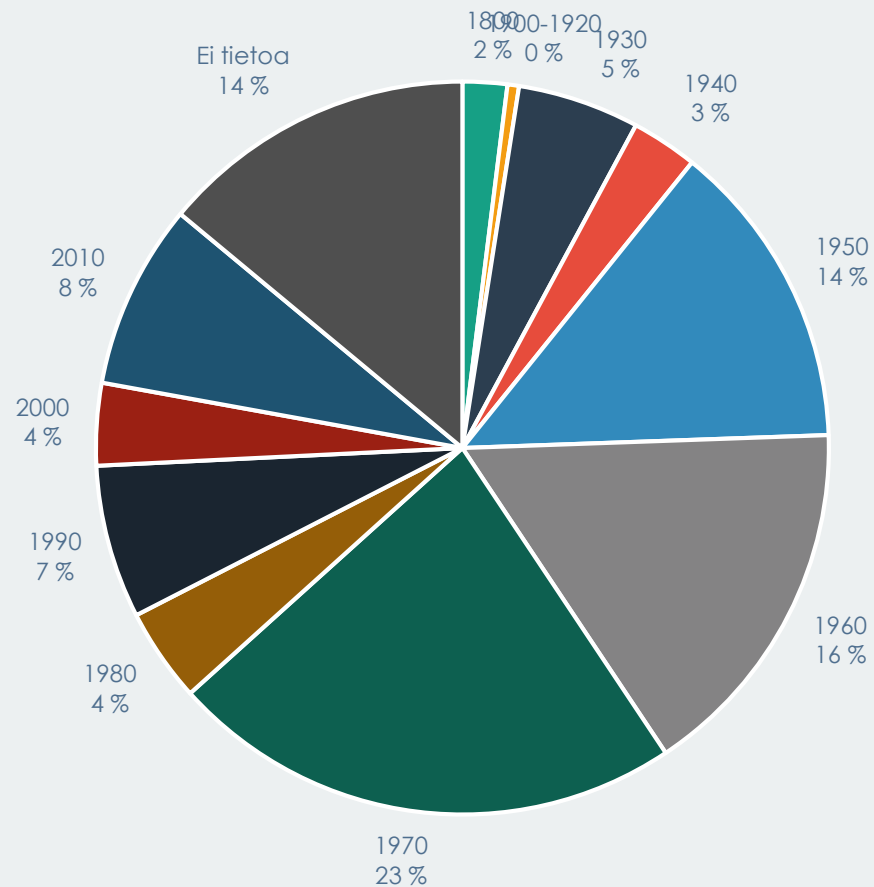


Maakuntien tilakeskus

Investoinnit siirtävät merkittävästi kohteita KL 3-5:stä KL 1:een.
Samalla osasta KL4-5 kohteita voidaan luopua.

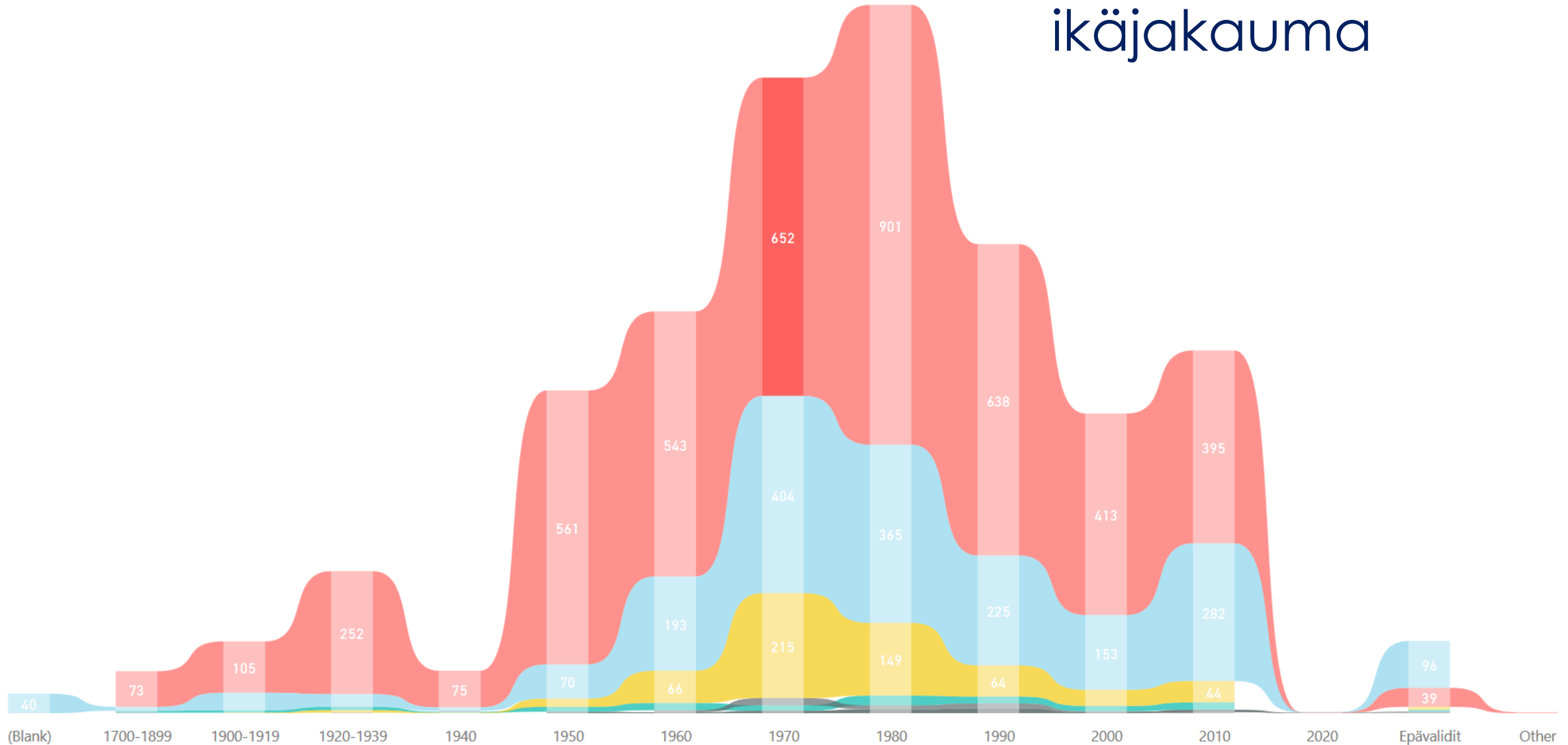
SHP/EHP TILAKANNAN IKÄ

Alkuperäinen rakennusvuosi (vuosikymmen)



Hallintamuoto Ei määritely Muu omistus Omistettu Osakeomistettu Osaomistettu Vuokrattu

Kuntien rakennuskannan ikäjakauma





Kiitos !

Mikko Hollmén

Asiakkuusjohtaja

mikko.hollmen@maakuntientilakeskus.fi

+358 40 656 5070

www.maakuntientilakeskus.fi