



Maakuntien tilakeskus

Maakuntien alustavat tilavuokrat

16.5.2018

SISÄLLYS

- Vuokrajärjestelmä kokonaisuudessaan
- Näin vuokrat on laskettu
- Vuokrat maakunnittain
- Vuokrajärjestelmän perusteet



Tila-
keskuksen
omistamat
kiinteistöt

VUOKRAJÄRJESTELMÄ



Maakuntien tilakeskus

HALLITUKSEN
REFORMI

MAAKUNTA- JA SOTE-UUDISTUS

Kuntien ja
muiden
omistamien
tilojen
edelleen-
vuokraus

VUOKRAJÄRJESTELMÄ



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

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 rahoitussopimukseen, 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



VUOKRAT MAAKUNNITTAIN 2020

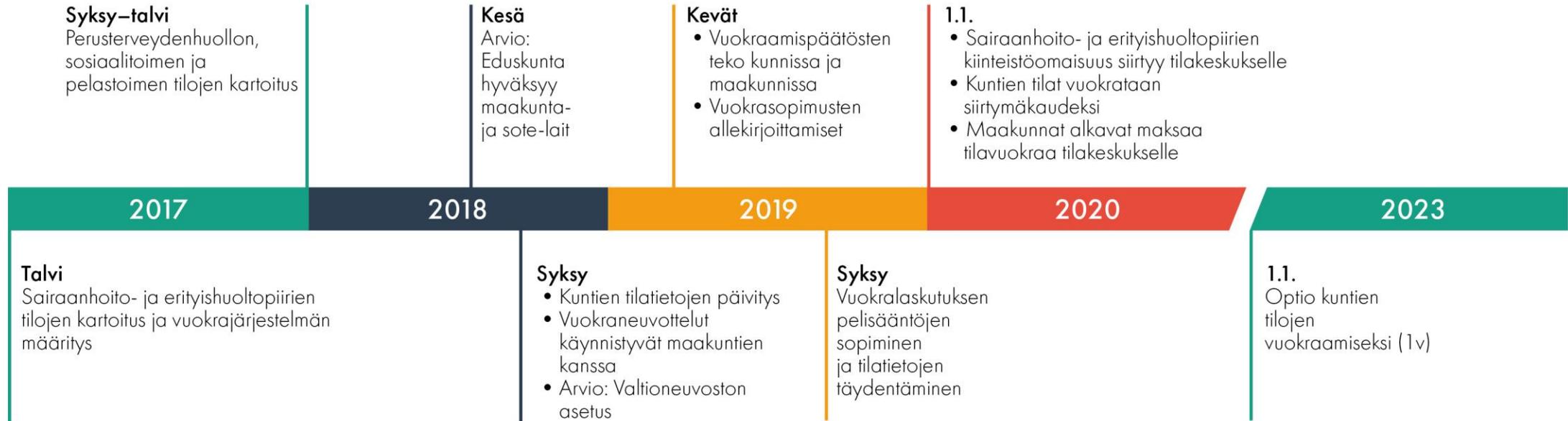
Maakunta	Kokonaisvuokra
Etelä-Karjala	40,1 Me
Etelä-Pohjanmaa	72,7 Me
Etelä-Savo	67,0 Me
Kainuu	26,0 Me
Kanta-Häme	55,6 Me
Keski-Pohjanmaa	26,8 Me
Keski-Suomi	101,7 Me
Kymenlaakso	61,7 Me
Lappi	64,0 Me

Maakunta	Kokonaisvuokra
Pirkanmaa	193,7 Me
Pohjanmaa	65,3 Me
Pohjois-Karjala	64,2 Me
Pohjois-Pohjanmaa	139,5 Me
Pohjois-Savo	112,4 Me
Päijät-Häme	61,7 Me
Satakunta	77,7 Me
Uusimaa	463,3 Me
Varsinais-Suomi	190,9 Me

Maakuntien kokonaisbudjetista tilakustannukset ovat arviolta noin 10 %

Vuokrajärjestelmän perusteet

FAKTOJEN OHJAAAMANA UUTEEN MALLIIN



LÄHTÖKOHDAT

Maakunta- ja sote-lainsäädäntö

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

Valtioneuvoston asetus

- Kuntien omistamien tilojen vuokrien määräytyminen ja vastuunjako

Tilakeskuksen tavoitteet

- Kustannussäästöt
- Edistykselliset, 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
- Sairaanhoido- 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 siirtävistä tiloista ja niiden kunnosta
- Tiloista valtaosa on 1950–80-luvuilta, paljon korjausvelkaa

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



VUOKRIEN HINNOITTELU

Laskennassa oletettu, että vuokraaminen voidaan tehdä arvonlisäverollisena

Tilakeskuksen omistamat kiinteistöt (oma vuokrajärjestelmä)

Ylläpitovuokran osuus

- Ylläpidosta aiheutuvat kulut
- Käyttökorvaukset veloitetaan toteutuneiden kustannusten mukaan

Pääomavuokran osuus

- Rakennuksen ja maan tasearvoista laskettu

Vuosittainen indeksitarkistus

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

Valmistelussa rahoitusriskin jakaminen asiakkaiden kanssa

Kuntien omistamat kiinteistöt (valtioneuvoston asetus)

Ylläpito-osuus

- Ylläpidosta aiheutuvat kohtuulliset kulut

Pääomaosuus

- 6 % teknisestä arvosta
- Korvaus maapohjasta sijainnin mukaan

Tilakeskuksen manageerauskorvaus 2 %

- Suorat kustannukset omakustannusperiaatteella

Vuosittainen indeksitarkistus

- Elinkustannusindeksi

Muiden omistamat tilat

Vuokrakustannus omistajan kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti

Tilakeskuksen manageerauskorvaus 2 %

- Suorat kustannukset omakustannusperiaatteella

ARA-kohteiden vuokra ao. säädösten mukaan omistajasta riippumatta



VUOKRASOPIMUSTEN YLEISPERIAATTEET

Vuokramalli on kokonaisvuokra

- Pääomavuokraosuus kattaa yhtiön oman pääoman ja vieraan pääoman kustannukset, kiinteistöjen kulumisen/poistot, riskin sekä hallinnon kustannukset
- Riskipreemio on kaikille maakunnille sama

Tiloja vuokrataan myös muille kuin inhouse-asiakkaille vajaakäytön ehkäisemiseksi

- Vuokra hinnoitellaan liiketalousperusteella ja markkinahinnalla

Arvonlisävero

- Vuokrasopimuksen vuokraan ja käyttökorvauksiin lisätään arvonlisävero edellyttäen, että arvonlisäverolain edellytykset verolliselle vuokraukselle täyttyvät. Verottomien vuokrasopimusten vuokran määrittelyssä huomioidaan verottomuudesta aiheutuneet lisäkustannukset. Vuokralainen vastaa toiminnan sopimusaikana alv-statuksesta ja on korvausvelvollinen mahdollisista toiminnan muutoksista johtuvista alv-vähennysten palautusvelvollisuuksista

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)

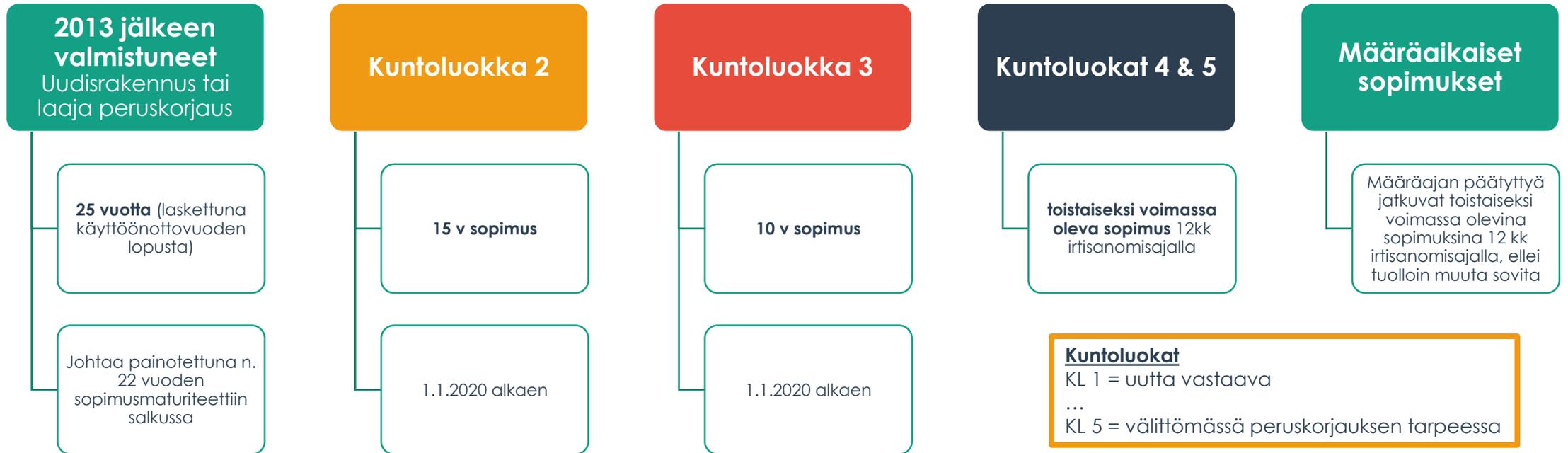
- **vajaakäyttöaste ja kiinteistökehitykseen liittyvät riskit** (purku, myynti, jalostus jne.)
- **yhtiön toimintaan ja rahoitukseen liittyvät riskit** sekä omistajien tuottovaatimus/pääomarakenteen oikaisu

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



KYSYMYKSIÄ?

- **Lisätietoja saat asiakkuusjohtaja Mikko Hollménilta:**
mikko.hollmen@maakuntientilakeskus.fi, 040 656 5070
- **Maakuntavalmistelun avainhenkilöille suunnatut kyselytuntimme Skypessä 22.5. klo 10-11 ja 29.5. klo 14–15!**
Kysymyksiin vastaavat toimitusjohtaja Olavi Hiekka ja Mikko Hollmén. Lähetämme avainhenkilöille Skype-kutsun sähköpostissa.