



Selvitys kuntien kiinteistöriskistä Sote-uudistuksessa

LUONNOS

2.9.2016

- 1 Johdanto**
- 2 Sote-kiinteistöjen nykytila
- 3 Trendit palvelutuotannossa ja -verkossa
- 4 Metodologia: lähestymistapa kuntien kiinteistöriskin arviointiin
- 5 Valtakunnallisen tason analyysi kuntien kiinteistöriskistä
- 6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Selvityksen tausta ja tavoitteet

Selvityksen tausta

- Hallitus on linjannut 5.4.2016, että sote-omaisuusjärjestelyt toteutetaan suppean jakautumismallin periaatteiden mukaisesti
- Suppeassa jakautumismallissa maakunta vuokraa kunnilta sote-toimitilat, jotka eivät siirry maakuntien omistukseen toiminnan siirron mukana:
 - Vain sairaanhoitopiirien ja kuntayhtymien omaisuus (myös osakkeet ja yhtiöosuudet) ja velat jakaantuvat käytännössä kokonaan maakunnille toiminnan siirron mukana
- Kuntien näkökulmasta malliin liittyy riski käytöstä poistuvista kiinteistöistä
 - Maakunta ei välttämättä vuokraa kaikkia kunnan omistamia sote-kiinteistöjä julkisen sote-palvelutuotannon käyttöön, jolloin kunnan on löydettävä kiinteistöille alkuperäisestä käyttötarkoituksesta poikkeava jatkokäyttöratkaisu tai yksityinen / kolmannen sektorin sote-palveluntuottaja vuokralaiseksi, jottei kiinteistö jää tyhjilleen ja alas kirjattavaksi kunnan taseesta
- Kiinteistöriskiin liittyen hallitus on todennut 5.4.2016 linjauksessaan:
 - Omaisuusjärjestelyt tullaan toteuttamaan niin, että niillä ei ole alijäämävaikutusta kunnissa (alijäämää tuloslaskelmaan tai taseeseen)
 - Jatkovalmistelussa haetaan kansallisesti yhteiset ratkaisut kunnille jäävien kiinteistöjen kehittämiseen siten, että kuntien käyttämättä jäävät kiinteistöt eivät jää yksittäisten kuntien rasitteeksi

Selvityksen tavoitteet

- Tämän selvityshankkeen tavoitteena on arvioida sote-uudistuksessa suunniteltujen kiinteistöjärjestelyjen kunnille aiheuttamaa riskiä ja sen jakautumista kuntien välillä
 - Kuinka montaa kuntaa riski koskee ja missä suuruusluokassa liikutaan rahallisessa arvossa

Sisältö ja rajaukset

- Selvitys keskittyy kuntien omistukseen jääviin kiinteistöihin: sairaanhoitopiirien ja erityishuoltopiirien omistamat kiinteistöt on rajattu selvityksen ulkopuolelle
- Aineistona käytetty Väestörekisterin kiinteistötietokantaa sekä neljän esimerkkialueen (Pirkanmaa, Eksote, Siun sote, Kainuu) keräämiä tietoja sote-palveluiden käytössä olevista kiinteistöistä

Selvityksessä käytetyt aineistot ja haastatellut asiantuntijat

Aineistot

Väestörekisterikeskuksen aineisto

- Sisältää kiinteistöjen perustiedot, kuten valmistuspäivän, neliömäärän, peruskorjausvuoden, sijaintikunnan ja omistajan
- Väestörekisterikeskuksen aineistoa täydennetty mm. tilastokeskuksen, rakennushallituksen ja kuntaliiton julkisilla tiedoilla
- Sisältää tiedot kiinteistöistä, joiden käyttötarkoitus on tilastokeskuksen luokituksessa jokin seuraavista:
 - Muut asuntorakennukset
 - Keskussairaalat
 - Muut sairaalat
 - Terveyskeskukset
 - Terveystieteiden erityislaitokset
 - Muut terveydenhuoltorakennukset
 - Vanhainkodit
 - Lasten- ja koulukodit
 - Kehitysvammaisten hoitolaitokset
 - Muut huoltolaitosrakennukset
 - Lasten päiväkodit
 - Muualla luokittelemattomat sosiaalitoimen rakennukset

Esimerkkialueiden aineistot

- Sisältää valittuja tietoa sote-käytössä olevista kiinteistöistä
- Kiinteistö- ja rakennustunnukset sekä arvotiedot pitkälti puutteellisia
- Sisältää pääasiassa neliömäärät ja rakennusvuodet
- Tiedot saatu Pirkanmaalta, Eksotesta, Siun sotesta sekä Kainuusta

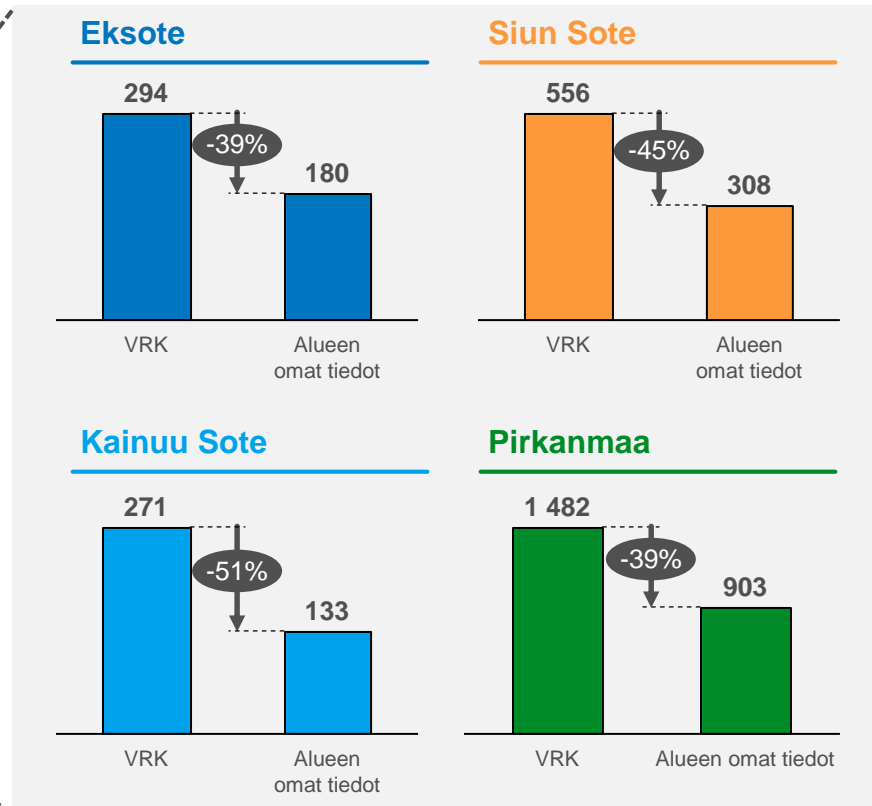
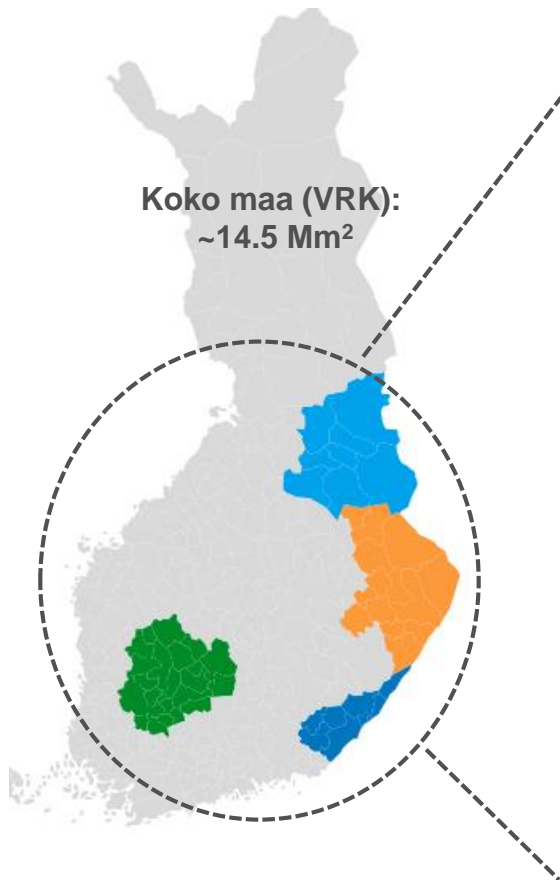
Haastatellut asiantuntijat

- Eksote (kehitysjohtaja Merja Tepponen, perhe- ja sosiaalipalveluiden johtaja Marja Kosonen)
- Jyväskylä (talousjohtaja Ari Hirvensalo)
- Oulu (terveysjohtaja Sirkku Pikkujämsä)
- Keski-Pohjanmaa (toimitusjohtaja Ilkka Luoma)
- Kainuu (sairaalainsinööri Pentti Keränen)

Väestörekisterikeskuksen tiedoissa Sote-kiinteistöjä on neliöissä mitattuna 40%-50% enemmän, kuin alueet itse ilmoittavat

Merkittävin ero syntyy muiden, kuin kuntien tai kuntayhtymien omistamista kiinteistöistä

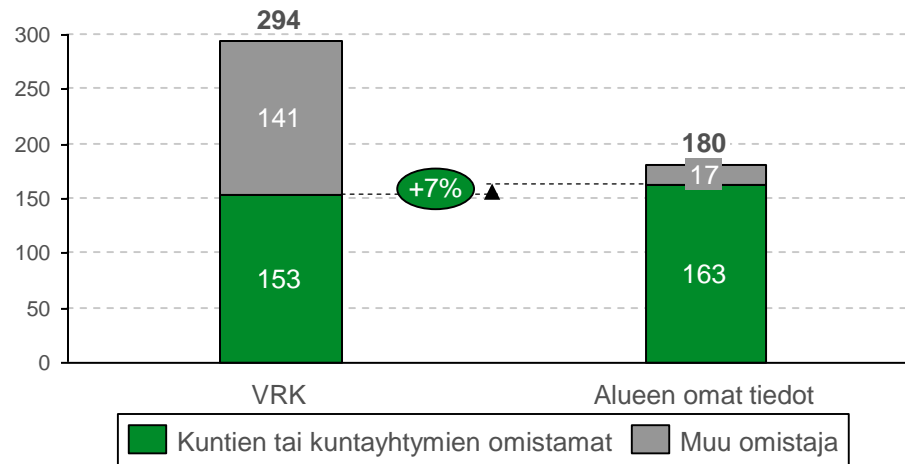
Tarkastelualueiden Sote-käytössä olevat kiinteistöt Väestörekisterikeskuksen ja alueiden toimittamien tietojen mukaan, tm²



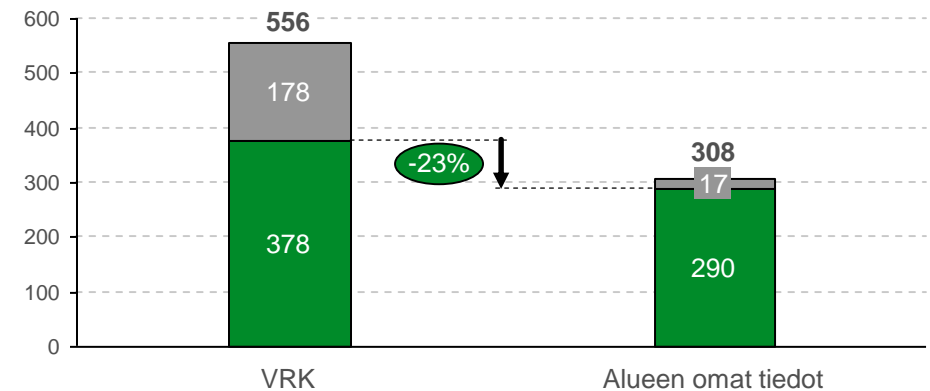
- VRK tiedoissa selkeästi enemmän kiinteistöjä, jotka ovat esim. kiinteistö oy:iden, yksityisten henkilöiden tai säätiöiden omistuksessa
- Suurin syy neliömäärien erolle on se, että VRK:n tiedoissa on mukana yksityisomisteisia sote-kiinteistöjä, jotka eivät ole maakunnan käytössä
- VRK- tiedoissa on myös joillekin kiinteistöille merkitty selkeästi enemmän neliöitä, kuin alueiden itse ilmoittamissa tiedoissa. Lisäksi alueiden omat tiedot voivat olla osin puutteellisia.
- Tarkasteltaessa vain kuntien ja kuntayhtymien omistamia kiinteistöjä on ero lähteiden välillä huomattavasti pienempi (kts. seuraava sivu)
- Näin ollen voidaan olettaa, että VRK:n tietoja käytettäessä saadaan kattava kuva kuntien ja kuntayhtymien omistaman sote-kiinteistömäärän ylärajasta. Näin arvioitu riski ei myöskään jää todellista pienemmäksi puutteellisten tietojen takia.

Kun tarkastellaan vain kuntien/kaupunkien, kuntayhtymien omistamia kiinteistöjä, ero neliömäärissä on pienempi

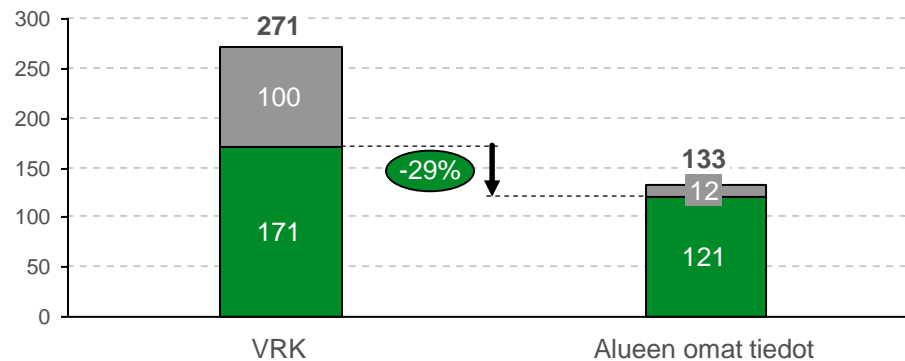
Eksote, tm²



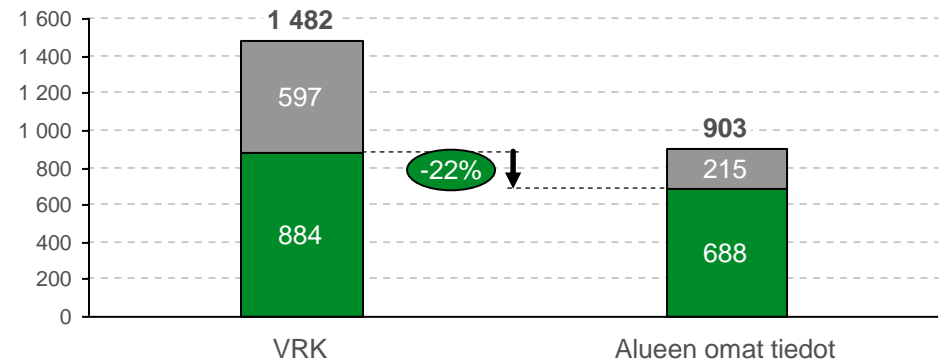
Siun Sote, tm²



Kainuu Sote, tm²



Pirkanmaa, tm²



Väestörekisterikeskuksen tiedoissa kunta- tai kuntainliiton omistamaksi on määritelty kiinteistöt, joissa omistajana: kunta/kaupunki, kunnan liikelaitos, kunta tai kuntainliitto, kuntaliitto tai -yhtymä tai kuntaenemmistöinen yritys. Alueiden toimittamat tiedot alueiden itse määrittämän omistajan mukaan.

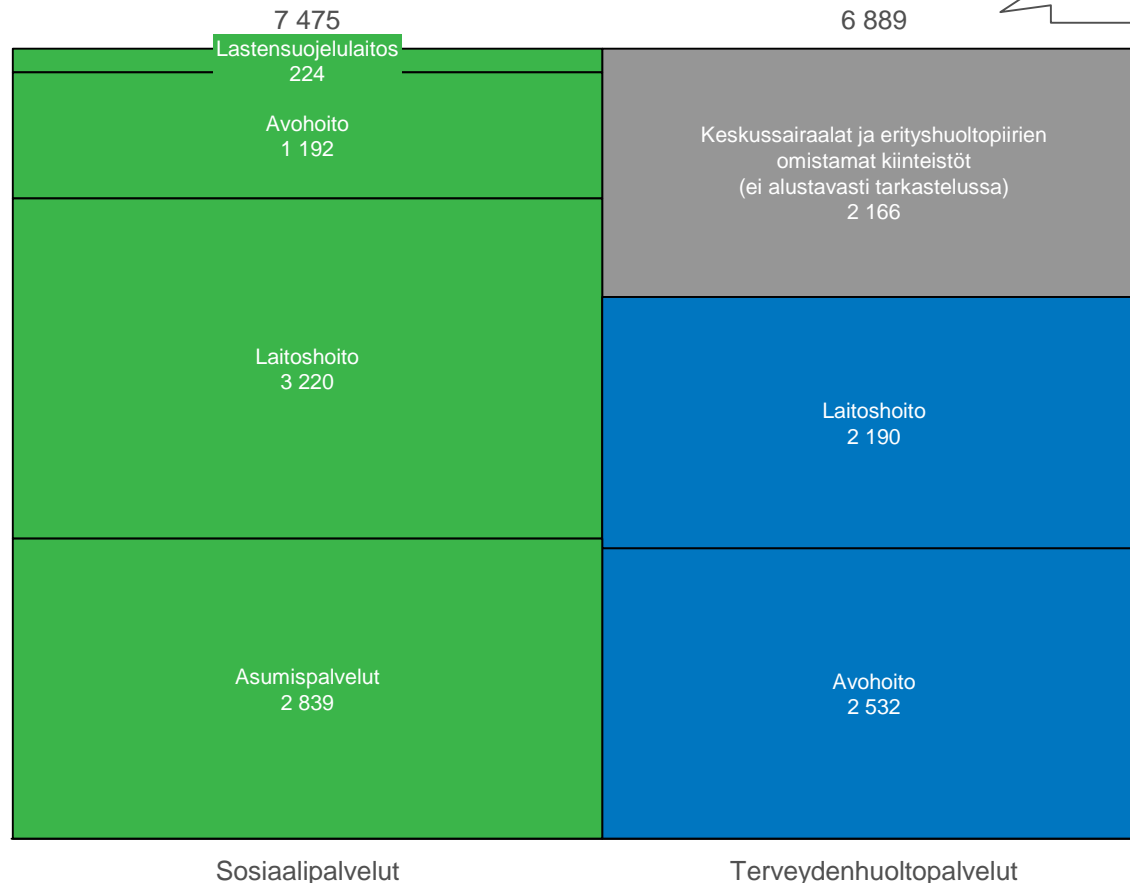
- 1 Johdanto
- 2 Sote-kiinteistöjen nykytila**
- 3 Trendit palvelutuotannossa ja -verkossa
- 4 Metodologia: lähestymistapa kuntien kiinteistöriskin arviointiin
- 5 Valtakunnallisen tason analyysi kuntien kiinteistöriskistä
- 6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Kokonaisuudessaan Sote-käytössä olevia kiinteistöjä on yhteensä noin 14 miljoonaa m², joista noin 38% on laitoshoidon rakennuksia

Jatkotarkastelusta poistetaan keskussairaalat ja erityishuoltopiirien omistamat kiinteistöt

Sote-käytössä¹ olevat kiinteistöt käyttötarkoituksen mukaan, tm²

Alueiden toimittamien tietojen puutteellisuuden vuoksi analyyseissä on käytetty väestökisterikeskuksen aineistoa, jota käyttämällä saadaan riittävä kuva kiinteistökokonaisuudesta valtakunnallisesti.



Terveydenhuoltorakennukset:

- **Avohoito:** terveyskeskukset, terveystalot ja neuvolat
- **Laitoshoito:** muut kuin keskussairaalat, mielisairaalat, alue- paikallis- ja laitossairaalat sekä keskusparantolat, erityislaitokset (esim. kuntoutuslaitokset)
- **Keskussairaalat:** Yliopistolliset ja muut keskussairaalat

Sosiaalipalvelurakennukset

- **Asumispalvelut:** asuntolarakennukset, kuten vanhusten palvelutalot
- **Laitoshoito:** vanhainkodit, päihteiden väärinkäyttäjien hoitolaitokset, kehitysvammaisten hoitolaitokset, muut erityishoitolaitokset
- **Lastensuojelulaitos:** Lasten- ja koulukodit
- **Avohoito:** Muualla luokittelemattomat sosiaalitoimen rakennukset, kuten suojatyörakennukset, harjaantumiskoulut, palvelukeskukset, päihdehuollon rakennukset

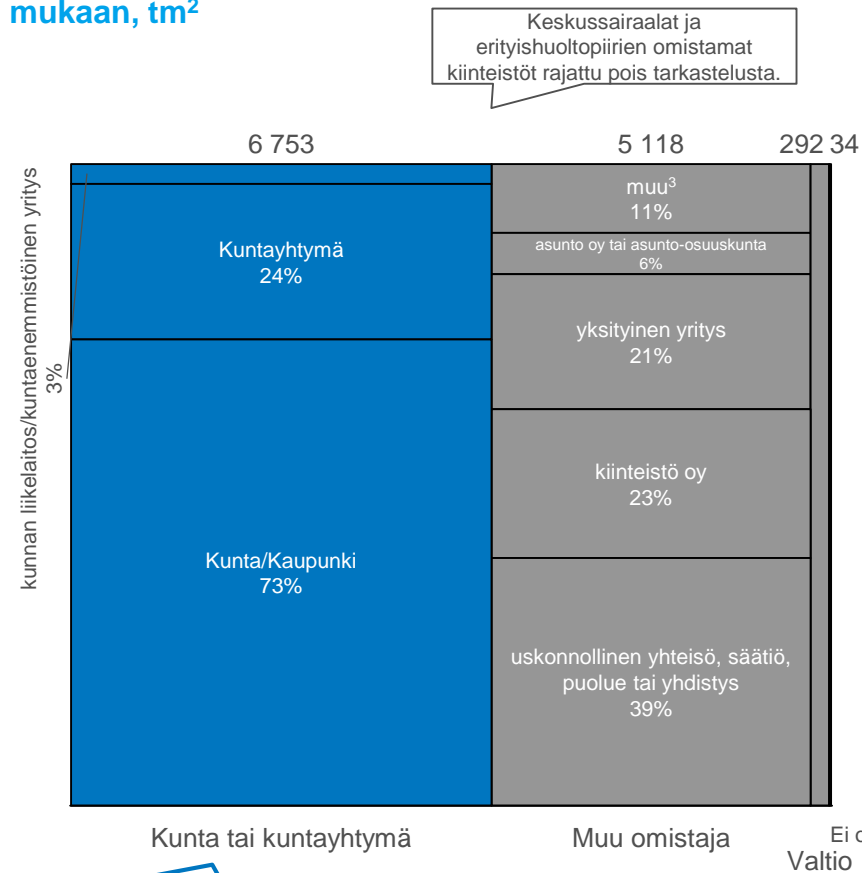
¹Tilastokeskuksen käyttötarkoitus: 131, 211, 213, 214, 215, 219, 221, 222, 223, 229, 231, 239; Tarkastelusta poistettu: Päiväkodit

Lähde: Väestökisterikeskus

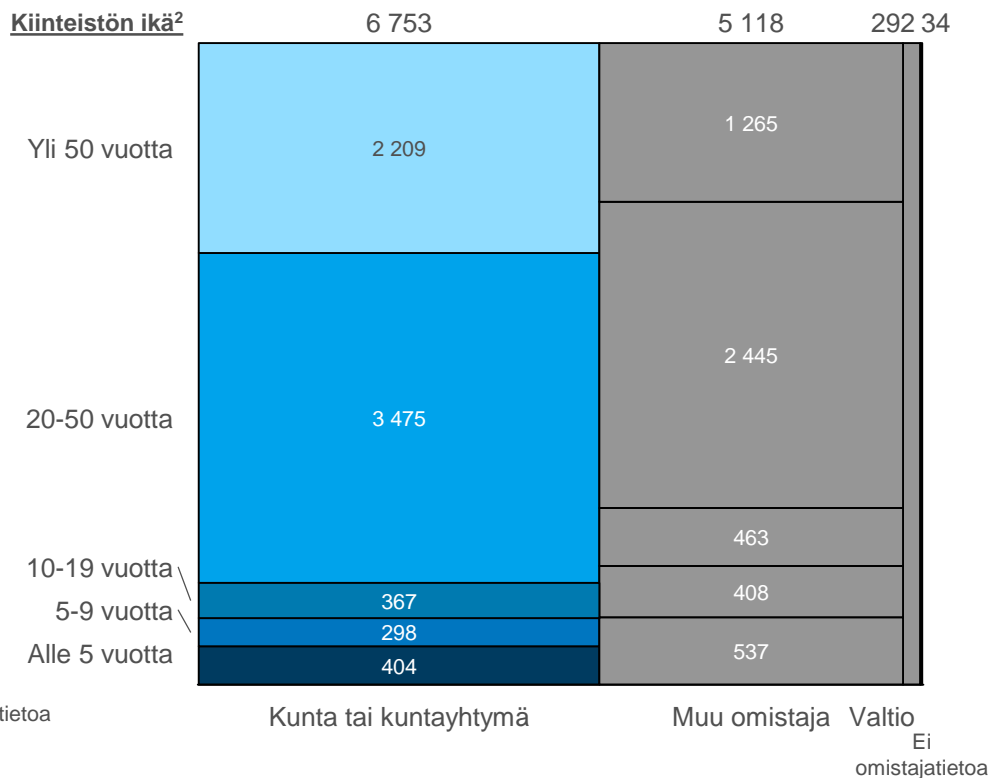
Kuntien tai kuntayhtymien omistuksessa on noin 6.8Mm², joista noin 3/4 on kuntien tai kaupunkien omistuksessa

Lähes 85% kiinteistöistä on vähintään 20 vuotta vanhoja

Sote-käytössä¹ olevat kiinteistöt tarkemman omistajan mukaan, tm²



Sote-käytössä¹ olevat kiinteistöt iän ja omistajalajin mukaan, tm²



Jatkotarkasteluun vain kunta/kuntayhtymä-omisteiset kiinteistöt

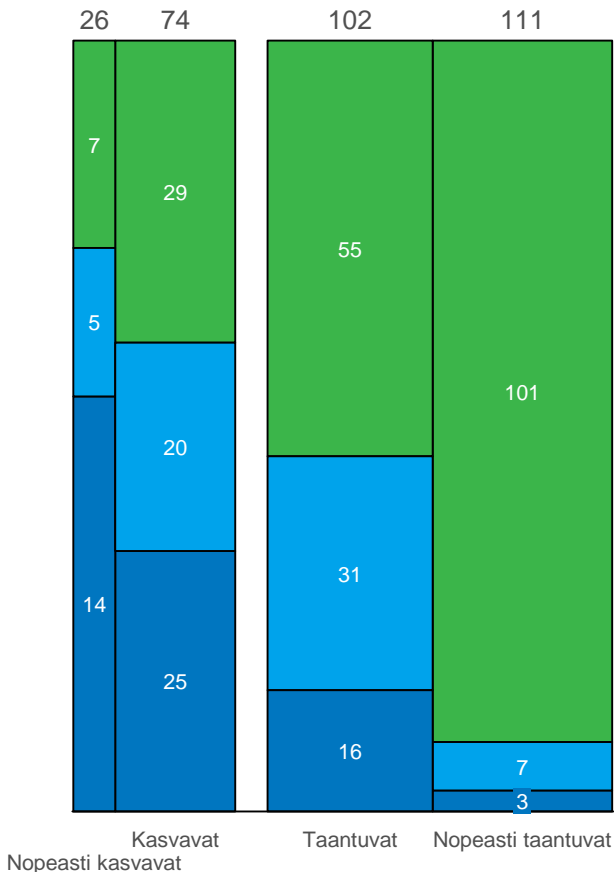
¹Tilastokeskuksen käyttötarkoitus: 131, 211, 213, 214, 215, 219, 221, 222, 223, 229, 231, 239; Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja; ²Valmistumisvuoden perusteella; ³Sis.mm. Asunto Oy:t, pankki- ja vakuutuslaitokset, yksityiset maatalousyrittäjät ja sosiaaliturvarahastot

Lähde: Väestörekisterikeskus, Tilastokeskus

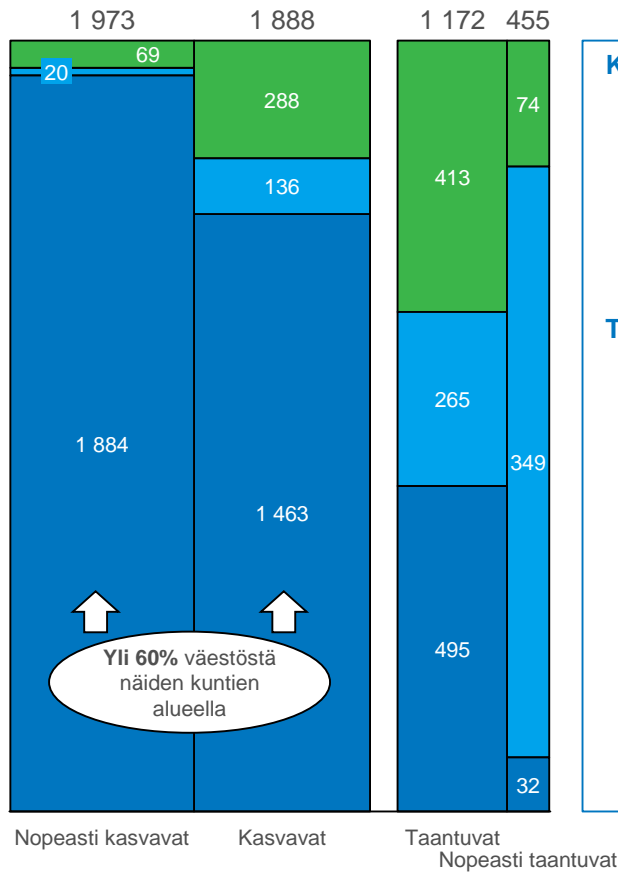
Suomen kunnista noin 61% on maaseutumaisia, yli kolmanneksessa väestön määrä vähenee voimakkaasti

Yli 60% väestöstä asuu 39 kasvavan ja kaupunkimaisen kunnan alueella

Kuntien määrä eri kuntaryhmissä ja kasvuluokissa, 2015



Väkiluku eri kuntaryhmissä ja kasvuluokissa, tuhatta asukasta 2015



Kasvuluokat*

- 1% tai enemmän = **Nopeasti kasvavat**
- Yli 0%, alle 1%: = **Kasvavat**
- Alle 0%, yli -1% = **Taantuvat**
- -1% tai vähemmän = **Nopeasti taantuvat**

Tilastollinen kuntaryhmitys:

- **Kaupunkimainen:** jos vähintään 90 % väestöstä asuu taajamissa tai suurimmassa taajamassa on vähintään 15 000 asukasta
- **Taajaan asuttu:** vähintään 60 %, mutta alle 90 % väestöstä asuu taajamissa. Lisäksi vaaditaan, että kunnan suurimmassa taajamassa on vähintään 4 000 asukasta, mutta kuitenkin alle 15 000 asukasta.
- **Maaseutumainen:** alle 60 % väestöstä asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku on alle 15 000 asukasta. Maaseutumaisia ovat myös ne kunnat, joissa taajamissa asuu yli 60 %, mutta kuitenkin alle 90 % väestöstä ja suurimman taajaman väkiluku on alle 4 000 asukasta.

■ Kaupunkimaiset kunnat ■ Taajaan asutut kunnat ■ Maaseutumaiset kunnat

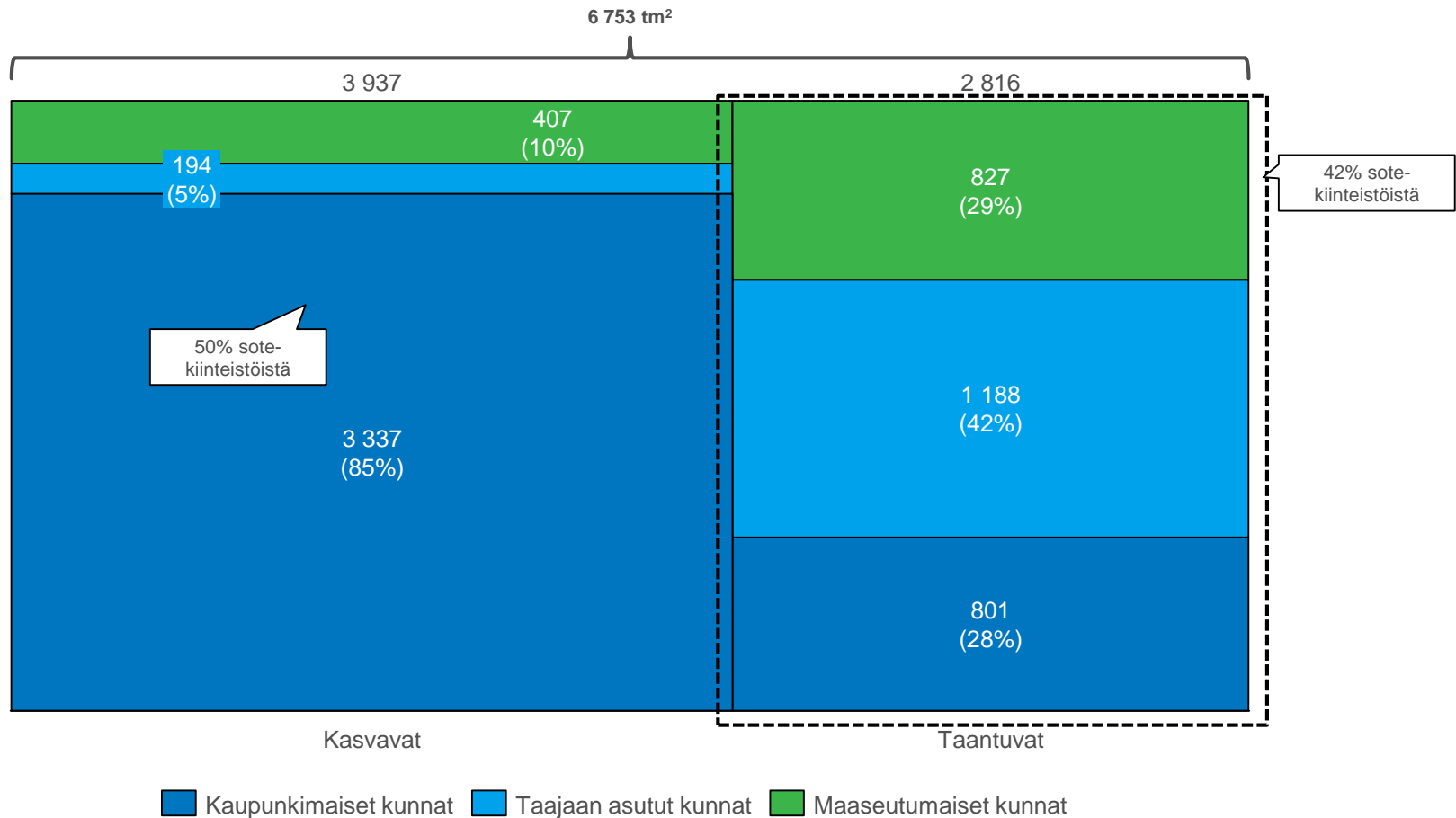
*Kasvuluokat on määritelty kunnan viimeisen 5 vuoden väestön kasvunopeuden (muutos edelliseen vuoteen) mediaanin perusteella

Lähde: Tilastokeskus, Kuntaliitto

Kuntien tai kuntayhtymien omistamista sote-kiinteistöistä noin 50% sijaitsee kasvavissa kaupunkimaisissa kunnissa

Taantuvissa kunnissa sijaitsee yhteensä noin 42% kiinteistöistä

Sote- kiinteistöjen jakautuminen kuntaryhmiin ja kasvuluokkiin, tm²



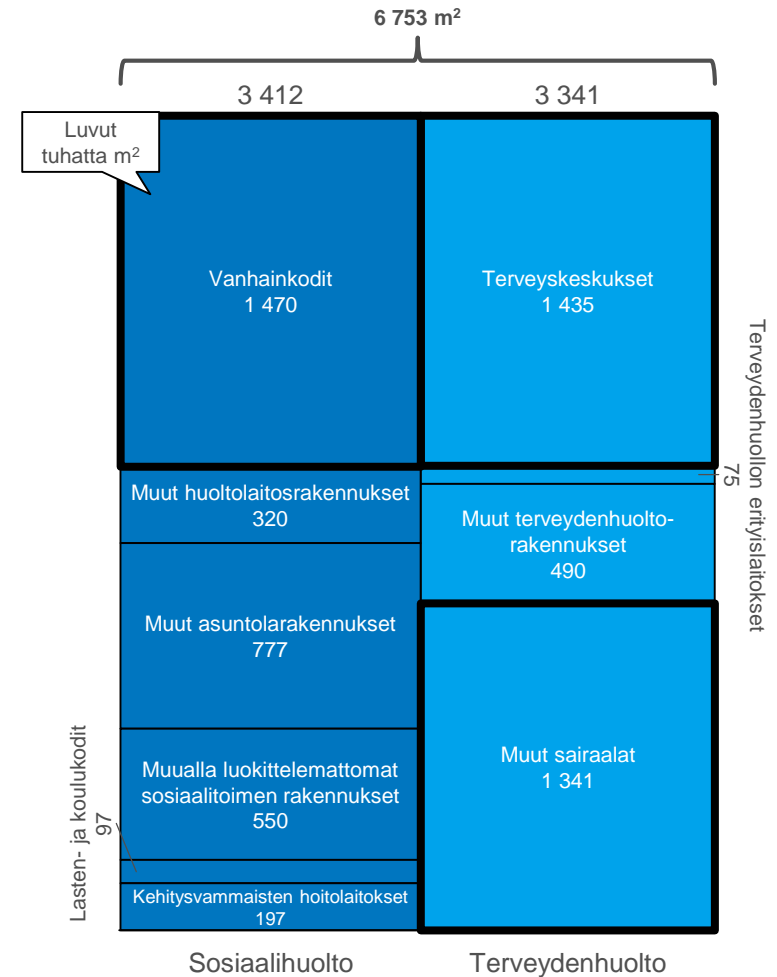
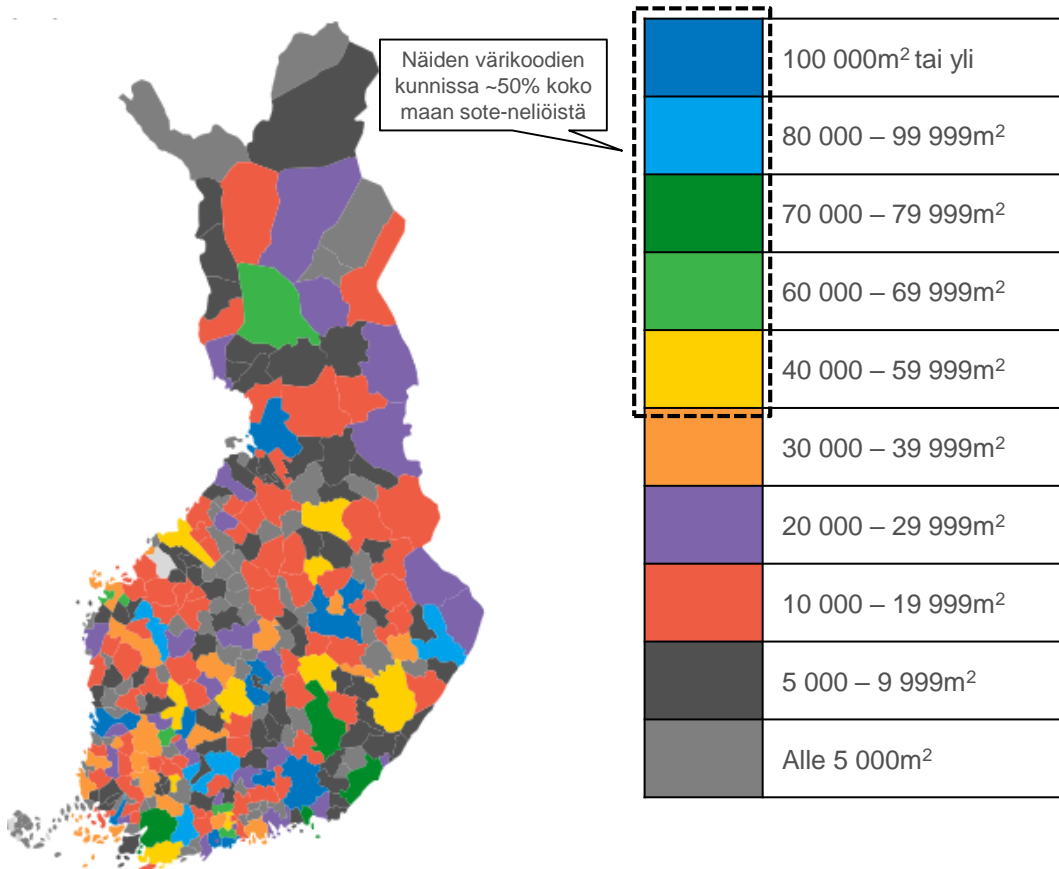
Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt. Kuntaenemmistöisten yhtiöiden omistamat kiinteistöt on laskettu mukaan.

Lähde: Tilastokeskus, Väestörekisterikeskus

Suurin osa kuntien ja kuntayhtymien omistamista sote-kiinteistöistä on vanhainkoteja, terveyskeskuksia tai alue-, paikallis- tai laitossairaaloita

74%:ssa kunnista sote-kiinteistöjä on alle 20 000m²

Sote-kiinteistöjen neliömäärä kunnissa ja käyttötarkoituksen mukaan



Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt (kts. s.8)

Lähde: Väestörekisterikeskus

Julkisilla Sote-kiinteistöillä ei ole asuinkiinteistöjen tavoin varsinaista markkinaa, joten arvonmäärityksen tulee perustua kiinteistön teknisiin ominaisuuksiin

Arvonmääritysmenetelmäksi valikoitui ns. Vähennetyt jälleenhankintakustannuksen menetelmä

Kiinteistön luetteloarvon määrittäminen

1. Määritetään jälleenhankintakustannus

Julkisten rakennusten ja muiden yleisessä käytössä olevien rakennusten jälleenhankintarvona käytetään kiinteistön käyttötarkoitusta eniten vastaavan rakennustyyppin keskimääräisiä rakennuskustannuksia, jotka on skaalattu Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksillä rakennusvuoteen.

Keskimääräiset rakennuskustannukset eri sote-rakennustyypeille vuonna 2015¹:

- Sairaalat: 3 300 €/m²
- Terveyskeskukset: 2 800 €/m²
- Lasten- ja koulukodit: 2100 €/m²
- Hoiva- ja muut sosiaalihuoltorakennukset: 2600 €/m²

2. Määritetään jälleenhankintakustannuksista tehtävä ikävähennys peruskorjaukset huomioiden

Perustuu rakennushallituksen ohjeistukseen luetteloarvon määrittämisestä valtion rakennuksille²

- Jälleenhankintakustannuksesta vähennetään rakennuksen vanhenemisesta johtuva arvonalentuminen (=ikävähennys) peruskorjausvuoteen asti prosenteissa, riippuu rakennuksen tyypistä
- Arvioidaan peruskorjauksen vaikutus ikävähennykseen (peruskorjaus pienentää arvonalentumisprosenttia)
- Selvitetään, minkä ikäinen rakennus on suhteellisesti peruskorjausvuonna (katsotaan, minkä ikäisen rakennuksen ikävähennystä peruskorjatun rakennuksen arvonalennus vastaa)
- Saatuaan ikään lisätään arviointijankohdan ja peruskorjausvuoden erotus, jonka jälkeen tälle laskennalliselle iälle saadaan lopullinen ikävähennys peruskorjaukset huomioiden

Luetteloarvo

Miksi kiinteistöjen arvonmäärityksessä ei käytetä tasearvoja?

- Kuntien kiinteistöjen kirjanpitoarvojen lähtökohtana on useimmiten ns. hankintahintainen arvo, josta on vähennetty vuosittain suunnitelman mukaiset poistot
- Kirjanpitoarvot ovat kuitenkin sidoksissa poistosuunnitelmiin. Kirjanpitoarvojen todenmukaisuus on todettu kyseenalaiseksi useissa kunnissa, koska poistosuunnitelmia ei välttämättä muokata vastaamaan korjaushistoriaa (Kauppinen 2003; Isoniemi, 2002)³
- Maakuntien toimittamissa tiedoissa kiinteistöjen tasearvoja oli saatavilla hyvin rajallisesti. Kiinteistöiltä puuttui myös lähes järjestään kiinteistötunnukset, jolloin tasearvojen yhdistäminen VRK:n dataan muodostuu haastavaksi
- Siltä osin, kun tasearvoja ja kiinteistötunnuksia oli saatavilla, voitiin suorittaa vertailuja laskennallisiin luetteloarvoihin. Kiinteistöjen tasearvon ja luetteloarvon välinen suhde vaihteli rajusti (varianssi 111%) eikä tase- ja luetteloarvolle pystytty luomaan lineaarista suhdetta
- Koska tasearvot ovat vaihtelevia, on selvityksessä parhaan mahdollisen yhtenäisyyden saavuttamiseksi kiinteistöjen arvoina käytetty vähennetyt jälleenhankintakustannuksen menetelmällä saavutettua luetteloarvoa

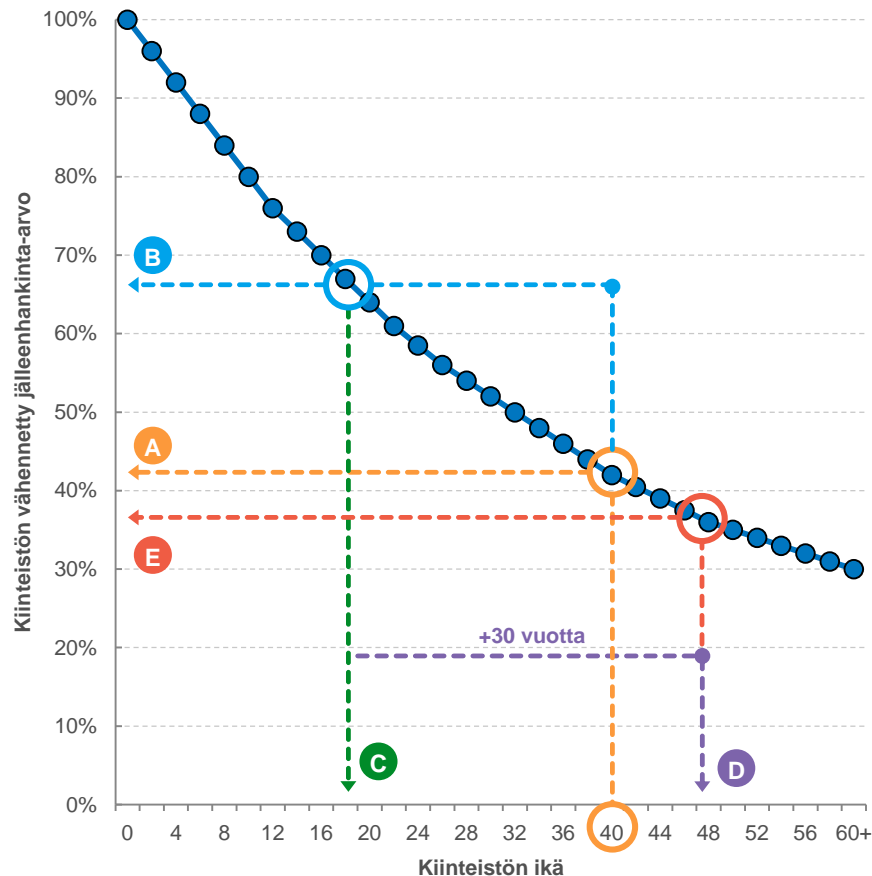
| Termi ⁴ | Selite ⁴ |
|--|--|
| Vähennetyt jälleenhankintakustannuksen menetelmä | Kustannusarvomenetelmän mukainen menettely, jolla saadaan näkemys arvosta laskemalla hyödykkeen nykyinen jälleenhankintakustannus ja tekemällä siihen vähennykset fyysisen heikkenemisen ja muiden relevanttien vanhenemisen muotojen perusteella. |
| Kustannusarvomenetelmä | Arviointimenetelmä perustuen taloudelliseen periaatteeseen, jonka mukaan ostaja ei maksa hyödykkeestä enempää kuin vastaavan hyödyn tuottavan hyödykkeen hankkimisen kustannus on joko ostamalla tai rakentamalla. |
| Jälleenhankintakustannus | Samanlaisen, vastaavan hyödyn tuottavan hyödykkeen ajankohtainen kustannus |
| Vanheneminen | Hyödykkeen hyödyllisyyden vähentyminen aiheutuen joko fyysisestä heikkenemisestä, muutoksista teknologiassa tai kysyntämalleissa tai ympäristön muutoksista, mikä johtaa arvonalentumiseen. |

¹Faktanet rakennustietokannan rakennuskustannustilastot 2014-2015, aikaisemmat NHG:n sairaalarakennushankkeet; ²Rakennushallitus: Luetteloarvon määrittäminen valtion rakennuksille (1982), ³Kauppinen, Harri (2003) Kiinteistön teknillisen arvon määrittäminen ja sen käyttö. Helsinki: Kiinteistövirasto; Isoniemi, Harri (2002) Sisäisten vuokrien määrittäminen suurissa kaupungeissa.

Turku: Teknillinen korkeakoulu, lisensointiyhtiö; ⁴International Valuation Standards Council, Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry

Esimerkki vähennetyin jälleenhankintakustannuksen menetelmän soveltamisesta

Kiinteistön vähennetyin jälleenhankinta-arvon kehitys arvonalennusluokan II-kiinteistöillä

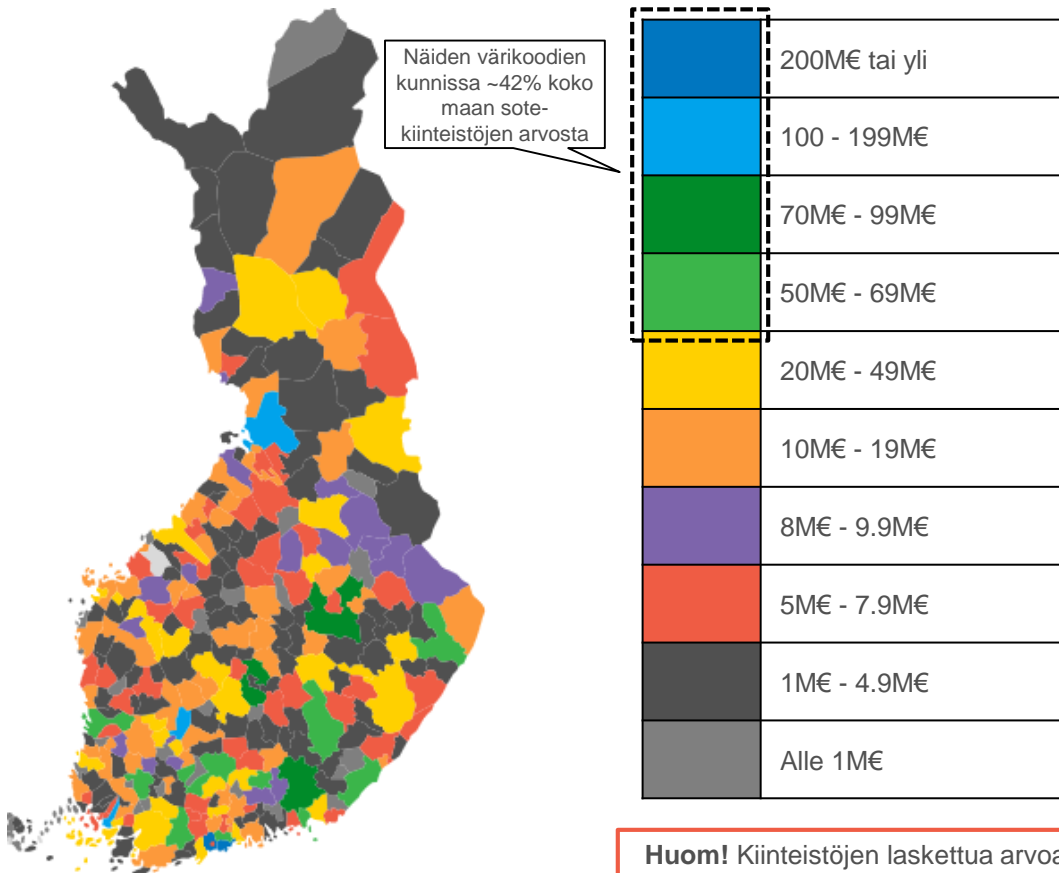


- Kiinteistön ikävähennyksen funktio on sidottu rakennuksen tyyppiin: rakennus kuuluu käyttötarkoituksensa perusteella tiettyyn arvonalennusluokkaan (Sote-rakennukset kuuluvat luokkaan 2)
- Vaihe 1: Kiinteistön arvonalennus peruskorjausvuonna
 - Kiinteistö peruskorjataan 40 vuoden ikäisenä
 - Tämän ikäisellä kiinteistöllä olisi normaalisti jäljellä 42% jälleenhankinta-arvostaan (A)
 - Peruskorjauksen pienentävä vaikutus ikävähennykseen on 24% (eri korjausten lieventävä vaikutus määräytyy oman taulukonsa perusteella)
 - Peruskorjauksen jälkeen kiinteistön suhteellinen ikä vastaa kiinteistöä, jolla on $42\% + 24\% = 66\%$ jälleenhankinta-arvostaan jäljellä (B)
 - Kiinteistö on siis suhteellisesti 17-vuotias (C)
- Vaihe 2: Ikä arviointivuonna ja lopullinen vähennetty jälleenhankinta-arvo
 - Lisätään peruskorjausvuoden suhteelliseen ikään peruskorjausvuoden ja arviointihetken erotus vuosina
 - Esimerkissä kiinteistö ikääntyy korjauksen jälkeen vielä 30 vuotta, eli se on suhteellisesti $17 + 30 = 47$ -vuotias (D)
 - Kiinteistön lopullinen vähennetty jälleenhankinta-arvo on 37% alkuperäisestä (E)
- Tässä selvityksessä väestökisterikeskuksen tietojen perusteella peruskorjausten ikävähennyksiä lieventävät vaikutukset voivat olla sisätilojen perusparannus 24% ja/tai huonetilamuutokset 8%. Tehtyjen korjausten tiedot voivat olla puutteellisia, minkä vuoksi kiinteistöjen luetteloarvo saattaa olla jonkin verran liian alhainen (Tällöin ikävähennys tehdään suoraan arvonalennuskäyrän perusteella ilman lievennyksiä)

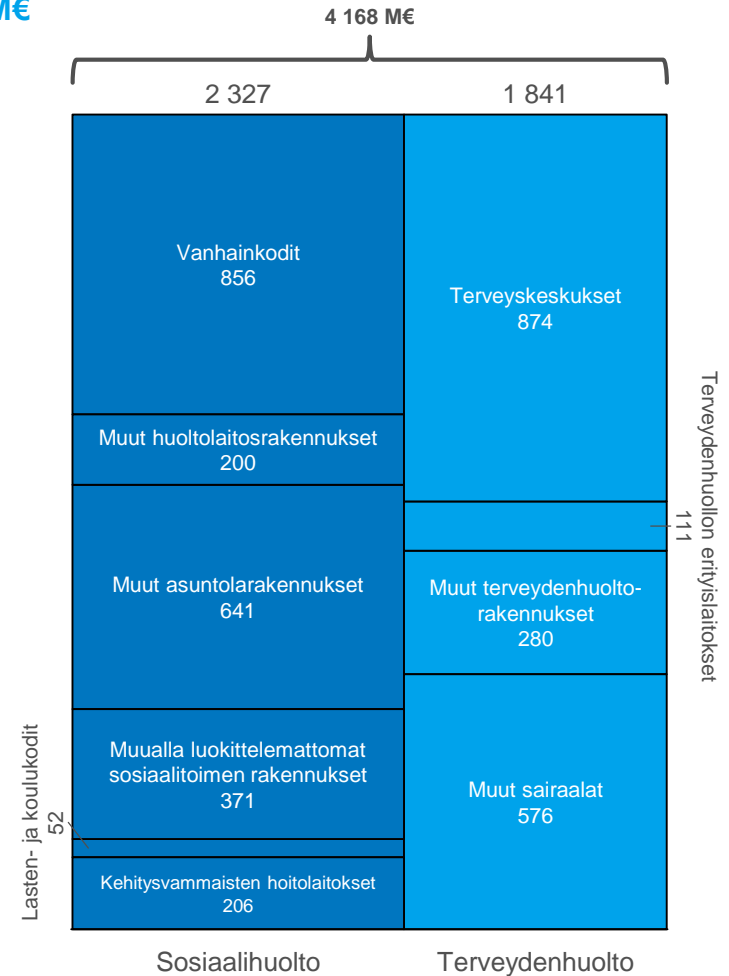
Kuntien ja kuntayhtymien omistamien sote-kiinteistöjen arvioitu luetteloarvo on yhteensä n.4.2 mrd.€

Noin 1/3 koko maan kiinteistöarvosta on viiden kunnan alueella

Sote-kiinteistöjen luetteloarvo kunnissa ja käyttötarkoituksen mukaan, M€



Huom! Kiinteistöjen laskettua arvoa tulee käsitellä vain suuntaa antavana!



Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt
Lähde: Väestörekisterikeskus

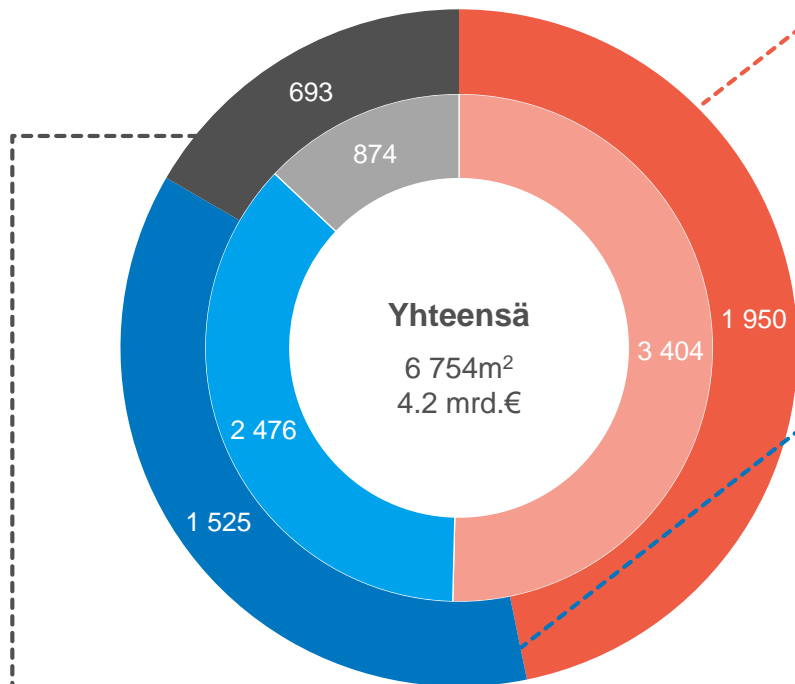
Yhteenveto kuntien ja kuntayhtymien omistamasta sote-kiinteistömässasta ja sen arvosta

Rakennustyyppi vaikuttaa siihen, kuinka suuri osa nykyisistä kiinteistöistä tulee jäämään tarpeettomaksi

Kuntien ja kuntayhtymien omistamat sote-kiinteistöt

Sisempi kehä = neliömetrit, tuhatta m²

Ulompi kehä = arvioitu tekninen arvo, M€



Terveydenhoidon ja sosiaalihuollon laitokset

- **Sisältää:** muut kuin keskussairaalat, mielisairaalat, alue- paikallis- ja laitossairaalat sekä keskusparantolat, erityislaitokset (esim. kuntoutuslaitokset), vanhainkodit, päihteiden väärinkäyttäjien hoitolaitokset, kehitysvammaisten hoitolaitokset, muut erityishoitolaitokset
- **Odotettu lakkauttaminen 2022 mennessä:** Laitoksista arvioidaan lakkautettavan noin **35%** historiallisen laskennallisten sairaansijojen vähenemisen perusteella
- **Kommentit:** Laitospaikkojen vähentymistä voidaan pitää varmana. Ensisijaisesti lakkautukset kohdistuvat vanhoihin, huonokuntoisiin ja pieniin kiinteistöihin. Riski jakautuu alueellisesti, koska taantuvissa kunnissa vanhat kiinteistöt ja tontit jäävät todennäköisemmin ilman mitään käyttötarkoitusta sote-toiminnan lakattua.

Terveydenhoidon ja sosiaalihuollon avopalvelut

- **Sisältää:** terveyskeskukset, terveystalot, neuvolat, suojatyörakennukset, harjaantumiskoulut, palvelukeskukset, päihdehuollon avohoidon rakennukset ja muut muualla luokittelemattomat sosiaalitoimen rakennukset
- **Odotettu lakkauttaminen 2022 mennessä:** Avohoidon rakennusten säilyminen riippuu pitkälti alueellisista ratkaisuista. Osa terveyskeskuksiksi luokitelluista rakennuksista sisältää myös vuodeosastoja¹, joihin voidaan olettaa kohdistuvan laitosrakennusten vähentämispaine. Tämä huomioiden arvioitu lakkauttamisprosentti on **5%-15%**.
- **Kommentit:** Avohoidon rakennusten säilyminen riippuu pitkälti paikallisista ratkaisuista sote-alueilla/maakunnissa. Palveluita tullaan keskittämään, suurimmassa riskissä ovat taantuvien kuntien rakennukset, jotka sijaitsevat tiheään palveluverkon maakunnissa. Ensisijaisesti lakkautukset kohdistunevat vanhoihin, huonokuntoisiin ja pieniin kiinteistöihin. Riski jakautuu alueellisesti, koska taantuvissa kunnissa vanhat kiinteistöt ja tontit jäävät todennäköisemmin ilman mitään käyttötarkoitusta sote-toiminnan lakattua.

Sosiaalihuollon asumispalvelurakennukset ja lastensuojelulaitokset

- **Sisältää:** Lasten- ja koulukodit, asuntolarakennukset, kuten vanhusten palvelutalot
- **Kommentit:** Näillä kiinteistötyypeillä ei ole analyysien perusteella suurta riskiä jäädä käyttämättömiksi tai käyttämättömäksi jäädessään aiheuttaa vakavia taloudellisia seuraamuksia kuntiin.

¹Vuodeosaston olemassaolo ei käy ilmi väestörekisterikeskuksen tiedoista, joten määrä perustuu NHG:n aiempiin selvityksiin ja asiantuntija-arvioihin. Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt

Lähde: Väestörekisterikeskus, Tilastokeskus, THL Sotkanet, NHG analyysi

- 1 Johdanto
- 2 Sote-kiinteistöjen nykytila
- 3 Trendit palvelutuotannossa ja -verkossa**
- 4 Metodologia: lähestymistapa kuntien kiinteistöriskin arviointiin
- 5 Valtakunnallisen tason analyysi kuntien kiinteistöriskistä
- 6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Laitospalveluiden lakkauttaminen ja avopalveluiden alueellinen keskittäminen ovat olleet viimeaikaisia trendejä

Laitoshoito ja –hoiva vähenee ja tilalle kehitetään asumispalveluita ja kotiin vietäviä palveluita

- Hoitopäivät erikoissairaanhoidossa ovat vähentyneet merkittävästi
 - Erikoissairaanhoidon osastoja on lakkautettu monissa sairaaloissa
- Pitkäaikaisvuodeosastohoito on puolittunut viimeisen viiden vuoden aikana
- Myös vanhainkotien määrä on vähentynyt
- Myös vammaisten laitoshuollon hoitopäivät ovat vähentyneet
- Asumispalveluiden määrä on jatkuvasti kasvanut
 - Niille on tyypillistä, että ne on hankittu osittain ostopalveluina tai palvelusetelillä, jolloin kuntien ei ole tarvinnut tehdä investointeja
- Tulevina vuosina laitoshoidon paikkoja vähennetään edelleen
 - Tällöin lakkautetaan joko kokonaisia yksiköitä tai vähintään kokonaisia osastoja. Suurimmassa vaarassa ovat pienet, 1-2 osaston yksiköt sekä huonokuntoisissa tiloissa toimivat yksiköt

Avopalveluiden hajallaan olevia toimipisteitä keskitetään suurempiin kiinteistöihin

- Tällä hetkellä monissa kunnissa palvelupisteitä on paljon ja ne ovat pieniä
- Viimeaikainen trendi on ollut keskittää sosiaali- ja terveydenhuollon avopalveluita suurempiin hyvinvointikeskuksiin
 - Esimerkiksi Oulussa ja Vaasassa kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon avopalveluita on keskitetty suurempiin hyvinvointikeskuksiin ja Tampereella on suunnitteilla vastaavanlainen malli
 - Eksotessa keskittämistä on tehty koko alueella: Lappeenrannassa sijaitsevat lasten ja nuorten talo sekä isoapu-keskusta ja aikuisten keskus palvelevat koko maakuntaa.
- Terveysasemien määrää on vähennetty tai suunnitellaan vähennettävän monessa kaupungissa
 - Esimerkiksi Jyväskylässä suunnitellaan kahden terveysaseman toimintojen siirtämistä keskussairaalan yhteyteen
 - Samoin Kainuussa ollaan siirtämässä Kajaanin pääterveysaseman avopalveluita keskussairaalan yhteyteen, kun uusi sairaala valmistuu
- Myös suun terveydenhuollon palveluverkkoa ollaan keskittämässä
 - Yksittäisiä hoitolahuoneita suunnitellaan koottavaksi suuremmiksi hoitoloiksi mm. Keski-Pohjanmaalla
- Palveluverkkoa kehitetään jatkossa monimuotoisemmaksi
 - Liikkuvat palvelut yleistyvät (esim. Eksoten Malla-auto)
 - Sähköiset palvelut kehittyvät ja yleistyvät

Käytössä oleva kiinteistöala todennäköisesti pienenee jatkossa

- Kunnissa tapahtuu jatkuvasti vähittäistä muutosta tilojen käytössä
 - Palvelupisteitä lakkautetaan ja rakennetaan esim. osana kaupunkirakenteen kehittämistä tai uusien palveluiden syntyessä
 - Osa kiinteistöistä saapuu teknisen elinkaarensa päähän, jolloin saattaa olla edullisin ratkaisu luopua kiinteöstä
- Toistaiseksi kuitenkin tyypillisesti käytössä oleva kiinteistöala ei ole vähentynyt
 - Poistuvien tilojen tilalle on hankittu uusia, sillä palveluiden tuotantoa kuitenkin jatketaan ja henkilöstömäärä on säilynyt ennallaan
 - Tilojen käyttötarkoitus on saattanut muuttua tai on esim. hankittu lakkautetun vanhainkodin sijaan asumispalveluyksikkö
- Joidenkin alueiden ja kuntien suunnitelmissa on kuitenkin vähentää käytössä olevaan kiinteistöalaa ja parantaa sen käyttöastetta
 - Eksotessa on jo tapahtunut merkittävä kiinteistöalan väheneminen
- Uudet toimintamallit palveluissa muuttavat tarvetta tiloille
 - Esimerkiksi uudenlaiset vastaanottomallit parantavat vastaanottohuoneiden käyttöasteita ja vähentävät tilatarvetta
 - Sähköisten tai liikkuvien palveluiden lisääntyminen vähentää asiakaskäytössä olevan tilan tarvetta
- Valinnanvapaus voi vaikuttaa kunnan omistamien kiinteistöjen käyttöön
 - Mikäli maakunta jättää kiinteistön käyttämättä, on mahdollista, että yksityinen palveluntuottaja tulee tilalle

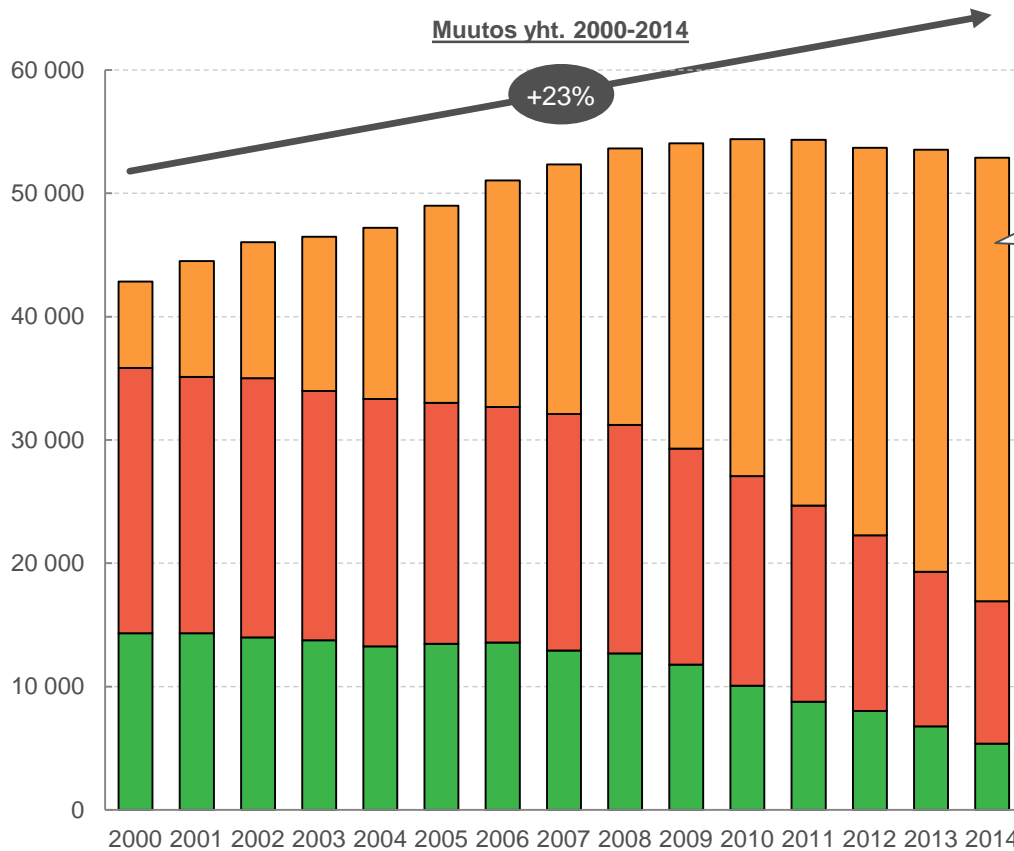
Kunnilla on monia keinoja löytää vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia kiinteistöille

- Vapautuvalle kiinteistölle löytyy tyypillisesti uusi käyttäjä kunnan muista toiminnoista
 - Vuokratiloissa olevia yksiköitä sijoitetaan vapautuneisiin omiin tiloihin
 - Ostopalveluita siirretään takaisin omaksi tuotannoksi
 - Vaihtoehtoisen käytön löytyminen kuitenkin vaikeutuu, kun sote-toiminnot siirtyvät pois kunnalta, ja vuokralainen tulisi löytyä kuntaan jäävistä toiminnoista tai yksityiseltä sektorilta
- Kiinteistöt voi myydä
 - Tällöin on kuitenkin riski, että kiinteistön myyntihinta ei vastaa tasearvoa, etenkin jos kyseessä on uusi kiinteistö
- Kunta voi kaavoituksen kautta vaikuttaa paljon kiinteistön jatkokäyttömahdollisuuksiin
 - Etenkin kuntien keskustoissa olevat toimitilat voidaan muuttaa asumiskäyttöön. Tällöin tulee huomioida vanhan kiinteistön purkukustannukset.
- Monessa tapauksessa kuitenkin vapautuva kiinteistö on niin huonokuntoinen, ettei sitä kannata enää käyttää eikä peruskorjata
 - Kiinteistön huono kunto on myös yleinen toimipisteen lakkauttamiseen

Vanhuspalveluissa on havaittavissa selkeä palvelurakenteen muutos – ikääntyvä väestö hoidetaan uusilla palvelumuodoilla

Painotus siirtyy voimakkaasti laitoshoidosta kotihoitoon ja tehostetun palveluasumisen muotoihin

Vanhusten laskennallisten ymp.vrk. paikkojen määrä 2000-2014



| Palvelutyyppi | Muutos 2000-2010 | Muutos 2010-2014 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Tehostettu palveluasuminen | +290 % | +32 % |
| Vanhainkodit | -21 % | -23 % |
| PTH pitkäaikaisosastot | -30 % | -39 % |

Voidaan olettaa, että asumispalveluiden kiinteistöjen riski jäädä tarpeettomiksi tulevaisuudessa on todella pieni

Vaikka määrä kasvaa voimakkaasti, vähenevät laitoshoidon paikat huomattavasti vuosittain. Pitkäaikaisosastojen käyttö on tarkoitus lakkauttaa kokonaan tulevien vuosien aikana.

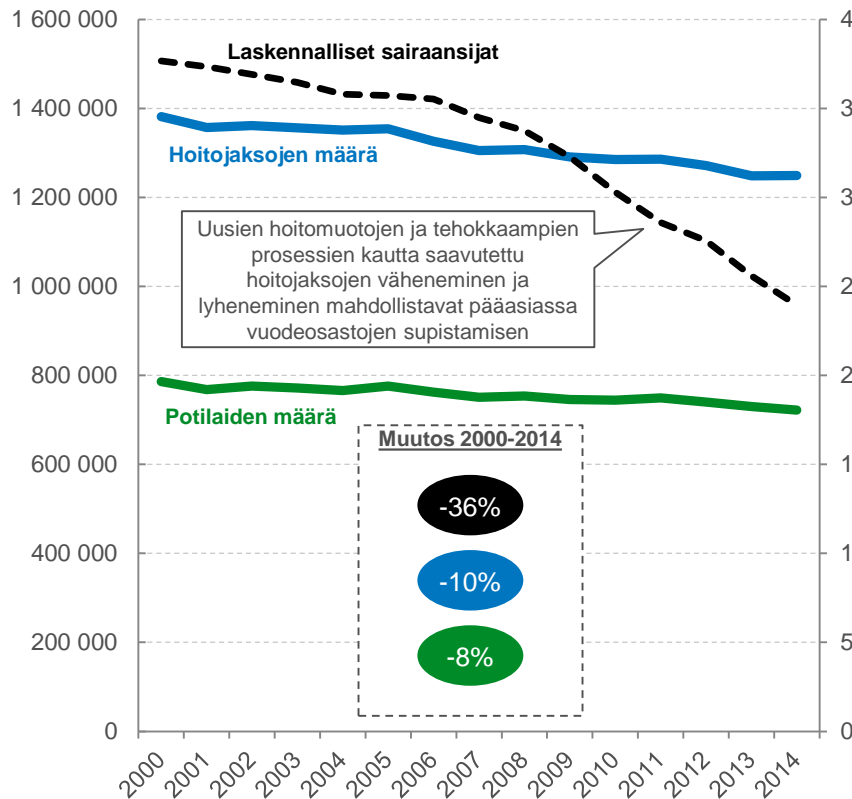
Vuodeosastojen lakkauttaminen näkyy laskennallisten sairaansijojen voimakkaana vähentymisenä, erityisesti 2010-luvulla

Hoitojaksojen määrä laskenut vain hieman, jaksojen lyhentäminen mahdollistanut paikkojen vähentämisen

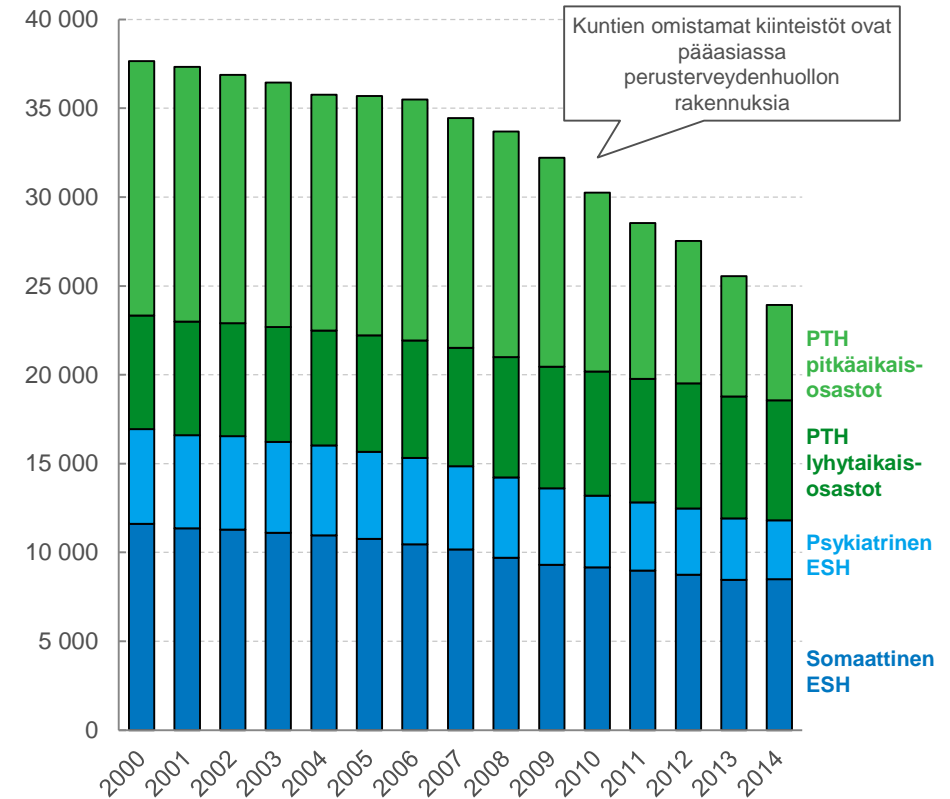
Sairaanhoidon laskennallisten sairaansijojen, hoitojaksojen ja potilaiden määrä 2000-2014

Vasen akseli:
Hoitojaksojen määrä
Potilaiden määrä

Oikea akseli:
Laskennalliset sairaansijat



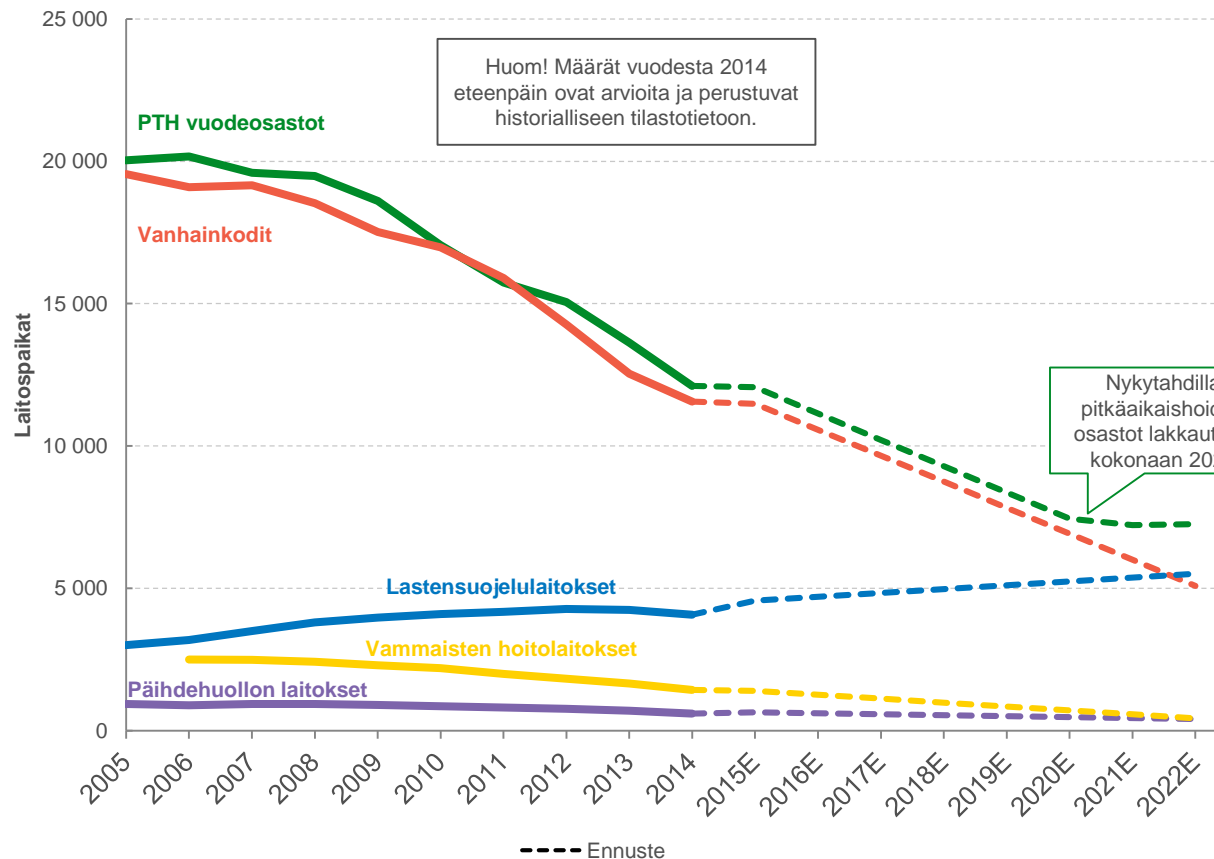
Laskennalliset sairaansijat sairaanhoidossa 2000-2014 palvelutyypeittäin



Tilastollisen analyysin perusteella laitospaikkojen voi odottaa vähenevän nykytasosta noin 35% vuoteen 2022 mennessä

Vähennykset kohdistuvat eniten PTH vuodeosastoihin, vanhainkoteihin ja vammaisten laitoksiin

Arvioitu laitospaikkojen väheneminen 2022 mennessä laitostyypeittäin



| Laitostyyppi | Arvioitu paikkojen vähennys 2022 mennessä |
|---|---|
| PTH vuodeosastot (lyhyt- + pitkäaikais) | -35 % |
| Vanhainkodit | -52 % |
| Vammaisten hoitolaitokset | -65% |
| Päihdehuollon laitokset | -34 % |

Yhteensä¹

-34 %

Lastensuojelulaitosten laskennallisten paikkojen trendi on jopa hieman nouseva. Lastensuojelulaitokset ovat analyyseissä omana kokonaisuutenaan, eikä niitä ole laskettu sosiaalihuollon laitoksiksi tai riskikiinteistöiksi.

Osa näistä kiinteistöistä muunnetaan asumispalvelukäyttöön.

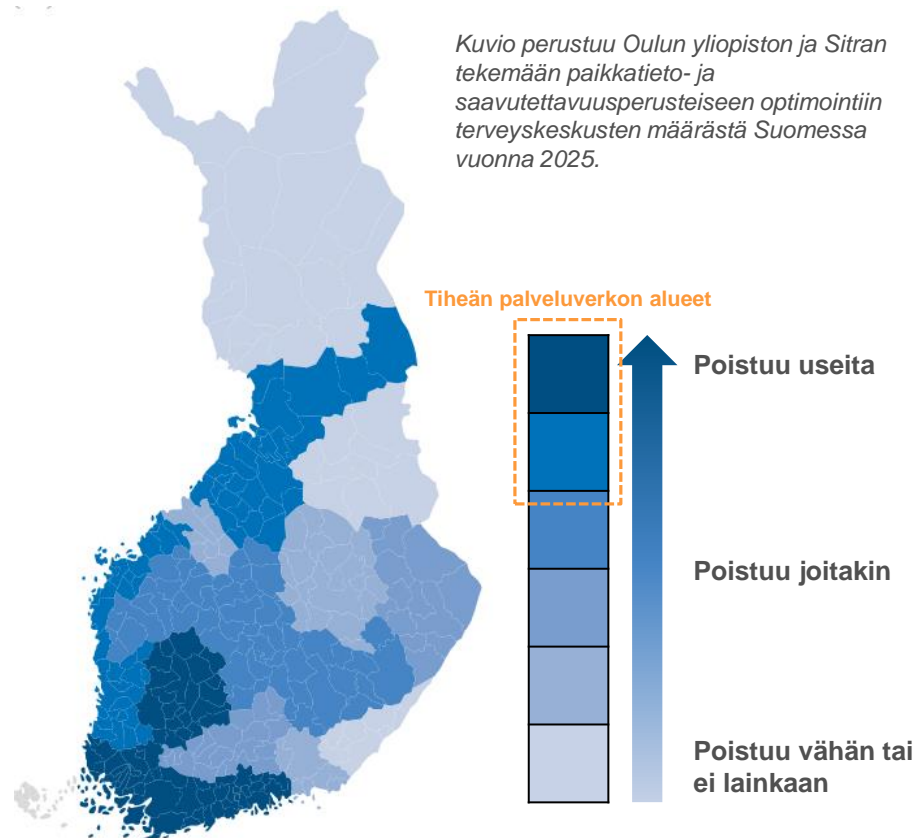
Laitospaikkojen arviona on käytetty laskennallisia sairaansijoja (hoitopäivät/365). Vuoden 2014 jälkeen määrät ovat ennusteita, jotka on arvioitu lineaarisen regression menetelmällä.¹ Kaikkien laitostyyppien paikkamäärät yhteensä 2022 vs. 2016

Lähde: THL Sotkanet

Hyvinvointikeskuksiin tai muihin sote-keskittyihin siirtyvien palveluiden valikoima määrittää avopalveluiden tarpeen maakunnissa

Olemassa olevien kiinteistöjen tarpeettomaksi tuleminen riippuu pitkälti paikallisista linjauksista

Arvio vuoteen 2025 mennessä käytöstä poistuvien terveyskeskusten lukumäärän suuruusluokasta maakunnittain



- Sote-uudistuksen myötä on todennäköistä, että terveys- ja sosiaalihuollon lähipalveluita tullaan keskittämään hyvinvointikeskuksiin, tai muihin sote-keskittyihin
- Tällaisia lähipalveluita ovat esimerkiksi terveysasematoiminta, neuvolatoiminta, päihdeklinit ja muut sosiaalihuollon palvelukeskukset
- Pelkästään kiinteistön käyttötarkoituksen tai teknisten ominaisuuksien perusteella on haastavaa arvioida todennäköisyyttä kiinteistön tarpeettomaksi tulemiselle
- Olemassa olevien lähipalvelurakennusten jäljelle jääminen tai tarpeettomaksi tuleminen riippuu pitkälti alueellisista ratkaisuista sekä valinnoista siitä, mitä palveluita keskitetään
- Voidaan kuitenkin pitää todennäköisenä, että jatkokäyttöön tullaan valikoimaan uudempia ja parempikuntoisia kiinteistöjä
- Useat alueet ovat jo aloittaneet palveluverkoston suunnittelun, mutta lopullisia päätöksiä on tehty harvakseltaan
 - Helsingin kaupunki on toistaiseksi linjannut 2025-mennessä käytöstä poistuvaksi yhteensä ~80 000 m² sote-kiinteistöjä, joka sisältää mm. neljä terveyskeskusta sekä sosiaalihuollon ja aluesairaaloitten rakennuksia. Mahdollisella lakkautuslistalla on lisäksi toistakymmentä terveysasemaa.
 - Keski-Suomen Sote kehittää parhaillaan simulointityökalua palvelurakenteen maantieteelliseen optimointiin.
 - Oulu keskittää palvelunsa neljälle alueelle, jonka myötä on poistumassa käytöstä ainakin kolme terveyskeskusta
- Vapautuvien kiinteistöjen jatkokäytöstä ei toistaiseksi ole annettu virallisia lausuntoja

- 1 Johdanto
- 2 Sote-kiinteistöjen nykytila
- 3 Trendit palvelutuotannossa ja -verkossa
- 4 Metodologia: lähestymistapa kuntien kiinteistöriskin arviointiin**
- 5 Valtakunnallisen tason analyysi kuntien kiinteistöriskistä
- 6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Kuntiin kohdistuva taloudellinen riski ei ole yhtä kuin kunnan sote-kiinteistöjen arvo – todellinen taloudellinen vaikutus on pienempi

Riskin realisoituminen vaatii kiinteistön alaskirjauksen tai negatiivisen vaikutuksen tuloslaskelmaan

Miten sote-kiinteistöt voivat aiheuttaa kunnalle taloudellisen riskin?



Kunnat/kuntayhtymät omistavat sote-kiinteistöjä, joista osassa sote-toiminta jatkuu

- Kiinteistöjä on yhteensä n.6.8 Mm² ja niille voidaan määrittää arvioitu tekninen luetteloarvo
- Kiinteistöjen arvoa **ei kuitenkaan voida suoraan pitää taloudellisen riskin suuruutena, sillä a) suuri osa kiinteistöistä ei jää käyttämättä b) kiinteistöihin sidottu arvo ei käyttämättömänäkään luo saman suuruista negatiivista vaikutusta kuntien tuloslaskelmaan**



Osa kiinteistöistä jää ilman sote-käyttöä – Kiinteistön sijainti, käyttötarkoitus ja ikä vaikuttavat tähän riskiin

- Lakkautukset kohdistuvat todennäköisimmin taantuviin kuntiin ja laitosrakennuksiin
- Myös avohoidon rakennuksia voidaan lakkauttaa tiheän palveluverkon alueilla
- Kiinteistön tyyppi vaikuttaa siihen kohdistuvaan lakkautuspaineeseen, mutta varsinkin avohoidon osalta päätökset riippuvat pitkälti paikallisen palveluverkoston organisoinnista
- Joka tapauksessa **vain osassa nykyisistä kiinteistöistä sote-toiminta tulee loppumaan**



Osalle lakkautetuista kiinteistöistä löydetään uusi käyttötarkoitus

- Käyttötarkoitus voi olla toinen sote-palvelu (esim. vanhainkoti asumispalveluksi) tai täysin uusi käyttötarkoitus (esim. muuttaminen asuinkiinteistöksi)
- Kaavoituksen avulla kunnat voivat edesauttaa uuden käyttötarkoituksen löytymistä yhteistyössä maakuntien kanssa
- Varsinkin kasvavissa kunnissa ja suurissa kaupungeissa tonteilla on arvoa ja on epätodennäköistä, että rakennuksia jäisi täysin käyttämättä. Haasteita voi olla syrjäseuduilla ja taantuvissa kunnissa, joissa kiinteistömarkkina on hiljainen.



Osa kiinteistöistä jää kokonaan käyttämättä

- Vain näillä kiinteistöillä on mahdollisuus aiheuttaa taloudellisia seuraamuksia kunnille
- Käyttämättömillä kiinteistöillä on tietty arvo. Alas kirjaamiseen liittyvä riski koskee erityisesti tarpeettomaksi jääviä uusia kiinteistöjä, sillä vanhoissa kiinteistöistä kunnilla ei todennäköisesti ole merkittävää tasearvoa jäljellä. Arvokkaiden kiinteistöjen alaskirjaukset voivat heikentää kuntien taseita, mutta realisoituvat vasta, jos kiinteistö myydään tasearvoaan alemmalla hinnalla.
- Todennäköisin kuntiin kohdistuva riski on tyhjilleen jäävien kiinteistöjen ylläpitokustannukset, sillä niillä on **negatiivinen vaikutus kunnan tuloslaskelmaan**. Tällöin kiinteistö ei tuota kunnalle tuloja, mutta tuottaa kustannuksia ylläpidosta.
- Merkittävät taloudelliset seuraamukset tulevat todennäköisesti olemaan yksittäistapauksia, joiden realisoitumiseen vaaditaan monen huonoimman mahdollisen vaihtoehdon toteutumista.

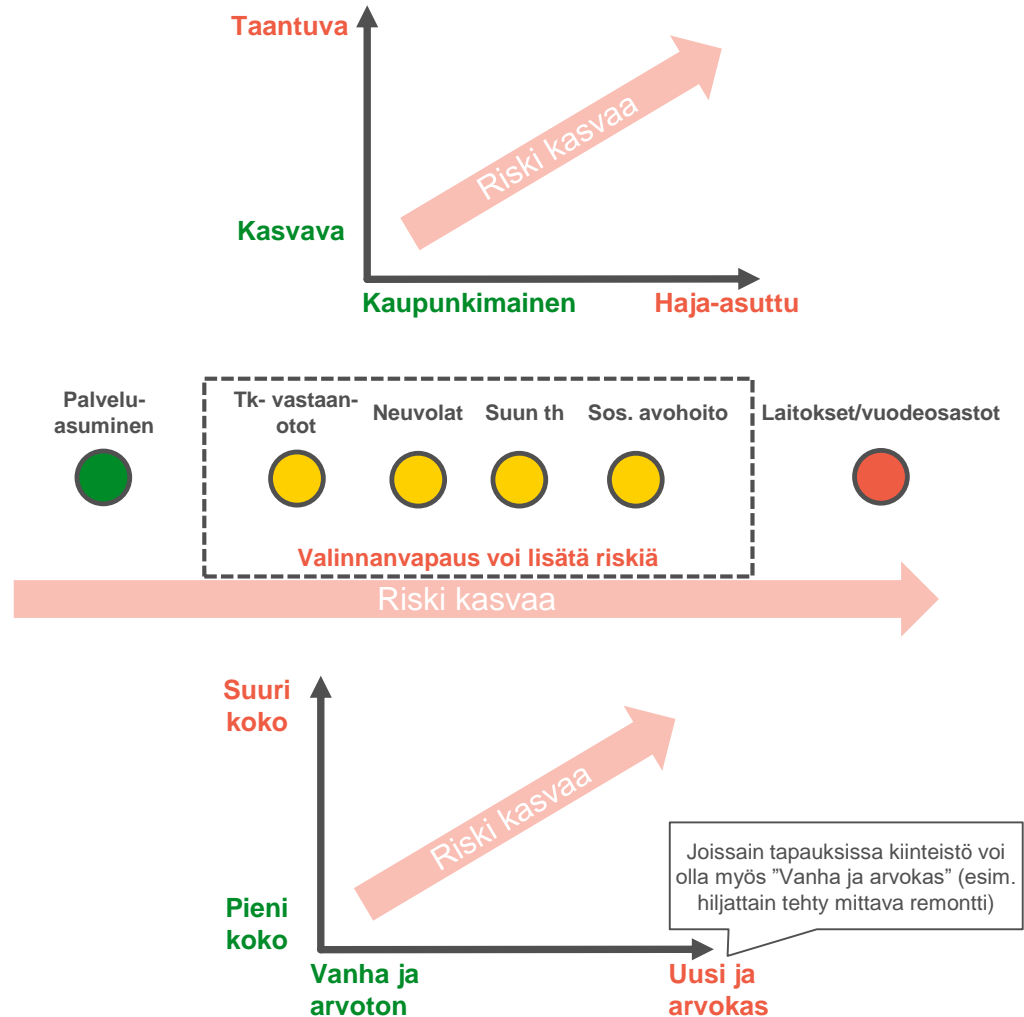
Suurimmassa riskissä jäädä tarpeettomiksi ovat taantuvien, pienten ja harvaan asuttujen kuntien laitos- ja vuodeosastorakennukset

Kiinteistöön sidottu arvo ja todennäköisyys tyhjilleen jäämisestä määrittävät loppukädessä todellisen riskin

Kuntatyyppi

Kiinteistön käyttötarkoitus

Kiinteistön koko, arvo ja ikä



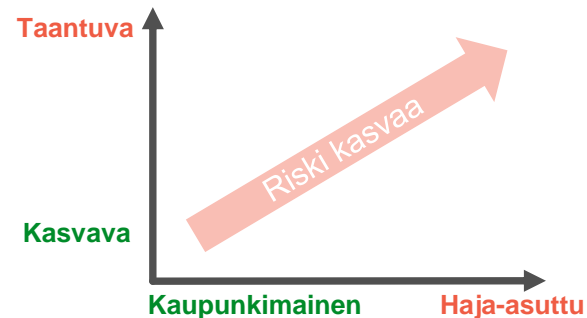
Kuntatyyppi vaikuttaa sekä todennäköisyyteen, että maakunta ei vuokraa kiinteistöä että mahdollisuuksiin löytää vaihtoehtoista käyttöä

Kuntatyyppi

- Pienillä ja harvaan asutuilla kunnilla on suurempi riski käyttämättä jääneille sote-kiinteistöille
 - Harvaan asuttujen alueiden palveluita keskitetään todennäköisemmin isompiin keskuksiin
- Pienen väestön kunnilla on myös heikompi kantokyky taloudellisille kiinteistötappioille
- Kasvavissa kunnissa ja suuremmissa taajamissa on helpompi löytää vapautuvalle kiinteistölle vaihtoehtoista käyttöä
 - Kunnan jäljelle jäävät toimialat, esim. sivistystoimi tarvitsevat kunnan kasvaessa lisää tiloja
 - Kunnassa on todennäköisesti yksityisen tai kolmannen sektorin toimijoita, joita voidaan houkuttaa kiinteistöön vuokralaisiksi
 - Kasvavissa kunnissa kiinteistöillä ja tonteilla on parempi markkina-arvo, mikäli kunta haluaa myydä kiinteistön
 - Kunta voi myös tehdä kaavamutoksen ja muuntaa kiinteistön esimerkiksi asuinkäyttöön, mikäli kiinteistö on siihen soveltuva. Asunnoille on paljon kysyntää kasvukeskuksissa.

Kiinteistön
käyttö-
tarkoitus

Kiinteistön
koko, arvo
ja ikä



Kiinteistön käyttötarkoitus vaikuttaa todennäköisyyteen, että maakunta ei vuokraa kiinteistöä

Kuntatyyppi

- Laitosten ja vuodeosastojen alasajoon on pyritty jo monta vuotta
 - Lisäksi näiden toimintojen keskittyminen suuriin keskuksiin on erittäin todennäköistä
- Kuntien sisällä on tapahtunut palvelupisteiden karsintaa ja palveluiden keskittämistä suurempiin yksiköihin, mikä johtaa pienien kiinteistöjen käyttämättä jäämiseen
 - Esimerkkinä tästä hyvinvointikeskukset, joihin on yhdistetty laajasti sosiaali- ja terveydenhuollon avopalveluita
- Palveluasumisyksiköiden määrä lisääntyy jatkossa ja olemassa olevien yksiköiden lakkauttaminen on epätodennäköistä
 - Poikkeuksena hyvin pienet yksiköt, joissa palvelutuotanto tulee suurempia yksiköitä kalliimmaksi
- Joidenkin palveluiden osalta riski jäädä käyttämättä voi kasvaa valinnanvapauden myötä
 - Neuvoloille, sos.avohoidon ja suun terveydenhuollon kiinteistöille voi syntyä paineita kuntien sisäiseen keskittämiseen (ns. hyvinvointikeskukset)
 - TK-vastaanottopalvelut voivat olla riskissä poistua kunnasta jos a) kunnassa on monta tk-vastaanottoa b) kyseessä on pieni kunta
 - Asumispalveluiden kiinteistöillä on pieni riski jäädä käyttämättä vahvan kysynnän takia

Kiinteistön käyttötarkoitus



Kiinteistön koko, arvo ja ikä

Kiinteistön ikä ja kunto vaikuttavat sekä maakunnan halukkuuteen vuokrata sitä että kunnan taloudellisen riskin suuruuteen

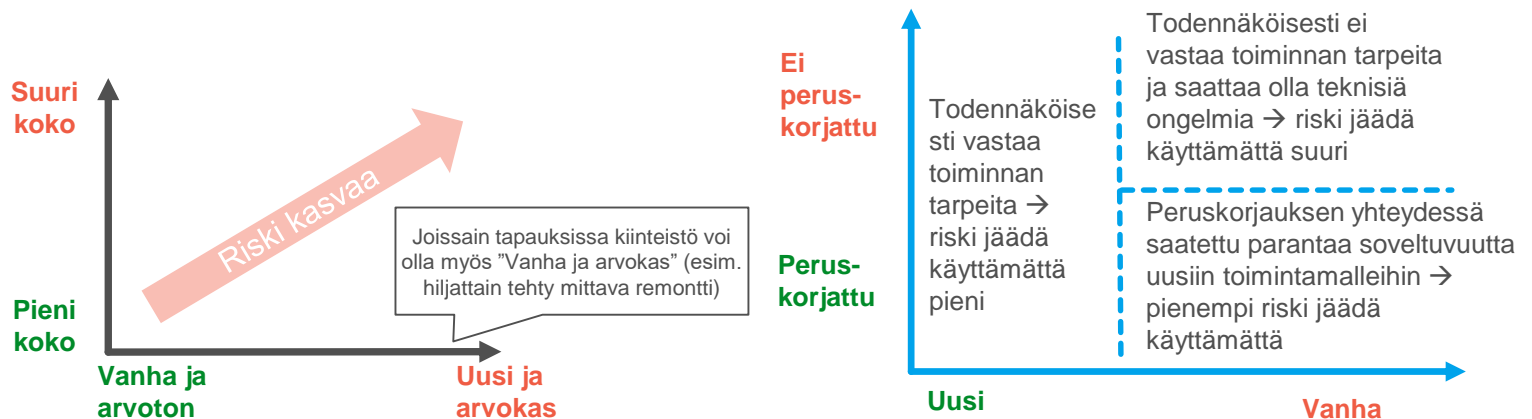
Kuntatyyppi

- Mitä vanhempi ja huonokuntoisempi kiinteistö on, sitä todennäköisemmin maakunta ei halua vuokrata sitä
 - Kiinteistössä on suurempi riski teknisille ongelmille, kuten sisäilmaongelmille
 - Mitä vanhempi kiinteistö, sitä epätodennäköisemmin se tukee nykyisin käytössä olevia toimintamalleja tai tulevaisuuden toimintamalleja
 - Peruskorjaus on saattanut parantaa sekä teknisiä ongelmia että rakennuksen toiminnallisuutta, mutta ei välttämättä
- Vanha, peruskorjaamaton kiinteistö käyttämättä jäädessään on kuitenkin pienempi taloudellinen riski, sillä kiinteistön tasearvo on tällöin matala
 - Mittava peruskorjaus kuitenkin nostaa tasearvoa merkittävästi, mikä tulee huomioida riskin arvioinnissa

Kiinteistön käyttö-tarkoitus

- Kiinteistön ikä, koko ja arvo eivät kuitenkaan yksittäisinä ominaisuuksina ole suoraan riskitekijöitä
- Mikäli kiinteistö kuitenkin jää käyttämättömäksi, ovat uudet, suuret ja arvokkaat kiinteistöt korkeampi riski kunnan näkökulmasta, sillä ne voivat yksittäistapauksinakin vaikuttaa kunnan talouteen

Kiinteistön koko, arvo ja ikä

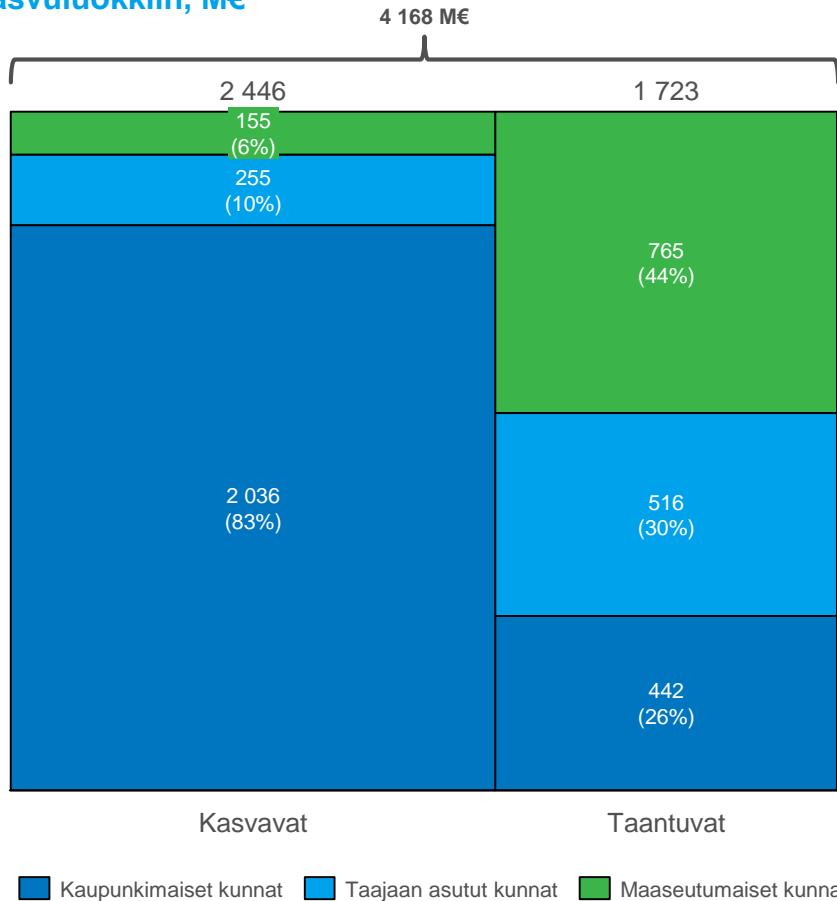


- 1 Johdanto
- 2 Sote-kiinteistöjen nykytila
- 3 Trendit palvelutuotannossa ja -verkossa
- 4 Metodologia: lähestymistapa kuntien kiinteistöriskin arviointiin
- 5 Valtakunnallisen tason analyysi kuntien kiinteistöriskistä**
- 6 Yhteenveto ja johtopäätökset

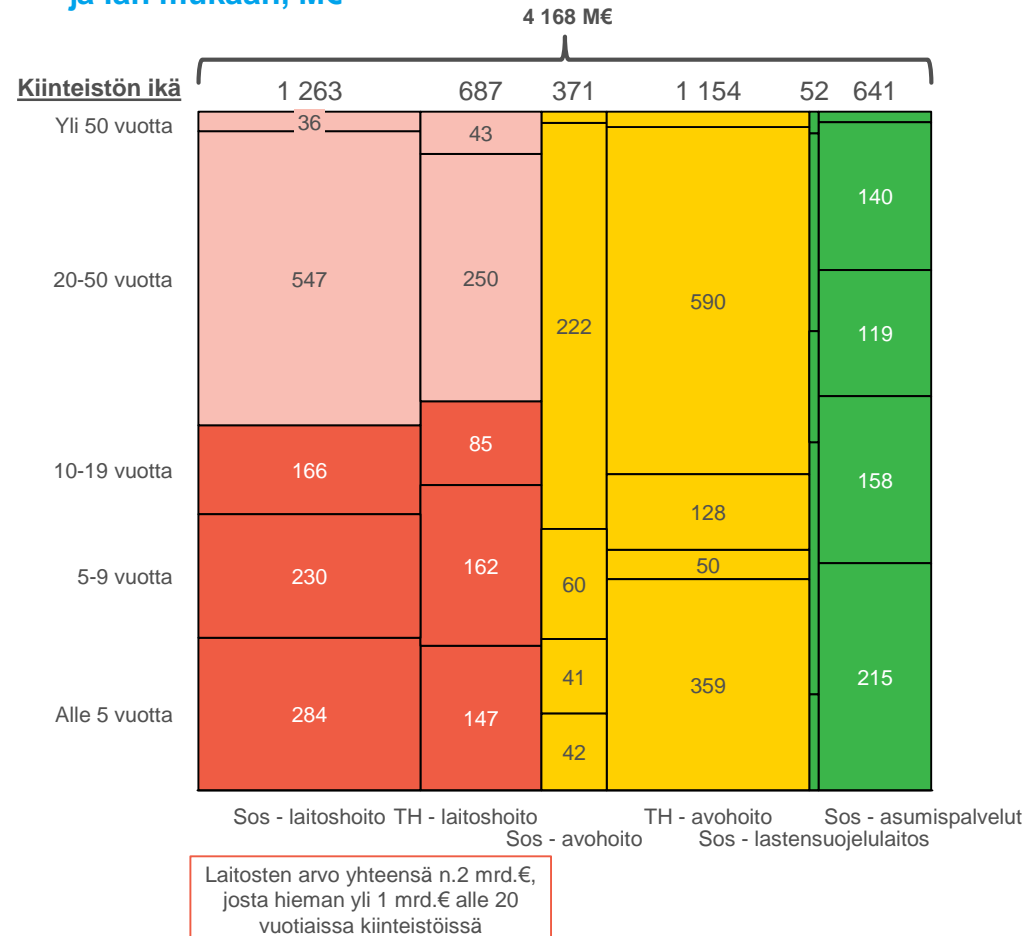
Suurin osa sote-kiinteistöjen arvosta sijoittuu kasvaviin kaupunkeihin, taantuvissa kunnissa yhteensä n.40% arvosta

Th ja sos. laitoksiin on sitoutunut n. 47% sote-kiinteistöjen arvosta (punainen + vaaleanp. alue)

Sote-kiinteistöjen arvon jakautuminen kuntaryhmiin ja kasvuluokkiin, M€



Sote-kiinteistöjen arvon jakautuminen käyttötarkoituksen ja iän mukaan, M€

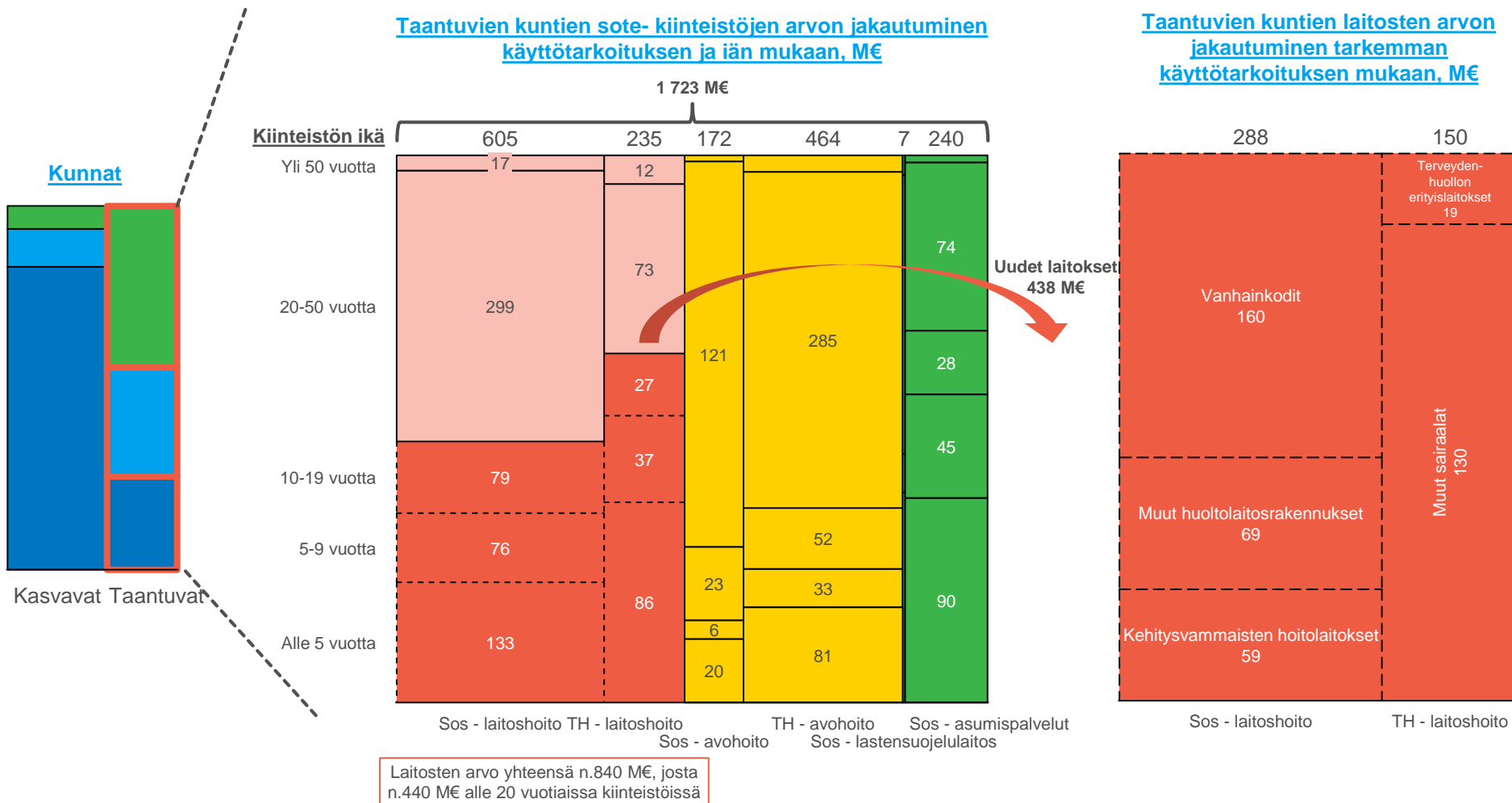


Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt

Lähde: Väestörekisterikeskus, Tilastokeskus

Taantuvien kuntien alueella laitosten arvo vastaa noin puolta kaikkien sote-kiinteistöjen arvosta

Uusien laitosten arvosta ~37% vanhainkodeissa, yhteensä sosiaalihuollon kiinteistöissä ~66%



Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt
Lähde: Väestörekisterikeskus, Tilastokeskus

Kiinteistöjen sijainnin, käyttötarkoituksen ja iän perusteella voidaan muodostaa kiinteistöistä erilaisia riskiryhmiä

Kolmen ensimmäisen ryhmän kohdalla kiinteistöillä on suurin todennäköisyys jäädä täysin käyttämättä

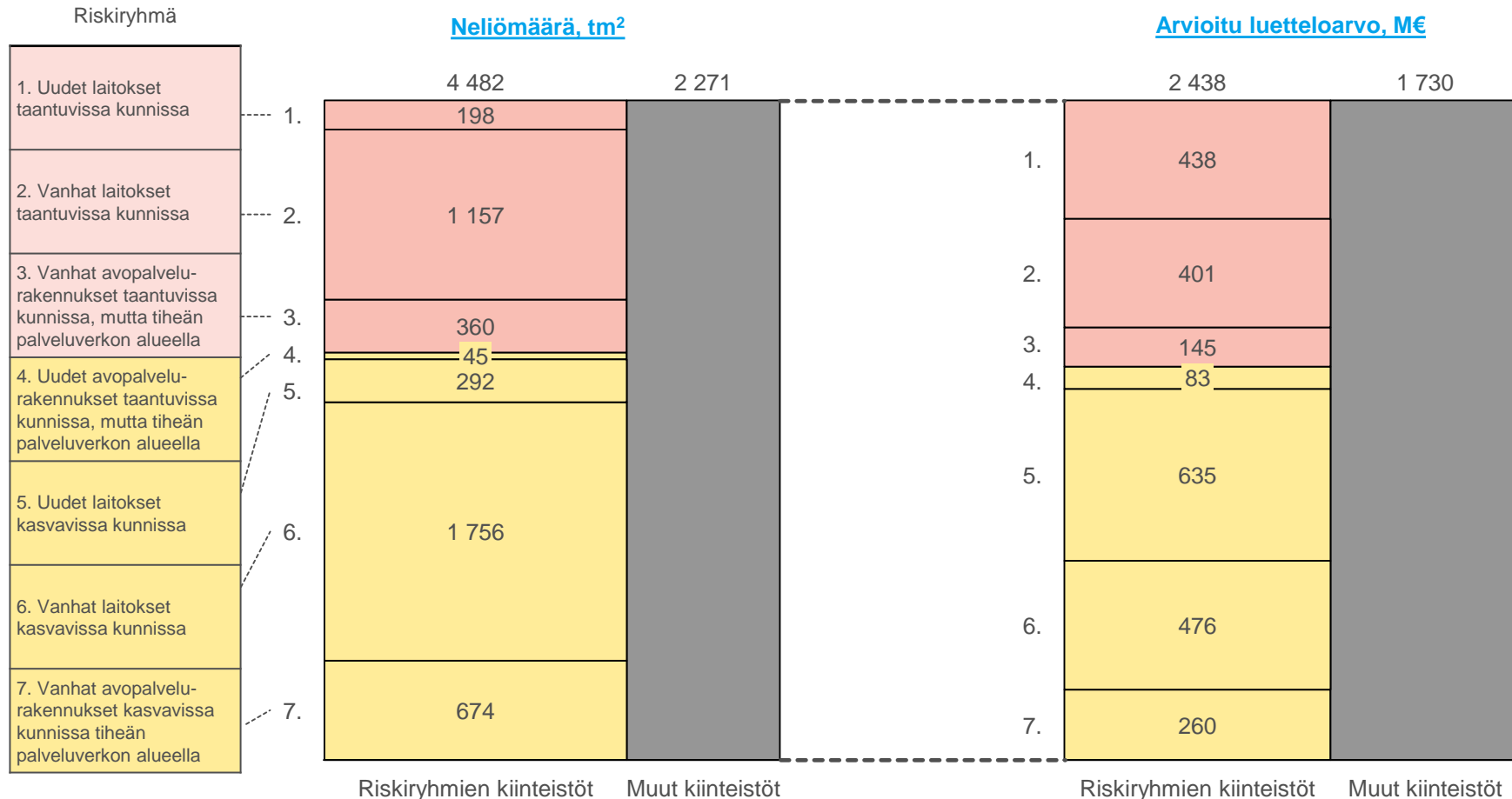
| Rakennustyyppi | | Rakennuksen ikä | | Kunta | | Maakunta | | Riskiryhmä |
|----------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Laitos | Avopalvelut | Alle 20v | 20v tai yli | Taantuva väestökasvu | Kasvava väestö | Tiheä palveluverkosto | Harva palveluverkosto | |
| X | | X | | X | | Ei merkitystä | | 1. Uudet laitokset taantuvissa kunnissa |
| X | | | X | X | | Ei merkitystä | | 2. Vanhat laitokset taantuvissa kunnissa |
| | X | | X | X | | X | | 3. Vanhat avopalvelurakennukset taantuvissa kunnissa, mutta tiheän palveluverkon alueella |
| | X | X | | X | | X | | 4. Uudet avopalvelurakennukset taantuvissa kunnissa, mutta tiheän palveluverkon alueella |
| X | | X | | | X | Ei merkitystä | | 5. Uudet laitokset kasvavissa kunnissa |
| X | | | X | | X | Ei merkitystä | | 6. Vanhat laitokset kasvavissa kunnissa |
| | X | | X | | X | X | | 7. Vanhat avopalvelurakennukset kasvavissa kunnissa tiheän palveluverkon alueella |

Kiinteistöt, jotka jäävät ilman mitään käyttötarkoitusta tulevat todennäköisesti näistä ryhmistä

Riskiryhmissä 1-3 on noin neljäsosa kaikista kuntien ja kuntayhtymien omistamista sote-neliöistä

Todennäköisintä on, että lakkautettavia kiinteistöjä löytyy ensisijaisesti näistä ryhmistä

Riskiryhmien kiinteistöjen ja muiden kiinteistöjen neliömäärä ja arvioitu luetteloarvo










Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt

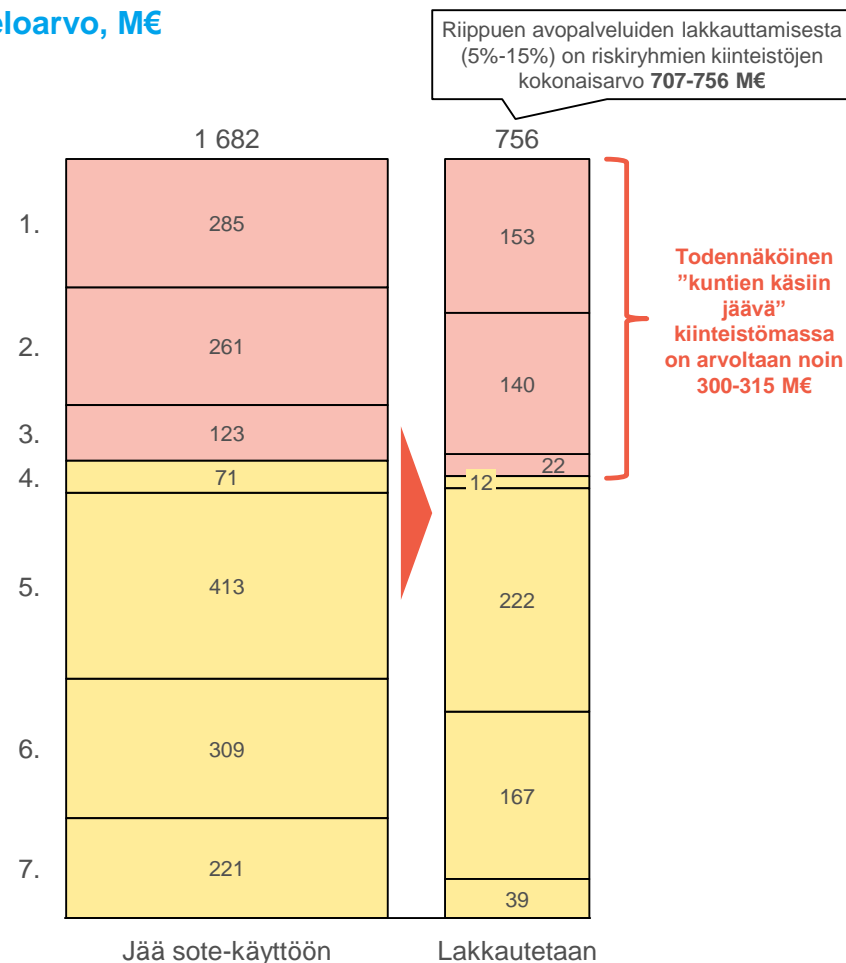
Lähde: Väestörekisterikeskus

Eri kiinteistötyyppien lakkautuspaineet huomioiden, nykyinen käyttö lakkaisi arviolta 1.2 - 1.4 miljoonassa m²:ssä kiinteistöjä

Osalle kiinteistöistä löytyy todennäköisesti uusi käyttötarkoitus, varsinkin kasvavilla alueilla

| Riskiryhmä | Sote-käyttö lakkautettu 2022 mennessä, tm ² , (%) | Todennäköisyys jäädä ilman muuta käyttötarkoitusta |
|---|--|---|
| 1. Uudet laitokset taantuvissa kunnissa | 69 (35%) |  |
| 2. Vanhat laitokset taantuvissa kunnissa | 405 (35%) |  |
| 3. Vanhat avopalvelurakennukset taantuvissa kunnissa, mutta tiheän palveluverkon alueella | 18-54 (5-15%) |  |
| 4. Uudet avopalvelurakennukset taantuvissa kunnissa, mutta tiheän palveluverkon alueella | 2-7 (5-15%) |  |
| 5. Uudet laitokset kasvavissa kunnissa | 102 (35%) |  |
| 6. Vanhat laitokset kasvavissa kunnissa | 615 (35%) |  |
| 7. Vanhat avopalvelurakennukset kasvavissa kunnissa tiheän palveluverkon alueella | 34-101 (5-15%) |  |

Riskiryhmien kiinteistöjen lakkautetun ja jäljelle jäävän osan luetteloarvo, M€



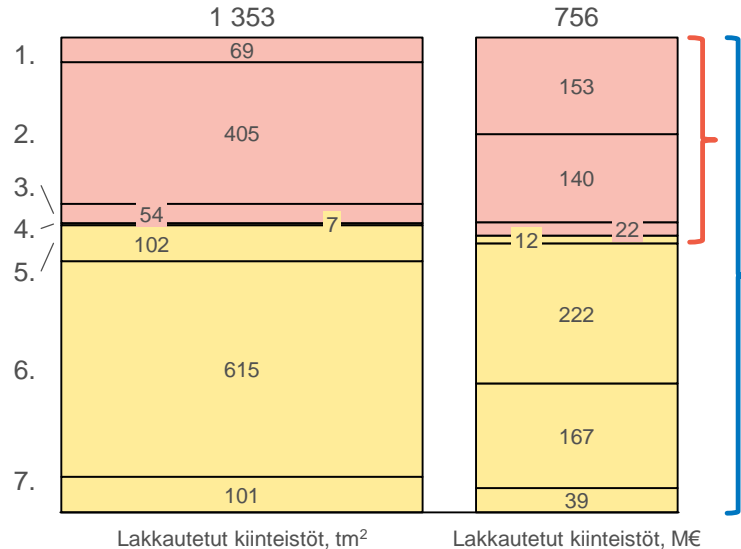
Kuvion luvut arvioitu skenaariossa, jossa avopalveluista lakkautettaisiin 15%. Luvut eivät sisällä keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt

Lähde: Väestörekisterikeskus

Kuntien talouden näkökulmasta käyttämättä jäävissä kiinteistöissä on eniten taloudellista riskiä niiden luodessa alijäämää tuloslaskelmaan

Negatiivinen vaikutus syntyy lähinnä purkukustannuksista ja ylläpitokustannuksista

Riskiryhmien kiinteistöjen arvioidun lakkautetun osan neliömäärä (tm²) ja luetteloarvo (M€)



Käyttämättä jäävien sote-kiinteistöjen arvioidut taloudelliset vaikutukset

- Ylläpitokustannukset ~3 M€/vuosi
- Purkamiskustannukset ~75 – 81 M€
- Alaskirjaukset (myynti tasearvoa halvemmalla tai purkaminen) –
Kiinteistöjen tarkkaa tasearvoa ei tiedossa
- Ylläpitokustannukset ~7 – 8 M€/vuosi
- Purkamiskustannukset ~190 – 206 M€
- Alaskirjaukset (myynti tasearvoa halvemmalla tai purkaminen) –
Kiinteistöjen tarkkaa tasearvoa ei tiedossa

Arvioidut taloudelliset vaikutukset on annettu vaihteluvälillä riippuen avopalveluiden lakkauttamisesta (5%-15%). Vasemmassa kuviossa luvut ovat tilanteesta, jossa avopalveluista lakkautettaisiin 15%

- Kuntalaissa säädettyyn kriisikuntamenettelyyn voi joutua erityisesti taseeseen kertyneen alijäämän perusteella.
- Jos sote-kiinteistö jäisi täysin ilman käyttötarkoitusta, tulisi se alaskirjata kolmannen vuoden jälkeen. Kyseisen tilikauden tuloksesta riippuu, kasvattaako alaskirjaus kunnan taseeseen mahdollisesti kertynyttä alijäämää. Alijäämän lisäys puolestaan riippuu siitä, minkä verran kyseisessä kiinteistössä on vielä poistettavaa hankintamenoa jäljellä. Joka tapauksessa alaskirjaus vähintään heikentää kyseisen vuoden tilikauden tulosta.
- Sote-palveluiden järjestämisvastuun siirtyessä maakunnille kunnilta poistuvat tulot, joilla katettiin kiinteistön ylläpitoa. Toisaalta toiminnasta ei lakkauttamisen jälkeen synny myöskään kustannuksia. Siirtymäajalla voidaan myös lieventää äkillisten tilanteiden syntymistä ja kunta voi yrittää hyödyntää kaavoitusta uuden käyttötarkoituksen löytämiseen.
- Kuntien todellinen taloudellinen riski muodostuu käyttämättömiksi jäävien kiinteistöjen ylläpitokustannuksista sekä mahdollisesta jäljellä olevasta poistamattomasta hankintamenoista.
- Sote-kiinteistöihin liittyvä taloudellinen riski kuntien näkökulmasta on todennäköisesti huomattavasti pienempi, kuin edellisellä sivulla esitetyn lakkautusriskin alaisen kiinteistöosuuden tekninen arvo tänä päivänä (~707-756 M€). Todellinen kuntiin kohdistuva taloudellinen riski liikkuu todennäköisesti luokassa 10-200 M€.

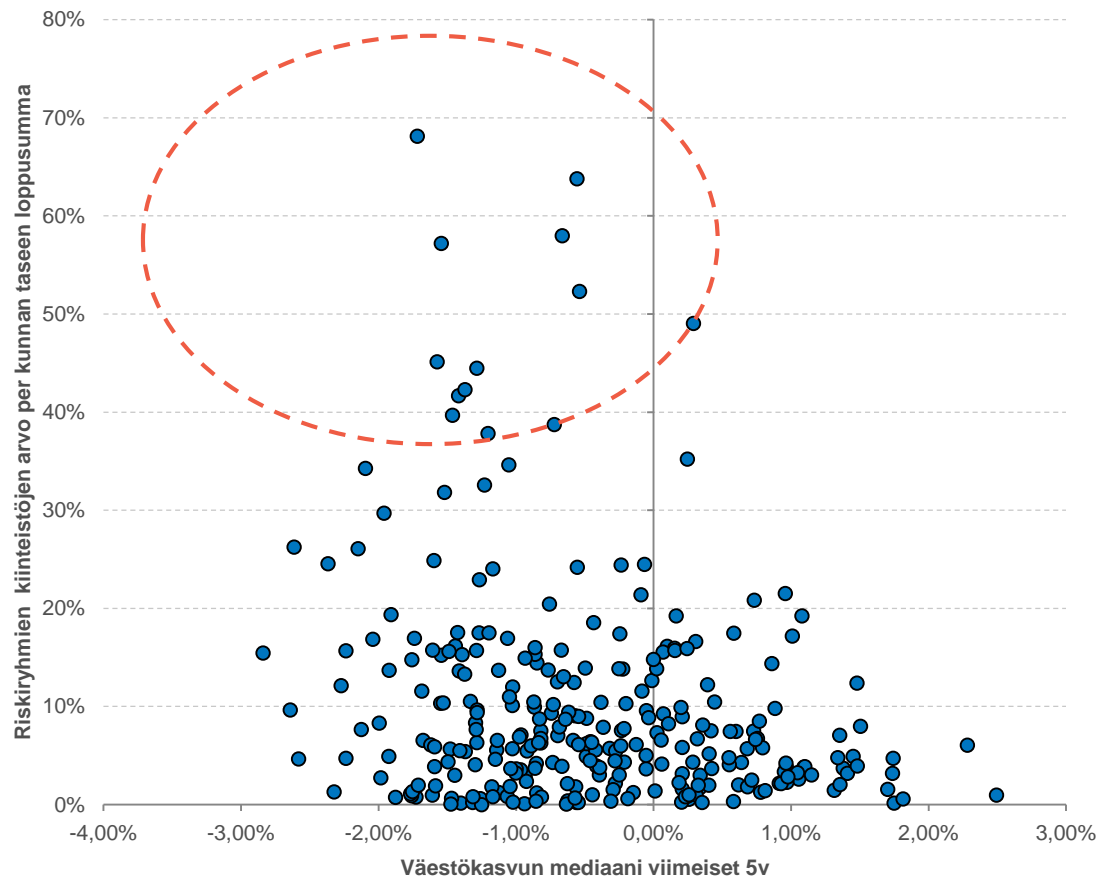
Lähde: Väestörekisterikeskus, Kainuun ja Eksoten toimittamat tiedot maakunnille vuokrattujen kiinteistöjen vuosivuokrista, Ylä-Savon Sote: sairaalan käyttökartoitus, Suomen Sairaalatekniikan yhdistys, purkukustannusten arviot Armilan sairaalalle ja Turun U-sairaalalle

Kuntia, jossa mahdolliset kiinteistöjen alaskirjaukset voisivat aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia taseeseen on melko vähän

Suurimmassa osassa kuntia riskiryhmien kiinteistöjen arvo suhteessa taseeseen on alle 10%

X-akseli: Kunnan väestökasvu

Y-akseli: Riskiryhmien kiinteistöjen arvo suhteessa kunnan taseeseen



- Viereisessä kuviossa vasemmassa yläreunassa olevat kunnat ovat sellaisia, joilla riskikiinteistöjen alaskirjauksilla voisi olla huomattava vaikutus kunnan taseeseen
- Näiden kuntien kohdalla taloudellista riskiä pienentää se, että:
 - A) Kiinteistöjen tasearvo on todennäköisesti laskettua teknistä arvoa pienempi. Varsinkin vanhoista kiinteistöistä poistettavaa hankintamenoa ei todennäköisesti ole kunnan taseessa paljon jäljellä.
 - B) Rakennuksen maapohjalla saattaa olla arvoa. Tällöin alaskirjattavaksi ei tulisi koko jäljellä olevaa hankintamenoa.
 - C) Jos rakennus voidaan pitää jossakin käytössä, eivätkä ylläpitokustannukset muodostu kunnan käyttötalouden kannalta kohtuuttomiksi, alaskirjausta ei jouduttaisi ainakaan heti tekemään. Tällä on merkitystä, jos rakennuksen hankintamenoa on kunnan taseessa vielä jäljellä.
- On todennäköistä, että sote-kiinteistöjen alaskirjauksista syntyvät merkittävät taloudelliset seuraamukset tulisivat olemaan yksittäistapauksia, joiden kompensointia tulee harkita valtiotasolla tapauskohtaisesti

Yhteenveto sote-uudistuksen ja muiden ajureiden vaikutuksista eri kiinteistötyyppien määrään

| Muutoksen ajuri | Laitokset | Avopalvelut | Asumispalvelut |
|---|--|---|--|
| Sote-uudistus | -- | - | |
| Muut ajurit (Kiinteistön tekninen käyttöikä, hoitomenetelmien kehitys ja palvelurakenteen muutos) | --- | - | +++ |
| Kommentit | <ul style="list-style-type: none"> Laitoksia on ajettu alas valtakunnallisesti jo pitkään, erityisesti viimeisen 10 vuoden aikana – sote-uudistus ei ole päävaikuttaja laitosten vähentämisen takana, mutta erikoissairaanhoidon asetukset vaikuttavat laitoksiin jonkin verran Vähentämistä on tapahtunut sekä terveydenhuollossa (vuodeosastot, aluesairaalat, psykiatrian laitokset) että sosiaalihuollossa (vanhainkodit, terveyskeskusten pitkäaikaisosastot) Vähentämisen ovat mahdollistaneet mm. hoitoketjujen tehostuminen, uudet hoitomenetelmät, kotiin annettavien palveluiden parantuminen sekä uudet asumispalveluiden muodot Laitoshoidon vähentämisen pääasiallisena motivaationa on kustannussäästöt Myös asenteet ja ajatusmaailma ovat siirtyneet pois ajattelusta ”vanhukset vanhainkotiin” Sote-uudistus todennäköisesti vauhdittaa jo käynnissä olevaa kehitystä | <ul style="list-style-type: none"> Sote-uudistuksessa avopalveluita tullaan keskittämään – erityisesti alueilla, joissa on paljon avopalveluiden rakennuksia Haja-asutusalueilla ja taantuvissa kunnissa sote-uudistuksen myötä olemassa olevia kiinteistöjä voidaan karsia Sote-uudistuksen tuoma valinnanvapaus voi myös lisätä yksityisen palvelutuotannon osuutta ja tehdä tarpeettomaksi osan olemassa olevista kuntien palveluista Uudet toimintamallit ovat johtaneet mm. hyvinvointikeskusten muodostumiseen, mikä on muuttanut palveluverkkoa Myös kuntaliitoksiin liittyy usein avopalveluiden lakkauttamisia Strategia tulee olemaan toisaalta hajautus ja toisaalta keskitys: toisia palveluita hajautetaan, toisia keskitetään | <ul style="list-style-type: none"> Suomen ikärakenne takaa vanhuspalveluiden kysynnän kasvun seuraavat 25 vuotta Palvelurakenteen muutoksen ja vanhusten paremman terveydentilan myötä asumispalveluista tulossa ensisijainen pitkäaikaishoivan muoto Kotiin annettavien palveluiden ja etähoidon kehittyminen mahdollistaa vanhusten kodinomaisen asumisen entistä pidempään Asumispalveluiden rakennuksilla on hyvin pieni riski jäädä käyttämättömiksi. Vanhoja ja huonokuntoisia saatetaan korvata uusilla, mutta näiden kiinteistöjen arvo on suhteellisen pieni, eikä kunnilla ole niistä todennäköisesti velkaa jäljellä. Palveluasumisen lisääntyminen on jatkunut jo pitkään ennen sote-uudistusta |

- 1 Johdanto
- 2 Sote-kiinteistöjen nykytila
- 3 Trendit palvelutuotannossa ja -verkossa
- 4 Metodologia: lähestymistapa kuntien kiinteistöriskin arviointiin
- 5 Valtakunnallisen tason analyysi kuntien kiinteistöriskistä
- 6 Yhteenveto ja johtopäätökset**

Kuntien omistamia
sote-kiinteistöjä on n.
6,8 M m²

- Kiinteistöistä n. 60 % on vanhainkoteja, terveyskeskuksia, terveyskeskussairaaloita tai muita sairaaloita
- Kiinteistöjen arvioitu luetteloarvo on n. 4,2 mrd. €
- Kiinteistöalasta lähes 85 % on yli 20 vuotta vanhaa, mutta nämä kiinteistöt muodostavat yhteenlasketusta luetteloarvosta vain vajaa 50 %.








Kiinteistöriskiin
vaikuttaa moni tekijä

- Mitä pienempi ja harvaan asutumpi kunta, sitä suurempi riski, että kiinteistö jää käyttämättä, ja sitä vaikeampi on löytää vaihtoehtoja käyttöä; vähenevä trendi väkiluvussa suurentaa riskiä entisestään
- Kiinteistön käyttötarkoitus vaikuttaa riskiin: laitoskiinteistöt jäävät todennäköisemmin käyttämättä kuin asumispalvelukiinteistöt
- Alueen palveluverkon tiheys vaikuttaa riskiin: mikäli palvelupisteverkko on tiheä, on todennäköisempää, että myös avopalveluissa tapahtuu keskittämistä ja toimipisteiden lakkauttamista
- Kiinteistön ikä ja kunto vaikuttaa riskiin
 - Mitä uudempi ja parempikuntoisempi, sitä todennäköisemmin maakunta haluaa käyttää kiinteistöä
 - Kuitenkin kiinteistön jäädessä käyttämättä, on uudessa kiinteistössä taloudellinen vaikutus suurempi

Suurimmassa
riskissä ovat laitokset
ja vanhat
avopalvelu-rakennuk
set vähenevän
väkiluvun kunnissa

- Riskissä olevia kiinteistötyyppisiä tunnistettiin seitsemän erilaista
- Näiden kiinteistöjen pinta-ala oli 4,5 Mm² ja luetteloarvo 2,4 mrd. €
- Arviolta 35 % riskissä olevista laitoskiinteistöistä ja 5-15 % avopalveluiden käytössä olevista kiinteistöistä jää käyttämättä seuraavan viiden vuoden aikana
 - Näiden kiinteistöjen luetteloarvo on 700 – 760 M€
- Vuosittainen ylläpitokustannus käyttämättä jäävistä kiinteistöissä olisi 7-8 M€

Riskikiinteistöjen arvioinnin yhteenveto

| Riskiryhmä | Arviointi | Neliömäärä yhteensä, tuhatta m ² | Arvio lakkautetusta osuudesta 2022 mennessä, tuhatta m ² (%) | Arvio lakkautettavan osan arvosta, M€ ¹ (2016) | Arvio lakkautetun osan ylläpito-kustannuksista M€/vuosi | Laukeamisriski - Todennäköisyys jäädä ilman muuta käyttötarkoitusta |
|---|--|---|---|---|---|---|
| 1. Uudet laitokset taantuvissa kunnissa | <ul style="list-style-type: none"> Laitoksia pyritään lakkauttamaan aktiivisesti Epätodennäköistä löytää kiinteistöille muuta käyttöä taantuvassa kunnassa Vanhoja laitoksia on enemmän kuin uusia, mutta niiden arvo on matalampi, todennäköisesti ensisijaisesti lakkautetaan vanhoja kiinteistöjä | 198 | 69 (35%) | 153 M€ | 0.4 M€ |  |
| 2. Vanhat laitokset taantuvissa kunnissa | <ul style="list-style-type: none"> Kunnilla ei myöskään todennäköisesti ole velkaa jäljellä yli 20v kiinteistöistä, joten lauetessaan taloudellinen riski on suurin uusissa kiinteistöissä | 1 157 | 405 (35%) | 140 M€ | 2.3 M€ |  |
| 3. Vanhat avopalvelurakennukset taantuvissa kunnissa, mutta tiheän palveluverkon alueella | <ul style="list-style-type: none"> Avopalveluita keskitetään maakunnittain, erityisesti tiheän palveluverkoston alueilla Keskittymät todennäköisesti kasvukeskuksiin taantuvien kuntien sijasta, jolloin syntyy tarpeettomia kiinteistöjä Jäljelle jäävät todennäköisimmin uudet ja parempikuntoiset kiinteistöt Taantuvissa kunnissa hankalampaa muuntaa kiinteistöjä uuteen käyttötarkoitukseen | 360 | 18-54 (5-15%) | 7-22 M€ | 0.1-0.3 M€ |  |
| 4. Uudet avopalvelurakennukset taantuvissa kunnissa, mutta tiheän palveluverkon alueella | | 45 | 2-7 (5-15%) | 4-12 M€ | <0.05 M€ |  |
| 5. Uudet laitokset kasvavissa kunnissa | <ul style="list-style-type: none"> Laitoksia pyritään lakkauttamaan aktiivisesti Kasvavissa kunnissa tonteille/kiinteistöille löytyy todennäköisesti muuta käyttöä Vanhoja laitoksia on enemmän kuin uusia, mutta niiden arvo on matalampi, todennäköisesti ensisijaisesti lakkautetaan vanhoja kiinteistöjä Kunnilla ei myöskään todennäköisesti ole velkaa jäljellä yli 20v kiinteistöistä, joten lauetessaan taloudellinen riski on suurin uusissa kiinteistöissä | 292 | 102 (35%) | 222 M€ | 0.6 M€ |  |
| 6. Vanhat laitokset kasvavissa kunnissa | | 1 756 | 615 (35%) | 167 M€ | 3.5 M€ |  |
| 7. Vanhat avopalvelurakennukset kasvavissa kunnissa tiheän palveluverkon alueella | <ul style="list-style-type: none"> Avopalveluita keskitetään maakunnittain, erityisesti tiheän palveluverkoston alueilla Kasvavissa kunnissa uhan alla lähinnä vanhat ja huonokuntoiset avopalvelurakennukset Kasvavissa kunnissa tonteille/kiinteistöille löytyy todennäköisesti muuta käyttöä | 674 | 34-101 (5-15%) | 13-39 M€ | 0.2-0.6 M€ |  |
| Yhteensä | | 4 482 tm² | 1 245 – 1 353 tm² | 707 - 756 M€ | 7-8 M€/vuosi | |

Riskiryhmiä arvioidessa ei huomioida keskussairaaloita tai päiväkoteja. Mukana ainoastaan kuntien/kaupunkien tai kuntayhtymien omistukseen merkityt kiinteistöt.

¹Taloudellinen riski on lakkautetun osuuden arvioitu tekninen arvo nykyhetkellä. Mikäli riski tulee ajankohtaiseksi vuonna 2022, tulee esitetty arvio muuttumaan tällä aikavälillä hieman mm. seuraavista syistä: Kiinteistöjä poistuu käytöstä, uusia kiinteistöjä rakennetaan, arvo laskee vanhenemisen myötä/housee korjausten myötä.

Maakunta ei todennäköisesti vuokraa kaikkia kiinteistöjä

- Arviolta 1,2-1,4 Mm² kiinteistöä (luetteloarvo ~710-760 M€) jää käyttämättä sote-palveluihin, sillä palvelurakenteita ja palveluverkkoa kehitetään sekä sote-uudistuksen myötä mutta aktiivista kehittämistä tapahtuu myös sote-uudistuksesta riippumatta
 - Vanhainkoteja ja tk-vuodeosastoja lakkautetaan
 - Avopalveluita keskitetään suurempiin yksiköihin sekä kaupunkien sisällä että maakunnassa

Osalle kiinteistöistä löytyy muuta käyttöä, osalle ei

- Osa laitoskiinteistöistä voidaan muuntaa asumispalveluiden tai avopalveluiden käyttöön
 - Kaavoituksella voidaan yleisesti vaikuttaa kiinteistön ja tontin käyttömahdollisuuksiin
- Kasvavissa, kaupunkimaisissa kunnissa on parhaat edellytykset löytää vaihtoehtoja käyttöä
- Osa poistuvista kiinteistöistä on niin huonokuntoisia, ettei niitä voi käyttää ilman merkittävää peruskorjausinvestointia, jolloin kysymykseen tulee myös purkamisen. Tämä tapahtuisi ilman sote-uudistustakin

Tyhjäksi jäänyt kiinteistö voi aiheuttaa kunnalle alijäämää

- Kiinteistön ylläpito maksaa, mikäli sitä ei jätetä rapistumaan; myös kiinteistön purku maksaa, mutta vaikutus käyttömenoihin on hyvin pieni
 - Tästä voi syntyä tuloslaskelmaan alijäämää. Käyttämättä jäävien kiinteistöjen ylläpitokustannukset vuodessa olisivat n. 7-8 M€ ja purkukustannukset 190-206 M€, mutta koko summa ei toteudu, sillä osalle löytyy muuta käyttöä soten ulkopuolelta.
- Mikäli kiinteistöllä on taseessa arvoa jäljellä, johtaa sen alaskirjaaminen taseen alijäämään
 - Taseen alaskirjauksia ei kunnissa kovin usein tehdä, mutta mikäli kiinteistö myydään alle sen tasearvon, on pakko tehdä alaskirjaus

Yksittäiset kunnat, joissa uusi kiinteistö jää käyttämättä, ovat suurimmassa riskissä

- Mikäli kuntaan on vastikään rakennettu uusi kiinteistö, jota maakunta ei vuokraakaan, aiheutuu kunnalle taloudellisia ongelmia, mikäli uutta vuokralaista ei löydy
 - On kuitenkin epätodennäköistä, joskaan ei mahdotonta, että uudet kiinteistöt jäävät käyttämättä, sillä maakunnat tulevat suosimaan teknisesti hyväkuntoisia ja toiminnallisuuksiltaan palvelutuotantoon hyvin sopivia kiinteistöjä
- Kuitenkin, mikäli kunnalla on velkaa kiinteistöistä ja mikäli kunnalle aiheutuu alijäämää kiinteistön käyttämättä jäämisestä, olisi harkittava kunnan taloudellista tukemista
 - Kiinteistön käyttämättä jääminen ei saisi ajaa kuntaa kriisikuntamenettelyyn

