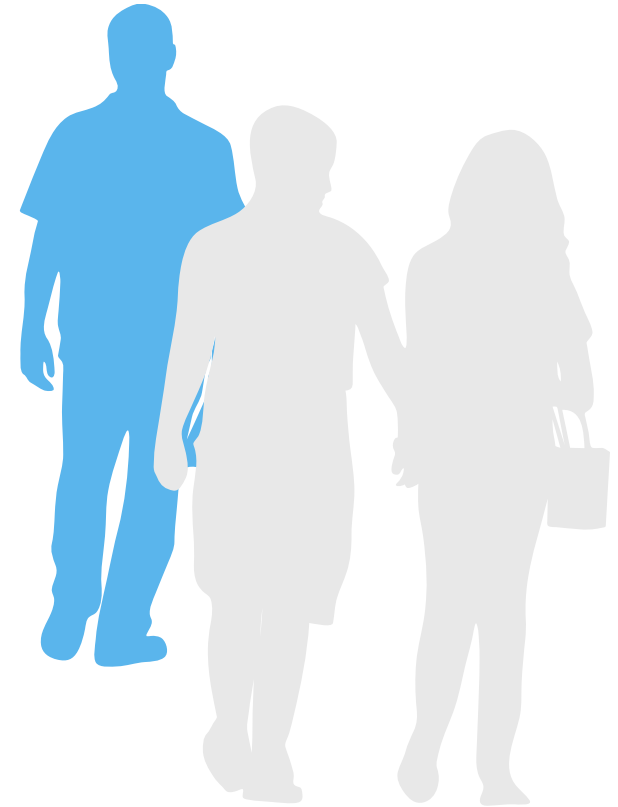


Selvitys kuntien kiinteistöriskistä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksessa

Tiivistelmä

Nordic Healthcare Group 2.9.2016



Selvityksen tausta, tavoitteet ja toteutus

Hallituksen linjaukset 5.4.2016

- Omaisuusjärjestelyissä ns. suppea jakautumismalli eli maakunta vuokraa kunnilta sote-toimitilat ainakin siirtymäkauden ajaksi. Sairaanhoidopiirien sekä erityishuollon kuntayhtymät siirretään maakuntiin varoineen ja velkoineen
- Omaisuusjärjestelyt toteutetaan niin, että niillä ei ole alijäämävaikutusta kunnissa
- Jatkovalmistelussa haetaan kansallisesti yhteiset ratkaisut kunnille jäävien kiinteistöjen kehittämiseen siten, että kuntien käyttämättä jäävät kiinteistöt eivät jää yksittäisten kuntien rasitteeksi

Selvityksen tavoitteet

- Selvityshankkeen tavoitteena oli arvioida suunniteltujen omaisuusjärjestelyjen kunnille aiheuttamaa riskiä ja sen jakautumista kuntien välillä

Rajaukset ja aineisto

- Selvitys rajattiin kuntien omistukseen jääviin kiinteistöihin
- Aineistona käytettiin Väestörekisterikeskuksen (VRK) tietoja. Lisäksi tutkittiin neljää esimerkkialuetta (Pirkanmaa, Eksote, Siun sote, Kainuu) sekä haastateltiin asiantuntijoita

Aineiston vaikutus lopputuloksen arviointiin

- VRK:n tietojen mukaan sote-käytössä on 40-50 % enemmän neliöitä kuin mitä esimerkkialueet itse ilmoittivat
 - VRK:n tiedoissa mukana myös yksityisomisteiset kiinteistöt
 - Kiinteistöjen käyttötarkoituksen ajantasaisuus rekisteritiedoissa joiltain osin epävarma
- Tilanteesta seuraa, että VRK:n tietoja käytettäessä saadaan tieto kuntien kiinteistöriskin ylärajasta. Riskiä ei siten arvioida ainakaan puutteellisten tietojen vuoksi liian pieneksi.

Kuntien ja kuntayhtymien omistukseen jäävät kiinteistöt, määrä ja ikä

- Kuntien ja kuntayhtymien omistukseen jää noin 6,8 milj.m2
 - kunnat 73 % (5 milj.m2)
 - kuntayhtymät 24 % (1,8 milj. m2)
 - Luvuissa ovat mukana myös kiinteistöt, jotka omistaa kunnan tai kuntayhtymän konserniin kuuluva yhtiö
 - Kuntayhtymät: muut kuntayhtymät kuin sairaanhoitopiirit ja erityishuoltopiirit
- Kiinteistöt rakennettu
 - Noin 6 % alle 5 vuotta sitten
 - Noin 4,4 % 5-9 vuotta sitten
 - Noin 5,4 % 10-19 vuotta sitten
 - Noin 51,5 % 20-50 vuotta sitten
 - Noin 32,7 % yli 50 vuotta sitten

Kuntien ja kuntayhtymien omistukseen jäävät kiinteistöt, käyttötarkoitus

Käyttötarkoitus	Osuus (% ja miljM2)
Vanhainkodit	21,8 % (1,470 milj. m2)
Terveyskeskus	21,2 % (1,435 milj. m2)
Muut sairaalat	19,9 % (1,341 milj. m2)
Muut asuntolarakennukset (sisältää esim. palvelutalot)	11,5 % (0,777 milj. m2)
Muut terveydenhuoltorakennukset	7,3 % (0,490 milj. m2)
Lastenkodit, koulukodit	1,4 % (0,097 milj. m2)
Muut sosiaalitoimen rakennukset	8,1 % (0,550 milj. m2)
Kehitysvammaisten hoitolaitokset	2,9 % (0,197 milj. m2)
Muut huoltolaitosrakennukset	4,7 % (0,320 milj. m2)
Terveydenhuollon erityislaitokset	1,1 % (0,075 milj. m2)

Kuntien ja kuntayhtymien omistukseen jäävät kiinteistöt, sijainti

Sijaintikunnan kuntaryhmitys (Tilastokeskus, Kuntaliitto)	Osuus kuntien ja kuntayhtymien omistukseen jäävistä kiinteistöistä (%, milj. m2)
Kaupunkimainen, kasvava kunta (Vähintään 90 % väestöstä asuu taajamissa tai suurimmassa taajamassa vähintään 15 000 asukasta. Kasvu vuodessa yli 0%)	49,4 % (3,337 milj. m2)
Kaupunkimainen, taantuva kunta (kasvu vuodessa alle 0%, mutta yli -1%)	11,9 % (0,801 milj. m2)
Taajaan asuttu, kasvava kunta (vähintään 60 %, mutta alle 90 % asuu taajamissa. Lisäksi kunnan suurimmassa taajamassa vähintään 4 000, mutta alle 15 000 asukasta)	2,9 % (0,194 milj. m2)
Taajaan asuttu, taantuva kunta	17,6 % (1,188 milj. m2)
Maaseutumainen, kasvava kunta (alle 60 % väestöstä asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku alle 15 000. Myös ne kunnat, joiden taajamissa asuu yli 60 %, mutta alle 90 % väestöstä ja suurimman taajaman väkiluku alle 4 000)	6 % (0,407 milj. m2)
Maaseutumainen, taantuva kunta	12,2 % (0,827 milj. m2)

Kuntien ja kuntayhtymien omistukseen jäävät kiinteistöt, arvonnääritys

- Arvonnääritysmenetelmänä käytettiin ns. vähennettyä jälleenhankintakustannusta, jonka perusteella arvioitiin ns. luetteloarvo
- Arvioitu luetteloarvo yhteensä noin 4,168 mrd €

Terveyden ja sosiaalihuollon laitokset (mm. muut sairaalat, vanhainkodit)	Terveyden ja sosiaalihuollon avopalvelut (mm. terveyskeskukset)	Asumispalvelu-rakennukset ja lastensuojelulaitokset
1,950 mrd € 3,404 milj. m ²	1,525 mrd € 2,476 milj. m ²	0,693 mrd € 0,874 milj. m ²
40,9 % on 20-50 vuotta vanhoja	53,2 % on 20-50 vuotta vanhoja	7,5 % on lastensuojelulaitoksia
22,1 % on alle 5 vuotta vanhoja	26,2 % on alle 5 vuotta vanhoja	31 % on alle 5 vuotta vanhoja asumispalvelurakennuksia

Arvon jakautuminen kuntaryhmiin

Sijaintikunnan kuntaryhmitys (Tilastokeskus, Kuntaliitto)	Osuus kuntien ja kuntayhtymien omistukseen jäävistä kiinteistöistä (%, milj. €)
Kaupunkimainen, kasvava kunta (Vähintään 90 % väestöstä asuu taajamissa tai suurimmassa taajamassa vähintään 15 000 asukasta. Kasvu vuodessa yli 0%)	2,026 milj. € 48,85 %
Kaupunkimainen, taantuva kunta (kasvu vuodessa alle 0%, mutta yli -1%)	10,60% 442 milj. €
Taajaan asuttu, kasvava kunta (vähintään 60 %, mutta alle 90 % asuu taajamissa. Lisäksi kunnan suurimmassa taajamassa vähintään 4 000, mutta alle 15 000 asukasta)	6,12 % 255 milj. €
Taajaan asuttu, taantuva kunta	12,38 % 516 milj. €
Maaseutumainen, kasvava kunta (alle 60 % väestöstä asuu taajamissa ja suurimman taajaman väkiluku alle 15 000. Myös ne kunnat, joiden taajamissa asuu yli 60 %, mutta alle 90 % väestöstä ja suurimman taajaman väkiluku alle 4 000)	3,72 % 155 milj. €
Maaseutumainen, taantuva kunta	18,35 % 765 milj. €



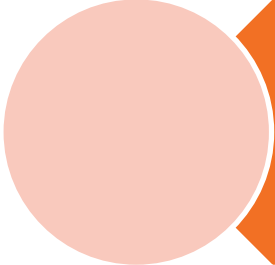
Väestöään menettävien eli taantuvien alueiden rakennukset, arvo yhteensä 1,723 mrd €

Ikä ja käyttötarkoitus	
Alle 20 vuotta vanhat laitokset, joista • vanhainkoteja 36,5 % (160 milj. €) • terveydenhuollon laitoksia 34 % (150 milj. €) • alle 5 vuotta vanhoja 50 % (219 milj. €)	25,4 % 438 milj. €
Vähintään 20 vuotta vanhat laitokset , joista sosiaalitoimen laitoksia 78,8 % (316 milj. €)	23,3 % 401 milj. €
Vähintään 20 vuotta vanhat avopalvelurakennukset	23,6 % 406 milj. €
Alle 20 vuotta vanhat avopalvelurakennukset, joista • Alle 5 vuotta vanhoja 47 % (101 milj. €) • Terveydenhuollon avopalvelurakennuksia 37,7 % (81 milj.€)	12,5 % 215 milj. €
Sosiaalitoimen asumispalvelurakennuksia ja lastensuojelulaitoksia, joista • Alle 5 vuotta vanhoja sosiaalitoimen asumispalvelurakennuksia 36,4 % (90 milj.€)	14,3% 247 milj.€

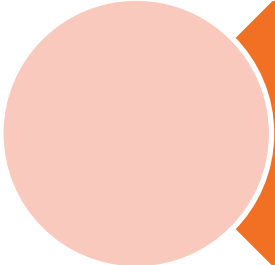
Riskin arviointiin vaikuttavat tekijät

- Laitoshoidon väheneminen jatkuu sote-uudistuksesta riippumatta, asumispalveluista tulossa ensisijainen pitkäaikaishoivan muoto
- Avopalveluiden keskittämispaineita on erityisesti niillä alueilla, joissa on tällä hetkellä tiheä palveluverkko
- Kuntaliitosten yhteydessä haja-asutusalueiden palveluverkkoa on yleensä karsittu, näin tapahtuu todennäköisesti myös sote-uudistuksen yhteydessä
- Valinnanvapaus lisää yksityisen palvelutuotannon osuutta. Vaikutusta tarvittavien rakennusten määrään ei täysin voida vielä arvioida
- Ikärakenteen vuoksi vanhuspalveluiden kysyntä kasvaa seuraavat 25 vuotta

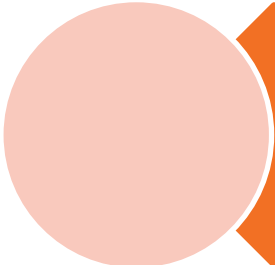
Kuntiin kohdistuva kiinteistöriski



Maakunta ei vuokraa kunnan
toimitiloja

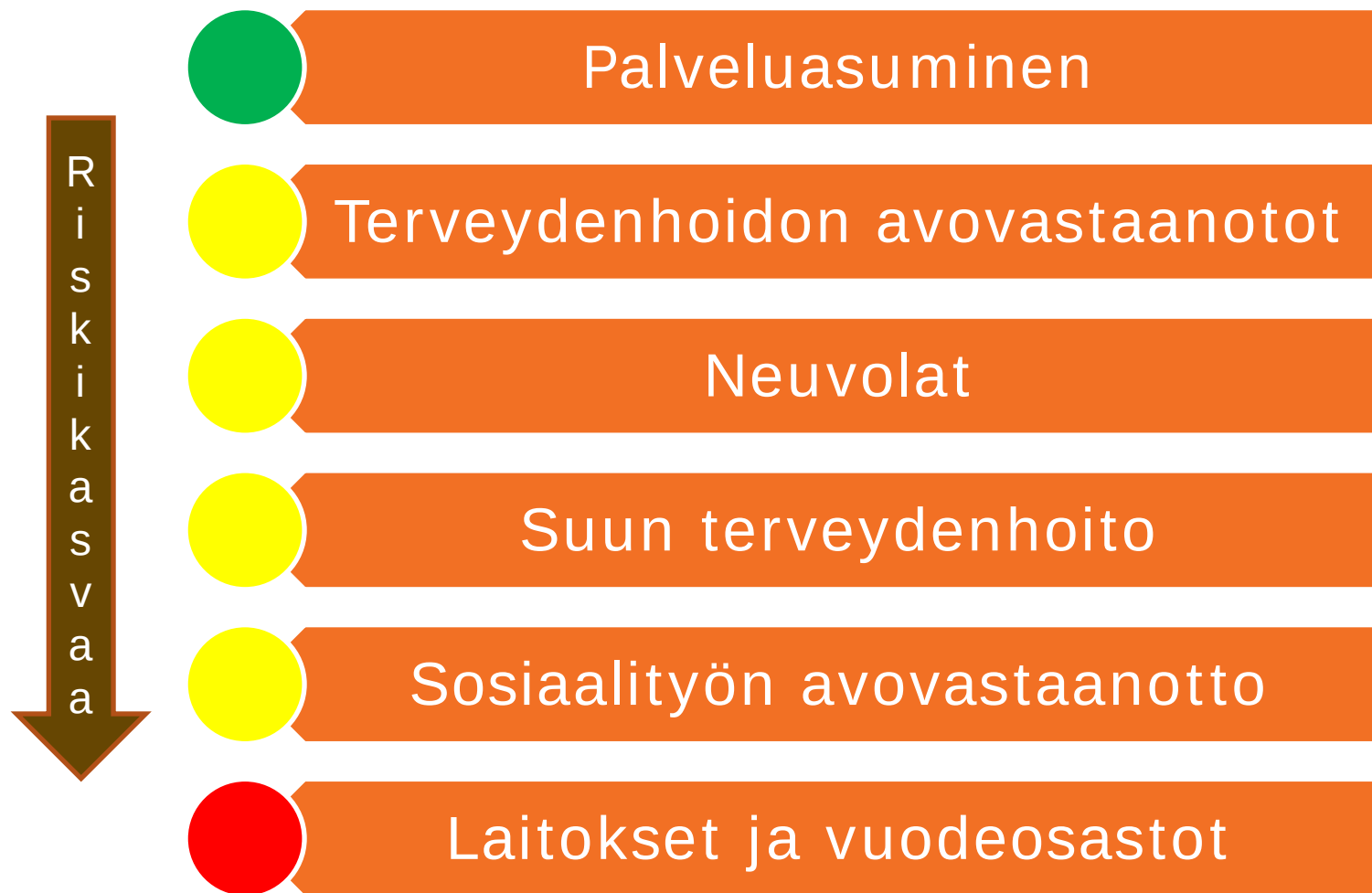


Kunta ei löydä uutta tiloille
tai tontille uutta käyttöä



Jos kiinteistö jää
käyttämättä, onko tasearvo
merkittävä, onko velkaa?

Kiinteistön käyttötarkoitus; vähentyvän tarpeen riski



Suurimman riskin kiinteistöt

Kiinteistötyyppi	Käytöstä mahdollisesti poistuu	Käytöstä mahdollisesti poistuvan arvo	Arvio käytöstä poistetun ylläpitokustannuksista Milj. € / vuosi
Alle 20 v. vanhat laitokset taantuvissa kunnissa (yht. 438 milj.€)	noin 35 %	153 milj. €	0,4 milj.€
Vähintään 20 vuotta vanhat laitokset taantuvissa kunnissa (yht. 401 milj.€)	Noin 35 %	140 milj. €	2,3 milj.€
Vähintään 20 vuotta vanhat avopalvelurakennukset taantuvissa kunnissa, mutta tiheän palveluverkon alueella (yht. 145 milj. €)	5-15 %	7 – 22 milj. €	0,1-0,3 milj.€