



Suomalaiset kunnat omistavat noin 20 miljardin euron arvosta toimitila- ja palvelukiinteistöjä.

Kuopion yliopistollinen sairaala

Vanha tilakanta, uudet tarpeet ja taloustilanne

haastavat kaupunkien kiinteistöjohdon

Suurimmat suomalaiset kaupungit hallitsevat kukin satojen tuhansien, jopa miljoonien neliöiden kiinteistökantaa, joissa on kiinni yhteensä useiden miljardien eurojen pääomat. Kiinteistöillä on merkittävä rooli sekä kuntalaisten arjessa, että kaupunkien taloudessa. Käyttäjätarpeiden nopea muutos, kuntien kireä taloustilanne sekä lähestyvä sote-uudistus luovat uusia haasteita kaupunkien kiinteistövarallisuuden ja tilankäytön johtamiselle.

Locus toimialakatsaus keskittyy tällä kertaa kuntien kiinteistöjohtamisen ajankohtaisiin kysymyksiin. Katsausta varten pyydettiin haastattelua 20 suurimman kaupungin toimitila- ja palvelukiinteistöistä vastaavalta johtajalta. Haastatteluja tehtiin kaikkiaan 17 kappaletta syyskuun aikana. Katsauksen on Locus-lehden ja RAKLIn toimeksiannosta toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy.

| YLIOPISTO- KAUPUNGIT | 20 SUURINTA KAUPUNKIA | VÄESTÖ 1.1.2016 | OPETUS- RAKENNUSTEN RAKENNUSALA 31.12.2015 | OPETUS- RAKENNUSTEN ALA / ASUKAS | HOITOALAN RAKENNUKSET ALA 31.12.2015 | HOITOALAN RAKENNUKSET ALA / ASUKAS |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|---|--|--|--|
| 1 | Helsinki | 628208 | 1986736 | 3,2 | 1368579 | 2,2 |
| 1 | Espoo | 269802 | 1018168 | 3,8 | 384130 | 1,4 |
| 1 | Tampere | 225118 | 881201 | 3,9 | 540755 | 2,4 |
| | Vantaa | 214605 | 486793 | 2,3 | 270628 | 1,3 |
| 1 | Oulu | 198525 | 740043 | 3,7 | 524693 | 2,6 |
| 1 | Turku | 185908 | 727128 | 3,9 | 570273 | 3,1 |
| 1 | Jyväskylä | 137368 | 535486 | 3,9 | 249535 | 1,8 |
| | Lahti | 118743 | 352803 | 3,0 | 252955 | 2,1 |
| 1 | Kuopio | 112117 | 472615 | 4,2 | 385853 | 3,4 |
| | Kouvola | 85855 | 268464 | 3,1 | 210451 | 2,5 |
| | Pori | 85363 | 267380 | 3,1 | 227448 | 2,7 |
| 1 | Joensuu | 75514 | 309097 | 4,1 | 227700 | 3,0 |
| 1 | Lappeenranta | 72875 | 234563 | 3,2 | 136421 | 1,9 |
| | Hämeenlinna | 68011 | 257725 | 3,8 | 224318 | 3,3 |
| 1 | Vaasa | 67619 | 365576 | 5,4 | 147410 | 2,2 |
| 1 | Rovaniemi | 61838 | 255872 | 4,1 | 142472 | 2,3 |
| | Seinäjoki | 61530 | 258727 | 4,2 | 222564 | 3,6 |
| | Mikkeli | 54665 | 226186 | 4,1 | 177149 | 3,2 |
| | Kotka | 54319 | 210342 | 3,9 | 116851 | 2,2 |
| | Salo | 53890 | 173586 | 3,2 | 128328 | 2,4 |
| | yhteensä | 2831873 | 10028491 | 3,8 | 6508513 | 2,4 |

Taulukko: Opetus- ja hoitoalan rakennukset suurimmissa kaupungeissa
Lähde: Tilastokeskus (huom: tilasto sisältää myös muiden kuin kaupunkien omistamat rakennukset)

Kiinteistöyksiköillä suuri vastuu

Suomalaiset kunnat omistavat yhteensä arviolta noin 20 miljardin euron arvosta toimitila- ja palvelukiinteistöjä. Eniten neliöitä löytyy koulu- ja päiväkotirakennuksista. Pelkästään opetusrakennuksia on suurissa kunnissa keskimäärin lähes neljä neliötä asukasta kohden (luku sisältää myös muut kuin kuntien omistamat rakennukset). Kunnat omistavat runsaasti myös terveyskeskus-, sairaala- ja hoivapalvelukiinteistöjä, jotka ovat nyt erityistarkastelussa lähestyvän sote-uudistuksen takia. Lisäksi kunnat

omistavat esimerkiksi toimisto-, urheilu- ja kulttuuripalvelurakennuksia.

Liikelaitosmalli arvioitavana

Valtaosa kuntien palvelutuotantoon tarvittavista tiloista omistetaan itse. Vahvimpana syynä kiinteistöjen itse omistamiselle kiinteistöjohtajat mainitsevat useimmiten pitkän perinteen ja totutut toimintamallit – kun uusia tiloja on tarvittu, on koettu luontevaksi rakentaa ne kunnan omaan taseeseen, eivätkä markkinatkaan ole juuri muita vaihtoehtoja tarjonneet. Myös yksityisten sijoittajien tuottovaatimustaso on tehnyt tilo-

jen vuokraamisesta kunnille liian kallista verrattuna omaan pääomahankintaan. Tilanne on kuitenkin muuttunut viime vuosina, ja myös markkinoiden tarjonta palvelee kuntia entistä paremmin.

Useimmissa kaupungeissa kiinteistöjen omistus ja johtaminen on keskitetty tila- tai kiinteistöliikelaitokseen. 2000-luvun alussa perustetut liikelaitokset ovat nyt monilla tahoilla uudelleentarkastelussa, ja mallia ollaan muutamissa kaupungeissa purkamassa. Näissä tapauksissa kiinteistöjä suunnitellaan siirrettäväksi joko kaupungin suoraan omistukseen tai erilaisiin yhtiörakenteisiin.

Haukilahden lukiossa koulu ei ole rakennus vaan palvelu

Haukilahden lukio on tämän lukukauden alusta toiminut Aalto-yliopiston kampuksella Otaniemessä. Lukion oppilaille tarjoutuu nyt mahdollisuus hyödyntää yliopiston tiloista esimerkiksi kemian ja fysiikan laboratorioita, taiteen tiloja ja liikuntatiloja. Lisäksi oppilas voi valita yliopistosta täydentäviä opintoja lukion kursseihin. Yliopisto-opiskelijat voivat myös olla opettamassa tai ohjaamassa lukiolaisten kursseja.

– Tällä tavalla opiskelija pääsee jo lukiossa kokemaan ja aistimaan yliopisto-opiskelua aiempaa huomattavasti lähempää, kertoo Haukilahden lukion rehtori **Pekka Piri**.

Haukilahden lukio on osa Espoon sivistystoimen Joustavat oppimisen tilat -hanketta (JOT), jossa kehitetään oppimisympäristöjä uuden ajan vaatimuksiin. Keskeistä JOT-hankkeessa on, että koulu nähdään rakennuksen sijaan kokonaisvaltaisena palveluna, jossa tilat, työvälineet ja toimintakulttuuri tukevat opiskelijoille ominaisia työskentelytapoja. Koulu avataan muille ja vastaavasti koulun toiminnassa hyödynnetään lähiympäristön palveluja niin opetuksessa kuin tukitoiminnoissakin.

– Esimerkiksi alueen tilatarjonta mahdollistaa lukion kapasiteetin kasvattamisen aiempaa huomattavasti joustavammin. Nykyisin 350 oppilasta palveleva kokonaisuus voi-

daan hyvin sopeuttaa palvelemaan esimerkiksi 700 oppilasta, kertoo rehtori Piri.

Motiivina Otaniemeen muuttamisessa oli opetuksen soveltuvat tilat sekä kustannustehokkuus. Mallilla saadaan aikaan laadukasta opetusta järkevällä kustannustasolla. Yhteistyö myös edesauttaa erityistilojen käyttöasteen nostamisen, kun samoille tiloille on useampia käyttäjiä.

Aalto-yliopiston tilat ovat pysyvästi Espoon kaupungin väistötiloina. Haukilahden lukio on tiloissa todennäköisesti ainakin 5–7 vuotta.

– Muutos on ollut suuri, kun ollaan tultu perinteisistä tiloista aivan uudenlaiseen ympäristöön. Oppilaat ja opettajat ovat ottaneet uudet tilat innolla vastaan ja positiivinen vire on aistittavissa, Piri kuvaa. ■

MIKÄ TEKEE HAUKILAHDEN LUKIOSTA ERILAISEN?

- Joustava oppimisympäristö ja muunneltavat tilat
- Yhteistyö yliopiston kanssa opetuksessa ja tilojen käytössä
- Yritysyhteistyö
- Kestävä kehitys
- Digitalisaatio
- "Lukiokoulutuksen oppimiskeskus"

Lähde: Pekka Piri, rehtori, Haukilahden lukio



Taru Turpeinen, Espoon kaupunki

Uusi opetussuunnitelma luo haasteita oppimisympäristöjen kehittämiseen. Kuva Haukilahden lukiosta, joka hyödyntää Aalto-yliopiston opetustiloja.

Tiloja hankitaan myös vuokraamalla ja elinkaarimalleilla

Kaikissa kunnissa joitakin tiloja – tyypillisesti 5–15 prosenttia kaikista käytössä olevista tiloista – on vuokrattu ulkopuolelta. Vuokraamisen syynä voi olla esimerkiksi tilatarpeen lyhytaikaisuus tai muu joustotarve, tai markkinoiden tarjoama houkutteleva tilaisuus. Pitkäaikaisia elinkaarimalleja sen sijaan on kehitetty vain muutamissa kunnissa ja niissäkin pääosin vain yksittäisissä kohteissa. Suurin osa elinkaarimalleista sisältää vain rakentamisen ja ylläpidon, eli kiinteistö tai kiinteistön omistava yhtiö ovat useimmiten kunnan omassa omistuksessa – joskin myös omistuksen siirtäviä leasing-ratkaisuja on sovellettu

muutamissa kohteissa. Elinkaarimalleja on käytetty etenkin koulurakennuksissa, joista esimerkkejä löytyy ainakin Espoosta, Oulusta, Jyväskylästä, Hämeenlinnasta ja Kuopiosta. Kuntien kiinteistöjohtajat painottavat, että elinkaarimallille ei ole yhtä oikeata sopimus- ja vastuunjakomallia, vaan ehdot on katsottava kussakin kohteessa tapauskohtaisesti. Tämä tekee malleista sopimusteknisesti raskaita ja riskialttiita, minkä moni johtaja mainitsi jopa esteeksi mallien soveltamiselle.

Avoimuus erilaisille hankintamalleille kasvaa

Perinteinen itse omistamisen malli enää ole kunnissa itsestäänselvyys, ja vaihtoehtoisten hankintamallien suo-

sio on kasvussa. Useimmat haastatellut kertoivat, että kun uusia tiloja tarvitaan, käydään kaikki vaihtoehdot läpi. Omaan omistukseen halutaan kiinteistöt, joissa kunta näkee pitkäaikaista ja pysyvää käyttöä, tai joita markkinoilta ei ole järkevästi saatavissa. Kiinteistömarkkinat tarjoavat kuntien tilahankintaan entistä runsaammin vaihtoehtoja, kun julkiset palvelukiinteistöt – hoivakiinteistöt etunenässä – kiinnostavat entistä enemmän kiinteistörahastoja ja muita sijoittajia. Ennätysmatalien korkojen ympäristössä yksityisten sijoittajien tuottovaateetkin vaikuttavat kuntien silmissä entistä kohtuullisemmilta. Siksi useimmat kiinteistöjohtajat uskovat, että muuttaman vuoden aikajänteellä entistä useampi kunnan palveluyksikkö löytää ko-

tinsa vuokratuista tiloista. Vaikka kuntien pääomahankinta edelleen on yksityistä sektoria edullisempaa, halutaan uusia malleja soveltaa myös läpinäkyvyyden parantamiseksi ja todellisten kustannusten selvittämiseksi. Vuokratilojen käyttöä lisää myös tarve viedä julkisia palveluja yhä lähemmäksi kaupunkilaisia, ja siksi esimerkiksi kirjastoja, terveysasemia ja kulttuuritiloja löytyy yhä useammasta kauppakeskuksesta.

Haasteena tarpeiden ja tilojen yhteensovittaminen

Tilojen käyttäjien, eli kuntien palveluyksiköiden palveluverkkoselvitykset luovat pohjan kuntien tila- ja kiinteistöstrategioille. Palveluverkkoselvityksiä tehdään pisimmillään jopa 20 vuoden aikahori-

sonilla, mutta tyypillisimmin suunnitteluperiodit ovat selkeästi tätä lyhyempiä. Kiinteistöyksikön rooli ja vaikutusmahdollisuudet palveluverkkoselvityksissä vaihtelevat, mutta useimmiten kiinteistöjohtajat kuvailivat omaa rooliaan palveluyksiköiden läheiseksi sparraajaksi. Kolmantena osapuolena pitkän tähtäimen suunnittelussa on usein mukana kaavoittaja, eli tilojen tarvetta arvioidaan osana kaupungin kokonaisuunnittelua ja yleiskaavoitusta. Tilatarpeelle luodaan siis suuntaviivoja melko pitkällä tähtäimellä, mutta investointeja ohjataan tätä huomattavasti lyhytjänteisemmin. Useimmin mainittu investointien suunnitteluhorisontti määräytyy kunnissa neljän vuoden valtuustokauden mukaisesti, ja käytännössä taloudellista

viitekehystä sovitellaan kunnan budjet-tiraameihin vuosi kerrallaan. Tiukka taloustilanne aiheuttaa paineita vuosittaisille investointimäärärahoille lähes kaikissa kaupungeissa.

Tilatehokkuustavoitteet tekevät seinistä turhia

Moderneista monitilaympäristöistä on yritysmaailmassa puhuttu jo vuosia. Uudet tuulet puhkuvat voimakkaasti nyt myös kuntien tilankäytössä. Uudet toimintamallit ulottuvat niin hallintoon, kouluihin, päiväkoteihin kuin sosiaali- ja terveyspalveluihinkin, joissa käyttäjien toiminta ja prosessit kehittyvät kovaa vauhtia. Yhä useammin eri palveluja halutaan tuoda myös saman katon alle monitilakiinteistöihin

| KIINTEISTÖJOHTAMISEN TEHTÄVÄ | KOMMENTTI |
|--|--|
| Kunnan tilastrategian laadinta | Palvelujen tuottamisen ja tilatarpeen yleiset linjaukset tulevat tyypillisimmin kaupunginvaltuustolta / -hallitukselta; ja näihin pohjataan hallintokuntien palvelu- ja tilakonseptit. Kiinteistöyksiköllä useimmiten sparraajan / konsultin rooli palveluyksiköiden verkostosuunnittelussa, mutta ei strategista roolia. Tilastrategiaa ei kaikissa kaupungeissa ole, vaan puhutaan palveluverkoista, tilaohjelmista yms. |
| Kunnan kiinteistöstrategian laadinta / toteutus | Kiinteistöjen omistamisen yleiset linjaukset tulevat konsernihallinnolta. Toteutus kuuluu poikkeuksetta kiinteistöyksikön vastuulle. Tila- ja kiinteistöstrategia integroitu keskenään vain harvoissa kaupungeissa. |
| Tilojen vuokraaminen kunta-asiakkaille / muille vuokralaisille | Kiinteistöyksikön vastuulla. Ulos vuokratut tilat pyritään usein myymään pääomien vapauttamiseksi. |
| Tilojen sisäänvuokraus kunta-asiakkaille | Lähes poikkeuksetta kiinteistöyksikön vastuulla |
| Rakennuttaminen | Kiinteistöyksikön vastuulla. |
| Ylläpitopalvelujen hankinta / tuottaminen | Palvelujen hankinta ja johtaminen kiinteistöyksikön vastuulla. Palveluja ostetaan sekä kunnan sisäisiltä yksiköiltä että ulkopuolisilta palveluntuottajilta; joskus myös omaa tuotantoa. |
| Kiinteistöjen ostot / myynnit | Kiinteistöyksikön vastuulla. |
| Käyttäjäpalvelujen hankinta | Kiinteistöyksikkö joskus / osin vastuussa hankinnoista (esimerkiksi vahtimestaripalvelut); osa palvelujen hankinnasta tyypillisesti käyttäjien (palveluyksiköiden) vastuulla. Tuottajana voi olla kaupungin oma yksikkö / yhtiö tai ulkopuolinen palveluntuottaja. |
| Tilojen käytön ohjaus ja mittaaminen | Useimmat kiinteistöyksiköt tekevät, mutta usein ei kovin systemaattista. |

Taulukko: Kuntien kiinteistöjohtamisen tehtävät

helposti ja monipuolisesti kuntalaisien saataville. Moni julkinen palvelurakennus näyttää muutaman vuoden tähtäimellä hyvin erinäköiseltä: koulussa ei ole luokkia tai terveyskeskuksessa nimettyjä vastaanottohuoneita. Tilankäytön muutos vähentää palvelujen kokonaistilarvetta ja aiheuttaa samalla haasteita vanhojen tilojen käyttökelpoisuudelle ja korjaamiselle. Suuntaus on selvä: enemmän kuin toimintokohtaisia tiloja, suunnitellaan käyttäjille joustavia olosuhteita.

Luokaton koulu on korkealuokkainen

Yksi julkisten palvelujen suurista mulistuksista on käynnissä kouluissa. Uusi opetussuunnitelma muuttaa perustavanlaatuisesti koulujen toimintamalleja ja tekee perinteisistä luokahuoneista ja pulpeteista tarpeettomia. Uudet toi-

mintamallit mahdollistavat entistä suuremman tilatehokkuuden – kun vain muutaman vuoden vanhassa koulurakennuksessa päästään 12–13 neliön tehokkuuteen oppilasta kohden, on kaikkien uusimmissa kouluissa jo esimerkiksi jopa 5–6 neliön tilatehokkuuksista. Uusia kouluja rakentaville tämä on tietenkin mainio uutinen, mutta valtaosa kouluista toimii vanhoissa rakennuksissa, joista ei saada nykytarpeita vastaavia – ainakaan kohtuullisilla investoinneilla. Käyttäjätarpeiden muutos voi edellyttää isoja muutoksia jo muutaman vuodenkin ikäisiin rakennuksiin.

Investoitava rakentamiseen ja peruskorjaamiseen

Suurimpien kaupunkien kiinteistöissä on jatkuvia investointitarpeita. Vain muutama kiinteistöjohtaja mainitsi jo kertyneen korjausvelan suureksi huolen-

aiheekseen, mutta ikääntyvä kiinteistökanta edellyttää jatkuvia peruskorjausinvestointeja lähes kaikkialla. Kasvukustusten kasvu ja muuttuvat käyttäjätarpeet aiheuttavat myös uudisinvestointitarpeita, jotka etenkin suurimmissa kaupungeissa ovat volyymiltään usein yhtä suuria kuin peruskorjaustarpeet. Kaupunkien tiukka talustilanne aiheuttaa kiinteistöjohtajissa huolta investointirahojen riittävydestä. Lähes kaikissa kunnissa kamppaillaan myös etenkin koulu- ja vaivaavien sisäilmaongelmien kanssa, ja pahimmillaan ongelmia löytyy useista kymmenistä, jopa sadoista kohteista yksittäisessä kaupungissa. Käyttäjätarpeiden muutos ja rakennusten huono kunto on ajanut useimpia kaupunkeja tilanteisiin, joissa vanha rakennus on ollut tarkoituksenmukaista purkaa, ja tilalle on rakennettu uutta, parempaa ja monikäyttöisempää tilaa.

KUNTIEN KIINTEISTÖ-OMAISUUDEN HALLINTA: TULEVAISUUDEN HAASTEET

Muuttuvat käyttäjätarpeet:

- palvelutarpeiden ja tilatarjonnan yhteensovittaminen johtamisjärjestelmissä
- miten tuotetaan tulevaisuuden koulu-, kirjasto-, hyvinvointi- yms. palveluja?
- digitalisaatio muuttaa palvelu- ja tilatarpeita – mutta kuinka?

Rajalliset taloudelliset resurssit:

- tilojen käyttöä tehostettava, jotta saavutetaan kustannussäästöjä
- investointien kohdentaminen: palvelu- ja tilatarpeet vs. käytettävissä olevat resurssit

Olemassa oleva kiinteistökanta:

- vanheneva tilakanta ja sen korjaustarpeet
- joustavuus ja muunneltavuus keskeisiä tilankäytön tehostamiseksi
- tarpeettomaksi jäävien kiinteistöjen jatko- / uudelleenkehitys
- sisäilma- ja muut korjaamiseen liittyvät kysymykset
- energiadirektiivi ja energiatehokkuusvaatimukset

Sote tulee – kiinteistöjohto varautuu

Tulossa oleva sote-uudistus tulee aiheuttamaan suuria muutoksia kuntien kiinteistöomaisuuteen. Muutos on suuri, sillä sosiaali- ja terveyspalvelujen käyttämien kiinteistöjen osuus koko kiinteistökannasta vaihteli haastatelluissa kunnissa 10 ja 25 prosentin välillä. Sosiaali- ja terveyspalvelujen tuotantovastuu siirtyy vuoden 2019 alusta maakunnille, jotka vuokraavat tarvitsemansa tilat käyttöönsä suurimmaksi osaksi kunnilta. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan kaikki nykyisin sote-palvelujen käytössä olevat tilat vuokrataan kolmen vuoden siirtymäkauden ajaksi, jonka jälkeen maakunta tekee päätökset pidemmällä tähtäimellä tarvitsemistaan tiloista. Uudistuksen seurauksena myös yksityisten terveyspalvelujen osuus kasvaa. Kun tuotantomalli muuttuu ja samal-

la sote-palvelujen prosessit ja toimintamallit kehittyvät, tulee osa kuntien nykyisin omistamista ja käyttämistä sote-tiloista vääjäämättä jäämään tarpeettomiksi. Nordic Healthcare Groupin syyskuussa julkistetun selvityksen mukaan kuntien sote-kiinteistöjä jäisi tarpeettomaksi jopa 700 miljoonan euron arvosta. Tarpeettomaksi jäävien tilojen kohdalla samoin kuin siirtymäkauden pituudessa ja vuokrasopimusten ehtoissa on vielä monia avoimia kysymyksiä, joihin kiinteistöjohtajat odottavat ratkaisuja ja jännittyneinä mutta avoimin mielin.

Vain muutama kaupunki tarttunut jo toimeen

Sote-uudistukseen on valmistauduttu kunnissa vaihtelevasti. Radikaalein kiinteistöuudistus on tehty Turussa, jossa 23 sote-kiinteistöä eriytettiin omaan, kaupungin kokonaan omistamaan yhtiöön kuluvan vuoden alussa. Lahden ja Hämeenlinnan seuduilla puolestaan koko soteen on otettu tietynlainen varaslähtö kehittämällä maakuntatasolla sosiaali- ja terveyspalvelujen yhteistyömalleja ja organisaatiota jo etukäteen. Etelä-Karjalassa vastaava järjestely on ollut olemassa jo muutaman vuosia. Useimmissa muissa kaupungeissa sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöt on kiinteistöjohtajien mukaan käyty läpi ja salkutettu uudistusta silmälläpitäen. Myös niiden kuntoa, käyttöasteita, markkina-arvoja ja muita tunnuslukuja on selvitetty. Muutamat kaupungit mainitsivat suunnitelleensa kiinteistöjen yhtiöittämistä, mutta suunnitelmista on luovuttu, kun uudistuksen linjaukset ovat pikkuhiljaa selvinneet. Suurin osa isojen kaupunkien kiinteistöjohtajista kertoo olevansa odottavalla kannalla ja seuraavansa kiinnostuneena, mitä uudistus lopulta tuo tullessaan.

Soten vaikutukset suurimpia pienissä kunnissa

Katsaukseen haastatellut suurten kaupunkien kiinteistöjohtajat eivät näe suurta uhkia sote-uudistuksen myötä tarpeettomaksi jäävissä kiinteistöissä. Kaikkia nykyisiä tiloja ei varmaankaan tulla tarvitsemaan sote-käyttöön, mutta suurissa – pääosin kasvavissa – kaupungeis-

sa ollaan luottavaisia sen suhteen, että tulevat maakunnat tulevat tarvitsemaan osan nykyisistä tiloista käyttöönsä. Mahdollisesti tarpeettomaksi jäävillekin kiinteistöille uskotaan ainakin kehittämisen kautta löytyvän helposti uusiokäyttöä. Pienempien kaupunkien tila-vaalle povataan sen sijaan synkempiä pilviä, kun uudistus keskittää palveluja entistä suurempiin yksiköihin ja tyhjenevät tilat jäävät vaille kysyntää. Siksi kiinteistöjohtajat odottavat mielenkiinnolla valtion linjauksia tarpeettomaksi jäävien kiinteistöjen tulevaisuudesta ja niiden aiheuttamien taloudellisten kysymysten ratkaisusta.

Kaupungit haastavat kehittämään uusia ratkaisuja

Kaupunkien kiinteistöjen omistaminen ja johtaminen altistuvat vääjäämättömästi kiinteistömarkkinoiden muutokselle. Kaupunkien kiinnostus uusien tilojen ja palvelujen hankintatapoja kohtaan lisääntyy vaihtoehtojen kasvaessa. Taloudellisenkin yhtiö muuttuu entistä toimivammaksi, kun markkinoilla kilpailu lisääntyy ja kuntien omien investointien ja palvelujen läpinäkyvyys kasvaa. Myös kuntien tarpeettomaksi jäävistä kiinteistöistä on muodostumassa uusia yhteistyömahdollisuuksia kiinteistökehittäjien ja kaupunkien yhteistyölle. Kaupunkien kiinteistöjohtajat peräänkuuluttavat yksityiseltä sektorilta uusia ideoita ja yhteistyömalleja, ja myös kaupunkeja haastetaan sparraamaan yksityisiä yrityksiä. Uusia malleja kaivataan niin elinkaari-mallien erilaisille sopimusvaihtoehtoil- le, kuntien problematiikkaan perehtyneille asiantuntijapalveluille kuin palvelutuotannollekin. ■

Artikkelia varten on haastateltu seuraavia kuntien kiinteistöjohtajia:

Arto Hiltunen, Helsinki; Maija Lehtinen, Espoo; Virpi Ekholm, Tampere; Pasi Salo, Vantaa; Jouko Leskinen, Oulu; Jouko Turto, Turku; Esko Eriksson, Jyväskylä; Mauri Koistinen, Lahti; Janne Airaksinen, Kuopio; Kari Hannus, Pori; Katri Tolvanen, Lappeenranta; Raili Salminen, Hämeenlinna; Petteri Väkelä, Vaasa; Pelka Latvala, Rovaniemi; Jussi Aittoniemi, Seinäjoki; Nina Hurri, Mikkeli; Tero Huusko, Kotka.

Hanna Kaleva ja Jessica Örn
KTI Kiinteistötieto Oy