

keräävät toimeksiantoja metsänhoitoyhdistysten kautta. Metsähallituksen Laatumaa on niin ikään alan uusi toimija perinteisten pankkisidonnaisten ja yksittäisten kiinteistövälittäjien kilpailijana. Markkinatilanne on muuttunut myyjille edulliseksi ja välittäjille helpoksi ylikysynnän olosuhteissa.

Puun kantohinta laskussa

Metsänomistajalle on tärkeää, että kotimaisella metsäteollisuudella menee hyvin, ja että se saa myydyksi lopputuotteensa kannattavasti maailmanmarkkinoilla. Silloin yhtiöillä on hyvä puustamaksukyky. Sahojen vientimestitys on kantorahatulojen näkökulmasta kaikkein tärkeintä. Ne maksavat noin 70 prosenttia kaikista puukauppataloista.

Suuret metsäyhtiömme ovat tehneet valitettavan heikkoa vuositulosta metsäteollisuuden matalasuhdanteessa 2001–04. Sahat ovat sinitelleet positiivisen ja negatiivisen vuotuisen voiton rajoilla. Euron vahvistuminen dollariin nähden on sekä vaikeuttanut yritysten menestystä ja luonut epävakautta markkinoille. Puustamaksukyvyn heikentyminen on hitaasti siirtynyt kantohintoihin niitä alentaen. Reaaliset kantohinnat lähtivät laskuun vuodesta 1999 alkaen.

Raakapuun kotimaista tarjontaa on pitänyt yllä veromuutos, joka jatkuu aina vuoden 2005 loppuun asti. Tuontipuuta on riittänyt Venäjältä ja osin Baltiasta. Euroopan talouskomissio (ECE) on edelleen arvioinut, että puun hinta jatkaa laskuaan. Puusta ei näytä tulevan niukkuutta Euroopan metsävarojen yhä kasvaessa. Metsäyhtiöt odottavat nekin puun hinnan edelleen laskevan. Hintatasoon vaikuttavat myös useista myrskyistä aiheutuneet hintashokit. Puu pitää saada pois metsistä hintaan mihin tahansa. Ylitarjonnan jatkuessa ainakin heikkolaatuisen kuitupuun hinta voi jäädä shokin jälkeen alas useiksi vuoksi ja muuttaa näin eri puutavaralajien hintasuhteita.

Taulukosta 5 nähdään reaaliset puukuutiometriä viimeisimmät bruttoarvot ja niiden muutokset vuodesta 1999 lähtien eri lääneissä. Puukuutiometrin bruttoarvo (€/m³) on Metsäntutkimuslaitoksessa laskettu raakapuun kantohintatason tunnus. Se kuvaa metsänomistajille keskimäärin puukaupoissa maksettua kantohintaa, ja lasketaan pinta-alaverotusta varten metsän puuntuottokyvyn hinnoittelumiseksi. Raakapuun hintataso on reaalisesti laskenut eri lääneissä 10–15 prosentilla, eli 2–3 prosentilla vuosittain.

Kirjoittaja on vanhempi tutkija

Metsäntutkimuslaitoksella

erikoisalanaan metsäomaisuuden

kiinteistöarviointi.

Sähköposti simo.hanneliu@metla.fi.



Mika Siltala

Kiinteistö- ja toimitilapalvelumarkkinat kunnissa

Puolentoista miljardin euron markkinat avoimena kilpailulle. Kuka haluaa tulevaisuudessa hoitaa Suomen 24 miljoonaa neliometriä kouluja, terveysasemia ja virastotaloja?

Kuntien omistamat ja käytössä olevat toimitilat muodostavat merkittävän osuuden koko Suomen toimitilakannasta. Rakennusten taloudellinen arvo on suuri, mutta myös kunnan kiinteistöjen ylläpito- ja käyttäjäpalvelut ovat hyvin suuri tekijä julkisen kansantalouden osana. Palvelujen tuottamiseen sitoutuu hyvin paljon pääomaa ja palvelujen kustannukset ovat merkittävä

osa kuntatalouden kustannuksista. Kuntien taloudellisen tilanteen kiristyminen on ajanut kunnat tarkastelemaan eri palveluihin käytettäviä kustannuksia ja palvelujen tuotantotapoja. On havaittu, että valtion ja yksityisen sektorin toiminta poikkeaa merkittävästi kuntien toimintatavoista. Osin kansainvälisen kehityksen ja talouden sanelemana palvelujen hankinnassa ollaan siirrytty malleihin, jossa kiinteis-

tö- ja toimitilapalvelut nähdään kunnan perustoimintaa tukevinä tukitoimintoina ja tukitoimintoja on laajasti ulkoistettu.

Suomen kuntien palvelurakenteet ovat muodostuneet pitkän kehityksen tuloksena. Kun rakentamis- ja toimitilapalveluja ei ole ollut paikallisesti saatavilla, niin kuntien on täytynyt tuottaa ne itse. Ostopalveluja on käytetty aina, mutta niiden volyymi on pysynyt alhaisena. Kunnat ovat lisänneet jossakin määrin ostopalvelujen käyttöä, mutta eri palvelujen välillä on suuria eroja. Esimerkiksi talonrakentamisen kokonaisvolyymin ostateen tällä hetkellä 80–90 %, mutta toimitilapalveluista vain noin 20 % ja siivouksesta alle 10 %.

Sekä palveluntuottajien että kuntien voimavarat ovat rajalliset toimitilapalvelujen uusien toimintamallien luomisessa. Rakennusurakoinnissa on kehittyneet markkinat yritysten ja kuntien välillä, kun taas toimitilapalveluissa ei näin ole. Koska ei ole ollut suurta kysyntää, niin ei ole myöskään tarjontaa. Vaikka markkinoita periaatteessa olisikin, eivät palveluntarjoajat useinkaan ymmärrä riittävästi kuntien erityispiirteitä ja hankintasääntöjä, joten tarjonta ei tällöinkään kohtaa kysyntää. Lisäksi palvelujen tarjonta eroaa Suomen eri osissa, sillä suuret palveluja tarjoavat yritykset sijaitsevat lähinnä pääkaupunkiseudulla.

Toimitilapalvelujen markkinat kunnissa -tutkimusprojekti

Teknillisen korkeakoulun Maanmittausosastolla käynnistettiin syksyllä 2003 yhteistyössä kuntien ja alalla toimivien yritysten kanssa tutkimusprojekti *Toimitilapalvelujen markkinat kunnissa*. Tutkimusprojektissa on selvitetty eri näkökulmista kuntien kiinteistö- ja toimitilapalvelujen järjestämistä ja järjestämiseen käytettyjä kustannuksia. Tutkimuksen eräs lähtökohta on ollut myös ostetun palvelutuotannon käytön selvittäminen eri kiinteistö- ja toimitilapalvelujen tehtävälajeissa sekä ostopalvelujen käytön esteiden kartoittaminen.

Tutkimuksen ensimmäinen vaihe toteutettiin pääasiassa haastatteluinä kevään ja kesän 2004 aikana. Haastatteluissa haastateltiin suurimpia Suomessa toimivia palveluntuottajayrityksiä sekä eri kokoisia kuntia eri puolilla Suomea. Yrityshaastatteluissa haastateltiin kymmentä alalla toimivaa valtakunnallista yritystä. Yrityshaastattelujen tavoitteena oli kartoittaa yritysten nykytilaa, resursseja, toiminnan painopisteitä sekä kokemuksia kunta-asiakkaista. Kuntahaastatteluissa

hankittiin tietoa kuntien toimitilapalvelujen nykytilanteesta sekä arvioitua tietoa tulevaisuuden muutoksista.

Kunnat haasteiden edessä

Kuntien käytössä on noin 30 % koko Suomen toimitilakannasta ja julkisyhteisöjen omistamista kiinteistöistä suurin osa onkin juuri kuntien käytössä olevaa tilaa. Kuntien hallinnoiman tilakannan määrä vaihtelee kunnittain asukasluvun suhteessa (kuva 1). Kuntien hallinnoiman toimitilakannan määrä koko Suomessa on arviolta noin 24 miljoonaa huoneistoneeliometriä. Kuntien käytössä olevasta tilakannasta suurin osa (90 %) on hallinto- ja laitosrakennuksissa (sisältäen koulut, päiväkodit, terveys- ja sosiaalitoimen rakennukset sekä muut kunnallishallinnon rakennukset).

Suurimmassa osassa Suomen kuntia kunnan käyttämien kiinteistöjen hallinta on keskitetty erilliseen yksikköön. Pienissä kunnissa yksikkö toimii yleensä teknisen toimen alaisuudessa, ja siirryttäessä suurempiin kuntiin kiinteistöhallinnon itsenäisyys lisääntyy ja joissain kunnissa on siirrytty käyttämään liikelaitosmallia. Valtaosassa kunnista on käytössä sisäinen vuokra, jolla yritetään kattaa rakennuskannan pääoma- ja ylläpitokustannuksia, vaikka varsinkin pienissä kunnissa vuokra on usein lähinnä nimellinen verrattuna todellisiin kustannuksiin. Keskitetty toimitilahallinto ja sisäinen vuokra ovat aikaansaaneet kunnissa sisäisen asiakkuuden toimitiloja käyttävien tahojen (esimerkiksi koulut ja terveysasemat) ja toimitilahallinnon välille. Järjestelmää harjoitellaan vielä monin paikoin ja usein on vielä epäselvyyttä osapuolten rooleista, mutta järjestelmä on osoittanut toimintansa tilojen käytön tehostumisessa – käyttäjätahon ei kannata maksaa ylimääräisestä tilasta, jos tilan käyttöä on mahdollista tehostaa toiminnan laadun siitä kärsimättä.

Kunnan kiinteistönpidon palveluihin käyttämät kustannukset voidaan ennustaa asukasluvun perusteella likimääräisesti, joskin kuntakohtainen vaihtelu on suurta. Tutkimusaineiston perusteella koko Suomen kuntien yhteenlaskettujen kiinteistönpidon kokonaiskustannusten voidaan arvioida olevan noin 750 miljoonaa euroa vuodessa. Kuvassa 2 on havainnollistettu kokonaiskustannusten sekä ostetun palvelutuotannon määrän kehitystä suhteessa kunnan asukaslukuun. Ostopalvelujen käyttöaste (%) ei riipu kunnan asukasluvusta tai sijainnista. Tutkimusaineiston

perusteella ei voida sanoa, että esimerkiksi suurissa kaupungeissa ostettaisiin paljon palveluja yksityisiltä yrityksiltä tai pienissä kunnissa tuotettaisiin palvelut aina itse. On esimerkkejä pienistä kunnista, joissa tukipalvelujen tuotannosta suurin osa on ostettua ja vastaavasti kunnista, joissa ostopalvelujen käyttö on vähäistä ja lähtökohtana palvelutuotannon kehittämiseen on oman organisaation vahvistaminen. Suurissa kaupungeissa (yli 100 000 asukasta) ostopalvelujen käytön kaupunkikohtainen vaihtelu tasoittuu välille 20–30 %. Ostopalvelujen osuus kaikista Suomen kuntien kiinteistö- ja toimitilapalveluista on noin 20 %. Ostetun tuotannon osuus vaihtelee kuitenkin tehtävittäin runsaasti. Toimitilajohdon tehtävissä ei tietyvästi käytetä ostettuja palveluja missään kunnassa, turvallisuuspalveluista sitä vastoin ostetaan lähes kaikki yksityisiltä yrityksiltä.

Kiinteistönpidon kustannusten lisäksi tutkimuksessa selvitettiin toimitilojen käyttäjäpalvelujen ja ruokahuollon kokonaiskustannuksia osana kunnan tukitoimintojen verkkoa. Tutkimusaineiston perusteella kuntien yhteenlasketut ruokahuollon kustannukset ovat noin 600 miljoonaa euroa vuodessa ja muiden toimitilojen käyttäjäpalvelujen kustannukset noin 170 miljoonaa euroa vuodessa. Tämän perusteella kuntien tarvitsemien toimitilapalvelujen kokonaiskustannusten voidaan arvioida olevan noin 1,5 miljardia euroa vuodessa.

Tutkimuksen aikana selvitettiin kuntien ja yritysten edustajien näkemyksiä kuntien kiinteistö- ja toimitilapalvelujen tulevaisuuden kehitykseen. Palvelujen määrän katsottiin pysyvän ennallaan, vaikka palvelut tulevat todennäköisesti teknistymään ja varsinkin erilaiset kiinteistöautomaation sovellukset tulevat lisäämään ostopalvelujen käyttöä. Kuntien yleinen käsitys ostopalvelujen käytön lisääntymisestä on selvästi yrityksiä mallillisempaa, vaikka näkemykset kasvun ajoittumisesta ovat yhtäläiset (kuva 3). Voimakkainta kasvu tulee todennäköisesti olemaan välillä 2005–2010.

Paineita yrityksillä

Yritysten näkökulmasta ostopalvelujen lisääntyvä tarve kunnissa lähitulevaisuudessa nähdään luonnollisesti mahdollisuutena. Kunta-asiakkaat todennäköisesti ostavat tulevaisuudessa palveluja suurilta luotettavilta palveluntuottajilta, joiden taustat ovat kunnossa, kuten esimerkiksi ympäristöasioiden huomioiminen. Haastattelutulosten perusteella voidaan

arvioida, että suurin osa kuntien ostopalvelujen käytöstä on pieniltä ja keskisuurilta yrityksiltä ostettua palvelua. Tämä korostuu erityisesti pienissä kunnissa kaukana suurista keskuksista.

Pienten ja keskisuurten yritysten kyky reagoida kunnan ostopalvelutarpeen kasvuun ja muutokseen on rajallinen. Erityisesti siirryttäessä usean palvelun paketteihin ja kokonaispalveluihin tulee muutos vaatimaan suurten alalla toimivien yritysten kapasiteetin lisäämistä.

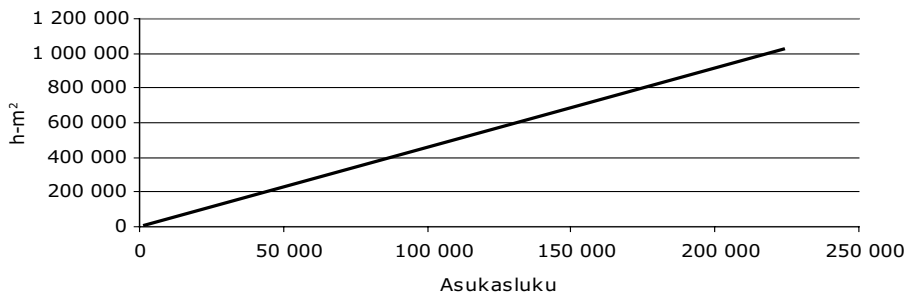
Haastattelujen mukaan markkinoissa tulee selvästi tapahtumaan eriytymistä. Tiettyjä palveluja on nykyisin helppo hankkia (esim. siivous sekä ruokapalvelut), mutta kiinteistönhoidossa ostaminen on käytännössä selvästi vaikeampaa, sillä palvelut eivät ole hinnaltaan niin suhdanneherkkiä ja osa asiakkaita kokee oman työn palvelutason olevan korkeampaa. Toisaalta teknisen henkilökunnan saataavuus on myös vaikeutumassa tulevaisuudessa. Se, onko kunnan vaikeampaa houkutella osaavaa työvoimaa kuin suurten yritysten, jää vielä arvoitukseksi.

Muutos tulee olemaan voimakkainta isoissa kasvukeskuksissa, vaikka tarve olisi yhtä suurta myös pienissä kunnissa, joissa päätöksenteko on palveluntuottajien näkökulmasta poliittisten syiden vuoksi usein jähmeää. Isot kasvukeskukset ovat yleensä strategisia painopistealueita, mutta yrityksiltä löytyy kiinnostusta myös toimimiseen pienillä paikkakunnilla.

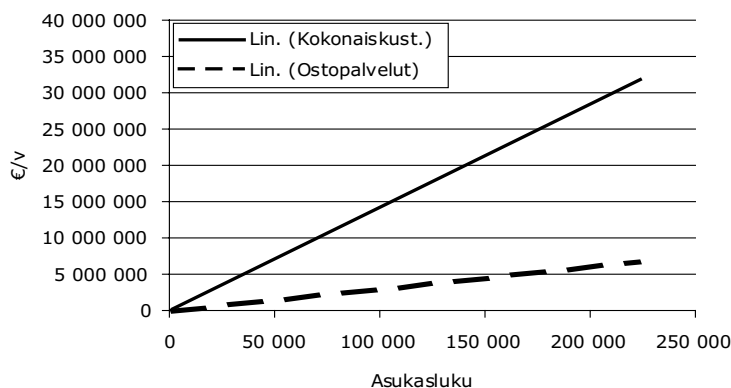
Yrityksillä on selvästi halua kehittää uusia palvelukonsepteja – tapoja palvella asiakkaita ja saavuttaa samalla kilpailuetua. Strategisessa pohdinnassa on useissa tapauksissa palvelujen laadullinen parantaminen, koska pelkästään kustannusten laskeminen hintoja polkemalla ei ole enää kannattavaa yritysten välisessä kilpailussa. Osaamisen laajentuminen uusille segmenteille on myös keskeisellä sijalla yritysten tulevaisuuden suunnittelussa. Hyvänä esimerkkinä tästä on nykyisin kiinteistön elinkaariajattelun hyödyntäminen monilla eri toimitilapalvelujen osa-alueilla.

Uudet palvelujen tuotantotavat eivät ole itseisarvo tuottajalle eivätkä asiakkaalle, vaan tarkoitus on pystyä hallitsemaan yhä suurempia kokonaisuuksia edullisin kustannuksin. Todennäköisesti myös palvelujen johtaminen asiakkaan puolesta tulee myös lisääntymään kuntasektorilla.

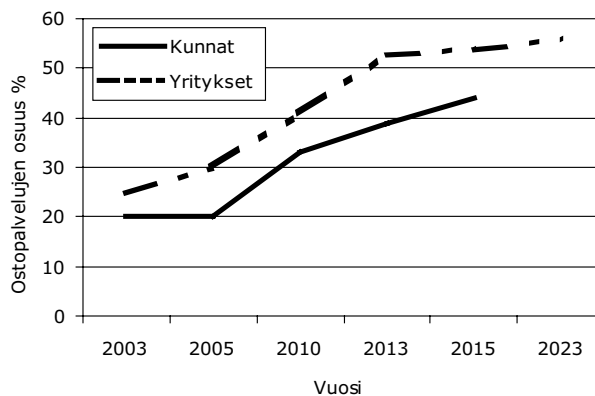
Tulosten perusteella voidaan olettaa, että seuraavan kymmenen vuoden sisällä alan yritykset saavat vallattavakseen jopa 200–400 miljoonan euron markkinat verrattuna nykytilanteeseen. Minkälaisen kehityksen tämä rynnitys saa aikaan? Onko



Kuva 1. Kunnan hallinnoiman toimitilan määrä asukasluvun suhteessa.



Kuva 2. Kiinteistönpidon kokonaiskustannukset kunnissa ja ostopalvelujen käyttö suhteessa kunnan asukaslukuun.



Kuva 3. Kuntien ja yritysten näkemykset kiinteistö- ja toimitilapalvelujen ostopalveluosuuden kehityksestä.

kunnilla riittävästi osaamista palvelujen hankintaan, onko yrityksillä laadullisia resursseja astua kuntaorganisaatioiden usein suuriin saappaisiin ja kuka lopulta vastaa muutoksen seurauksista? Tämän hetken päätöksenteolla tulee olemaan kauaskantoisia seurauksia tulevaisuudessa kuntatalouden, kunnallisten palvelujen laadun ja asukkaiden hyvinvoinnin

kannalta... Kuka sinun kunnassasi tekee nämä päätökset?

Kirjoittaja on kiinteistöjohtamisen tutkija Teknillisessä korkeakoulussa ja on tutkimuksessaan perehtynyt laaja-alaisesti kuntien toimitilajohtamiseen ja palveluhankintoihin. Sähköposti mika.siltala@tkk.fi.