


 KORONA INVEST Vastuullista sijoitustoimintaa tavoitteena kansalaisen paras

Terveystenhoolto ja kiinteistöt heiluttaako häntä koira?

*toimitusjohtaja Vesa Lehtomäki
Korona Invest Oy*

Suomen Terveystenhoollon Arvioinnin Seura STAS ry.
Seminaari 24.01.2012

24.1.2012 Vesa Lehtomäki

 KORONA INVEST Vastuullista sijoitustoimintaa tavoitteena kansalaisen paras

Tilastotietoja, oletuksia ja väittämiä


Tiedot (VTT 2004)

- Sosiaali- ja terveystenhoollon kiinteistökuorma on 6,6 milj. kem2.
- Käytössä on tuhansia rakennuksia ja satoja sairaaloita
- Kiinteistöistä 85 % on valmistunut ennen vuotta 1985.

Luulot ja väittämät

- Sosiaali- ja terveystenhoollon kustannukset 13 mrd. € / vuosi
- Kiinteistökuorman nykyarvo on 7 mrd. € (noin 1.000 €/kem2)
- Vuotuiset hoitomenot 320 milj. € (4 € / m2 / kk)
- Neljäsosa rakennuksista on tarpeettomia. (hoitomenot 80 M€ / v.)
- Yli 20 vuotta vanha rakennus ei vastaa nykyajan vaatimuksia.
- Sairaalan korjaaminen on yhtä kallista kuin uuden rakentaminen.


25.1.2012 Vesa Lehtomäki 2

 KORONA INVEST Vastuullista sijoitustoimintaa tavoitteena kansalaisen paras

Mistä tilat ikääntyvälle väestölle?

- Itsenäisesti selviytymättömien vanhusten määrän ennakoidaan lisääntyvän 60.000 henkilöllä vuoteen 2020 mennessä.
- Jos puolet heistä onnistutaan majoittamaan saneerattaviin asuntoihin, pitää silti rakentaa 30.000 palveluasuntoseuraavan eli 250 uutta asuntoa kuukaudessa seuraavat 10 vuotta..

24.1.2012 Vesa Lehtomäki 3

 KORONA INVEST Vastuullista sijoitustoimintaa tavoitteena kansalaisen paras

Saneerataanko ikääntyneet sairaalat vai rakennetaanko uudet?


Uusi sairaalainvestointi

- Pura kaksi vanhentunutta sairaalaa ja rakenna yksi uusi.
- Jos tuottavuutta pystytään nostamaan 25 %, niin investoinnin takaisinmaksuaika on alle 10 v.
- Jos vanhat kiinteistöt myydään nykyarvolla (kiinteistökehitysyritykselle), niin uuden sairaalainvestoinnin takaisinmaksuaika on alle 5 v.

Johtopäätös

- Vanhentuneita sairaaloita ei kannata korjata sairaalakäyttöön, vaan myydä tai purkaa.

24.1.2012 Vesa Lehtomäki 4

 KORONA INVEST Vastuullista sijoitustoimintaa tavoitteena kansalaisen paras

Kiinteistökehityskohteita

Onnistuneita hankkeita – uusi käyttötarkoitus

- Nikkilä sairaalat ⇔ Asuntoja
- Tilkan sotilassairaala ⇔ Palvelutalo
- Joutsenon sairaala ⇔ Vapaa-ajankeskus

Haluatko toimia vanhassa vai uudessa rakennuksessa?

- Kirurginen sairaala ⇔ Coxan tekonivelsairaala
- Töölön sairaala ⇔ Kolmiosairaala
- Kiljavan sairaala ⇔ ???

Tulevaisuuden haasteita

- Marian sairaala ⇔ ???
- Lapinlahden sairaala ⇔ ???
- Meilahden sairaalan torni ⇔ ???

24.1.2012 Vesa Lehtomäki 5