



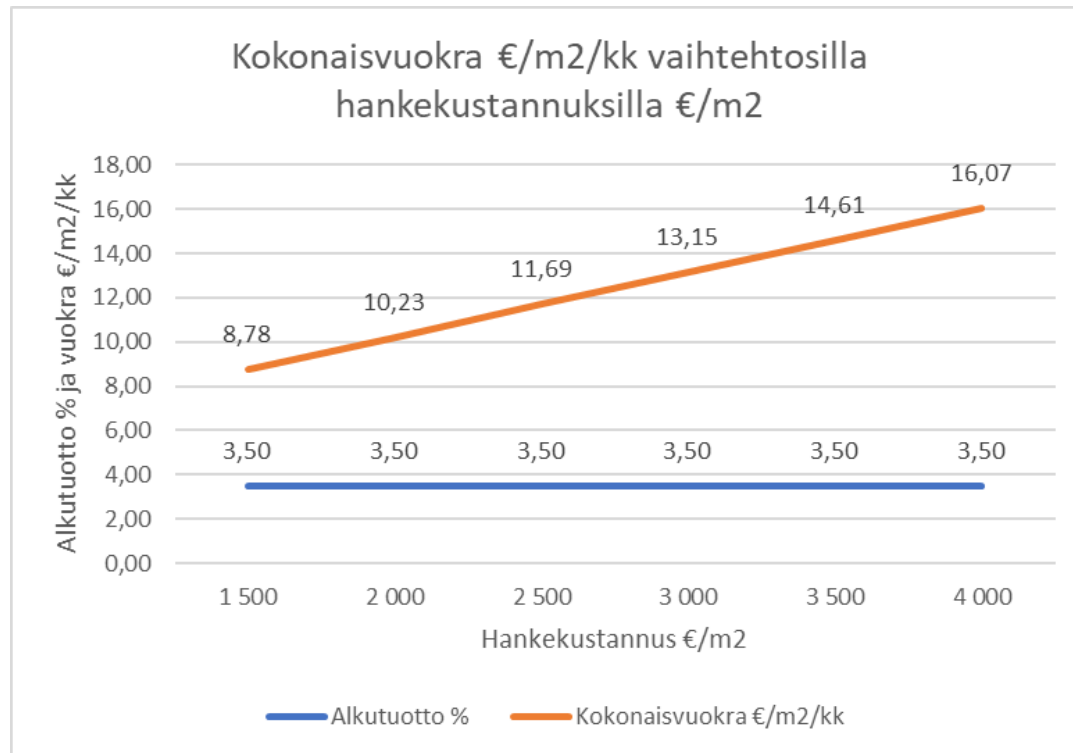
Linnanmaan vuokratilanne ja - kehitysnäkymät

Pekka Riuttanen
Talousjohtaja

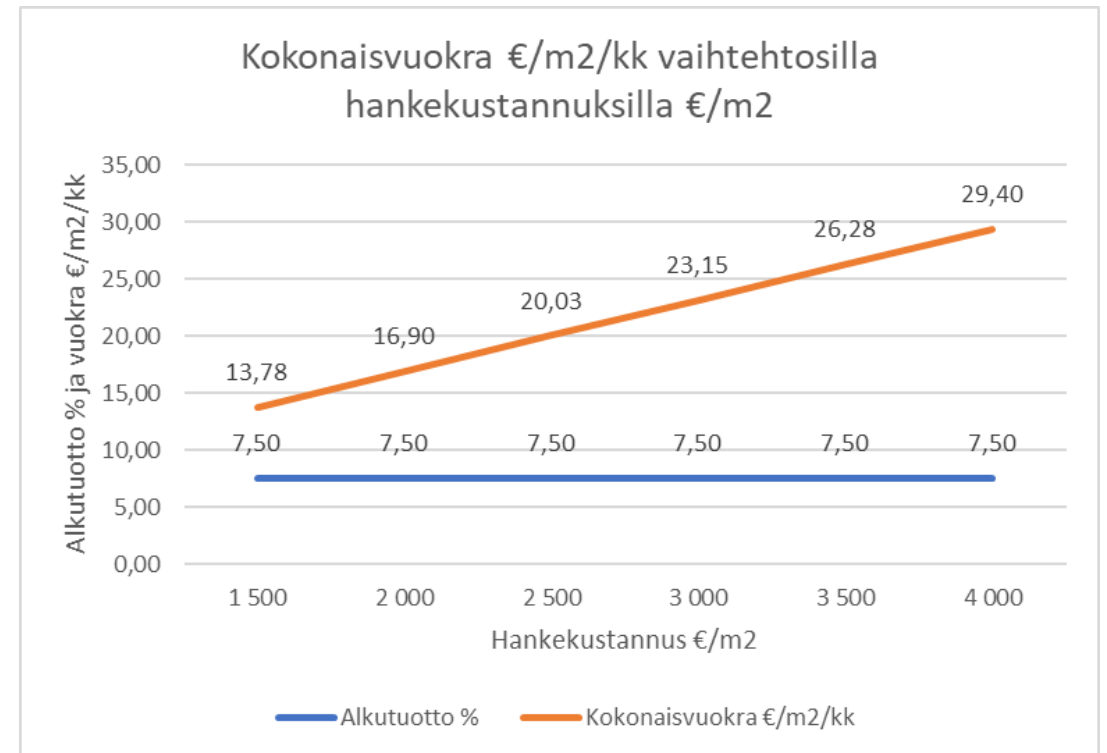


Yksikköhinnan herkkyytarkasteluja – Hankekustannus €/m²

Esimerkki: Alkutuotto **3,50 %**,
hankekustannus 1500...4000
€/m².



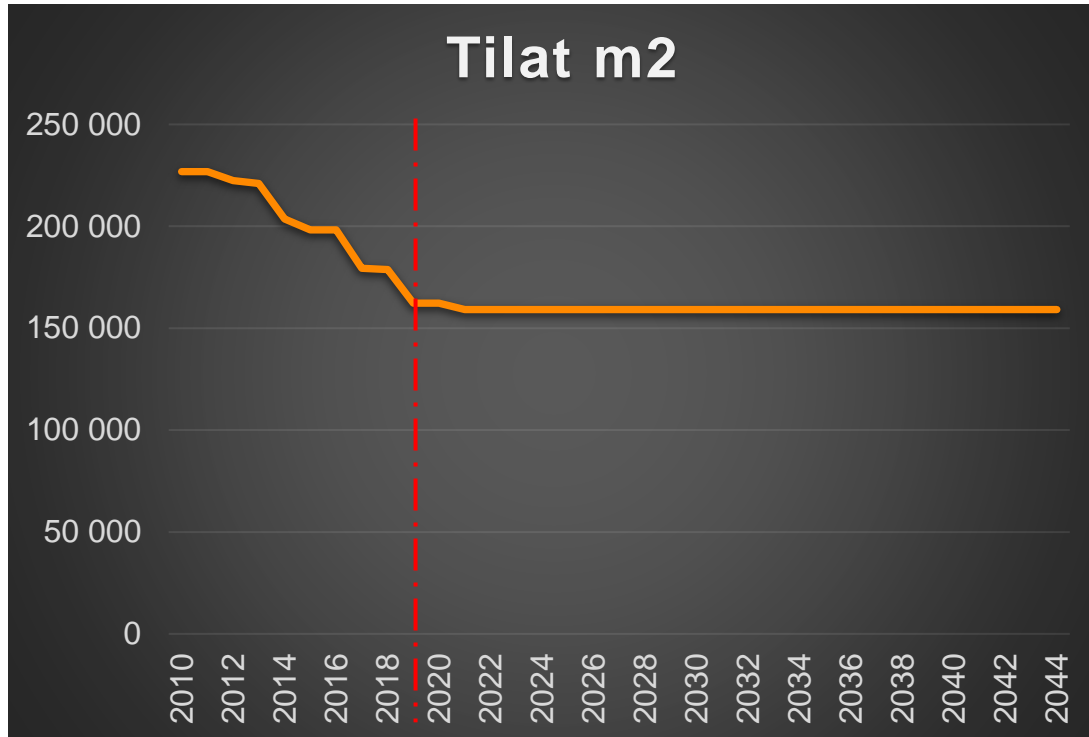
Esimerkki: Alkutuotto **7,5 %**,
hankekustannus 1500...4000
€/m².





Tilamäärä ja vuokraennusteet

Tilamäärä

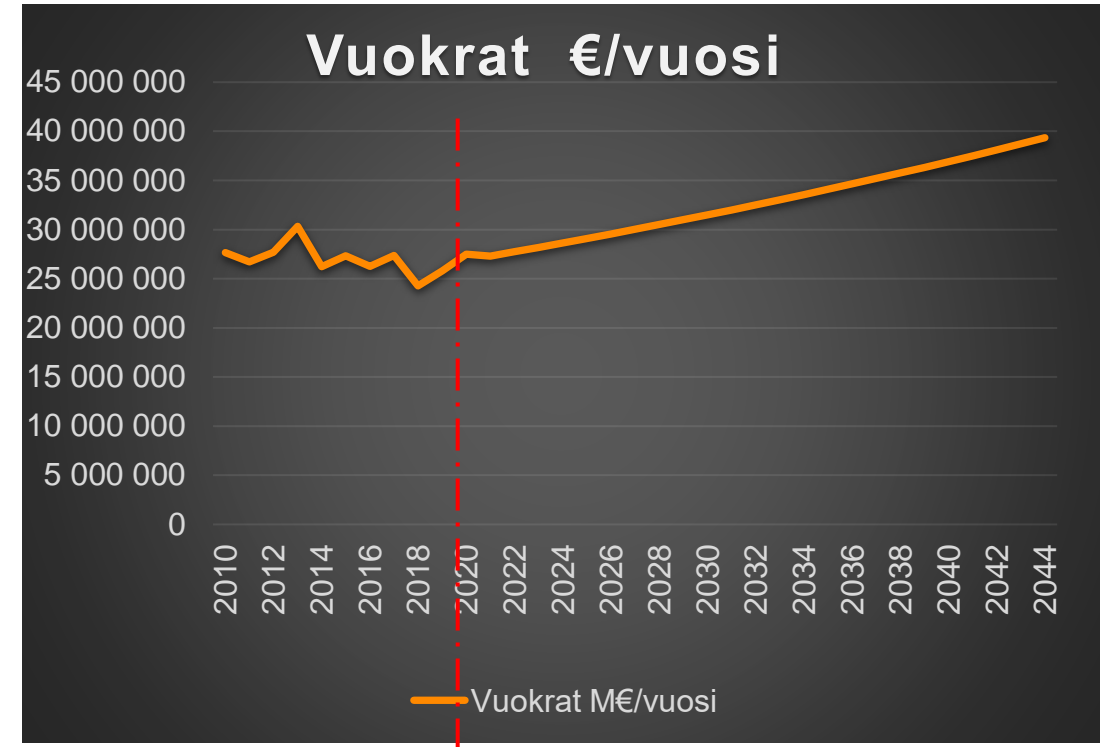


Tilamäärän toteutunut vähentyminen – 35 % vuodesta 2009.

Vuokrat ja tilakustannukset.

Peruskorjauksia ja – parannuksia ei toteuteta.

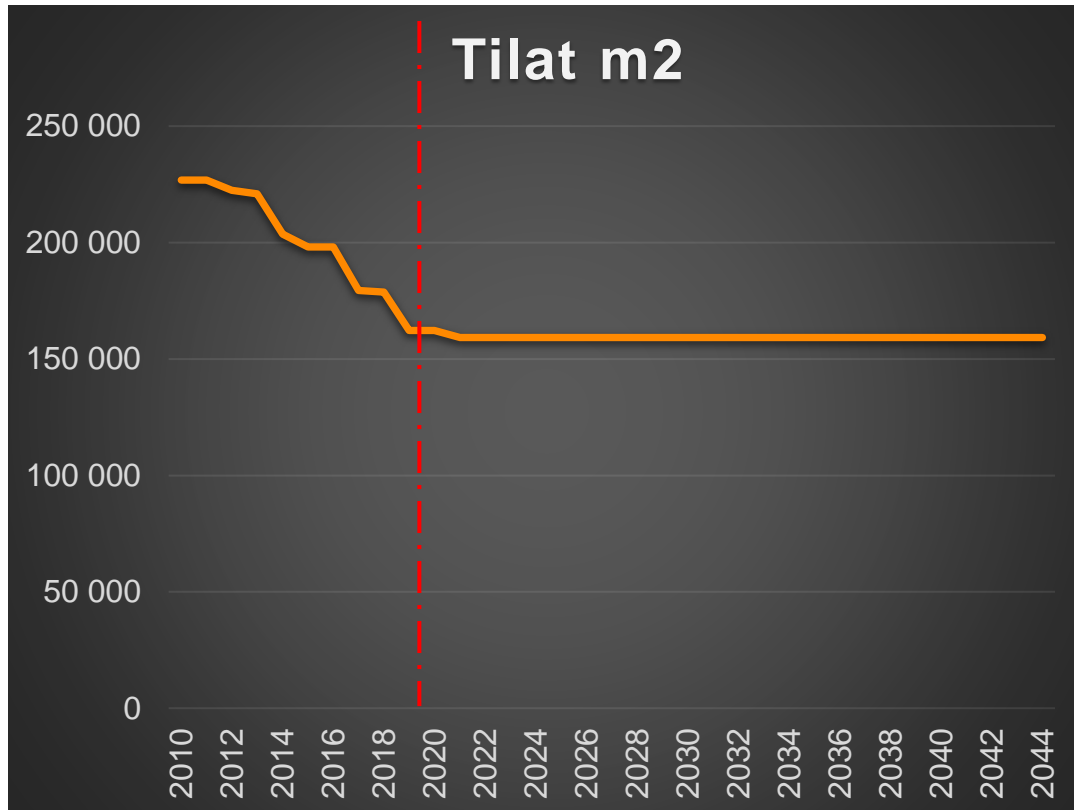
Huomioitu vain indeksinousut.





Tilamäärä ja vuokraennusteet

Tilamäärä



Vuokraennuste

Esimerkki: Peruskorjauksia- ja parannuksia toteutetaan 3 000 m2 vuodessa.





Linnanmaa vs keskustakampus, alkutuotto 7,5 %

	Linnanmaa, nykytilanne	Linnanmaan peruskorjaus (A-Ins.-OY)	Linnanmaan peruskorjaus (WSP-OY)	Keskusta- kampus (A-Ins.-OY)	Keskusta- kampus tehostettu	Metropolia amk Myllypuro
A Pinta-aratiedot						
A Bruttoala brtm2	110 000	110 000	110 000	102 000	83 000	56 015
A Hyötyala hym2 (tilaohjelma-ala)	70 000	73 000	73 000	68 000	55 000	32 446
A Huoneala hum2	96 000	93 000	96 000	85 000	72 000	40 000
A Huoneistoala htm2 (vuokrapinta-ala)	101 000	98 000	96 000	93 000	76 000	42 000
B Hankekustannukset €	0	235 450 000	211 626 000	294 700 000	250 000 000	165 000 000
B Hankekustannus €/brtm2	0	2 140	1 924	2 889	3 012	2 946
B Hankekustannus €/hum2	0	2 532	2 204	3 467	3 472	4 125
Kokonaiskustannukset (Inv.kustannukset) yhteensä €	0	291 764 908	266 449 284	300 004 600	254 500 000	165 000 000
Kokonaiskustannukset (Inv.kust.) €/brtm2	0	2 652	2 422	2 941	3 066	2 946
Kokonaiskustannukset (Inv.kust.) €/hum2	0	3 137	2 776	3 529	3 535	4 125
Vuokravertailu						
Alkutuotto % (tai korko)	0,00	7,50	7,50	7,50	7,50	3,35
Pääomavuokra €/m2/kk	0,00	18,61	17,35	20,16	20,93	10,97
Pääomavuokra €/vuosi	0	21 882 368	19 983 696	22 500 345	19 087 500	5 527 500
Ylläpitovuokra €/m2/kk	0,00	4,40	4,40	4,40	4,40	5,00
Ylläpitovuokra €/vuosi	0	5 174 400	5 068 800	4 910 400	4 012 800	2 520 000
Kokonaisvuokra €/m2/kk	14,61	23,01	21,75	24,56	25,33	15,97
Kokonaisvuokra €/kk	1 475 904	2 254 731	2 087 708	2 284 229	1 925 025	670 625
Kokonaisvuokra €/vuosi	17 710 845	27 056 768	25 052 496	27 410 745	23 100 300	8 047 500

Keskustakampusvaihtoehdot eivät sisällä tonttikustannuksia.



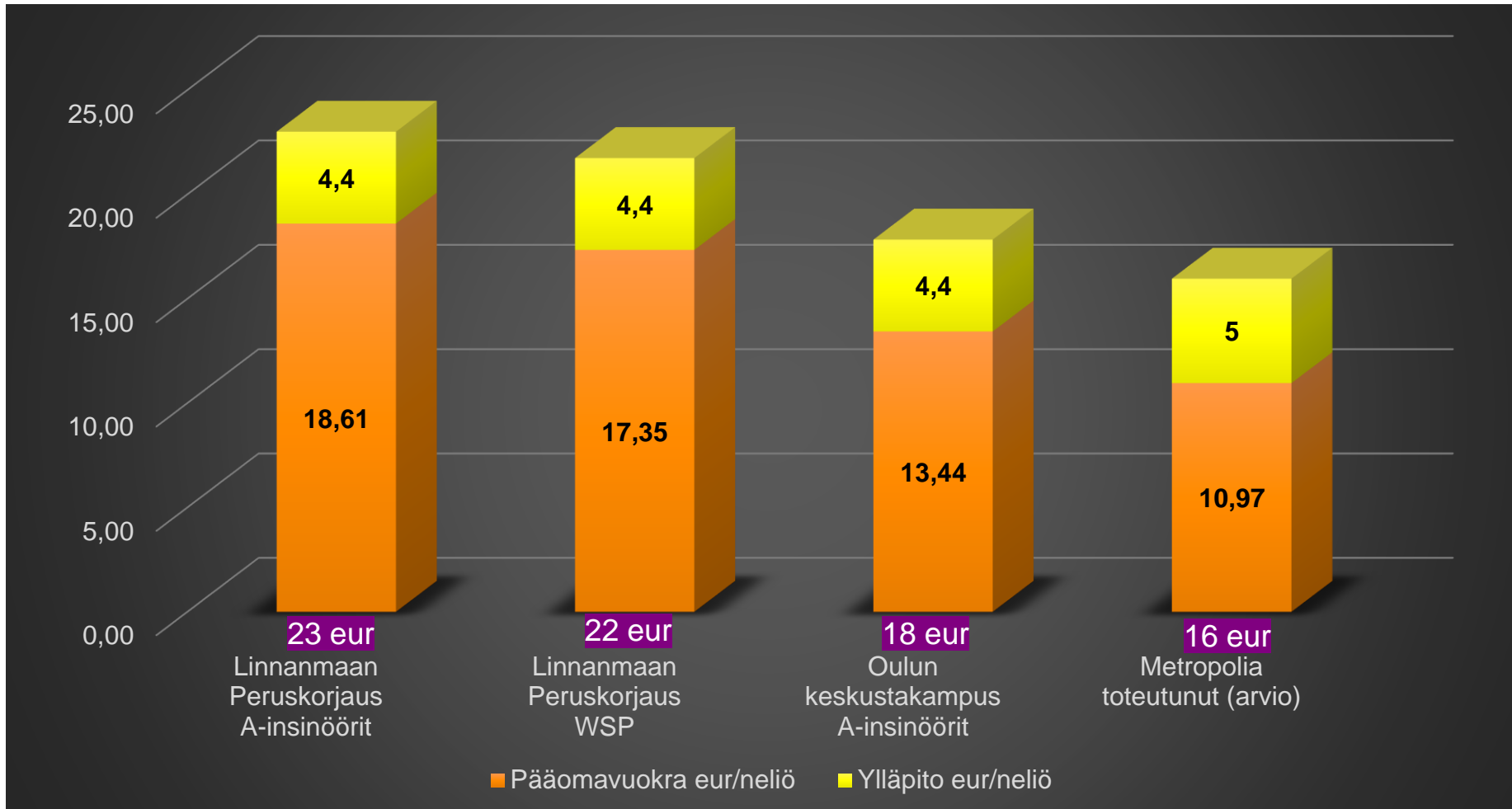
Linnanmaa 7,5 % vs keskustakampus 5,0 % alkutuotto

	Linnanmaa, nykytilanne	Linnanmaan peruskorjaus (A-Ins.-OY)	Linnanmaan peruskorjaus (WSP-OY)	Keskusta- kampus (A-Ins.-OY)	Keskusta- kampus tehostettu	Metropolia amk Myllypuro
A Pinta-ali tiedot						
A Bruttoala brtm2	110 000	110 000	110 000	102 000	83 000	56 015
A Hyötyala hym2 (tilaohjelma-ala)	70 000	73 000	73 000	68 000	55 000	32 446
A Huoneistoala htm2 (vuokrapinta-ala)	101 000	98 000	96 000	93 000	76 000	42 000
B Hankekustannukset €						
B Hankekustannus €/brtm2	0	235 450 000	211 626 000	294 700 000	250 000 000	165 000 000
	0	2 140	1 924	2 889	3 012	2 946
Kokonaiskustannukset (Inv.kustannukset) yhteensä €						
Kokonaiskustannukset (Inv.kust.) €/brtm2	0	291 764 908	266 449 284	300 004 600	254 500 000	165 000 000
	0	2 652	2 422	2 941	3 066	2 946
Vuokravertailu						
Alkutuotto % (tai korko)	0,00	7,50	7,50	5,00	5,00	3,35
Pääomavuokra €/m2/kk						
Pääomavuokra €/vuosi	0,00	18,61	17,35	13,44	13,95	10,97
	0	21 882 368	19 983 696	15 000 230	12 725 000	5 527 500
Ylläpitovuokra €/m2/kk						
Ylläpitovuokra €/vuosi	0,00	4,40	4,40	4,40	4,40	5,00
	0	5 174 400	5 068 800	4 910 400	4 012 800	2 520 000
Kokonaisvuokra €/m2/kk						
Kokonaisvuokra €/kk	14,61	23,01	21,75	17,84	18,35	15,97
	1 475 904	2 254 731	2 087 708	1 659 219	1 394 817	670 625
Kokonaisvuokra €/vuosi	17 710 845	27 056 768	25 052 496	19 910 630	16 737 800	8 047 500



Pääoman tuotto %

Linnanmaa 7,5 %, Keskustakampus 5,0 % ja Metropolia 3,35%



Ylläpitovuokra
15 vuodessa => 75 Meur
Uudessa kampuksessa
kustannukset todella
matalat

Pääomavuokra %
7,5 % => 3,5 %
15 vuodessa ero
200 Meur.
(26,3 Meur/vuosi, 15 vuotta,
400 Meur)

Linnanmaan kampus

Rakennusvaihe 4

Rakennusvaihe 10
Ympäristötietotalo

Rakennusvaihe 1

PSOAS

Rakennusvaihe 2

Rakennusvaihe 9 ja 10
Tietotalo 1 ja 2

Rakennusvaihe 8
Päärakennus

Rakennusvaihe 5

Oamk

Rakennusvaihe 6

Kirjasto

Puutarha

Rakennusvaihe 7
Oamk

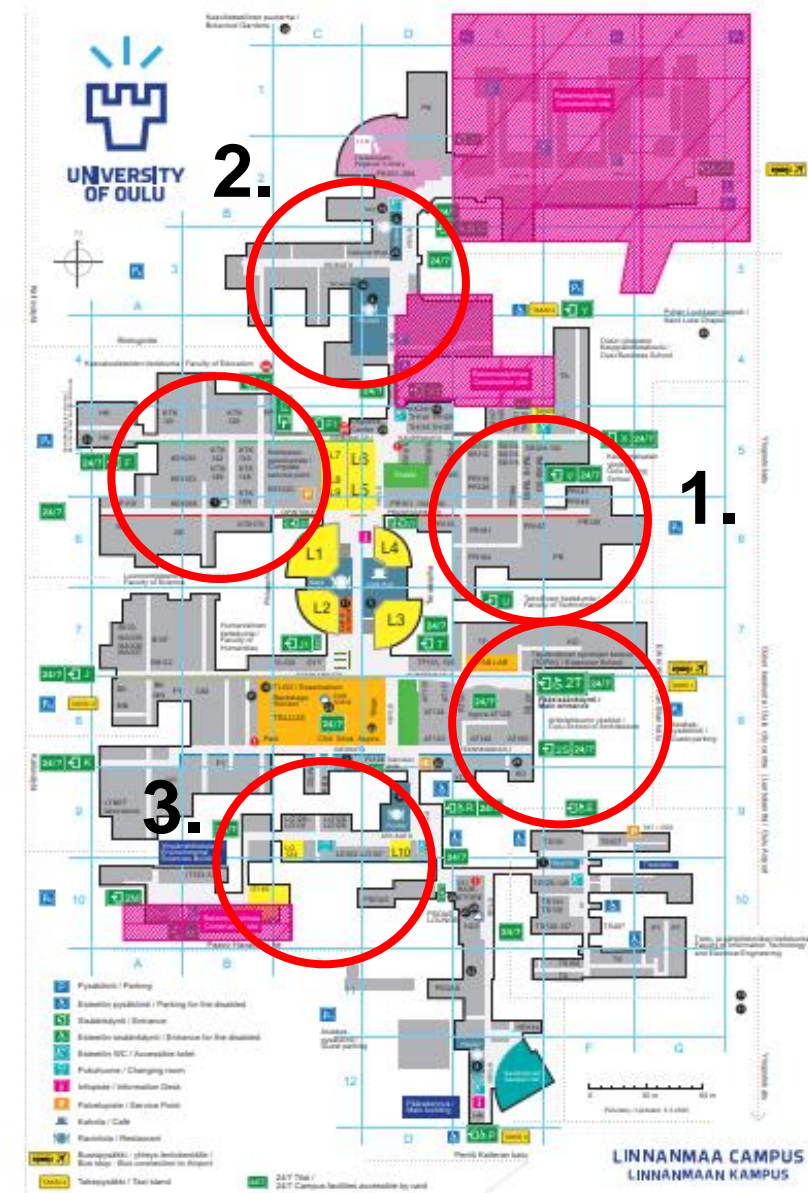
Rakennusvaihe 3

Rakennusvaihe	Alkuperäinen valmistumisvuosi
Rakennusvaihe 1	1973
Rakennusvaihe 2	1975
Rakennusvaihe 3	1977
Rakennusvaihe 4	1980
Rakennusvaihe 5	1983
Rakennusvaihe 6	1987
Rakennusvaihe 7	1992
Rakennusvaihe 8, Päärakennus	1998
Rakennusvaihe 9, Tietotalo 1	2002
Rakennusvaihe 10, Tietotalo 2	2005



Linnanmaan ”kampuskävely”

1. Prosessi 2
2. Ravintola Foodoo
3. ATK-kadun opetustilat





Prosessi 2

Ennen



Jälkeen



Teknillisen tiedekunnan laboratoriokeskus

- Laajuus 1 443 htm², 1 632 brtm²
- Toteutus 2018
- Vuokravaikutteiset rakentamiskustannukset 3 619 000 €, 2 508 €/htm² ja 2 218 €brtm² €
- Vuokravaikutteiset investointikustannukset 4 356 083 €
- **Korjausaste 85 %**
- Vuokrasopimuspinta-ala 1 287 htm²
- Vuokrasopimisaika 15 vuotta
- Alkutuottovaatimus 7,08 %
- Ylläpitovuokra 4,25 €/m²
- **Entinen vuokra 10,60 €/m²/kk, 163 706 €/vuosi**
- **Uusi vuokra 24,16 €/kk, 373 077 €/vuosi**



Ravintola Foodoo



Keskuskeittiön ja ravintolasalin peruskorjaus

- Laajuus 813 htm², 1 045 brtm²
- Toteutus 2019
- Vuokravaikutteiset rakentamiskustannukset 3 600 000 €, 4 428 €/htm² ja 3 446 €/brtm² €
- Vuokravaikutteiset investointikustannukset 4 219 570 €
- **Korjausaste 79 %**
- Vuokrasopimus-pinta-ala 801 htm²
- Vuokrasopimisaika 20 vuotta
- Alkutuottovaatimus 7,05 %
- Ylläpitovuokra 4,40 €/m²
- **Entinen vuokra 10,60 €/m²/kk, 101 887 €/vuosi**
- **Uusi vuokra 35,35 €/kk, 339 784 €/vuosi**



Arkkitehtuuri



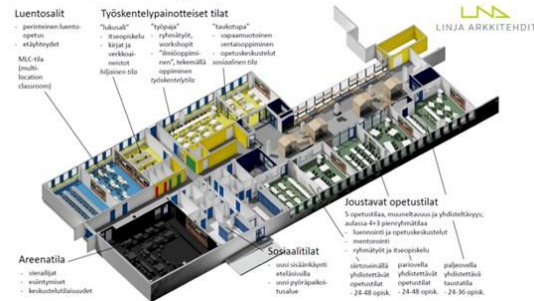
Arkkitehtuurin opetustilat sekä toimistotilat monitilaratkaisuna

- Laajuus 4 864 htm², 5 493 brtm²
- Toteutus 2016
- Vuokravaikutteiset rakentamiskustannukset 6 825 407 €, 1 403 €/htm² ja 1 243 €brtm² €
- Vuokravaikutteiset investointikustannukset 9 509 400 €
- Korjausaste 85 %
- Vuokrasopimuspinta-ala 4 907 htm²
- Vuokrasopimisaika 15 vuotta
- Alkutuottovaatimus 6,86 %
- Ylläpitovuokra 4,25 €/m²/kk
- **Entinen vuokra 10,49 €/m²/kk, 617 693 €/vuosi**
- **Uusi vuokra 15,33 €/kk, 902 604 €/vuosi**
 - **Uusi vuokrasopimus sisältää myös remontoimattomia alueita 1143 m² (10,49 €/m²/kk)**



Atk –kadun opetustilat

ATK-kadun opetustilat, tilatyypit



Tilojen aikaisempi käyttötarkoitus: Tietohallinnon toimistotilat ja opetustilat.

Uusia ja nykyaikaisia yleisopetustiloja sekä pukuhuone- ja suihkutilat

- Laajuus 1 168 htm², 1 287 brtm²
- Toteutus 2020
- Vuokravaikutteiset rakentamiskustannukset 2 959 000 €, 2 534 €/htm² ja 2 300 €/brtm²
- Vuokravaikutteiset investointikustannukset 3 479 602 €
- **Korjausaste 90 %**
- Vuokrauspinta-ala 1 167 htm²
- Vuokrasopimisaika 15 vuotta
- Alkutuottovaatimus 7,64 %
- Ylläpitovuokra 4,40 €/m²
- **Entinen vuokra 10,60 €/m²/kk, 148 442 €/vuosi**
- **Uusi vuokra 23,38 €/kk, 327 526 €/vuosi**



Peruskorjaamattomia alueita



Alkuperäisen rakennusvuoden kunnossa olevia tiloja ja vanhoja peruskorjauksia tai rakennusosia

- Linnanmaan Väylä ja pääkäytävät RV1-RV4
- Yleisopetustiloja
- Pegasus kirjasto
- Keskusaula ravintoloiheen
- Uusimmat 1998-2004 valmistuneet rakennusvaiheet.
- Piha-alueet



Ylläpito- ja peruskorjaustarpeita



- Talotekniikka
- Salaojat ja viemäröinti
- Vesikatot
- Julkisivurakenteet
- Pinnat
- Porrashuoneet
- Piha-alueet
- Pysäköintialueet



Linnanmaan kampus



Peruskorjaus- ja perusparannukset

- Vuokravaikutteisia hankkeita
- Korjausaste 80...95 %
- Sisätiloissa kaikki pinnat ja talotekniikka uusitaan
- Tilat puretaan usein ns. "halliksi" betonipinnoille, myös väliseinät puretaan
- Toteutetaan samalla vaippaan ja osittain piha-alueisiin kohdistuvat korjaukset
- Rakennetaan tarvittavat tilat ja tilamuutokset

Ylläpitokorjaukset

- SYK Oy toteuttaa ylläpitokorjauksina, ilman vuokravaikutusta pääasiassa vaippaan ja talotekniikkaan kohdistuvia korjauksia
- Käytännössä yliopisto maksaa myös ylläpitokorjaukset ylläpitovuokran yhteydessä





Kampuskävelyn yhteenveto

Linnanmaan kampuksen tilojen remontointi nostaa huomattavasti nykyistä vuokratasoa.

- 10 Eur/neliö/kk => 24 Eur/neliö/kk => 35 Eur/neliö/kk

Korjausasteet vaihtelevat 80 % - 90 % välillä.

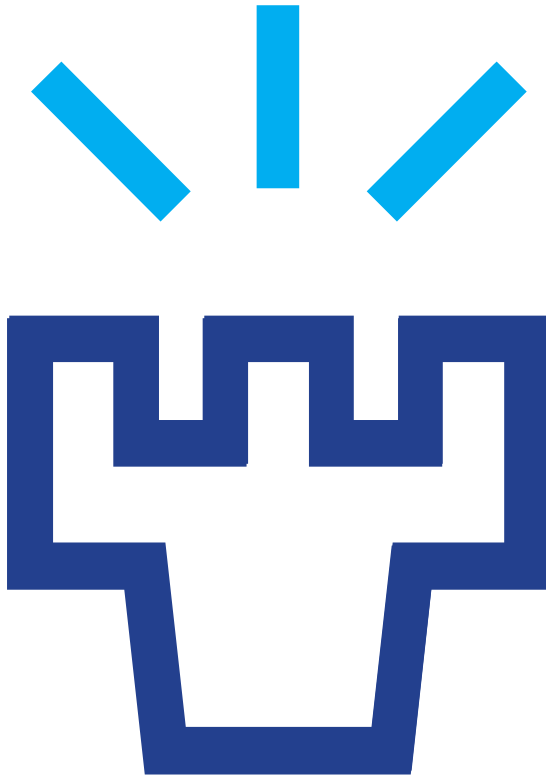
- Korjaamatta jäävät mm. talotekniikka, vesikatot, julkisivurakenteet pinnat sekä porrashuoneet

Alkuperäisen rakennusvuoden kunnossa olevia tiloja ja vanhoja peruskorjauksia tai rakennusosia

- Linnanmaan väylä ja pääkäytävät RV1-RV4, yleisopetustiloja pegasus kirjasto, keskusaula ravintoloineen, piha-alueet

Korjausrakentamisessa ei saavuteta samanlaisia tilojen tehokkuustavoitteita kuin uudisrakentamisessa.

- Uudisrakentamisessa tilojen tehokkuudet kasvavat ovat jopa yli 20 %



**OULUN
YLIOPISTO**