

An elderly man with white hair and glasses, wearing a brown vest over a striped shirt, is sitting at a round table with a young woman with long dark hair wearing a blue patterned sweater. They are both smiling and looking at a tall stack of colorful Jenga blocks on the table. The room has large windows, a floor lamp, and a green armchair.

Vastuullinen
Läsnä
Kehittyvä

Julkisten tilojen yhteistyöfoorumi Yksityisen sijoittajan näkökulma tiloihin

Hemsö / Jarkko Leinonen

Hemsö Suomessa

88 kiinteistöä

kiinteistöjen arvo noin
1,5 miljardia euroa

Yli 450 000 m²
vuokrattavaa tilaa

100 M€ projektisalkku

Julkisten
vuokralaisten osuus
yli **70 %**,
vuokrasopimusten
keskipituus
10 vuotta

Oma suomalainen
organisaatio

Ruotsin valtion
kolmas eläkerahasto AP3
omistaa **85 %**,
AB Sagax 15 %

Suomessa
vuodesta 2013,
Suomi on toinen
pitkäjänteinen
kotimarkkina

Opetus
Hoiva
Sote, pelastus
Oikeus

Yhteiskuntakiinteistösijoittaminen



Yhteiskuntakiinteistö on kiinteistö, jota käytetään julkisesti rahoitettujen ja yhteiskunnan toiminnan kannalta keskeisten palveluiden tuottamiseen. Tyypillisesti kiinteistön vuokralaisena toimii valtio, kunta, hyvinvointialue tai muu julkinen toimija, ja toiminta rahoitetaan suoraan tai epäsuoraan (esim. yksityinen hoiva) verovaroin. Rakennus on käyttötarpeeseen sovitettu; mm. toimistot eivät ole tämän johdosta yhteiskuntakiinteistöjä.

Keskeiset tunnuspiirteet

- Julkinen tai julkisrahoitteinen käyttö
- Pitkäaikaiset vuokrasopimukset
- Räätelöity rakennus
- Vakaa ja ennustettava kysyntä
- Toiminta perustuu väestön palvelutarpeeseen

Millainen rooli kiinteistösijoittajilla voisi olla?



1. Toteuttaa osan investoinneista – joko perusparannuksia tai uusia kohteita
2. Osta kunnilta kohteita, joissa pitkä / joihin yhdessä tehdään pitkä vuokrasopimus hyvinvointialueen kanssa. Niin, että kaikki kolme osapuolta ovat asiasta tietoisia.
3. Sale-and-leaseback; mutta peruste olisi hyvä ymmärtää.
4. Osta tyhjeneviä kohteita hyvissä ajoin kehitettäväksi.



Mihin Hemsö, ja kaltaisemme, sijoittaa

- Sijainti palveluverkon ytimessä, 10.-15. suurimmassa kaupungissa, tai kaupunkiseudussa
- Vuokrasopimuksen kesto 15-25 vuotta, määräaikainen. 100 % julkinen vuokralainen
- Tyypillinen vakiintuneen käytännön mukainen vuokrasopimus
- Maltillinen vuokrataso, kohtuullinen hinta / m²
- Käyttötarkoitus ei herkkä digitalisaatiolle
- Oma tontti, mielusti
- Yli 10 miljoonaa euroa, ei yli 50 M€

Vastuullisuus ja sen vaikutukset

- Käytönaikaisen energiankulutuksen päästöjen pienentyessä nopeasti, korostuvat (uudis)rakentamisen vaikutukset.
- Energiatehokkuusinvestoinnit ovat olleet hyvää bisnestä, eivät altruistisia ympäristötekoja.
- Taksonomia ohjaa vahvasti mm. biodiversiteettiperustein brownfieldeihin vs. greenfield. Voisi arvella, että yksityiset sijoittajat tulevat antamaan perusparantamiselle enemmän mahdollisuuksia kuin tähän asti, eikä uudisrakentamista voi kutsua vastuulliseksi.
- Valtava peruskorjausvelka julkisissa rakennuksissa, yhdistettynä mahdollisesti väärissä paikoissa olevaan palveluverkkoon, kannustaa uudisrakentamiseen – vai ovatko todelliset vaikuttimet toisaalla?
- On tärkeää antaa olemassa oleville rakennuksille aito ja läpinäkyvä mahdollisuus.



Kaupunkiluonto osaksi ilmasto- ja luontoratkaisuja

Janne Suhonen 
Energy and Sustainability Manager • Doctoral Candidate

February 25, 2026

Nykyisen kaltaiset yhteiskunnat eivät ole kehittyneet viimeisen 10 000 vuoden aikana sattumalta. Tämän ajanjakson ilmasto-olosuhteet ovat olleet poikkeuksellisen vakaat ihmislajin historiassa. Vakaat olosuhteet mahdollistivat maatalouden syntyminen, sivilisaatioiden kehittymisen ja energian hyödyntämisen tavalla, joka on tuonut meidät nykyiseen ajanjaksoon, jossa olemme vauraampia ja terveempiä kuin koskaan.

Miksi Hemsö? Tai mitä julkisen toimijan olisi hyvä yksityistä kumppania valitessa varmistaa.



Pitkänjäteisyys

Meillä on pitkäjänteinen näkökulma, ja yhdistämme projektikehityksen pitkäaikaiseen kiinteistöhallintaan ja vuokraukseen.



Saavutettavuus ja päätöksentekokyky

Kiinteistöjemme hallinnointi tapahtuu paikallisesti sekä omien työntekijöidemme että ulkoisten palveluntarjoajien avulla. Tämän johdosta päätöksentekoprosessimme ovat lyhyitä ja nopeita, voimme olla läsnä ja ymmärtää vuokralaistemme tarpeita.



Erikoisosaaminen

Viidentoista vuoden kokemus yhteiskuntakiinteistöistä on antanut meille vahvan ymmärryksen niistä toiminnoista, joita tiloissamme harjoitetaan, sekä erityisistä vaatimuksista, joita niihin kohdistuu.



Vakaa ja pitkäaikainen yhteistyökumppani

Omistajiemme ansiosta meillä on mahdollisuus kasvaa ja vastata asiakkaidemme muuttuviin tarpeisiin suhdanteista riippumatta. Matala toiminnallinen riski ja taloudellinen vakaus merkitsevät turvaa vuokralaisillemme.



Pääoman saatavuus

Taloudellinen vahvuutemme ja pitkäjänteinen toimintatapamme luovat perustan sille, että voimme omistaa, hallinnoida ja kehittää laadukkaita kiinteistöjä yhteiskunnallisia palveluja varten.



Mahdollisuus vertailuun

Valitsemalla Hemsön rakennuttajaksi ja kiinteistönomistajaksi julkisella toimijalla on mahdollisuus vertailla oman organisaationsa suorituskykyä Hemsön toimintaan. Tämä tarjoaa molemmille osapuolille mahdollisuuden kehittää toimintaansa edelleen.