



# Tilojen hallinnan läpivalaisu

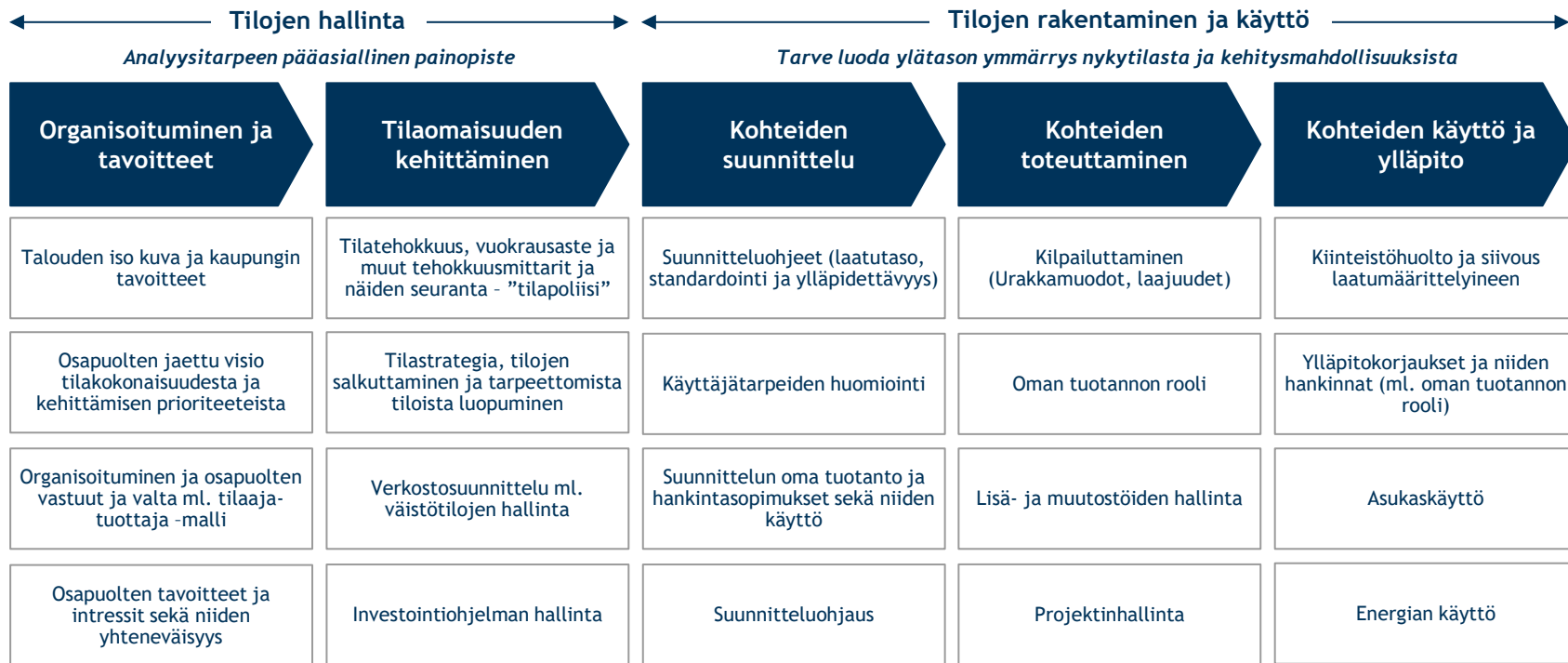
Työsuunnitelma ja tarjous  
20.9.2024

VALOR

# Tausta

- Muiden kaupunkien tavoin, myös Turulla on tarve tasapainottaa talouttaan
- Tasapainottamisessa tilojen hallinnalla on suuri rooli:
  - Kaupunki tulee investoimaan tiloihin yli 1,2 Mrd€ 2032 mennessä
  - Tiloihin liittyvät toimintakulut tiloihin ovat n. 100 M€ vuodessa
  - Tiloihin liittyvissä toiminnoissa on todettu olevan kehittämistä
- Tilojen hallinta organisoitu pääpiirteissään seuraavalla tavalla:
  - Yhteisissä palveluissa sijaitsevat Tilapalvelut vastaa tilojen suunnittelusta, rakennuttamisesta, vuokralle tarjoamisesta ja ylläpidosta
  - Integraatiotoiminnossa sijaitseva Palveluiden ja palveluverkkojen hallinta vastaa verkostosuunnittelusta ja osallistuu investointiohjelman valmisteluun
  - Palvelukokonaisuuksissa on tilojen käyttäjät, jotka osallistuvat suunnitteluun ja maksavat tilavuokrat
- Tiloihin hallintaan liittyen on havaittu ainakin seuraavanlaisia haasteita:
  - Epävarmaa onko eri osapuolilla kaupungissa yhteinen näkemys, intressit ja tavoitteet tilojen osalta
  - Tiloihin liittyvä organisoituminen, vastuunjako ja toimijoiden edellytykset toteuttaa vastuitaan ovat hieman epäselviä
  - ”Tilapoliisi” -roolin puuttuminen - ei läpinäkyvyyttä mitoituksiin, tilatehokkuuteen ja muihin mittareihin
- Turku on käynyt VALORin kanssa keskustelua talouden tasapainottamisesta ja pyysi VALORilta tarjoustuista Tilojen hallinnan läpivalaisu -projektista
- Tämä dokumentti on VALORin tarjous, jota voidaan tarvittaessa räätälöidä asiakkaan palautteen mukaan

# Tausta: tiloihin liittyvät toiminnot



# Työn tavoitteet



Turun tilojen  
hallinnan  
läpivalaisu



Kuvata kaupungin tiloihin liittyvät toiminnot taloudellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta



Tunnistaa tilojen hallinnan nykytilaan liittyvät haastealueet ja määrittää priorisoidut kehittämistoimet



Laatia tilojen hallinnalle analyysiin perustuva pitkäjänteinen kehittämissuunnitelma



Laatia tilojen rakentamiselle ja käytölle priorisoitu etenemissuunnitelma, jolla toiminnot analysoidaan ja tehokkuustoimenpiteet määritellään



Tunnistaa 1...2 nopeavaikutteista tehostustoimenpidettä luomaan lyhyen tähtäimen taloudellista liikkumavaraa

# Työsuunnitelma

A

## Taloudellisen ja toiminnallisen ymmärryksen muodostaminen

- Operatiivisen ja taloudellisen datan kerääminen yleiskuvan luomiseksi
- Osapuolten haastattelut ja ymmärryksen kokoaminen organisoitumisesta, vastuunjaosta, keskeisistä prosesseista, rajapinnoista sekä niiden toimivuudesta ja tehokkuudesta
- Toiminnallisen logiikan ja kustannusrakenteen yhdistäminen tuottavuusajureiden kuvaamiseksi (mitkä asiat ovat taloudellisesti merkittäviä, mitkä vähemmän merkittäviä)
- Kokonaisprosessin nykytilan kuvaaminen ja läpikäynti työkokouksessa



Aloituskokous



Haastattelut (kaupunginjohto, integraatiot, talous, tipa, käyttäjät)

B

## Haastealueet ja kehittämismahdollisuudet

- Haasteiden ja kehitysalueiden tunnistaminen ja priorisointi
- Opit aiemmista hankkeista ja verrokki-kaupungeista
- Kehittämismahdollisuuksien tunnistaminen
- Nykytilan ja kehittämismahdollisuuksien käsittely työkokouksessa



Työkokous 1:  
Nykytila ja havainnot



C

## Toimenpiteet ja etenemissuunnitelma

- Kehittämismahdollisuuksien tarkentaminen ja euromääräisen parannuspotentiaalin määrittäminen
- Potentiaalin kotiuttamisen ajallinen ulottuvuus, riskit ja riippuvuussuhteet
- Kehittämissuunnitelman luominen ja läpikäynti työkokouksessa



Työkokous 2:  
Toimenpiteet

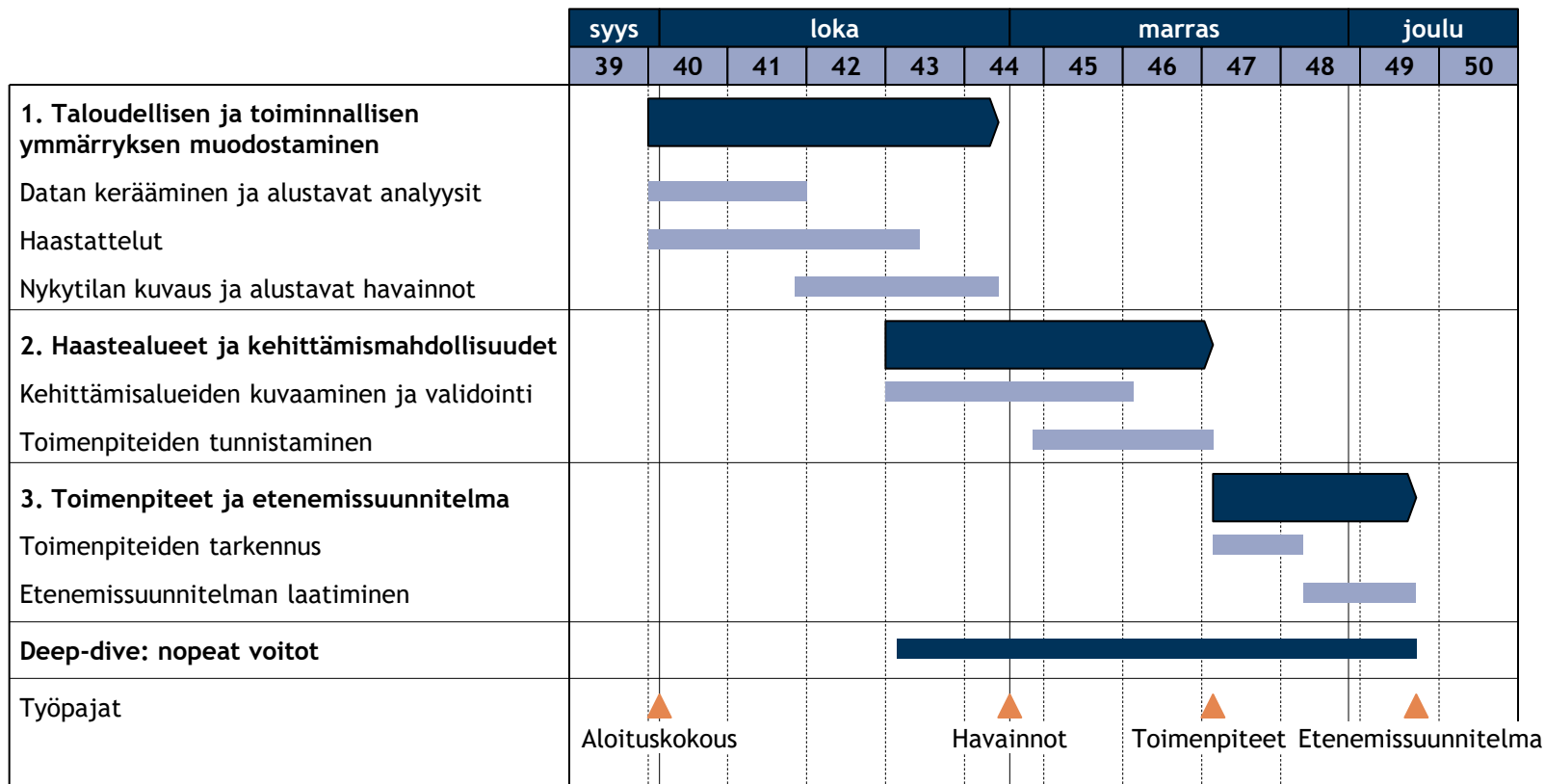


Työkokous 3:  
Yhteenvedo ja eteneminen

### Deep-dive: nopeat voitot

- Tunnistetaan ja määritellään 1-2 nopeavaikutteista parannustoimenpidettä euromääräisine potentiaaleineen

# Aikatauluehdotus



# Läpivalaisuhankkeen keskeiset tuotokset



Kuvaus nykytilasta lähtien organisoitumisesta suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon



Haastealueiden ja kehittämismahdollisuuksien kuvaus painottuen tilojen hallintaan, tilojen rakentaminen ja käyttö ylätasoisemmin



Kehittämissuunnitelma tilojen hallinnan parantamiseksi sekä priorisoitu etenemissuunnitelma tilojen rakentamisen ja käytön analysoimiseksi ja kehitystoimien tunnistamiseksi



Määriteltynä 1...2 lyhyen tähtäimen kustannussäästöjä tuovaa nopeaa voittoa

# Toteutustavalla varmistetaan ymmärrys nykytilasta ja suositusten toteutettavuus organisaatiossa

A

## Keskustelut & havainnointi

- Reilusti keskusteluaikaa
- Nykyisen organisointi-, johtamis- ja toimintamallin ymmärrys
- Toimintokohtaiset erityispiirteet
- Haasteiden sekä parannuskohteiden tunnistaminen
- Keskustelut pyritään käymään hengessä, joka sitouttaa toimintojen vetäjiä

B

## Faktapohjainen analyysi

- Huomioiden esilletuonti ja havaintojen validointi
- Mittaluokkien ja merkittävyyksien ymmärtäminen
- Toiminnallisen tiedon kytkeminen numeroihin

C

## Työpajapohjainen työskentely asiakkaan kanssa

- Havaintojen käsittely, validointi ja jalostaminen
- Yhteisymmärryksen muodostaminen tarvittavista toimenpiteistä ja prioriteeteista
- Organisaation sitouttaminen muutoksen läpiviemiseen



# VALORin tiimi



**Managing Partner**

**Henrikki Palva**

DI, Tuotantotalous

+358 40 514 9946

- Henrikillä on 25 vuoden laaja-alainen kokemus liikkeenjohdon konsultoinnista operatiivisen kehittämisen hankkeista, strategiatyöhön ja rakenteelliseen kehittämiseen
- Kokemusta useammasta tehostamishankkeesta eri toimialoilla
- Tässä hankkeessa Henrikki osallistuu aktiivisesti valittuihin haastatteluihin, työkokouksiin ja ohjausryhmiin sekä vastaa toimituksen laadusta



**Projektipäällikkö**

**Director, Associate Partner**

**Johan Matinmikko**

DI, Tuotantotalous

+358 40 725 0506

- Johanilla on yli yhdeksän vuoden kokemus strategia- ja liiketoiminnan kehittämishankkeista
- Kokemusta erityisesti strategiahankkeista ja operatiivisen kehittämisen ohjelmien läpiviemisestä
- Kokemusta noin kymmenestä hankintatoimen kehittämiseen liittyvästä hankkeesta ja yli kymmenestä muuhun tehostamiseen liittyvästä hankkeesta
- Tässä hankkeessa Johan toimii projektipäällikkönä, vastaa lopputuotoksesta sekä osallistuu aktiivisesti työpajoihin ja haastatteluihin



**Projektikonsultti**

**Senior Associate**

**Akseli Sutinen**

DI, Tuotantotalous

+358 40 733 8483

- Useamman vuoden kokemus strategia- ja liiketoiminnan kehittämishankkeista
- Ennen VALORia Akseli työskenteli Relexillä toimitusketjun optimointiin liittyvissä tehtävissä
- Akselilla on kokemusta neljästä hankintatoimen kehittämishankkeesta sekä useista operatiivisten prosessien tehostamisen hankkeista
- Tässä hankkeessa Akseli toimii analyytikkona tuottaen analyysejä kehittämisen identifiointiin ja hypoteesien varmistamiseen sekä osallistuu aktiivisesti työpajoihin ja haastatteluihin

*Lisäksi VALOR voi hyödyntää analyyttikkoresurssiaan soveltuvissa tehtävissä*

# VALORin relevantteja referenssejä kiinteistöalalta

**Helsinki KYMP** - ATT:n tuottavuustarkastelu

**VALORin** asumisen palveluiden toimialakatsaus 2021 ja vuokra-asuntomarkkina 2022 -selvitys

**Finlandiatalo** - strategiapäivityksen tuki

**Helsinki** - Tilat-palvelun ja koulutuksen toimialan rajapintojen kehittäminen

**Revelon** - kiinteistökehitysyrityksen rakenteen ja rahoituksen kehittäminen

**Kapiteeli ja Sponda** - strategia ja rakennejärjestelyt

**Porvoon kaupunki** - asunto-omaisuuden järjestäminen ja rakenneselvitys

**Kapiteeli** - Ovenian perustamisen tuki

**Sato** - strategiaprosessi ja siihen liittyvät markkina-analysit ja toiminnalliset selvitykset

**HKL** - hankepalveluiden kehittäminen ja organisointi (ml. kiinteistöhankeet)

**Messukeskus** - strategian arviointi

**Viria** - kiinteistöomaisuuden kehittämishanke

# Työmääräarvio ja kaupallinen ehdotus

## Työkokonaisuus

- Haastattelut (eri osapuolet, asiantuntijat, talous), n. 10...15 kpl
- Datat kerääminen ja analysointi
- Dokumentaation tuottaminen
- Työpajat (3 kpl), á 2-3 pv

## Yhteensä

## Aika-arvio, htp

5...7

8...10

5...6

6...9

**24-32**

VALORin asiantuntijapalkkio 1850 €/konsulttipäivä. Ehdotamme ajankäyttöön perustuvaa asiantuntijapalkkiota eli yllä mainitun työmääräarvion mukaisesti laskutus enintään **59 200 €** (alv 0)

Laskutus kahdessa erässä. Ensimmäinen erä hankkeen ollessa aikataulullisesti puolessa välissä ja toinen erä asiakkaan hyväksytyä lopputuotokset.

# Seuraavat askeleet, mikäli ehdotus on Turulle ok

- Aloituskokouksen sopiminen
- Työryhmän jäsenten nimittäminen eli kenen kanssa pidetään työkokoukset
- Haastateltavien määrittely ja tiedottaminen
- Yhteyshenkilö haastattelujen ja työkokousten kalenterointeihin
- Tietopyynnön valmistelu
- Katseluoikeus Turun talousraportointiin mikäli mahdollista

VALOR esittely

# VALOR - Creating value

VALOR on sekä strategiakonsultti että yrityskauppaneuvonantaja, joka tukee hallituksia ja johtoryhmiä luomaan pysyvää arvoa

Yhdistämme kokemuksemme faktapohjaiseen analyysiin käytännönläheisten ja tehokkaiden ratkaisujen luomisessa

Uskomme, että luomalla pitkäjänteisiä ja luottamuksellisia asiakassuhteita voimme parhaiten tukea asiakkaidemme arvon kehitystä

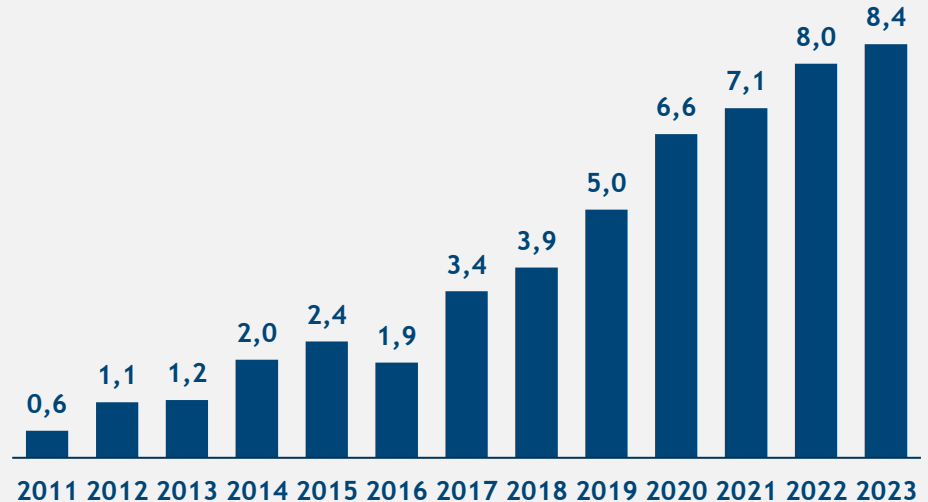


# VALOR pähkinäkuoressa

## VALOR avaintiedot

- Perustettu kesäkuussa 2011, osakkaidensa omistama
- Tavoitteena olla Suomen johtava ja asiantuntevin liikkeenjohdon konsultti
- Palveluissa ainutlaatuinen yhdistelmä liikkeenjohdon konsultointia ja investointipankkitoimintaa
- Toiminnan perustana tavoitteellinen ja pitkäaikainen arvонуonti yhdessä asiakkaidemme kanssa

## VALOR liikevaihdon kehitys 2011-2023, M€



# ASIAKASTYYTYVÄISYYS

## Asiakastyytyväisyyskysely 2023

- Kyselytutkimuksen suoritti Innolink ja vastaajia oli 82
- VALOR nähtiin erityisesti asiantuntevana, luotettavana ja osaavana toimijana

### Net Promoter Score (2023), %

Asteikko -100...+100



## Mitä VALORista tulee mieleen kumppanina?





# KONSULTOINTIPALVELUT



## Strategia

- Portfolio ja liiketoimintastrategiat
- Markkinatutkimukset ja kilpailija-analyysit
- Go-to-market strategiat
- Teknologia- & feasibility-selvitykset
- Tuote- ja palvelutarjooma, hinnoittelustrategia
- Arvonketjun kehittämiseen liittyvät selvitykset



## Toiminnan kehittäminen

- Liiketoiminnan diagnostiikka
- Muutos- ja kustannussäästöohjelmat
- Hankintatoimen kehittäminen
- Tehokkuuden kehittäminen
- Liiketoimintaprosessien suunnittelu
- Rakenteellinen kehittäminen
- Pääoman vapauttaminen



## Omistajuus ja yrityskaupat

- Omistajastrategiat, kumppanuudet ja allianssit
- Järjestelykohteiden tunnistaminen ja prosessien aktivointi
- Arvonmääritykset, synergia-analyysit & arvonluontimahdollisuudet
- CDD ja VDD
- Haltuunotto ja integraatiohankkeet

# VALOR

VALOR PARTNERS  
ETELÄESPLANADI 24  
00130 HELSINKI

HENRIKKI PALVA  
HENRIKI.PALVA@VALOR.FI  
+358 40 514 9946

JOHAN MATINMIKKO  
JOHAN.MATINMIKKO@VALOR.FI  
+358 40 725 0506

VALOR.FI