Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Raportti Äänekosken kaupungille

3.9.2026 Finwise Advisors Oy

Copyright © Finwise Advisors Oy

Sisältö

1. Yhteenveto
2. Tausta
3. Yhtiöittämistarpeen arviointi
4. Toimitilamarkkinoiden kartoitus
5. Haastattelut

Liitteet

Copyright © Finwise Advisors Oy

Yhteenveto

Copyright © Finwise Advisors Oy

Äänekosken sotepe-kiinteistöjen vuokrausmarkkina ei ole aktiivinen

Alueella tehdään toimitilakauppoja harvakseltaan ja markkina on suppea.

- Viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupat ovat painottuneet teollisuus- ja hallikiinteistöihin.
- Liike- ja toimistotilaa on haastattelujen perusteella runsaasti tyhjillään, eikä kysyntää ole. Tilannekuva on vastaava myös muissa Keski-Suomen pienemmissä kunnissa ja kaupungeissa.

Kaupungin alueelta ei ole vuokrattavissa Hyvaksin käyttämien sote- ja pela-erityiskäytön kiinteistöjen toimintaan tai laajuuteen soveltuvaa vaihtoehtoista tilaa.

- Hyvinvointialueen vuonna 2025 julkaistun palveluverkkopäätöksen mukaan Äänekoskelle sijoittuu sote-keskus ja ikääntyneiden asumispalveluita. Terveyskeskus- ja paloasematiloille ei ole Äänekoskella vaihtoehtoista tilatarjontaa.
- Yleisemmälle tilalle, kuten toiminta- ja päiväkeskustilalle, hyvinvointialue kartoittaa markkinoiden tarjontaa ja vaihtoehtoratkaisuja kuntien omistamille kiinteistöille. Palvelutarpeen laajuus ja jatkuminen on epävarmaa ja vuokrasopimukset tyypillisesti lyhyitä.

Asumiseen soveltuvien kohteiden markkina on aktiivisempi

- Äänekoskella on joitakin yksityisiä palveluasumisen tarjoajia vanhus- ja vammaispalveluille. Toimijoiden tilat ovat yksityisessä omistuksessa. Vuonna 2026 valmistuu uusi Mehiläisen hoivakoti, jolla korvataan vanhoja kohteita.
- Sote-käyttöön räätälöityjen vanhojen palveluasumiskohteiden vuokraustoiminnan voidaan katsoa täydentävän markkinoita niiden häiritsemisen sijaan.
- **Tavallisten asuntojen vuokraukselle sen sijaan on toimivat markkinat ja jälkimarkkinat ympäri Suomen (esimerkiksi tuki- ja palveluasunnot, jotka soveltuvat suoraan tavalliseen asumiskäyttöön).**

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kaupungin sotepe-tilojen käyttötarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti

Sote-tilojen vuokraus tai muuntaminen vaihtoehtoiseen käyttöön on haastavaa.

- Äänekoskella vuokrataso ja toimitilojen kysyntä ovat rajallisia. Toimisto- ja liiketilojen markkinavuokrat ovat haastattelujen perusteella noin 4-8 e/m2/kk tasolla.
- Kaupungin hyvinvointialueelle vuokraamat tilat eivät sovellu nykyisellään suoraan yritys- tai asumiskäyttöön. Merkittävien muutostöiden rahoittamiseen markkinaehtoisella vuokralla ei ole alueella edellytyksiä.

Paloasemat voivat olla hyödynnettävissä teollisuuskäytössä. Markkinakysyntä on kuitenkin rajallista.

- Paloasemien hallit soveltuvat teknisesti muuhun käyttöön, kuten varastotilaksi. Todennäköisesti myös paloasemiin tarvitaan muutostöitä ennen vaihtoehtoista käyttöä. Pienet paloasemat (muut kuin Äänekosken pelastuslaitos) ovat teknisesti heikossa kunnossa, mikä rajoittaa niiden vuokrattavuutta.
- Paloasemat ovat vasteaikojen vuoksi kriittisiä toimipaikkoja, eikä korvaavia tontteja tai sijainteja ole käytännössä käytettävissä.
- Äänekosken pelastuslaitosta ei nykyisellä hyvinvointialueelle siirtyneellä sopimuksella kosketa yhtiöittämisvelvoite.

→ Sote- ja pela-erityistilojen muuntaminen markkinaehtoisesti tuottavaksi muussa kuin hyvinvointialueen käytössä on epätodennäköistä, sillä kiinteistöjen arvot jäävät mataliksi, muutostyöt ovat kalliita, eikä kysyntää ole riittävästi. Ainoastaan suoraan asumiskäyttöön soveltuville kiinteistöille on olemassa potentiaalinen jälkimarkkina.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Sote- ja pela-kiinteistöille ei ole sijoittajakysyntää lyhyillä vuokrasopimuksilla

Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pieniin kaupunkeihin lyhyillä vuokrasopimuksilla.

- Hyvinvointialue on tarjonnut pääosalle kohteista toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia lyhyillä 12 kk irtisanomisajoilla tai korkeintaan 4 vuoden mittaisia määräaikaisia vuokrasopimuksia.
- Yksityiset toimijat eivät ole kiinnostuneet lyhyistä vuokrasopimuksista (alle 10 vuotta). Lisäksi hyvinvointialueen arviointimenettely lisää tilankäytön kehittymisen epävarmuustekijöitä ja heikentää sijoittajakiinnostusta.
- Sijoittajien fokus on uusissa, hyväkuntoisissa kohteissa, joissa on pitkä vuokrasopimus. Yli 10 vuoden vuokrasopimuksilla ja omistajalle edullisilla vuokrausehdoilla hyväkuntoisten kohteiden myytävyys on mahdollinen.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Koonti: Äänekosken kaupungin omistamat sote- ja pela-kiinteistöt ja markkinavaikutus

Kiinteistö	Arvio vuokrauksen markkinavaikutuksista
Terveyskeskukset ja paloasemat	• Vastaavilla kohteilla ei ole käyty kauppaa, yksityiset toimijat eivät ole kiinnostuneita tulemaan markkinoille lyhyillä vuokrasopimuksilla, eikä kohteille ole kysyntää vaihtoehtoisessa käytössä. ➢ **Ei aktiivisia markkinoita lyhyillä vuokrasopimuksilla.**
Toimintakeskus-, päiväkeskus- ja palvelukeskustilat	• Nykyiseen hyvinvointialueen palvelutarpeeseen voi löytyä korvaavia ratkaisuja alueella vuokrattavista tyhjistä toimitiloista. • Hyvinvointialueen tilatarve on kuitenkin pitkällä aikavälillä epävarma, eivätkä yksityiset toimijat ole kiinnostuneita lyhyistä vuokrasopimuksista. • Kiinteistöille ei ole kysyntää muussa kuin hyvinvointialueen toiminnassa. Kaupankäyntiaktiivisuus vastaaville kohteille on hiljainen ja hinnat alhaisia. ➢ **Vuokraustoiminnalla on näkemyksemme mukaan korkeintaan vähäinen markkinavaikutus lyhyillä vuokrasopimuksilla.**
Palveluasuminen	➢ **Alueella on yksityisomisteisia palveluasumisen kohteita. Vuokraustoiminnalla voi olla vaikutuksia markkinaan.** ➢ **Tavalliseen asumiskäyttöön soveltuvien tilojen vuokraukselle on aktiiviset markkinat Äänekoskella.**

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kaupungin sote- ja pela-kiinteistöjen vuokrauksella ei näkemyksemme mukaan vaikuteta kilpailtuihin markkinoihin lyhyillä vuokrasopimuksilla.

Tavalliseen asumiskäyttöön soveltuville tiloille on sen sijaan toimivat markkinat. Asunnoille lyhyet vuokrasopimukset ovat tyypillisiä.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Tausta

Copyright © Finwise Advisors Oy

Tausta: yhtiöittämisvelvollisuus ja mahdollisuus yhtiöittämättä jättämiseen

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus perustuu kilpailuneutraliteetin turvaamiseen. Lain mukaan kunnan tulee sote-siirtymäkauden päätteeksi (optiokausi päättyy 31.12.2026) yhtiöittää sellaiset sote- ja pelastuskiinteistöt, joita se vuokraa hyvinvointialueelle. Tarkoituksena on estää kuntien mahdollinen kilpailuetu yksityisiin toimijoihin nähden.

Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan yhtiöittämisvelvollisuudesta voidaan poiketa, jos markkinavaikutukset ovat vähäisiä. Tällöin kunta voi jättää kiinteistön yhtiöittämättä, mikäli se voi esittää perustelut sille, ettei toiminta vääristä kilpailua tai estä markkinoiden toimivuutta.

Yhtiöittämättä jättäminen edellyttää dokumentoituja ja tapauskohtaisia arvioita, esimerkiksi:

- Onko alueella toimivaa toimitilamarkkinaa tai vaihtoehtoista tilatarjontaa?
- Ovatko vuokrasopimukset pienimuotoisia, lyhytaikaisia tai kohdistuvatko ne tiloihin, joilla ei ole todellista markkina-arvoa?
- Onko hyvinvointialueen näkökulmasta kyseessä ainoa mahdollinen palvelutila?

Selvitys markkinavaikutuksista ja kilpailuneutraliteetista muodostaa perustan mahdolliselle yhtiöittämättä jättämiselle. Päätöksessä on suositeltavaa viitata kirjalliseen arvioon, joka osoittaa, miksi yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kuntaliiton näkemys yhtiöittämättä jättämisen perusteluista

- Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit.
  - **Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä.** Pykälä ei ole tarkoitettu yhtiöittämisvelvoitteen kiertämiseksi.

- **Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinaa.**

- Kunta arvioi oman kuntansa tilanteen huomioiden sen, että **kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea.**
  - Kunnan on perusteltava kattavasti mahdollinen päätös yhtiöittämättä jättämisestä!

- Kilpailulain 30a §:n mukaan, jos kunnan, kuntayhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön harjoittamassa taloudellisessa toiminnassa sovelletaan sellaista menettelyä tai toiminnan rakennetta, joka tavaroiden tai palveluiden tarjonnassa
  1. vääristää tai on omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla,
  2. estää tai on omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä tai
  3. on ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa,

Lähde: Kuntaliitto, Ohje kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kuntaliiton suositus markkinaselvityksessä selvitettävistä asioista (1/2)

- Onko kilpailulain mukaisesti määritetyllä relevantilla markkina-alueella (myöhemmin myös relevantit markkinat) merkittävässä määrin sote-toimitiloja (kuvataan kunnan omistukset ja arvioidaan yksityinen sote-kiinteistöomistus)?
- Onko relevanteilla markkinoilla tehty sote-toimitiloja, tai toimitiloja ylipäätään koskevia kiinteistökauppoja viime vuosina (kuvataan ne kaupat, joita tehty)?
- Soveltuvatko kunnan omistamat sote-toimitilat muuhun vuokrauskäyttöön ilman merkittäviä kustannuksia omistajalleen, eikä niitä siten ole mahdollista vuokrata muuhun toimintaan. Toimitilat on suunniteltu ja rakennettu sote-toimintaan, joten niiden edelleenvuokraus muuhun käyttötarkoitukseen on vaikeaa/mahdotonta taloudellisen kannattamattomuuden takia (markkinavuokrataso poikkeaa huomattavasti vuokratasosta, joka käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvien muutosten kattamiseksi olisi tehtävä, edellyttää, että tämä asia on selvitetty).
- Mikäli tilat voidaan edelleen vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen, puoltaa yhtiöittämisvelvoitetta, vaikka tiloja ei saada vuokrattua hyvinvointialueelle. Tästä aiheutuvista kustannuksista voi mahdollisesti saada kompensaatiota voimaanpanolain ja siitä annettavan kompensaatioasetuksen antamissa rajoissa hakemuksen perusteella.
- Onko kaavallisesti tai poikkeamisluvalla mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta toiseksi?

Lähde: Kuntaliitto, Ohje kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kuntaliiton suositus markkinaselvityksessä selvitettävistä asioista (2/2)

- Onko relevanteilla markkinoilla ollut kysyntää sote-kiinteistöille tai ylipäätään näihin tiloihin, tai tähän tarkoitukseen varatuille tonteille lähiaikoina?
- Onko kunnassa valmius kaavoittaa tähän tarkoitukseen osoitettuja tontteja, mikäli kysyntää olisi?
- Millainen sopimus on tarkoitus tehdä (lyhyt tai pitkäaikainen määräaikainen, vai toistaiseksi voimassa oleva)? Mikäli vuokrasopimus on pitkäaikainen, se ei varmaankaan todennäköisesti ole tulkittavissa vähäiseksi markkinavaikutuksiltaan, koska se voi potentiaalisesti estää pitkäksikin aikaa uuden toimijan tulon markkinoille. Lisäksi jos sopimus on lyhytaikainen, se voidaan tarvittaessa irtisanoa, mikäli KKV puuttuisi asiaan ja toiminnan rakenne tulisi muuttaa.
- Onko olemassa hyvinvointialueen palveluverkkopäätöstä, jossa on todettu pitkäaikainen tarve tiloille? Tai vaihtoehtoisesti se, että tarve tiloille on tilapäinen? Ainakaan siinä tilanteessa, jossa kyse on pitkäaikaisesta vuokrauksesta, kyseessä ei liene sellainen toimi, jolla on vain vähäisesti markkinavaikutuksia.

Lähde: Kuntaliitto, Ohje kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Markkinakartoituksen lähtökohdat

Työn tavoitteena on laatia kunnalle objektiivinen ja ajankohtainen selvitys sote- ja pelastuskiinteistöihin liittyvän markkinavaikutuksen arvioimiseksi. Selvityksen avulla kaupunki saa kokonaiskuvan alueellisesta markkinatilanteesta ja voi sen perusteella arvioida, edellyttävätkö kiinteistöt yhtiöittämistä vai ei.

Selvityksessä:

- Kartoitamme alueellisten toimitilamarkkinoiden toimivuutta ja kilpailutilannetta
- Arvioimme ulkopuolisten sijoittajien ja toimijoiden kiinnostusta vastaaviin kohteisiin
- Haemme näkemyksiä hyvinvointialueelta palvelutarjonnan ja tilakäytön kehittymisestä

Mikali selvityksen perusteella voidaan esittää johtopäätöksiä yhtiöittämisvelvollisuuden täyttymisestä tai sen puuttumisesta, sisällytämme suosituksen. Päätös ja vastuu arvioinnista säilyy kunnalla.

Työssä tarkastellaan toimitiloja, joiden käyttötarkoitus vastaa kunnan hyvinvointialueelle vuokraamia tiloja:

- **Liiketilat**
- **Palvelutalot**
- **Pelastustoiminnan toimitilat**

Copyright © Finwise Advisors Oy

KKV voi puuttua yhtiöittämättä jättämiseen neuvottelumenettelyllä

- KKV voi selvittää julkisyhteisön toimintaa markkinoilla saamansa toimenpidepyynnön perusteella tai oma-aloitteisesti. **Kuka tahansa voi tehdä toimenpidepyynnön**. Toimenpidepyynnön perusteella KKV voi tehdä esiselvityksiä asiassa ja päättää, onko perusteltua ottaa asia tarkempaan tutkintaan.
- KKV pyrkii ensisijaisesti löytämään keinot kilpailuongelmien korjaamiseen **neuvottelemalla** julkisyhteisön kanssa.
  - Neuvottelussa julkisyhteisön on esitettävä korjaavat toimenpiteet ongelmien poistamiseksi. Tällaisia voi olla esimerkiksi **toiminnan yhtiöittäminen**.
- KKV:n kilpailuneutraliteettivalvonnassa **ei toistaiseksi ole ollut tapauksia, joissa olisi ollut tarpeen edetä viralliseen neuvottelumenettelyyn**, kun ratkaisut kilpailutilanteen korjaamiseksi ovat löytyneet jo selvitysten aikana.
  - Jos kilpailuongelma poistuu jo selvitysten aikana julkisyhteisön korjaavien toimien, lainsäädäntömuutoksen tai muun syyn vuoksi, KKV poistaa asian käsittelystä.
- KKV voi asettaa velvoitteita toiminnalle tai kieltää toiminnan, jos se katsoo, että julkisyhteisön toiminta vääristää kilpailua eikä neuvottelussa löydetä ratkaisua.
- **Jos neuvottelu julkisyhteisön kanssa ei johda tulokseen, KKV voi asettaa velvoitteiden tai kiellon tehosteeksi uhkasakon**.
  - Markkinaoikeus määrää uhkasakon maksettavaksi, jos julkisyhteisö ei korjaa toimintaansa KKV:n edellyttämällä tavalla.
  - KKV:lla ei kuitenkaan ole toimivaltaa esittää kilpailuneutraliteettiasioissa seuraamusmaksua.

Lähde: Kuntaliitto, Miten KKV voi puuttua julkisyhteisön toimintaan? Toimivalta kilpailuneutraliteettiasioissa - KKV

Copyright © Finwise Advisors Oy

Markkinakartoituksen tarkoituksena on pääasiassa selvittää, onko Äänekoskella toimivia sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoita.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Toimitilamarkkinoiden kartoitus

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kiinteistömarkkinoiden aktiivisuus on piristynyt vuoden 2025 lopulla

Vuosi 2024 oli kiinteistökaupoissa finanssikriisin jälkeisiä vuosiakin hiljaisempi. Vuoden 2025 lopulla ja 2026 alussa kiinteistömarkkina on piristynyt orastavasti.

- Vaikka kaupankäyntiaktiivisuus vuoden 2025 lopulla piristyi, ovat Iranin sota ja geopoliittinen tilanne lisänneet epävarmuuksia. Epävarma maailmantilanne ja korkeat korot ovat hidastaneet odotettua tuottovaateiden laskua.
- Yhteiskuntakiinteistöt olivat vuoden 2025 vaihdetuin kiinteistösektori ja niiden osuus ammattimaisten sijoittajien omistuksista nousi 11 %:iin. Suurimpana alasektorina ovat asumispalvelukiinteistöt pienillä yksikkökoilla. Hoivakiinteistöille pääkaupunkiseudun prime-tuottovaade oli vuoden 2025 lopussa n. 5,7 %.
- Yhteiskuntakiinteistöjen tuotto on ollut muuta kiinteistömarkkinaa vakaampaa ja keskimääräistä parempaa. 6,2 % kokonaistuotolla ne olivat toiseksi parhaiten tuottanut kiinteistösektori vuonna 2025. Myös vuosien 2023-2024 erityisen hiljaisessa markkinassa yhteiskuntakiinteistöjen pitkät vuokrasopimukset ja vakaat kassavirrat säilyttivät paikkansa kaupankäynnin kohteina.
- Pienissä kunnissa ja kaupungeissa sijoittajia arveluttaa hyvinvointialueen päätöksenteko, epävarmuus hoivatoiminnan organisoitumisesta, yöpäivystyksen jatkuminen ja henkilöstön saatavuus.

Sote- ja pelastuskiinteistöt hyvillä sopimuksilla ja sijainneilla houkuttelevat sijoittajia. Markkina on polarisoitunut hyvien ja heikkojen kohteiden välillä. Riskinä nähdään hyvinvointialueiden poliittinen päätöksenteko.

Lähde: KTI, Markkinakatsaus kevät 2026; Newsec, Suomen kiinteistömarkkina 1/2026, Catella Market Indicator Finland kevät 2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kiinteistösijoittajat sijoittavat lähtökohtaisesti uusiin kohteisiin kasvukeskuksissa

Sijoittajien kiinnostus painottuu pk-seudulle ja kasvukeskuksiin

- Sijoittajien painopiste sotekiinteistöihin on suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Markkinakatsaukset korostavat, että sijoittajien huomio kohdistuu ennen kaikkea pääkaupunkiseudulle sekä suuriin maakuntakeskuksiin (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Vaasa)
- Hyvin saavutettavat ja väestöltään kasvavat alueet houkuttelevat eniten. Näillä alueilla on riittävä kysyntäpohja palveluille ja likvidi jälkimarkkina.

Pienemmissä kaupungeissa, kuten Äänekoskella, kiinnostus on vähäistä, ellei kyse ole hyvinvointialueen palveluverkkoon välttämättömästi kuuluvasta kiinteistöstä, jonka vuokrasopimus on pitkäaikainen.

Sijoittajia kiinnostavat uudet, modernit ja energiatehokkaat hoivakodit ja terveysasemat

- Sijoittajat painottavat teknisesti hyväkuntoisia kohteita, joilla ei ole suuria peruskorjausvelvoitteita.
- Erityisesti hoivakodit ja terveysasemat ovat houkuttelevia, koska niissä vuokralaisena toimii hyvinvointialue tai suuri yksityinen palveluntuottaja (pitkällä vuokrasopimuksella).
- Kiinteistöissä joissa käyttötarkoitukset ovat hyvin rajalliset, kuten terveysasemat ja palvelutalot, sijoittajat edellyttävät pitkiä vuokrasopimuksia. Monikäyttöisissä esim. toimistotiloissa sijoittajat tyytyvät lyhyempiin vuokrasopimuksiin.

Lähde: KTI, Markkinakatsaus kevät 2026; Newsec, Suomen kiinteistömarkkina 1/2026, Catella Market Indicator Finland kevät 2026, RAKLI 2025

Copyright © Finwise Advisors Oy

Sijoittajat vaativat lähtökohtaisesti pitkiä vuokrasopimuksia

- Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavat toimijat sijoittavat pitkällä aikajänteellä ja toiminnan kivijalkana on 15-25 vuoden vuokrasopimukset, jotta tuotto-odotus on kohtuullinen ja vuokrataso järkevä.
- Sijoittajat arvioivat erityisesti, miten pitkäksi aikaa kohdetta tarvitaan ja mikä on kohteen merkitys osana palveluverkkoa.
- Sijoittajat arvioivat kohteen jäännösarvoriskiä mm. sen mukaan, onko kohteelle mahdollisia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia vuokrasopimuksen päättyessä.
- Sijoittajat suosivat mahdollisimman tavanomaisia kohteita, jotka eivät ole erikoisia, uniikkeja, erityisen pieniä tai suuria.

Kiinteistösijoittajat suosivat tavanomaisia kohteita, jotka eivät ole erikoisia, ja joissa käyttötarkoituksen ja muuntojoustavuuden mahdollisuudet ovat mahdollisimman laajat

Lähde: Catella Market Indicator Finland kevät 2026
Hemsö, Millaiset kohteet kiinnostavat kiinteistösijoittajaa?, 2025: https://www.hemso.fi/ajankohtaista/uutiset/millaiset-kohteet-kiinnostavat-yksityista-kiinteistosijoittajaa/

Copyright © Finwise Advisors Oy

Markkinahavainnot SOTEPE

Alla on kuvattu tuoreita terveydenhuolto- ja hoivakohteiden kauppoja.

- Tampereen kaupunki myi Pyynikissä sijaitsevan, n. 13 500 m^2 terveyskeskuksen keväällä 2025. Pirkanmaan hyvinvointialueella oli kohteessa **20 vuoden vuokrasopimus**. Kohteen **nettotuotto oli n. 15 €/m2 ja kauppahinta 42,8 M€**, tarkoittaen **laskennallisesti 5,7 %:n alkutuottoa.** Kohde on valmistunut vuonna 2013.
- Hollolan kunta päätti syksyllä 2025 Hollolan SOTE-keskuksen (n. 4 300 m2) myynnistä Hemsö Suomi Oy:lle. Päätösajanhetkellä Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän **vuokrasopimusta oli jäljellä 11 vuotta**, indeksoidun vuosittaisen pääomavuokran ollessa n. 903 000 € **(n. 17,6 €/m2/kk).** Päätöksen mukaisella **kauppahinnalla 13,6M€ kohteen alkutuotoksi muodostuu n. 6,6%.** Kohde on valmistunut vuonna 2021.
- Nordisk Renting osti keväällä 2025 SOTE-kokonaisuuden Kukkumäen alueelta Jyväskylästä 60 miljoonan euron kauppahinnalla. Keski-Suomen hyvinvointialue on kohteessa vuokralaisena vuoteen 2041 asti. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 17 600 m^2, tarkoittaen **n. 3400 €/m^2 yksikköhintaa**. Julkisista lähteistä saatavien tietojen mukaan kohteen **alkutuotto on noin 6,4 %.**
- Varsinais-Suomen aluevaltuusto päätti helmikuussa 2026 noin 10 000 m^2 SOTE- ja liikekiinteistön ostamisesta Turun keskustan alueelta, osoitteesta Humalistonkatu 9-11. n. 1,8M€ vuokratuotolla ja kauppahinnalla **20,1 M€ (1 963 €/m^2)** alkutuotoksi muodostuu noin **8,8 %.** Hyvinvointialue aikoo ottaa 8 931 m^2 SOTE-tilat omaan käyttöönsä Terveystalon sopimuksen päättyessä vuonna 2028. Kohteessa on paljon korjaus- ja ajanmukaistamistarpeita, jotka HVA:n arvion mukaan aiheuttavat n. 15 M€ lisäkustannukset pääomakulut huomioiden.

Pelastuskiinteistöillä on lähiaikoina tehty vain vähän kauppoja, joissa kaupan osapuolina olisivat julkinen ja yksityinen toimija.

- Akaa päätti vuonna 2025 myydä paloasemakiinteistön KOy Amerin Yritystalolle. **Kauppahinta 2 M€** (n. 1 800 €/m^2) tarkoittaa **laskennallisesti 9,7 %:n alkutuottoa** indeksoidulle pääomavuokralle. Kohde on valmistunut vuonna 2013.
- Hyvinvointialueiden ja kuntien välillä on tehty paloasemien kauppoja. Kohteen nykyisen toimijan ja kunnan väliset kaupat eivät ole täysin vertailukelpoisia markkina-arvon viitekehyksessä.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kiinteistösijoittajat eivät ole kiinnostuneita lyhyistä vuokrasopimuksista pienissä kunnissa ja kaupungeissa.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Keski-Suomen hyvinvointialueen viimeisin palveluverkkopäätös on vuodelta 2025

Hyvaks on julkaissut toisen vaiheen palveluverkkopäätöksen loppuvuodesta 2025. **Vuonna 2026 viimeistellään toisen vaiheen palveluverkkotyötä** ja hyvinvointialueen tarkoituksena on jatkaa päätetyistä toimipisteistä luopumista vuosien 2024-2025 päätösten mukaisesti. Vuosina 2026-2027 jatketaan palveluverkkotyötä arviointimenettelyn päättymiseen 2030 saakka.

- Alueelliset sote-keskukset sijaitsevat Jyväskylässä, Jämsässä ja **Äänekoskella**. **Alueen jokaisessa kunnassa on sote-keskus, sote-asema tai sote-palvelupiste**, joissa tarjotaan ainakin avosairaanhoidon vastaanottopalvelut, neuvolapalvelut, opiskelijaterveydenhuolto, lastensuojelu ja laboratoriopalvelut.
  - **Terveyskeskuksen käyttötarve kohdentuu toistaiseksi Äänekoskelle.**
  - **Hyvinvointialueen tavoitteena on supistaa toimipisteiden määrää vuoteen 2030 mennessä.**

- Ikääntyneiden ympärivuorokautista asumista ja päivätoimintaa tarjotaan toistaiseksi jokaisessa alueen kunnassa. Palveluverkkosuunnitelmassa esitetään vanhusten hoivan uudelleenarviointia jokaisessa kunnassa.
  - Painopiste on jatkossa lyhytaikaishoidossa, yhteisöllisessä asumisessa ja muissa kevyemmissä palveluissa. Hyvinvointialueen tavoitteena on muuttaa osa ympärivuorokautisista yksiköistä yhteisöllisen asumisen tarpeisiin.
  - Ostopalveluita pyritään supistamaa osana säästöohjelmaa.
- Tavoitteena on jatkossa lisätä digipalveluiden käyttöä alueella.

Lähde: Keski-Suomen hyvinvointialueen Palveluverkko, vaihe 2 Sosiaali- ja terveyspalvelut (Päätös 2025), viitattu 30.6.2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

Lähimmät aktiiviset markkinat sijaitsevat noin 50 kilometrin päässä Jyväskylästä

Jyväskylän kiinteistömarkkinoista on saatavissa markkinaevidenssiä.

- Vuonna 2025 Jyväskylässä tehtiin useita transaktioita. Nordisk Renting osti keväällä 2025 sote-kokonaisuuden Kukkumäen alueelta Jyväskylästä 60 miljoonan euron kauppahinnalla, Keski-Suomen Osuuspankki myi vuoden 2025 lopulla omistusosuutensa Jyväkeskus-kauppakeskuksesta paikalliselle kiinteistösijoittajalle Business Networkille ja Garmin hankki Seppälän Vasarakadulta kaksi vierekkäistä tonttia, joihin suunnitellaan teknologiakeskusta.
- Vuonna 2026 odotetaan valmistuvaksi 60-paikkainen hoivakoti, jonka Lapti rakentaa Northern Horizonin rahastolle

- Catellan markkinakatsauksen mukaan Jyväskylässä liiketilojen prime-tuottovaade on 8,75 % ja keskustan toimistojen prime-vuokra 23 €/m2/kk. Liiketilojen prime-vuokra on 38 €/m2/kk ja teollisuus/logistiikan 10 €/m2/kk. Alueelliset vuokratasot vaihtelevat ja asettuvat tyypillisesti 6–16 €/m2/kk:n välillä toimistoissa ja liiketiloissa sijainnista riippuen.

- Äänekoskella vuokrataso on arvioidusti Jyväskylää matalampi. Liiketiloja vuokrataan markkinailmoituksen mukaan enintään 10 €/m2/kk vuokralla. Esimerkiksi 9 % tuottovaateella ja pääomavuokralla 5 €/m2/kk, kohteen arvo sijoittajalle on korkeintaan 670 €/m2. On epätodennäköistä, että kohteisiin voitaisiin toteuttaa käyttötarkoituksen muutoksia markkinaehtoisesti ja kannattavasti.

Kaupungin omistamiin sote- ja pelastuskiinteistöihin ei ole mahdollista toteuttaa merkittäviä muutostöitä siten, että investoinnille saadaan markkinaehtoisella vuokralla markkinaehtoinen tuotto.

Lähde: Catella, Markkinakatsaus Suomi, kevät 2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

Hyvinvointialue jatkaa palveluverkkosuunnitteluaan ja pitkän ajan tilatarve on tällä hetkellä epävarma.

Kaupunki ei voi toteuttaa sotepe-tiloihin käyttötarkoituksen muutosta markkinoiden ehdoilla kannattavasti.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Äänekosken alueella sijaitsevat sotepe- ja yrityskiinteistöt

Äänekoskella sijaitsevat kiinteistöt 2025	Rakennuksia (kpl)
Liikerakennukset	118
Toimistorakennukset	45
Hoitoalan rakennukset	31
Kokoontumisrakennukset	70
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	235
Varastorakennukset	139
Pelastustoimen rakennukset	8

Tilastokeskuksen 2025 tilastotiedon mukaan Äänekosken kaupungin alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on teollisuuden rakennuksia (235 kpl) Hoitoalan rakennuksia on 31 kpl.

Lähde: Tilastokeskus, - Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2025, viitattu 3.6.2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

Äänekoskella on tilastoitu yksittäisiä palvelu- ja liikekiinteistöjen kauppoja v. 2016-2025

Palvelukiinteistöt:

- 1 kauppa rakentamattomista palvelukiinteistöiksi kaavoitetuista maa-alueista 2016-2025 (vuonna 2022).
- 1 kauppa rakennetuista palvelukiinteistöksi kaavoitetuista kiinteistöistä 2016-2025 (vuonna 2025).

Liikekiinteistöt:

- Rakentamattomien liikekiinteistöiksi kaavoitettujen maa-alueiden tilastoidut kaupat 2016-2025:
  - 7 kpl vuosina 2021-2025
  - 8 kpl vuosina 2016-2020
- Rakennettujen liikekiinteistöiksi kaavoitettujen kiinteistöjen tilastoidut kaupat 2016-2025
  - 8 kpl vuosina 2021-2025
  - 9 kpl vuosina 2016-2020

Äänekoskella tehdään Maanmittauslaitoksen tilastopalvelun mukaan yksittäisiä liikekiinteistöjen kauppoja lähes joka vuosi. Käyttötarkoitukset ovat pääasiassa liike- ja toimistorakennuspaikkoja. Teollisuuskiinteistöillä ja teollisuuskiinteistötonteilla on tehty vuosittain kauppoja.

Lähde: Maanmittauslaitos, Tilastopalvelu 12.6.2026

Osakemuotoiset kaupat tai vuokratonttien kaupat eivät näy maanmittauslaitoksen datassa.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Markkinointisivujen ilmoitukset Äänekosken vuokrattavista toimitiloista

Markkinointisivuilla on ilmoituksia vuokrattavista toimitiloista:

- Liiketila 62-82 m2
- Liiketila 215 m2, 4,19 e/m2/kk
- Liiketila 303 m2, 10 e/m2/kk
- Toimisto 146 m2, 2,5 e/m2/kk
- Teollisuustila 334 m2, 4,49 e/m2/kk
- Teollisuustila 470 m2, 6,96 e/m2/kk

Markkinointisivuilla on ilmoituksia myytävistä toimitiloista:

- Teollisuustila + asunto, yhteensä 700 m2
- Teollisuustila 281 m2
- Liiketila 76 m2
- Liiketila 665 m2
- Liiketila 132 m2
- Liiketila 120 m2
- Liiketila 287 m2
- Toimisto 100 m2
- Toimisto 229 m2

Äänekoskelta on vuokrattavissa tavanomaisia liike- ja teollisuustiloja n. 4-10 e/m2/kk vuokratasolla. Kohteet eivät vastaa sote- ja pelastustoiminnan käyttötarpeeseen räätälöityjä erityistiloja, joita kaupunki vuokraa hyvinvointialueelle. Yleisempään paja-, toimisto- tai toimintakeskuskäyttöön voi löytyä vaihtoehtoista tilaa.

Lähteet: Kauppalehti toimitilat, Liiketilat.fi, Viitattu 3.6.2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

Äänekoskella sijaitsevat sote-yksiköt

Muut kuin kaupungin omistamat kohteet:
Kuhnamon palvelutalo, *Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Eerolanranta, *Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Wisiitti, *Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Kalevankoti, *Kehitysvammaisten yhteisöllinen asuminen*
Tukipuu, *läkkäiden yhteisöllinen asuminen*
Hoivakoti Kotisatama, *läkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Palvelutalo Kotiranta, *Mielenterveyskuntoutujien yhteisöllinen asuminen*
Pienryhmäkoti Huvikumpu, *Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Esperi Hoivakoti Pukkimäki, *Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Marianpolun asunnot, *Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Attendo Tallisaari, *Psykiatrian asumispalvelu, ympärivuorokautinen*
Mainiokoti Koskentupa, *läkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Onnikoti Koivu, *Vaikeavammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Hoitokoti Ääneniemen Helmi, *Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen,*
Lemmikki-yksikkö, *Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen*
Mattilan Sumiaiskoti, *läkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen*

Äänekoskella on useita yksityisten toimijoiden omistamia ja operoimia sote-kohteita. Yksityisten ja säätiöiden omistamat kohteet ovat palveluasumiseen soveltuvia tiloja.

Lähde: THL:n TOPI toimipaikkarekisteri, viitattu 1.6.2026. Huom! Datasta ei ole eriteltävissä, onko omistaja yksityinen vai julkinen toimija. Osa kohteista on hyvinvointialueen omistamia.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Alueella ei ole tällä hetkellä vuokrattavissa sote- tai pelastustoimintaan räätälöityä vaihtoehtoista toimitilaa markkinoilta.

Äänekoskella on useita yksityisten ja säätiöiden omistamia palveluasumisen yksiköitä.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Haastattelut

Työn taustalle haastateltiin paikallista kiinteistönvälittäjää, kiinteistösijoittajia ja hyvinvointialuetta.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Yhteenveto: Äänekosken toimitilamarkkina on haastava

Toimitilamarkkina on heikko ja kysyntä kohdistuu pieniin hallitiloihin

- Toimisto- ja liiketiloja on runsaasti tyhjillään, ja niiden kysyntä on ollut vähäistä jo useiden vuosien ajan.
- Kauppoja tehdään pääosin pienistä teollisuus- ja varastohalleista paikalliseen yrityskäyttöön. Kauppahinnat ovat alhaisia ja omistajanvaihdokset perustuvat usein pakkomyyntitilanteisiin. Tilannekuva on vastaava lähikunnissa.

Kiinteistöille ei ole hankalassa markkinassa tunnistettu muuta kysyntää. Suurille sote- ja pela- käyttöön räätälöidyille kiinteistöille ei ole haastattelujen perusteella myöskään vaihtoehtoista tarjontaa.

- Terveyskeskuksen kaltaisille laajoille sote-kiinteistöille ei nähdä yksityistä kysyntää eikä realistista vaihtoehtoista käyttöä. Paloasemilla voi yksittäistapauksissa olla vaihtoehtoista yrityskäyttöä, mutta markkina on hyvin rajallinen.
- Hyvinvointialueen mukaan sote- ja pela-erityistilat eivät ole korvattavissa yksityisellä tarjonnalla. Sen sijaan toiminta-, päivä- ja palvelukeskustilojen osalta hyvinvointialue kartoittaa markkinatarjontaa ja osassa alueen kunnista on tunnistettu vaihtoehtoja kuntien omistamille tiloille. Haasteena on väliaikainen tilatarve.

Markkinan vuokratasot eivät mahdollista muutosinvestointeja, eikä tilakysyntää ole yrityskäytölle

- Liike- ja toimistotilojen vuokratasot ovat matalia eikä niillä pystytä rahoittamaan merkittäviä korjausinvestointeja.
- **Tavallisille vuokra-asunnoille todetaan olevan toimivat markkinat.**

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kiinteistösijoittajat näkevät lyhyet sopimukset ja arviointimenettelyn riskeinä

Sijoittajien näkemykset riskeistä:

- Haastateltavat kiinteistösijoittajat totesivat, että lyhyet sopimukset eivät ole mahdollisia (sijoittajalle).
- Sijoittajat näkevät arviointimenettelyn alaiset hyvinvointialueet riskinä. Keski-Suomen hyvinvointialue on arviointimenettelyssä, mikä lisää riskejä toimitilojen tyhjäkäytöstä ja rajaa hyvinvointialueen mahdollisuuksia tehdä pitkäaikaisia vuokrasopimuksia.
- Sijoittajille kasvukeskukset ja niiden kehyskunnat koetaan potentiaalisina sijoituskohteina, muut sijainnit varauksella.

Sijoittajahaastattelu vahvistaa markkinakatselmusten näkemyksen siitä, että lyhyet vuokrasopimukset eivät sovi sijoittajille ja kiinnostus kasvukeskusten ja niiden kehyskuntien ulkopuolella on vähäistä. Hyvinvointialueen arviointimenettely on sijoittajien näkökulmasta riskitekijä.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Sote- ja pela-erityiskäytön kiinteistöjen vuokrauksella ei haastattelujen perusteella ole markkinavaikutuksia ainakaan lyhyillä vuokrasopimuksilla.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Vastuuvapauslauseke

Tämä esitys ja sen sisältämät tiedot on laadittu huolellisesti ja parhaan kykymme mukaan käytettävissä olleiden tietojen perusteella. Finwise Advisors Oy (”Finwise”) ei kuitenkaan vastaa mahdollisista virheistä, puutteista tai tiedoissa tapahtuneista muutoksista esityksen laatimisen jälkeen. Esityksessä esitetyt analyysit, suositukset ja ennusteet perustuvat tämänhetkiseen tietoon ja olosuhteisiin, eikä niitä voida pitää sitovina tai takuuna tulevista tapahtumista.

Huomioithan seuraavat seikat:

- Sijoitusneuvonta: Tämä esitys ei sisällä sijoitusneuvoja eikä ole tarkoitettu sijoituspalvelujen käyttöön liittyväksi neuvonannoksi.
- Vero- ja lakikonsultaatio: Finwise ei tarjoa vero- tai lakikonsultaatiota. Asiakkaiden tulee kääntyä asianmukaisten ammattilaisten puoleen näissä asioissa.
- Käyttötarkoitus: Kaikki tässä esityksessä annetut tiedot on laadittu vain kyseessä olevaan käyttötarkoitukseen ja kyseessä olevalle organisaatiolle, eikä niitä voi sellaisenaan hyödyntää muissa tilanteissa ilman lisäanalyysia ja kontekstin huomioimista.

Finwise ei ota vastuuta esityksen perusteella tehtyjen päätösten seurauksista. Suosittelemme asiakkaita harkitsemaan huolellisesti esityksessä annettuja suosituksia ja tarvittaessa hankkimaan lisäasiantuntemusta ennen päätöksentekoa.

Copyright © Finwise Advisors Oy