

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Mäntyharjun kunnalle laadittu raportti

11.8.2026 Finwise Advisors Oy

Sisältö

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

Liitteet

1. Yhteenveto

**Mäntyharjulla ei ole aktiivisia sote- ja pela-
kiinteistöjen markkinoita.**

Mäntyharjulla ei ole aktiivisia sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoita

Toimitilamarkkina on hiljainen ja vaihtoehtoista tilatarjontaa on vähän

- Mäntyharjulla tehdään vain harvakseltaan toimitilakauppoja, eikä vuokratiloille ole juurikaan kysyntää.
- Paloasema- ja palveluasumiskohteiden tarve on luonteeltaan paikallista ja hyvinvointialueen periaatteena on toistaiseksi tarjota sote-asemapalvelua kussakin alueen kunnassa. Mäntyharjulla ei ole vaihtoehtoista tilatarjontaa hyvinvointialueen tarpeisiin.

Alueella on yksityisomisteisia palveluasumiskohteita ja uudelle asumiskohteelle on tunnistettu tarve. Kunnan vanhat ja heikkokuntoiset kohteet eivät kilpaile uudiskohteiden kanssa.

- Kunnan 1970-80-luvuilla valmistuneissa palvelutalokiinteistöissä on korjaustarpeita ja hyvinvointialueen käyttöhorisontti kohteille on epävarma. Nykyisellään kunnan vuokraustoiminta täydentää markkinan puutteita.
- Kiinteistöille ei ole vaihtoehtoista kysyntää nykyisessä teknisessä kunnossa.

Lyhyet vuokrasopimukset ja syrjäiset sijainnit eivät houkuttele kiinteistösijoittajia

- Hyvinvointialueen vuokrasopimuksissa on 12 kk irtisanomisajat, mikä lisää epävarmuutta tulevasta vuokrauksesta.
- Kiinteistösijoittajien kiinnostus kohdistuu ensisijaisesti suuriin kaupunkeihin sekä kohteisiin, joissa on pitkäaikaiset, yli 10 vuoden vuokrasopimukset. Haastattelujen perusteella nykyiset vuokrasopimukset eivät muodosta sellaista markkinaa, jolle yksityiset sijoittajat olisivat valmiita tulemaan.

Kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen käyttötarkoitusta ei muuteta kannattavasti

Kunnan kohteet ovat pääosin vanhoja ja alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa suunniteltuja, minkä vuoksi niiden muuntaminen muuhun käyttöön edellyttäisi merkittäviä investointeja.

- Erityisesti palveluasumisen ja terveyskeskuskiinteistöjen vaihtoehtoinen käyttö nykyisellään arvioitiin haastatteluissa rajalliseksi. Tilat ovat liian suuria vuokrattavaksi.
- Mäntyharjun toimitilojen vuokrataso ja kysyntä eivät mahdollista muutostöiden toteuttamista markkinaehtoisesti kannattavasti. Haastattelujen perusteella liiketilojen markkinavuokrataso Mikkelin ulkopuolella kattaa ylläpitokulut, mutta ylimääräistä tuottoa ei juuri jää. Vuokrataso ei jätä tilaa muutosinvestointikustannusten kattamiseen ja vuokralaisia on hankala saada.

Paloasemilla on sote-kohteita enemmän potentiaalia muussa hallikäytössä. Vanhoissa paloasemissa rajoitteena on heikko kunto.

- Paloasemien sijainti on sote-kohteita kriittisempää ja hyvinvointialueella on nykyisille toimitiloille tarve.
- Markkinatoimijoiden mukaan Mäntyharjulla ei ole ylimääräistä toimitilakysyntää.

Mäntyharjun sote- ja pela-kiinteistöille ei ole haastattelujen perusteella potentiaalista muuta kysyntää, jos käyttäjänä ei ole hyvinvointialue.

Yhtiöittämättä jättämistä puoltavia seikkoja on enemmän kuin yhtiöittämistä puoltavia

✕ = puoltaa vähäistä markkinavaikutusta
✓ = puoltaa yhtiöittämistä

	Terveyskeskukset	Palveluasuminen (Ruskahovi, Rinnehovi)	Paloasemat
Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕	✕
Tonttikysyntä sote-kiinteistöille	✕	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuuutoksia	✓	✓	✓
Sopimuspituus (sijoittajakysyntä)	✕	✕	✕
Vastaavien tilojen markkinatarjonta HVA:n käyttöön	✕	✕	✕
Yksityisten toimijoiden aktiivisuus	✕	✓	✕
Kysyntä muuhun kuin sote- tai pela-toimintaan	✕	✕	✕
Muutostöiden kannattavuus	✕	✕	✕

Selvityksen perusteella Mäntyharjun kunnan sote- ja pela-tilojen vuokraustoiminnalla ei ole markkinavaikutuksia.

2. Työn tausta

Tausta: yhtiöittämisvelvollisuus ja mahdollisuus yhtiöittämättä jättämiseen

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus perustuu kilpailuneutraliteetin turvaamiseen. Lain mukaan kunnan tulee 1.1.2026 mennessä 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 vaihtoehtoisia 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.

Työsuunnitelman lähtökohdat

Työn tavoitteena on laatia kunnalle objektiivinen ja ajankohtainen selvitys sote- ja pelastuskiinteistöihin liittyvän markkinavaikutuksen arvioimiseksi. Selvityksen avulla kunta 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 kehittämisestä

Mikäli 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**

3. Yhtiöittämistarpeen arviointi

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.

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 ylipäättään 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 kompensatiota voimaanpanolain ja siitä annettavan kompensatioasetuksen antamissa rajoissa hakemuksen perusteella.
- Onko kaavallisesti tai poikkeamisluvalla mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta toiseksi?

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.

Markkinaselvityksen tarkoituksena on pääasiassa selvittää, onko kunnassa toimivia sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoita.

4. Toimitilamarkkinoiden kartoitus

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 %:n. Suurimpana alasektorina ovat asumispalvelukiinteistöt pienillä yksikkökoilla. Hoivakiinteistöille pääkaupunkiseudun prime-tuottovaade oli vuoden 2025 lopussa n. 5,7 %.
- Yhteiskuntakiinteistöjen tuotto on ollut muuta kiinteistömarkkina 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 organisoinnista, yöpöytätyksen 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.

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.

Pienissä kunnissa, kuten Mäntyharjulla, kiinnostus on vähäistä, ellei kyse ole hyvinvointialueen palveluverkkoon välttämättömästi kuuluvasta kiinteistöstä, jonka vuokrasopimus on pitkäaikainen.

Sijoittajia kiinnostavat uudet, modernit ja energiatehokkaat hoivakodit ja terveystasemat

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

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/>

Markkinahavainnot sote- ja pelastuskohteista

Alla on kuvattu tuoreita terveydenhuolto- ja hoivakohteiden kauppoja.

- Tampereen kaupunki myi Pyynekällä sijaitsevan, n. 13 500 m² 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 m², tarkoittaen **n. 3400 €/m² yksikköhintaa**. Julkisista lähteistä saatavien tietojen mukaan kohteen **alkutuotto on noin 6,4 %**.
- Varsinais-Suomen aluevaltuusto päätti helmikuussa 2026 noin 10 000 m² SOTE- ja liikekiinteistön ostamisesta Turun keskustan alueelta, osoitteesta Humalistonkatu 9-11. n. 1,8M€ vuokratuotolla ja kauppahinnalla **20,1 M€ (1 963 €/m²)** alkutuotoksi muodostuu noin **8,8 %**. Hyvinvointialue aikoo ottaa 8 931 m² 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 €/m²) 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 viitekehysessä.

**Kiinteistösijoittajat eivät ole
kiinnostuneita lyhyistä
vuokrasopimuksista pienissä
kunnissa.**

Lähin aktiivisempi markkina sijaitsee noin 45 kilometrin päässä Mikkelissä

Mikkelissä vuokrattavien liike- ja toimitilojen keskimääräinen vuokrataso on n. 10 €/m²/kk*. Mikkelissä kaupunkialueen toimitilat ovat ympäryskuntien vastaavia kysytympiä, ja Mäntyharjulla liikekiinteistön kilpailukykyinen vuokrataso on todennäköisesti alle 10 €/m²/kk.

Mäntyharjun toimitilamarkkinat eivät mahdollista käyttötarkoituksen muutosta:

- Mäntyharjun toimitilojen kysyntä on alhainen. Sote- ja pelastuskiinteistöjä olisi haastava saada vuokralle muuhun käyttötarkoitukseen.
- 9 % tuottovaateella ja esimerkiksi 10 €/m²/kk vuokralla, josta pääomavuokraa 5 €/m²/kk, kohteen arvo sijoittajalle on korkeintaan 670 €/m².

Mäntyharjulla ei ole mahdollista toteuttaa toimitilojen merkittäviä muutostöitä siten, että investoinnille saadaan markkinaehtoisella vuokralla markkinaehtoinen tuotto.

**Toimitilat.kauppalehti.fi, vapaat vuokrattavat toimitilat Mikkelissä 17.6.2026. Keskiarvo sisältää 19 vuokrattavaa toimitilaa pääosin vanhoissa rakennuksissa.*

**Kunta ei voi toteuttaa sote- ja
pelastustilojensa
käyttötarkoituksen muutosta
markkinoiden ehdoilla
kannattavasti.**

Mäntyharjun alueella sijaitsevat sote-, pela ja yrityskiinteistöt

Mäntyharjulla sijaitsevat kiinteistöt 2025	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	119	56 701
Toimistorakennukset	25	19 976
Hoitoalan rakennukset	26	18 992
Kokoontumisrakennukset	45	18 286
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	87	101 823
Varastorakennukset	106	20 463
Pelastustoimen rakennukset	2	1 896

Tilastokeskuksen 2025 tilastotiedon mukaan Mäntyharjun kunnan alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on liikerakennuksia (119 kpl). Hoitoalan rakennuksia on 2kpl.

Lähde: Tilastokeskus, Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2025, viitattu 8.6.2026

Mäntyharjulla on tehty vain yksittäisiä toimitilakauppoja viime vuosina

Maanmittauslaitoksen kiinteistötilastopalvelun mukaan Mäntyharjulla on tehty kahdeksan toimitilakiinteistökauppaa yhteensä 10 kiinteistöstä vuosien 2016-2026 välillä. Tilastossa ovat mukana palvelurakennusten, yleisten rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (rakentamattomat sekä rakennetut kiinteistöt).

- 2018: 1 kauppa, kauppahinta noin 72 800 euroa
- 2019: 2 kauppaa, kauppahinnat noin 80 000 euroa ja 400 000 tuhatta euroa
- 2020: 1 kauppa, kauppahinta noin 24 000 euroa
- 2021: 2 kauppaa, kauppahinnat noin 12 000 euroa ja 17 000 euroa
- 2025: 1 kauppa, kauppahinta noin 4 000 euroa
- 2026: 1 kauppa, kauppahinta noin 180 000 euroa

Mäntyharjun toimitilakauppa on ollut Maanmittauslaitoksen tilaston perusteella pienimuotoista vuosien 2016-2026 aikana*.

**Osakemuotoiset kaupat tai vuokratonttien kaupat eivät näy Maanmittauslaitoksen datassa.*

Markkinointisivujen ilmoitukset Mäntyharjulla vuokrattavista toimitiloista

Mäntyharjun kunnan alueella on myynti- tai vuokrausilmoituksia liike- ja teollisuustiloista:

- Liiketilaa yhteensä 1176,5 m², 3 erillistä tilaa
- Korjaamo/myymälä/konttoritilat, yhteensä 840 m²
- Toimistotila, 50,5 m²

Mäntyharjulla ei ole markkinointisivustojen mukaan vuokrattavissa kunnan sote- ja pela-kiinteistöjä vastaavia tiloja. Vuokrattavissa oleva toimitila on tavanomaista liike- ja toimistotilaa.

Mäntyharjun sotetoimijat

Yksityiset toimijat:

- Mikkelin Kotikaari ry, Mäntypuisto Kotikaari, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Savas-Säätiö sr, Lehtolan palvelukoti (Savas), Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Espero Care Oy, Espero Hoivakoti Rautuhovi, läkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Attendo Oy, Attendo Mäntyhovi, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen

Kotipalvelutoimijat:

- Mervin pito- ja kotiapu, Mervin pito- ja kotiapu, Kotipalvelu
- Rauni Björkman, Rauni Björkman, Kotipalvelu
- Mäntyharjun työosuuskunta Villi Apila, Mäntyharjun työosuuskunta Villi Apila, Kotipalvelu
- T:mi Lenita Pitkälä, Tmi Lenita Pitkälä, Kotipalvelu
- Taina Pippuri, Taina Pippuri, Kotipalvelu
- HeTi Koti Oy, HeTi Koti Oy, Kotipalvelu

Hyvinvointialue:

- Kotihoito Mäntyharju/Etelä-Savon HA, Kotihoito
- Kotihoito Pertunmaa/Etelä-Savon HA, Kotihoito
- Ruskahovi Mäntyharju/Etelä-Savon HA, läkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Tehostettu palveluasuminen Rinnehovi/Etelä-Savon HA, läkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Mäkirinteen palvelukoti ohjattu ja tuettu/Etelä-Savon HA, Kehitysvammaisten yhteisöllinen asuminen
- Mäntyharjun soteasema/ Etelä-Savon HA, Terveyskeskus
- Geriatrien arviointiosasto Mäntyharju/Etelä-Savon HA, Terveyskeskuksen vuodeosasto
- Arviointi- ja jaksohoito-osasto Mäntyharju/Etelä-Savon HA, Terveyskeskuksen vuodeosasto
- Pertunmaan soteasema/Etelä-Savon HA, Terveyskeskus

→ Mäntyharjun alueella toimii neljä palveluasumisen yksityistä toimijaa, jotka omistavat toimitilansa itse tai vuokraavat tiloja yksityisiltä kiinteistönomistajilta.

**Kunnan omistamia sote- ja pela-kiinteistöjä
vastaavia tiloja ei ole vuokrattavissa
markkinoilta.**

**Alueella on muutamia yksityisten omistamia
palveluasumiskohteita.**

5. Haastattelut

Selvityksen taustalle haastateltiin kuntaa, hyvinvointialuetta ja markkinatoimijoita.

Markkinatarjonta ja -kysyntä sote- ja pelakiinteistöille ovat vähäisiä

Toimitilamarkkina on hiljainen. Kysyntä keskittyy pieniin yleiskäyttöisiin toimitiloihin.

- Mäntyharjulla tehdään harvakseltaan kiinteistökauppoja. Kysyntä kohdistuu teollisuushalleihin ja pieniin toimitiloihin. Liiketilojen markkinavuokrat kattavat juuri ylläpitokulut.
- Sote-kiinteistöjä vastaaville tiloille ei haastatteluissa tunnistettu aktiivista vuokra- tai sijoittajamarkkinaa. Yksityinen tarjonta on vähäistä eikä korvaavia tiloja ole hyvinvointialueen mukaan tällä hetkellä saatavilla.

Nykyisten kohteiden vaihtoehtoinen käyttö on taloudellisesti haastavaa ja kysyntä toimitilalle rajallista

- Kunnan vuokraamat kohteet ovat pääosin vanhoja ja käyttötarkoitukseensa räätälöityjä, minkä vuoksi niiden muuttaminen muuhun käyttöön ei näyttäydy alueen kysyntä- ja markkinavuokratilanteeseen nähden kannattavana. Erityisesti palveluasumisen kohteiden tekninen kunto ja vähäinen paikallinen kysyntä rajoittavat vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia.

Hyvinvointialueen vuokrauksen jatkuvuuteen liittyy epävarmuutta

- Vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla ja käyttötarpeen horisontti epävarma etenkin palveluasumisen kohteille.

Yksityinen rakentaminen tai markkinaehtoinen korvaava tarjonta ei nykytilanteessa korvaa kunnan kohteita

- Uusien palveluasumisratkaisujen kehittämistä selvitetään, mutta markkinoilla ei ole olemassa olevia korvaavia tiloja.
- Mahdollinen uudisrakentaminen muodostaa erillisen markkinan verrattuna nykyisiin kohteisiin, jotka ovat vanhoja ja teknisesti lähellä käyttöikänsä loppua ilman peruskorjauksia.

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 (mikäli Etelä-Savon hyvinvointialue joutuu arviointimenettelyyn tulevaisuudessa, sijoittajien kiinnostus heikkenee).
- Sijoittajille kasvukeskukset ja niiden kehyskunnat koetaan potentiaalisina sijoituskohteina, muut sijainnit varauksella.
- Kauppoja on tehty pääasiassa kohteista, joiden vuokrasopimusta on jäljellä 10-20 vuotta.

Sijoittajahaastattelu vahvistaa markkinakatselmusten näkemyksen, että lyhyet vuokrasopimukset eivät sovi sijoittajille ja kiinnostus kasvukeskusten ja niiden kehyskuntien ulkopuolella on vähäistä.

Haastattelujen perusteella Mäntyharjulla ei ole toimivia markkinoita sote- ja pelastuskiinteistöille. Kiinteistösijoittajat ovat kiinnostuneita ensisijaisesti pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla vuokrattavista kohteista.

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.