

Yhteenveto sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvityksestä

Yhteenveto Kangasniemen kunnalle laaditusta raportista

20.3.2026 Finwise Advisors Oy

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

Kangasniemen toimitilojen markkina on hiljainen

Muilla kuin teollisuushalleilla ei ole toimivaa tilamarkkinaa.

- Tavanomaisille teollisuus- ja hallitiloille on Kangasniemellä jonkin verran kysyntää. Alueella viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutetut toimitilakaupat keskittyvät yksittäisiin hallitiloihin.
- Liike- ja toimistokohteille on vähäisesti kysyntää. Toimitilojen markkinan lisäksi myös asuntojen kysyntä on haastattelujen perusteella laskeva.

Alueella ei ole korvaavaa tarjontaa Eloisan toimitilatarpeisiin.

- Hyvinvointialueen mukaan isoja ja erityisratkaisuja vaativia sote- ja pela-kiinteistöjä korvaavaa tilaa ei ole vuokrattavissa yksityisiltä markkinoilta. Yleiselle toimistotilalle löytyy tarjontaa.
- Eloisan linjauksen mukaan kussakin alueen kunnassa on toistaiseksi oma sote-pisteensä. Palveluasumisen ja paloaseman kohteiden tarve on käyttötarpeen luonteen puolesta paikallinen.
- Eloisa tarvitsee lähtökohtaisesti kunnan kohteita jatkossakin, mutta käyttötarpeeseen liittyy epävarmuutta pidemmällä aikavälillä.

Kunnan vuokraustoiminta ei häiritse markkinaa

Kangasniemen sote-tilojen markkinassa on vain vähän yksityistä tarjontaa.

- Hyvinvointialue vuokraa tällä hetkellä yhtä palveluasumisen toimitilaa yksityiseltä omistajalta. Yksityiset sote-toimijat ovat lopettaneet asumisyksiköitä Kangasniemellä lähivuosien aikana.
- Uusia palveluasumishankkeita tai sote-kiinteistökauppoja ei ole toteutunut kymmenen vuoden sisällä. Aikaisempina vuosina suuret sote-toimijat ovat kartoittaneet mahdollisuuksia rakentaa palveluasumisen kohteita alueelle, mutta hankkeet eivät ole edenneet.
- Haastattelujen mukaan toimintaympäristö ei tällä hetkellä houkuttele uutta sote-toimintaa tai -rakentamista ja yksityiset toimijat näkevät sote-yksiköiden tarpeen suuntautumisen jatkossa epävarmana. **Kunnan vuokraustoiminnan voidaan katsoa täydentävän tilatarjonnan puutteita ja passiivisuutta, eikä häiritsevän markkinoita.**

Hyvinvointialueen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa enintään 12 kuukauden irtisanomisajalla.

- Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pienissä kunnissa lyhyisiin vuokrasopimuksiin. Myös mahdollisuus hyvinvointialueen arviointimenettelyyn heikentää yksityisten toimijoiden kiinnostusta omistaa kiinteistöjä.
- Sijoittajien painopiste sote- ja pela-kiinteistöjen omistamisessa on suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa sekä yli 10 vuoden vuokrasopimuksissa.
- **Kunnan vuokraamien tilojen sopimukset eivät ole sijoittajille houkuttelevia tämän hetken markkinassa, eikä kunnan vuokraustoiminta lyhyillä vuokrasopimuksilla estä uusien toimijoiden tulemistä markkinoille.**

Kunnan sote- ja pela-tilojen käyttötarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti

Kunnan sote- sekä pelastuskiinteistöjä on haastava vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen.

- Hyvinvointikeskuksen ja ryhmäkoti Männikön tilat on räätälöity sote-käyttöön, eivätkä ne haastattelujen perusteella sovellu suoraan muihin käyttötarkoituksiin. Kunnan ryhmäkodin käyttötarkoituksen muutosta rajaavat lisäksi Varken käyttö- ja luovutusrajoitteet.
- Paloaseman vaihtoehtoinen käyttö arvioitiin haastatteluissa rajalliseksi, ja rakennuksen iän todettiin vaikuttavan sen arvoon ja käyttömahdollisuuksiin. Toimintakeskus Kedon vuokraus on päättymässä, eikä kohteelle ole tunnistettu muuta kunnan ulkopuolista käyttöä.

Kunnan alueella on tällä hetkellä tyhjiä toimisto- ja liiketiloja, joille ei löydy uusia käyttäjiä. Toimitilojen markkinavuokrat ja kysyntä eivät mahdollista kannattavia muutostöitä.

- Hyvinvointikeskus (4 500 m²) voisi soveltua mittavilla muutostöillä toimistokäyttöön. Suurelle tilakokonaisuudelle ei kuitenkaan ole alueella riittävästi kysyntää.
- Kangasniemellä on selvitetty mahdollisuutta muokata kysyntään nähden liian isoja vuokra-asuntoja pienemmiksi, mutta muutostöiden toteuttamista ei ole todettu kannattavaksi. Esimerkiksi palveluasumiskohteen muutostyöt tavalliseen vuokra-asumiskäyttöön vaatisivat vastaavasti isoja investointeja.

→ Vanhojen sote- ja pela-kiinteistöjen muuntaminen markkinaehtoisesti tuottavaksi on Kangasniemellä epätodennäköistä.

Yhtiöittämättä jättämistä puoltavia seikkoja on yhtiöittämistä puoltavia enemmän

✕ = puoltaa yhtiöittämättä jättämistä
✓ = puoltaa yhtiöittämistä

	Hyvinvointikeskus	Ryhmäkoti Männikkö	Paloasema
Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕	✕
Tonttitarjonta ja -kysyntä	✕	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuuoksia	✓	✓	✓
Vastaavien tilojen heikko tarjonta	✕	✕	✕
Vuokrasopimusten pituus	✕	✕	✕
Yksityiset toimijat alueella	✕	✕	✕
Käytettävyys muuhun tarkoitukseen	✕	✕	✕
Muutostyöt eivät ole kannattavia	✕	✕	✕

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

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.