

Asiantuntijalausunto Toivakan sote-kiinteistömarkkinasta

Markkina-arvio kunnan sote-kiinteistöjen vuokraamisen ja yhtiöittämistarpeen arviointia varten

Lausunnon antaja Matti Tiainen, kiinteistönvälittäjä LKV

Paikka ja päiväys Toivakka 11.9.2026

Lausunnon tarkoitus ja rajaus

Tässä lausunnossa arvioidaan Toivakan sote-kiinteistömarkkinaa paikallisten kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta. Toivakan kokoisessa kunnassa sote-, liike- ja muut palvelukiinteistöt muodostavat osittain yhtenäisen toimitilamarkkinan. Tämän vuoksi sote-kiinteistöjen markkinatilannetta on tarkoituksenmukaista tarkastella suhteessa paikkakunnan koko liikekiinteistö- ja palvelukiinteistökantaan.

Arvio perustuu lausunnon antajan paikallistuntemukseen, kokemukseen Toivakan kiinteistömarkkinoista sekä käytettävissä olevien kiinteistökauppaa koskevien hintatietojen tarkasteluun. Lausunto on kiinteistömarkkinoita koskeva asiantuntija-arvio, eikä siinä oteta itsenäisesti kantaa yhtiöittämisvelvollisuuden oikeudelliseen ratkaisuun.

Paikallisen kiinteistömarkkinan rakenne

Toivakan asemakaava-alueella toimii tällä hetkellä muutamia kiinteistösijoittajia. Näiden sijoittajien omistama kiinteistökanta koostuu pääosin liikekiinteistöistä. Heidän omistuksessaan ei ole tällä hetkellä sellaisia tiloja, jotka soveltuisivat sellaisinaan selkeästi sote-palvelujen käyttöön.

Toivakassa ei ole muodostunut varsinaista sote-kiinteistömarkkinaa. Sote-kiinteistöjä koskevia tai niitä läheisesti sivuavia kiinteistökauppoja on tehty vain vähän, eikä kauppojen perusteella ole havaittavissa säännöllistä kysyntää, tarjontaa tai vakiintunutta markkinahintatasoa.

Sote- ja palvelukiinteistöihin liittyneet luovutukset

Käytettävissä olevista hintatiedoista ja paikallisesta markkinahistoriasta voidaan tunnistaa vain muutamia sote- ja palvelukiinteistöjä sivuavia luovutuksia:

1. **Esperin palvelukiinteistö.** Toivakan kunta myi 2010-luvulla Esperille tontin, jolle rakennettiin palvelutalotoimintaan tarkoitettu palvelukiinteistö.
2. **Entinen vanhainkotikiinteistö.** Kunta myi entisen vanhainkotikiinteistön huutokaupalla. Kiinteistössä toimii nykyisin yrityksiä, majoitustoimintaa ja vuokra-asuntotoimintaa. Kohteen nykyinen käyttö osoittaa, että kyse on yksittäisen kiinteistön uudesta käyttökokonaisuudesta eikä toimivasta sote-kiinteistömarkkinasta.
3. **Päiväkotikiinteistö.** Yksityisessä sijoittajaomistuksessa ollut päiväkotikiinteistö myytiin 2020-luvulla Toivakan kunnalle. Kiinteistö on nykyisin kunnan päiväkotikäytössä.

Muita sote-käyttöön soveltuvien kiinteistöjen kauppoja ei ole tiedossa. Toivakassa on toteutunut joitakin liikekiinteistökauppoja, mutta niiden määrä ja merkitys ovat olleet vähäisiä. Ne eivät

sellaisinaan osoita sote-kiinteistöihin kohdistuvaa kysyntää, minkä vuoksi niillä ei ole tämän arvion kannalta ratkaisevaa merkitystä.

Sote-käyttöön soveltuvien tilojen saatavuus

Toivakka on pieni paikkakunta, joka sijaitsee suhteellisen pitkän etäisyyden päässä Jyväskylästä ja muista suuremmista keskuksista. Tämän vuoksi kiinteistösijoittajien ja kiinteistökehittäjien kiinnostus rakentaa paikkakunnalle uusia sote-kiinteistöjä tai toteuttaa olemassa oleviin rakennuksiin sote-käytön edellyttämiä käyttötarkoituksen muutoksia on vähäistä.

Sote-käyttöön tarkoitetut tilat edellyttävät tavallisiin liiketiloihin verrattuna erityisiä toiminnallisia, teknisiä ja laadullisia ratkaisuja. Niiden toteuttaminen vaatisi merkittäviä investointeja suhteessa Toivakan rajalliseen paikalliseen kysyntään ja kiinteistöjen vaihtoehtoisin käyttömahdollisuuksiin. Näin ollen yksityisen toimijan olisi vaikea perustella hanketta tavanomaisin kiinteistösijoittamisen tuotto- ja riskiperustein.

Yksityiset kiinteistönomistajat voivat mahdollisesti tarjota hyvinvointialueen käyttöön yksittäisiä täydentäviä aputiloja, kuten varasto- tai muita tavanomaisia toimitiloja. Tällaiset tilat eivät kuitenkaan vastaa esimerkiksi terveysaseman toiminnan edellyttämiä erityistiloja, teknisiä ratkaisuja ja palvelukokonaisuutta. Yksityisten toimijoiden nykyinen tilatarjonta ei siksi muodosta tosiasiallista vaihtoehtoa kunnan omistamille varsinaisille sote-kiinteistöille.

Tulevaisuuden markkinanäkymä

Myöskään lähitulevaisuudessa ei ole näköpiirissä sellaista kysyntää tai markkinakehitystä, jonka perusteella Toivakkaan olisi yksityisen toimijan näkökulmasta taloudellisesti kannattavaa rakentaa uusia sote-palveluihin tarkoitettuja kiinteistöjä. Paikkakunnan koko, sijainti, rajallinen kysyntä ja sote-kiinteistöjen erityisvaatimukset vähentävät olennaisesti yksityisten sijoittajien ja kiinteistökehittäjien kiinnostusta tällaisiin hankkeisiin.

Markkinatilanne voisi muuttua vain, jos alueelle syntyisi olennaisesti nykyistä vahvempi ja pitkäaikainen tilakysyntä, joka mahdollistaisi uuden rakennushankkeen tai laajan käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamisen taloudellisesti kestäväällä tavalla. Tällaista kehitystä ei tämänhetkisten tietojen perusteella ole näköpiirissä.

Johtopäätös

Kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta Toivakan sote-kiinteistömarkkinaa voidaan pitää käytännössä olemattomana. Markkinoilla ei ole tällä hetkellä yksityisiä toimijoita, jotka pystyisivät tarjoamaan kunnan omistamia sote-kiinteistöjä vastaavia, laadultaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan riittäviä tiloja. Myöskään uusien vastaavien tilojen rakentaminen tai olemassa olevien kiinteistöjen muuttaminen sote-käyttöön ei vaikuta taloudellisesti realistiselta.

Arvioni mukaan Toivakan kunta on tällä hetkellä ainoa realistinen taho, joka pystyy tarjoamaan hyvinvointialueen tarvitsemat varsinaiseen sote-toimintaan soveltuvat tilat. Koska vastaavaa kilpailevaa tilatarjontaa tai sen syntymistä ei ole havaittavissa, kunnan tilojen vuokraamisella ei kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta arvioida olevan merkittävää kilpailua vääristävää vaikutusta.

Tämän markkinatilanteen perusteella tilojen vuokrausjärjestelyä ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa tarpeettoman monimutkaiseksi. Markkinatilannetta on syytä arvioida uudelleen, jos alueen kysyntä, yksityinen tilatarjonta tai muu toimintaympäristö muuttuu olennaisesti.

Jyväskylässä 23.09.2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Matti Tiainen

Kiinteistönvälittäjä LKV