

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Joutsan kunnalle laadittu raportti

16.1.2026 Finwise Advisors Oy

Sisältö

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

Liitteet

1. Yhteenveto

**Sote- ja pela-kiinteistöille ei ole aktiivisia
vuokrausmarkkinoita Joutsassa.**

Joutsassa ei ole aktiivista toimitilamarkkinaa

Joutsassa on joitakin yksityisiä palveluasumisen tarjoajia vanhus- mielenterveys- ja vammaispalveluille (5 kohdetta). Yksityistä kiinnostusta rakentaa uusia sote-kiinteistöjä alueelle ei ole haastattelujen perusteella tunnistettu.

Alueella tehdään toimitilojen kauppvoja harvakseltaan ja markkina on hyvin pieni.

- Viimeisen kymmenen vuoden aikana teollisuus- ja hallikiinteistöjä on myyty noin kymmenen kappaletta.
- Sote-kiinteistöillä ei ole tehty kauppaa. Yksi kunnan omistama palveluasumisen yksikkö on myynnissä, mutta ostajaa ei ole löytynyt.

Kunnan alueelta ei ole vuokrattavissa Hyvaksin käyttämien sote- ja pela-kiinteistöjen toimintaan tai laajuuteen soveltuvaa vaihtoehtoja tilaa.

- Hyvinvointialueen vuonna 2024 julkaistun palveluverkkopäätöksen mukaan Joutsan kunnan alueelle sijoittuu seudullinen sote-asema ja ikääntyneiden asumispalveluita. Kunnan alueella on tyhjiä toimitiloja, mutta ne eivät sovellu suoraan sote- tai pela-toimintaan. Uudisrakentamista rajoittaa epävarmuus hyvinvointialueen pitkän ajan palveluverkkotarpeesta.

Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pieniin kuntiin lyhyillä vuokrasopimuksilla.

- Hyvinvointialue on tarjonnut nykyisille kohteille toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia lyhyillä 2-12 kk irtisanomisajoilla. Yksityiset toimijat eivät ole kiinnostuneet lyhyistä vuokrasopimuksista ja alueesta, jossa hyvinvointialueen arviointimenettely lisää tilankäytön kehittymisen epävarmuustekijöitä.
- Sijoittajien fokus on suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa sekä uusissa, hyväkuntoisissa kohteissa ja isoissa kokonaisuuksissa.

Kunnan sotepe-tilojen käyttötarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti

Sote-tilojen muuntaminen vaihtoehtoiseen käyttöön on haastavaa.

- Joutsassa vuokrataso ja toimitilojen kysyntä ovat rajallisia. Myös tavallisten vuokra-asuntojen pitkän aikavälin kysyntään liittyy epävarmuutta.
- Kunnan tilat eivät sovellu nykyisellään suoraan yritys- tai asumiskäyttöön. Merkittävien muutostöiden rahoittaminen markkinaehtoisella vuokralla on alueella epätodennäköistä.

Paloasemilla on nykyisellään käyttöpotentiaalia muussakin käytössä, mutta tilakysyntä on vähäistä.

- Paloasemien hallit soveltuvat teknisesti muuhun käyttöön, kuten varastotilaksi, mutta kysyntä on satunnaista ja rajallista.
- Paloasemat ovat vasteaikojen vuoksi kriittisiä toimipaikkoja, eikä korvaavia tontteja tai sijainteja ole käytännössä käytettävissä.

→ Vanhojen sote- ja pela-tilojen muuntaminen markkinaehtoisesti tuottavaksi muussa kuin hyvinvointialueen käytössä on epätodennäköistä, sillä kiinteistöjen arvot jäävät mataliksi, muutostyöt ovat kalliita, eikä kysyntää ole riittävästi.

Yhtiöittämättä jättämistä puoltavia asioita on yhtiöittämistä puoltavia enemmän

✕ = puoltaa yhtiöittämättä jättämistä ✓ = puoltaa yhtiöittämistä	Sote-keskus	Paloasemat	SaKuKo (sairaanhoidollinen kuntoutus- ja kotiutusosasto)	Palveluasuminen
Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕	✕	✕
Tonttitarjonta ja -kysyntä	✕	✕	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuutoksia	✓	✓	✓	✓
Vastaavien tilojen heikko tarjonta	✕	✕	✕	✕
Vuokrasopimusten pituus	✕	✕	✕	✕
Yksityiset toimijat alueella	✕	✕	✕	✓
Käytettävyys muuhun tarkoitukseen	✕	✓	✕	✕
Muutostyöt eivät ole kannattavia	✕	✕	✕	✕

**Näkemyksemme mukaan Joutsan kunnan sote-
ja pela-kiinteistöjen vuokrauksella 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 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.

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

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**

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 heikkoa

Vuosi 2024 oli kiinteistökaupoissa finanssikriisin jälkeisiä vuosiakin hiljaisempi.

- Kiinteistöjen kaupankäynti on ollut viimeiset kaksi vuotta ennätysellisen alhainen. Vuoden 2025 ensimmäisellä kvartaalilla kaupankäynti on kuitenkin hieman piristynyt.
- Tuottovaatimukset ovat nousseet viime vuosina ja markkinat odottavat edelleen tuottovaateiden laskua.
- Kiinteistöjen kokonaistuotto (vuokratuotto ja arvonnousu / -lasku) parani vuonna 2024 ollen keskimäärin 1,9 %, kun vuonna 2023 kokonaistuotto oli negatiivinen.
 - Julkisten kiinteistöjen kokonaistuotto oli 4,6 % vuonna 2024. Kiinteistöjen arvostus kuitenkin laski.
- Yhteiskuntakiinteistöjen tuotto on ollut muuta kiinteistömarkkinaa vakaampaa ja keskimääräistä parempaa. Hiljaisessa markkinassa yhteiskuntakiinteistöjen pitkät vuokrasopimukset ja vakaat kassavirrat ovat säilyttäneet paikkansa kaupankäynnissä. Sote-kiinteistömarkkinoille on tullut vuonna 2024 uusia toimijoita.
- Pienissä kunnissa sijoittajia arveluttaa hyvinvointialueen päätöksenteko, epävarmuus hoivatoiminnan organisoitumisesta, yöpäivystyksen jatkuminen ja henkilöstön saatavuus.

Sote- ja pelastuskiinteistöt houkuttelevat sijoittajia markkinatilanteeseen nähden hyvin, mutta yhä harvempi sijoittaja on halukas sijoittamaan pieniin kuntiin hyvinvointialueiden poliittiseen päätöksentekoon liittyvien riskien vuoksi.

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 Joutsassa, 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.

Sijoittajat vaativat lähtökohtaisesti pitkiä vuokrasopimuksia

- Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavat toimijat sijoittavat pitkällä aikajänteellä ja toiminnan kivijalkana on 20-25 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. Sijoittajien rohkeus toteuttaa erikoisempia hankkeita kasvaa korkeasuhdanteessa. Juuri nyt eletään matalasuhdannetta.

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

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

Keski-Suomen hyvinvointialueen viimeisin palveluverkkopäätös on vuodelta 2024

Hyvaks on julkaissut ensimmäisen vaiheen palveluverkkopäätöksen vuonna 2024. **Vuonna 2026 viimeistellään toisen vaiheen palveluverkkotyö** ja hyvinvointialueen tarkoituksena on luopua lopuista toimipisteistä vuoden 2024 suunnitelman mukaisesti. Julkaistussa palveluverkkopäätöksessä noudatetaan seuraavia periaatteita:

- **Hyvinvointialue käyttää ensisijaisesti omia tai kunnalta vuokrattavia tiloja**, joiden käyttöä pyritään tehostamaan.
- 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.
 - **Joutsaan on asetettu 2024 palveluverkkopäätöksen mukaan seudullinen sote-asema, jonka tarpeisiin käytetään toistaiseksi Myllytie 12:sta sote-asemaa.**
 - **Hyvinvointialueen tavoitteena on supistaa toimipisteiden määrää vuoteen 2030 mennessä.**
- Ikääntyneiden ympärivuorokautista asumista ja päivätoimintaa tarjotaan jokaisessa alueen kunnassa.
 - Painopiste on jatkossa lyhytaikaishoidossa ja yhteisöllisessä asumisessa. Hyvinvointialueen tavoitteena on muuttaa osa ympärivuorokautisista yksiköistä yhteisöllisen asumisen tarpeisiin ja lisätä yhteisöllistä asumista myös ostopalveluna.
- Tavoitteena on jatkossa lisätä digipalveluiden käyttöä alueella.

Lähde: Keski-Suomen hyvinvointialueen Järjestämislinjausten mukainen sote-palveluverkko (Päätös 2024), viitattu 5.1.2025

Lähimmät toimivat markkinat sijaitsevat noin 70 kilometrin päässä Jyväskylästä

- Jyväskylän kiinteistömarkkinoista on saatavissa markkinaevidenssiä. Vuonna 2024 Jyväskylässä tehtiin useita transaktioita. Ovaro osti Cerberukselta Jyväskylän Forumin liikekiinteistön, Senaatti myi Cygnaustalon toimistokohteen Fundialle ja Keski-Suomen hyvinvointialue osti sairaskotisäätiöltä sote-kiinteistön. Lisäksi Jaso hankki kaupungilta entisen terveysaseman ja logistiikkakiinteistö vaihtoi omistajaa viimeisellä neljänneksellä.
- Kaupungissa on vireillä myös useita kehityshankkeita. Hippos-hankkeen eteneminen, Seppälän alueen kehityskohteet ja keskustan pysäköintiratkaisut vahvistavat elinvoimaa. Lisäkysyntää luovat keskustan kävelykeskustasuunnitelmat ja Seppälän automarketin vahva vetovoima. Teollisuus- ja logistiikkapuolella on pulaa korkeatasoisista läpivirtaustermiinalitiloista, mutta investointeja rajoittavat vuokralaisten lyhyet sitoutumisajat.
- Catellan markkinakatsauksen mukaan Jyväskylässä liiketilojen prime-tuottovaade on 8,75 % ja keskustan prime-vuokra 40 €/m²/kk. Toimistojen prime-vuokra on 23 €/m²/kk ja teollisuus/logistiikan 10 €/m²/kk. Toimistojen vajaakäyttöaste on 15,3 %, kun taas liiketilat ovat lähes täynnä, niiden vajaakäyttöaste on 2,7 %. Teollisuus- ja logistiikkasegmentin vajaakäyttö on 3,2 %. Alueelliset vuokratasot vaihtelevat ja asettuvat tyypillisesti 6–16 €/m²/kk:n välille toimistoissa ja 16–15 €/m²/kk liiketiloissa sijainnista riippuen.
- Joutsassa vuokrataso on haastattelujen perusteella Jyväskylää matalampi. Esimerkiksi 9 % tuottovaateella ja pääomavuokralla 8 €/m²/kk, kohteen arvo sijoittajalle on korkeintaan 1 067 e/m². On epätodennäköistä, että käyttötarkoituksen muutokset voitaisiin toteuttaa markkinaehtoisesti ja kannattavasti.

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

Hyvinvointialue on toteuttamassa palveluverkkosuunnittelua ja pitkän ajan tilatarve on tällä hetkellä epävarma.

Kunta ei voi toteuttaa sotepe-tilojensa käyttötarkoituksen muutosta markkinoiden ehdoilla kannattavasti.

Joutsan alueella sijaitsevat sotepe- ja yrityskiinteistöt

Joutsassa sijaitsevat kiinteistöt 2024	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	56	29 524
Toimistorakennukset	15	8 245
Hoitoalan rakennukset	16	18 401
Kokoontumisrakennukset	26	9 575
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	68	38 722
Varastorakennukset	51	13 578
Pelastustoimen rakennukset	1	168

Tilastokeskuksen 2024 tilastotiedon mukaan Joutsan kunnan alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on teollisuuden rakennuksia (68 kpl) Hoitoalan rakennuksia on 16 kpl.

Lähde: Tilastokeskus, - Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2024, viitattu 5.12.2025

Joutsassa ei ole merkittäviä määriä palvelu- ja liikekiinteistöjen kauppoja v. 2016-2025

Palvelukiinteistöt:

- Ei tilastoituja kauppoja rakentamattomista palvelukiinteistöksi kaavoitetuista maa-alueista 2016-2025 (0-3 kauppaa vuodessa).
- Ei tilastoituja kauppoja rakennetuista palvelukiinteistöksi kaavoitetuista kiinteistöistä 2016-2025 (0-3 kauppaa vuodessa).

Liikekiinteistöt:

- Ei tilastoituja kauppoja rakentamattomista liikekiinteistöksi kaavoitetuista maa-alueista 2016-2025 (0-3 kauppaa vuodessa).
- Ei tilastoituja kauppoja rakennetuista liikekiinteistöksi kaavoitetuista kiinteistöistä 2016-2025 (0-3 kauppaa vuodessa).

Joutsassa ei ole Maanmittauslaitoksen tilastopalvelun mukaan tapahtunut palvelu- tai liikekiinteistökauppoja vuosina 2016-2025.*

** Tilastoissa näkyvät ainoastaan sellaiset vuodet, joina kauppoja on tehty vähintään 3 kpl. Myös esimerkiksi osakemuotoiset kaupat tai vuokratonttien kaupat eivät näy maanmittauslaitoksen datassa.*

Markkinointisivujen ilmoitukset Joutsan vuokrattavista toimitiloista

Joutsan kunnan verkkosivuilla on ilmoituksia vapaista toimitiloista:

- Toimitila 40-200 m2, 3 tilamoduulia, jotka myös yhdistettävissä
- Toimitila 120 m2, vuokrattavissa myös osissa
- Myymälä-/toimistotila, 160 m2
- Toimistotila, 252 m2
- Kokoonmistila, 150 m2
- Varastotila, 54 m2

Joutsan kunnan alueella ei ole vuokrattavissa kunnan sote- tai pela-kiinteistöjä vastaavia tiloja.

Joutsan sote-toimijat

Yksityiset toimijat:

- Aholan Tila Oy, Aholan Tila Palvelukoti, Mielenterveyskuntoutujien ympärivuorokautinen asuminen
- Attendo Oy, Attendo Erkinpuisto, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Hoivapalvelu Kaisla Oy, Hoivapalvelu Kaisla, Kotipalvelu
- Joutsan kiinteistönhuolto- ja talonmiespalvelut Jokita Oy, Jokita kotisairaanhoido- ja hoivapalvelut, Kotipalvelu
- Joutsan palvelukotiyhdistys ry, Joutsan palvelukoti, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Leivonmäen vanhustenkotiyhdistys ry, Mäntypirtti, läkkäiden ympärivuorokautinen asuminen
- Mehiläinen Oy, Ykköskoti ja Onnikoti Kartano, Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen asuminen
- Kotipalvelu Mehiläinen Oy, Mehiläinen kotihoito Joutsan–Luhanka, Kotihoito
- Työterveys Aalto Oy, Työterveys Aalto (Joutsan), Työterveyshuolto
- Työterveys Laine Oy, Työterveys Laine (Joutsan), Työterveyshuolto

Hyvinvointialue:

- Keski-Suomen hyvinvointialue, Joutsan sosiaalitoimisto, Sosiaalitoimisto
- Keski-Suomen hyvinvointialue, Joutsan kotihoito, Kotihoito
- Keski-Suomen hyvinvointialue, Leivonmäen palvelukeskus Huuponhovi, läkkäiden ympärivuorokautinen asuminen
- Keski-Suomen hyvinvointialue, Palvelukeskus Jousi, läkkäiden ympärivuorokautinen asuminen
- Keski-Suomen hyvinvointialue / Keski-Suomen seututerveyskeskus, Joutsan terveysasema ja vuodeosasto, Terveysasema
- Keski-Suomen hyvinvointialue / Keski-Suomen seututerveyskeskus, Joutsan vuodeosasto, Terveyskeskuksen vuodeosasto

→ Joutsan alueella toimii useita palveluasumisen yksityisiä toimijoita, jotka omistavat kiinteistöjä tai vuokraavat tiloja yksityisiltä kiinteistönomistajilta (5 yksikköä).

Lähde: <https://thl.fi/tilastot-ja-data/ohjeet-tietojen-toimittamiseen/hoitoilmoitusjarjestelma-hilmo/toimipaikkarekisteri-topi>, viitattu 5.12.2025

Joutsassa on viisi muiden kuin kunnan tai hyvinvointialueen omistamaa palveluasumisen yksikköä.

Alueella ei ole tällä hetkellä vuokrattavissa sote-toimintaan soveltuvaa vaihtoehtoista toimitilaa.

5. Haastattelut

Keskeisten toimijoiden haastattelut

- **Toimitilamarkkinoiden arvioimisen tueksi haastattelimme Joutsan kuntaa, alueen kiinteistömarkkinan tuntevaa vuokrataloyhtiötä, sekä kiinteistösijoittajia:**
 - Joutsan kunta 9.12.2025 // Arttu Mönkölä
 - KOY Joutsan vuokratalot 9.12.2025 // Ari Solatie
 - Suomen yhteiskuntakiinteistöt Oy (Suohki): 3.9.2025 // Sampsa Apajalahti

Joutsassa toimitilojen kysyntä on vähäistä

Sote- ja pela-kiinteistöjen vuokraustoiminnan riskinä on tyhjäkäyttö.

- Hyvinvointialue on vähentänyt toimintojaan Joutsassa ja osa sote-tiloista on tällä hetkellä vajaakäytöllä. Keski-Suomen hyvinvointialueella toteutetaan vuonna 2026 palveluverkkosuunnittelun toinen vaihe, joka lisää riskiä tilatarpeen supistamisesta.
- Kunta vuokraa jatkossa hyvinvointialueelle toimitiloja toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla, joissa on 2-12 kk irtisanomisajat.

Hyvinvointialueen toiminnoille ei ole tällä hetkellä hyödynnettävissä kunnan toimitiloja korvaavaa tilaa markkinoilta. Alueen toimitilamarkkinat ovat hiljaiset.

- Joutsan toimitilamarkkina on hyvin pieni ja markkinaehtoinen kysyntä toimitiloille on vähäistä. Yritystiloille on hyvin vähän kysyntää, ja satunnaista tarvetta esiintyy lähinnä pienille lämpimille varastoille. Markkinoiden vuokrataso on omistajien näkökulmasta matala.
- Kunnan taajamasta ei löydy sote-kiinteistöihin verrattavia suuria toimitiloja yksityisessä omistuksessa. Alueella on joitakin yksityisiä palveluasumisen kohteita.
- Alueella tehdään vähäisesti kauppvoja toimitiloilla. Viimeisen 10 vuoden aikana on myyty keskimäärin yksi varasto- tai hallitila. Sote-kiinteistöistä yksityinen palveluasumisen kohde Leivonmäellä on ollut myynnissä, eikä potentiaalisia ostajia ole ollut.

Sote-kiinteistöjen käyttö muussa tarkoituksessa on hankalasti toteutettavissa ja kysyntä on epätodennäköistä.

- Sote-käyttöön suunniteltujen tilojen muuntaminen muuhun käyttöön on vaikeaa ja kallista. Erityisesti hammashoidon ja ammattikeittiön kaltaiset erikoistilat ovat haastavia, sillä rakenteet ja laitteistot ovat kalliita eikä tiloille ole nykyisellään muita käyttäjiä kuin Hyvaks.
- Paloasemien hallit soveltuvat teknisesti muuhun käyttöön, kuten varastoiksi, mutta kysyntä on satunnaista ja rajallista, ja paloasemat ovat vasteaikojen vuoksi kriittisiä toimipaikkoja, joille ei ole korvaavia tontteja tai sijainteja.

Kiinteistösijoittajat näkevät lyhyet sopimukset ja arviointimenettelyn riskeinä

Joutsan sote- ja pelastuskiinteistöjä vuokrataan jatkossa hyvinvointialueelle toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla, joissa on 2-12 kk irtisanomisaika.

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

**Joutsassa ei ole haastattelujen
perusteella aktiivista
vuokrausmarkkinaa sote- ja pela-
kiinteistöille.**

**Kiinteistösijoittajat eivät ole
kiinnostuneista pienistä kunnista
ja lyhyistä vuokrasopimuksista.**

Liitteet

Kunnan ja KOY Joutsan vuokratalojen haastattelu

1. Yleiskuva kunnan sote- ja pela-kiinteistöistä

- Kunnan sote-kiinteistöt on suunniteltu sote-käyttöön, eivätkä tilat ole helposti muunneltavissa. Rakenteet ja laitteistot ovat kalliita, eikä tilalle ole muita käyttäjiä. Kunnan omistamille aiempien sote-toimintojen tiloille ei ole tunnistettu markkinaehtoista kysyntää.
- Taajamasta ei löydy sote-kiinteistöihin verrattavia suuria toimitiloja yksityisessä omistuksessa. Yksittäinen palveluasumisen kiinteistö Leivonmäellä on myynnissä, mutta tila ei ole mennyt kaupaksi.

2. Kaupankäynti ja toimitilamarkkina Joutsassa

- Yritystiloille on Joutsan alueella hyvin vähän kysyntää. Viimeisen kymmenen vuoden aikana on myyty noin kymmenen teollisuus- tai hallikiinteistöä.
- Satunnaista vuokraustarvetta esiintyy vain pienille lämpimille varastoille, mutta vuokrataso on matala eikä vuokraus kannattavaa.

3. Sote-tilojen muuntokelpoisuus ja asuntomarkkinat

- Sote-kiinteistöjä ei ole kannattavaa muuntaa yrityskäyttöön, sillä alueella ei ole riittävästi kysyntää liike- ja toimistotiloille.
- Sote-rakennusten muuttaminen asunnoiksi olisi kallista, eikä markkinakysyntää voida varmistaa. Alueen vuokra-asunnoissa on tällä hetkellä hyvä käyttöaste vastaanottokeskuksen toiminnan takia. Tulevaisuuden asuntokysyntä on kuitenkin hyvin epävarma, eikä alueelle ole rakennettu uusia vuokra-asuntoja vuoden 2006 jälkeen. Palveluasumisen tilat eivät ole helposti muokattavissa tavallisiksi vuokra-asunnoiksi.

4. Paloasemien tilanne ja käyttömahdollisuudet

- Paloasemat ovat hyvinvointialueelle kriittisiä toimipaikkoja vasteaikojen vuoksi, eikä korvaavia tontteja ole käytettävissä. Joutsan sijainti edellyttää nykyisten paloasemien säilyttämistä.
- Paloasemien hallit soveltuvat teknisesti muuhun käyttöön (esim. varastot), mutta kysyntä on satunnaista ja rajallista.

5. Hyvinvointialueen vaikutukset tilojen käyttöön

- Hyvinvointialue on vähentänyt toimintojaan Joutsassa, mikä on jättänyt kunnalle tyhjentyviä ja vajaakäyttöisiä tiloja.
- Hyvaksille ei ole markkinoilla vaihtoehtoisia vastaavia tiloja, mikä tarkoittaa, ettei siirtyminen muualle ole realistista tällä hetkellä.

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.