

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Siikalatvan kunnalle laadittu raportti

19.1.2026 Finwise Advisors Oy

Sisältö

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

Liitteet

1. Yhteenveto

**Siikalatvalla ei ole toimivia sote- ja pela-
kiinteistöjen markkinoita.**

Siikalatvalla ei ole aktiivista toimitilamarkkinaa

Pääosa Siikalatvalla sijaitsevista sote- ja pelastustoiminnan kiinteistöistä on Siikalatvan kunnan omistamia. Yksityisten ja yhdistysten omistuksessa on yksittäisiä palveluasumisen kiinteistöjä.

Alueella tehdään toimitilojen kauppoja satunnaisesti ja alhaisilla myyntihinnoilla.

- Viime vuosina on tehty vain yksittäisiä pieniä kiinteistökauppoja. Sote-kiinteistöissä ei ole tapahtunut omistajavaihdoksia.
- Toimitiloja on ollut pitkään markkinoilla ilman kysyntää. Tilakysyntä on vähäistä, eikä uusia toimijoita ole kiinnostanut uudisrakentaminen alueella.

Sote-käyttöön kaavoitetuille tonteille ei ole ollut kysyntää.

- Kunnassa ei ole valmiiksi kaavoitettuja tontteja sote-uudisrakentamiseen. Tonttikysyntää ei ole ilmennyt.
- Kaavamuutoksia voidaan tehdä, mutta käytännössä uudisrakentamisen edellytykset ja rahoitusmahdollisuudet ovat rajalliset.

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

- Siikalatvalla on vuokrattavissa tyhjää liike- ja varastotilaa, mutta suoraan erityiskäyttöön soveltuvaa vaihtoehtoista tilaa ei ole saatavilla. Toistaiseksi etenkin palveluasumisen ja pelastustoimen tilatarve on hyvin paikallista.

Siikalatvan sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokraus ei estä uusia toimijoita

Sote-tilojen käyttötarpeesta tai tulevista vuokrasopimuksista ei ole varmuutta. Kiinteistösijoittajat eivät ole kiinnostuneita epävarmoista / lyhyistä vuokrasopimuksista kasvukeskusten ulkopuolella.

- Kunnan omistamia sote-kiinteistöjä vuokrataan Mehiläiselle vuoden 2027 alkuun saakka. Tästä eteenpäin tilojen käyttäjistä ja käyttötarpeesta ei ole vielä tietoa.
- Pelastustoimen tiloja ja yksittäisiä sote-käytön huoneita vuokrataan hyvinvointialueelle. Hyvinvointialue on tarjonnut kohteille toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kk irtisanomisajalla.
- Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pieniin kuntiin lyhyillä vuokrasopimuksilla. Sijoittajien fokus on suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa sekä uusissa, hyväkuntoisissa kohteissa ja isoissa kokonaisuuksissa.

Lyhyillä vuokrasopimuksilla vuokraaminen ei estä uusia toimijoita tulemasta vuokramarkkinoille.

- Lisäksi kunnan omistamat sote-tilat on rakennettu pääosin 1960-1980-luvuilla. Vanhojen kiinteistöjen vuokramarkkinat ovat erilliset verrattuna uusien kiinteistöjen markkinaan (sote-uudisrakentaminen).

Kunnan sotepe-tilojen käyttötarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti

Sote-rakennusten muuttaminen muuhun käyttöön on vaikeaa.

- Valtaosa rakennuksista on vanhoja ja vaatii merkittäviä peruseräparannuksia ennen uutta käyttöä. Alueella ei ole kysyntää, joka mahdollistaisi muutostöiden toteuttamisen markkinaehtoisesti.
- Asumispalvelukohteet on rakennettu sote-käyttöön, eivätkä ne ole helposti muokattavissa tavallisen vuokra-asumisen tarpeisiin.

Paloasemilla on jonkin verran käyttöpotentiaalia teollisuustiloina. Kysyntä on kuitenkin heikkoa.

- Pulkkilan vanha paloasema on aiemmin muutettu autokorjaamokäyttöön. Tämä osoittaa, että yksittäistapauksissa käyttötarkoituksen muutokset voivat hallitilojen osalta onnistua, mutta vastaavien tilojen kysyntä on hyvin rajallista.
- Alueella on paljon tyhjää hallitilaa, jota ei ole saatu vuokrattua eteenpäin.

Toimitilojen markkinavuokrat ovat matalia.

- Toimitilahallien vuokratasot ovat alhaisia, eivätkä liike- ja toimistotilat liiku edes alhaisilla vuokratasoilla.

→ Vanhojen sote-tilojen muuntaminen markkinaehtoisesti tuottavaksi on epätodennäköistä, sillä kiinteistöjen arvot jäävät mataliksi ja muutostyöt ovat kalliita. Haastattelujen perusteella halleille ja liiketiloille ei ole juuri kysyntää alueella.

Yhtiöittämättä jättämistä puoltavia asioita on yhtiöittämistä puoltavia enemmän

✕ = puoltaa yhtiöittämättä jättämistä ✓ = puoltaa yhtiöittämistä	Terveyskeskukset	Paloasema	Asumispalvelu- yksiköt	Toiminta-/tukikeskukset
Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕	✕	✕
Tonttitarjonta ja -kysyntä	✕	✕	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuuutoksia	✓	✓	✓	✓
Vastaavien tilojen tarjonta	✕	✕	✕	✕
Vuokrasopimusten pituus	✕	✕	✕	✕
Käytettävyys muuhun tarkoitukseen	✕	✓	✕	✕
Muutostyöt eivät ole kannattavia	✕	✕	✕	✕

**Näkemyksemme mukaan Siikalatvan 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 sote-siirtymäkauden päätteeksi yhtiöittää sellaiset sote- ja pelastuskiinteistöt, joita se vuokraa hyvinvointialueelle tai muulle sote-palveluntuottajalle. 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 palveluntuotannon 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 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**

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,

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/ palveluntuottajalle. Tästä aiheutuvista kustannuksista voi mahdollisesti saada kompensatiota voimaantulon 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.

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.

**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 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 Siikalatvalla, kiinnostus on vähäistä, ellei kyse ole 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.**

Lähimmät aktiiviset toimitilamarkkinat ovat noin 90 kilometrin päässä Oulussa

Oulun kiinteistömarkkinoista on saatavissa markkinaevidenssiä:

- Oulun keskustassa toimitilojen kysyntää on enemmän kuin tarjontaa ja vuokrat ovat nousseet. Vuokratasot ovat yksiä kasvukeskusten korkeimmista ja toimitilarakentaminen on jatkunut vilkkaana. Sote-kiinteistöjen uudis- ja peruskorjausinvestointihankkeita on toteutettu Kontinkankaalle.
- Kaupankäyntiaktiivisuus on ollut aiempia vuosia alhaisempi vuonna 2024. Yhteiskuntakiinteistöistä Ilmarinen myi Mehiläisen lääkärikeskuksen Swiss Life Asset Managersille. Tämän lisäksi toimisto- ja liikerakennuksista on tehty muutamia kauppvoja.
- Oulussa liikeilojen prime-tuottovaatimus on 7,8 %.
- Oulun ydinkeskustassa liikekiinteistöjen vuokrat ovat korkeimmillaan 50 €/m²/kk (sis. pääomavuokran ja ylläpitoavuokran). Keskustan edullisemmilla alueilla vuokrataso on 10-19 €/m²/kk.

Siikalatvalla on vähän yksityistä liikeilojen tarjontaa ja kysyntää. Oulun markkina rajoittuu haastattelujen mukaan Kempeleeseen, jossa toimitilojen vuokrataso on noin 12-14e/m²/kk. Siikalatvan vuokrataso on todennäköisesti tätä alhaisempi.

Laskennallisella 8 % tuottovaateella ja esimerkiksi pääomavuokralla 5 €/m²/kk, kohteen arvo sijoittajalle on korkeintaan 750 e/m². On epätodennäköistä, että käyttötarkoituksen muutokset voitaisiin toteuttaa markkinaehtoisesti ja kannattavasti.

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

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

Siikalatvan alueella sijaitsevat sotepe- ja yrityskiinteistöt

Siikalatvalla sijaitsevat kiinteistöt 2024	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	51	19 816
Toimistorakennukset	30	12 924
Hoitoalan rakennukset	19	15 353
Kokoontumisrakennukset	48	15 100
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	60	50 611
Varastorakennukset	71	18 956
Pelastustoimen rakennukset	4	2 720

Tilastokeskuksen 2024 tilastotiedon mukaan Siikalatvan kunnan alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on teollisuuden rakennuksia (71 kpl). Hoitoalan rakennuksia on 19 kpl.

Lähde: Tilastokeskus, - Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2024, viitattu 5.11.2025

Siikalatvassa ei ole 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).

Siikalatvassa 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.*

Lähde: Maanmittauslaitos, Tilastopalvelu 5.11.2025

Markkinointisivujen ilmoitukset Siikalatvalla vuokrattavista toimitiloista

Siikalatvan kunnan alueella on yksi vuokrailmoitus markkinointisivuilla vapaasta toimitilasta. Kyseessä on 1823 m2 tuotantotila, joka on myös myynnissä.

Markkinointisivuilla on myös myynti-ilmoituksia:

- Liiketila, 176 m2
- Liiketila, 635 m2
- Myymälä-/tuotantotila, 817 m2
- Liike-/varastotila 1450 m2
- Teollisuustila, 3380 m2

Siikalatvan kunnan alueella ei ole vuokrattavissa kunnan sote- ja pela-kiinteistöjä vastaavia tiloja.

Siikalatvan sote-toimijat

- Mehiläinen Hoivapalvelut Oy, Jokitörmän palveluasunnot, Kehitysvammaisten yhteisöllinen asuminen
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Rantsilan kotihoito, Kotihoito
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Terveyskeskus Mehiläinen Siikalatva Rantsila, Terveyskeskuksen vuodeosasto
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Pulkkilan terveysasema ja vuodeosasto, Terveyskeskuksen terveysasema
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Piippolan kotihoito, Kotihoito
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Pulkkilan kotihoito, Kotihoito
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Siikalatvan sosiaali- ja terveystoimi, Sosiaalitoimisto
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Kestilän kotihoito, Kotihoito
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Palvelukeskus Vaarintalo, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Palvelukeskus Koivulehto, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Palvelukeskus Pihlajisto, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Mehiläinen Terveyspalvelut Oy / Siikalatva, Kotipihan palvelukeskus Pohjantähti, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Palvelukoti Sinivuokko Oy, Palvelukoti Sinivuokko, Psykiatrian asumispalveluyksikkö
- Pohjanmaan liikennekoulutus Oy, Outin kodinhoitopalvelut, Kotipalvelu
- Tmi Lähihoitaja Anna-Liisa Salmela, Tmi Lähihoitaja Anna Liisa Salmela, Kotipalvelu
- Ykkös- ja Onnikodit Oy, Onnikoti Mesikki, Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen

→ Siikalatvan alueen sote-palvelut ovat ulkoistettu suurimmaksi osaksi Mehiläiselle. Mehiläinen käyttää kunnan omistamia toimitiloja. Alueella toimii myös kaksi yksityistä palveluasumisen yksikköä, joissa on yksityiset kiinteistönomistajat.

Lähde: <https://thl.fi/tilastot-ja-data/ohjeet-tietojen-toimittamiseen/hoitoilmoitusjarjestelma-hilmo/toimipaikkarekisteri-topi>, viitattu 26.11.2025

Siikalatvan sote- ja pela-kiinteistöt ovat pääosin kunnan omistamia.

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

5. Haastattelut

*Toimitilamarkkinoiden arvioimisen tueksi haastattelimme
kunnan edustajia, markkinatoimijoita sekä kiinteistösijoittajia*

Siikalatvan kiinteistömarkkina on hiljainen

Sote- ja hoivakiinteistöille ei ole markkinaehtoista korvaavaa tarjontaa.

- Kunta omistaa 11 sote rakennusta ja Siikalatvan kussakin kylässä on yhdistysvetoinen palvelutalo. Yksityisomisteisia sote-tiloja on kunnan alueella vähän.
- Yksityiset toimijat eivät ole olleet kiinnostuneita toteuttamaan uusia sote-kohteita Siikalatvaan, eikä alueella ole kaavoitettuja tontteja sote-uudisrakentamiselle.
- Nykyisille sote- ja pela-toiminnoille ei ole korvaavaa tilatarjontaa kunnan alueella.

Kaupankäynti on vähäistä ja hinnat ovat hyvin alhaisia.

- Kunnan alueella on runsaasti tyhjillään olevia liike- ja toimistotiloja. Kiinteistökauppoja tehdään satunnaisesti pienillä kauppahinnoilla ja tyhjät toimitilat seisovat pitkään ilman kysyntää.
- Sijoittajien aktiivisuus on vähäistä, eikä uudishankkeille ole saatavilla markkinaehtoista rahoitusta ilman pitkiä vuokrasopimuksia.

Käyttötarkoitusten muutokset ovat kalliita ja kysyntä on vähäistä. Vuokrissa ei saada takaisin muutoskustannuksia.

- Kunnan rakennukset ovat pääosin vanhoja ja rakenteeltaan laitosmaisia. Muuntaminen muihin tarkoituksiin vaatii merkittäviä perusparannuksia eikä alueella ole kysyntää toimitilalle.
- Paloasemissa on jonkin verran muuntopotentiaalia mutta vaihtoehtoisia käyttäjiä on hyvin vähän. Kohteista Laanilan paloasema on verrattain uusi ja kunnoltaan hyvä.
- Toimitilojen käyttäjät ovat tottuneet hyvin alhaisiin vuokratasoihin, eikä muutostöitä ole toteutettavissa kannattavasti.

Kiinteistösijoittajat näkevät lyhyet sopimukset ja arviointimenettelyn riskeinä

Sijoittajien näkemykset riskeistä:

- Lyhyet vuokrasopimukset eivät ole lähtökohtaisesti mahdollisia (sijoittajalle).
- Sijoittajat näkevät arviointimenettelyn alaiset hyvinvointialueet riskinä (mikäli Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue joutuu arviointimenettelyyn tulevaisuudessa, sijoittajien kiinnostus heikkenee).
- 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.

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

**Kiinteistösijoittajat eivät ole
kiinnostuneista alueesta.**

Liitteet

Pohteen tulevaisuuslautakunnan linjaukset 2024

Pohteen tulevaisuuslautakunnan esityksen mukaan alueen sote- ja terveyskeskusten palveluverkostossa tulisi olemaan kolme alueellisesti palvelevaa laajan palveluvalikoiman sosiaali- ja terveyskeskusta, 13 sosiaali- ja terveyskeskusta sekä 22 sosiaali- ja terveysyksikköä, joiden palveluvalikoimaa tarkennetaan vastamaan palvelutarpeita. Seitsemän sosiaali- ja terveysyksikön toiminnan jatkoa arvioidaan.

- Arviota tehdään muun muassa alueen väkilukuun ja väestöennusteeseen, sote-palvelutarpeeseen, etäisyyksiin ja julkiseen liikenteeseen sekä henkilöstön saatavuuteen perustuen.
- Sote-palveluvalikoimaa tarkastellaan vähintään vuosittain.

Tulevaisuudessa hyvinvointialue pyrkii parantamaan tilatehokkuutta kehittämällä palveluja niin, että tilojen yhteiskäyttöä voidaan tehostaa ja samoja toimintoja toteuttaa nykyistä pienemmissä tiloissa. Tarpeettomista tai huonokuntoisista tiloista voidaan luopua. Jos lähialueilla on jo saatavilla sosiaali- ja terveyspalveluja.

- Trendeinä ovat digitaalisten vastaanottopalvelujen laajentaminen koko Pohjois-Pohjanmaan alueelle sekä digipalveluiden ja liikkuvien palveluiden kehittäminen.

Lähde: Tulevaisuuslautakunnan linjaukset 10.10.2024. <https://pohde.fi/ajankohtaista/uutiset/pohjois-pohjanmaan-sosiaali-ja-terveyskeskusten-palveluverkoston-uudistaminen-tulevaisuuslautakunnan-kasittelyssa/>

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.