

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Juuan kunnalle laadittu raportti

21.11.2025 Finwise Advisors Oy

Sisältö

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

Liitteet

1. Yhteenveto

Juuassa on yksi yksityinen palveluasumisen kohde. Muilta osin sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinassa ei ole merkkejä aktiivisuudesta.

Teollisuushallitilalle on jonkin verran kysyntää.

Juuassa ei ole aktiivista sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaa

Juuassa on yksi yksityinen palveluasumisen toimija. Yksityinen asumispalvelukohde vastaa käyttötarkoitukseltaan kunnan omistamia palveluasumisen kiinteistöjä.

Maanmittauslaitoksen datan perusteella Juuassa ei ole tehty toimitilakauppoja viimeisen 10 vuoden aikana, eikä sote-rakentamiselle ole ollut lainkaan tonttikysyntää.

- Kunnalla on ollut myynnissä hoivakäyttöön soveltuvaa tilaa, joka ei ole mennyt kaupaksi. Kunnan alueella ei ole sote-rakentamiseen soveltuvia tontteja.

Teollisuushalleille on jonkin verran kysyntää ja tarjontaa Juuassa. Alueelta ei ole vuokrattavissa sote- ja pela-kiinteistöjen toimintaan tai laajuuteen soveltuvaa vaihtoehtoista tilaa.

- Hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelman mukaan Juuassa järjestettäisiin sote-aseman tasoiset palvelut ainakin vuoteen 2038 saakka (suunnitelmasta on valittu hallinto-oikeuteen ja se voi muuttua). Hyvinvointialueen olisi haastattelujen perusteella vaikea toteuttaa vastaavaa toimintaa muualla kuin nykyisessä terveyskeskuksessa.
- Muista hyvinvointialueen käyttämistä kohteista ainoastaan työpajahalleja vastaavaa tilaa voisi olla vuokrattavissa alueelta.

Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pienissä kunnissa lyhyisiin vuokrasopimuksiin.

- Sijoittajien kiinnostus sote- ja pela-kiinteistöihin painottuu suuriin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin.
- Hyvinvointialue on tarjonnut kunnalle toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kuukauden irtisanomisajalla. Yksityiset toimijat eivät ole kiinnostuneita kohteista, joissa on lyhytaikaiset vuokrasopimukset.

Sote-kiinteistöjen käyttötarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti

Kunnan sote-kiinteistöt eivät sovellu muuhun käyttöön ilman merkittäviä muutoksia. Alueella ei ole haastattelujen perusteella kysyntää liike- ja toimistotiloille.

- Erityisesti Terveysaseman ja asumispalvelukohteiden muutostyöt olisivat taloudellisesti kannattamattomia alueen alhaisesta vuokratasosta johtuen. Juuassa ei myöskään ole liike- ja toimistotiloista kiinnostuneita ostajia tai vuokraajia.

Työpajatoiminnassa käytettävät teollisuushallit eivät ole perinteisiä sote-kiinteistöjä, vaan monikäyttöisiä hallitiloja. Teollisuushallien kaltaisille toimitiloille on haastattelujen perusteella jonkin verran kysyntää alueella.

- Myös paloaseman käyttö muussa toiminnassa on mahdollinen. Paloaseman kiinteistö on kuitenkin pääosin kunnan omassa käytössä.

Teollisuushalleja lukuun ottamatta yhtiöittämättä jättämistä puoltavia asioita on yhtiöittämistä puoltavia enemmän

✕ =puoltaa yhtiöittämättä jättämistä, ✓= puoltaa yhtiöittämistä	Terveyskeskus	Paloasema	Asumispalveluyksiköt (Poikolanpiha, Viherkallio, Sinisiipi)	Teollisuushallit, työtoiminta
Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕	✕	✕
Tonttitarjonta ja -kysyntä	✕	✕	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuuutoksia	✓	✓	✓	✓
Vastaavien tilojen heikko tarjonta	✕	✕	✕	✓
Vuokrasopimusten pituus	✕	✕	✕	✕
Yksityiset toimijat alueella	✕	✕	✓	✓
Käytettävyys muuhun tarkoitukseen	✕	✓	✕	✓
Muutostyöt eivät ole kannattavia	✕	✕	✕	✕

Teollisuushallien vuokraukselle on Juuan alueella markkinaa ja kunnan työtoimintahallien vuokrauksella voi olla vähäistä suurempia markkinavaikutuksia.

Sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokraukselle ei katsota olevan toimivia markkinoita, joihin kunta voisi vuokraustoiminnallaan vaikuttaa.

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

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.

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 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 Juuassa, 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.**

Lähimmät toimivat markkinat sijaitsevat noin 90 kilometrin päässä Joensuussa

Juuan toimitilamarkkinat eivät mahdollista käyttötarkoituksen muutosta:

- Erityisesti liike- ja toimistotilojen kysyntä on vähäistä. Sote- ja pela-kiinteistöjä olisi haastava saada vuokralle muuhun käyttötarkoitukseen.

Joensuun vanhojen liiketilojen vuokrataso on markkinointi-ilmoitusten mukaan n. 10-15 e/m²/kk. Juuassa liikekiinteistön vuokratasot ovat todennäköisesti tätä alhaisemmat.

- 9 % tuottovaateella ja esimerkiksi pääomavuokralla 5 €/m²/kk, kohteen arvo sijoittajalle on korkeintaan 670 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.

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

Juuan alueella sijaitsevat sotepe- ja yrityskiinteistöt

Juussa sijaitsevat kiinteistöt 2024	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	57	26 385
Toimistorakennukset	14	9 842
Hoitoalan rakennukset	11	13 175
Kokoontumisrakennukset	41	24 088
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	76	58 752
Varastorakennukset	38	9 475
Pelastustoimen rakennukset	1	2 005

Tilastokeskuksen 2024 tilastotiedon mukaan Juuan kunnan alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on teollisuuden rakennuksia (76 kpl) Hoitoalan rakennuksia on 11 kpl.

Lähde: Tilastokeskus, - Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2024, viitattu 12.11.2025

Juuassa ei ole merkittäviä määriä toimitilojen 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).

Teollisuuskiinteistöt:

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

Juuassa ei ole Maanmittauslaitoksen tilastopalvelun mukaan tapahtunut palvelu- tai teollisuus- 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 Juuassa vuokrattavista toimitiloista

Juuan kunnan sivustolla on ilmoituksia erilaisista toimitiloista:

- Kotikallion toimitilat:
 - Toimistotilaa 9-20 m²
 - Kahvila- ja ravintolatila 63 m²
- Nunnanlahden Kivikylä:
 - Kevytteollisuus-/varastotila, 238 m²
 - Toimistotilaa 14-62 m²,
- Porokka Invest Oy:n vuokraamat toimitilat:
 - Toimisto-/asuntotila 40-60 m², 2 kpl, Osuuspankin kiinteistöstä
 - Toimitila 12-750 m², entinen valtion virastotalo

Juuan kunta vuokraa pääasiallisesti hyvinvointialueelle seuraavia toimitiloja: Terveyskeskus (4 568 m²), Asumisyksikkö Viherkallio (632 m²), Sinisiipi (127 m²), Poikolanpiha (843 m²), Sahateollisuustien työtoimintahallit (581 m²). Paloaseman kiinteistö on pääosin kunnan käytössä ja hyvinvointialueelle vuokrataan 766 m² osuutta tilasta.

→ Juuan toimitilamarkkinoilla on tarjolla työtoimintahallien kokoluokassa teollisuustilaa. Muille hyvinvointialueen vuokraamille kohteille ei ole tarjolla kunnan omistamia tiloja vastaavia vaihtoehtoja.

Juuan sote-toimijat

Yksityiset toimijat:

- Attendo Tetritupa, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen ja kotihoito
- Olonkorjuu Päivi Kontkanen, Kotipalvelu
- Terveyspalvelut Aki Kolis, Kotipalvelu
- Kotipalvelu Tuula Tanskanen, Kotipalvelu

Hyvinvointialue (Siun sote):

- Lapsiperheiden kotipalvelu Juuka, Kotihoito
- Kotihoito Juuka, Kotihoito
- Tuettu asuminen Juuka, Tuettu asuminen
- Poikolanpiha, Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen ja vammaisten ryhmämuotoinen ympärivuorokautinen asumisen tuki
- Viherkallio Juuka, Kehitysvammaisten yhteisöllinen asuminen ja vammaisten henkilöiden ei-ympärivuorokautinen asumisen tuki
- Hoivakoti Kielokallio Juuka, Iäkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen ja iäkkäiden yhteisöllinen asuminen
- Kotisairaanhoito Juuka, Kotisairaanhoito
- Terveyskeskussairaala Juuka, Terveyskeskuksen terveysasema ja vuodeosasto
- Työterveyshuolto Juuka, Työterveyshuolto
- Siun työterveys Juuka, Työterveyshuolto

→ Juuassa on yksi yksityinen palveluasumisen kohde. Lisäksi alueella toimii joitakin yksityisiä kotipalvelun palveluntuottajia.

Lähde: <https://thl.fi/tilastot-ja-data/ohjeet-tietojen-toimittamiseen/hoitoilmoitusjarjestelma-hilmo/toimipaikkarekisteri-topi>, viitattu 12.11.2025

Juuan markkinoilla ei ole aktiivista kaupankäyntiä, eikä tarjolla ole kunnan sote- ja pela-kiinteistöjä vastaavia tiloja.

Työtoiminnan hallitiloja vastaavaa teollisuustilaa on vuokrattavissa.

5. Haastattelut

Selvityksen taustalle on haastateltu kunnan edustajia, markkinatoimijoita ja hyvinvointialuetta

Sote-kiinteistöille ei ole Juuassa kysyntää

Tilatarve ja vaihtoehtoiset tilat

- Hyvinvointialue tarvitsee kuntien vuokraamia tiloja jatkossakin, mutta tarve on aiempaa pienempi ja tiiviimpi.
- Yksityisiltä markkinoilta ei ole vuokrattavissa Terveyskeskukselle, paloasemalle tai palveluasumisen kohteille vaihtoehtoisia tiloja, eivätkä sote-käyttöön rakennetut kohteet sovellu ilman suuria muutoksia muuhun käyttöön.
- Työtoimintaan vuokrattavat teollisuushallit voivat soveltua yritystoimintaan ja niiden myynti- tai vuokrausmahdollisuudet nähdään hyväksi.

Markkinatilanne ja kaupankäynti

- Hallitilaa liikkuu Juuan alueella, mutta liike- ja toimistotilan kysyntä on hyvin vähäistä.
- Palveluasumiseen soveltuvaa tilaa on ollut myynnissä, mutta kohteet eivät ole menneet kaupaksi.
- Kunnassa ei ole tällä hetkellä tarjolla sote-rakentamiseen soveltuvia tontteja. Kaavamuutokset ovat mahdollisia, mutta ne vaativat poikkeusmenettelyä. Yksityisillä toimijoilla ei ole ollut halukkuutta toteuttaa uusia sote-tilahankkeita alueelle.

Sopimukset ja palveluverkko

- Vuokraneuvottelut ovat marraskuussa 2025 kesken. Hyvinvointialue on tarjonnut kohteille toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kk irtisanomisajalla ja nykyistä alhaisempia vuokratasoja.
- Hyvinvointialueen vuoteen 2038 saakka ulottuvassa palveluverkkosuunnitelmassa Juuan alueelle on asetettu sote-asematasoinen piste. Hyvinvointialueen palveluverkkopäätös ei ole lainvoimainen hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen vuoksi.

Lyhyet vuokrasopimukset eivät mahdollista sijoittajakysyntää

- Haastateltavat markkinatoimijat totesivat, että lyhyet sopimukset eivät ole mahdollisia sijoittajalle. Arviointimenettelyn alaiset hyvinvointialueet nähdään riskinä (mikäli Pohjois-Karjalan hyvinvointialue joutuu arviointimenettelyyn tulevaisuudessa, sijoittajien kiinnostus heikkenee).
- Sijoittajille kasvukeskukset ja niiden kehyskunnat koetaan potentiaalisina sijoituskohteina, muut sijainnit varauksella.

Haastatteluiden yhteinen johtopäätös on, ettei Juuassa ole toimivia sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoita, eivätkä sijoittajat ole kiinnostuneita lyhyistä vuokrasopimuksista.

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.