

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Tohmajärven 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

**Laatimamme selvityksen perusteella
Tohmajärvellä ei ole toimivia markkinoita sote-
ja pelastuskiinteistöjen vuokraukselle.**

Tohmajärvellä ei ole aktiivista sote-kiinteistöjen markkinaa

Alueella on kaksi yksityistä palveluasumisen toimijaa.

- Tohmajärvellä toimivat Hoitokoti Aatos ja Hoitokoti Tuhkimo, joiden toiminta on rajattua palveluasumista ja päihdekuntoutusta. Yksiköiden tilat eivät vastaa kunnan vuokraamien terveyskeskuksen tai paloaseman toimintaa.

Viime vuosina alueella ei ole tehty sote-kiinteistökauppoja, eikä sote-rakentamiselle ole ollut lainkaan tonttikysyntää.

Kunnan alueella ei ole nykyisten sotepe-kiinteistöjen toimintaan tai laajuuteen soveltuvaa vaihtoehtoista tilaa.

- Hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelmassa Tohmajärvellä järjestettäisiin sote-aseman tasoiset palvelut ainakin vuoteen 2038 saakka (suunnitelmasta on valitettu hallinto-oikeuteen ja se voi muuttua). Hyvinvointialueen olisi haastattelujen perusteella vaikea toteuttaa vastaavaa toimintaa muualla kuin nykyisessä terveyskeskuksessa.
- Paloasema on kokonaan hyvinvointialueen käytössä, eikä alueella ole vuokrattavissa vastaavan kokoluokan tai ominaisuuksien mukaisia tiloja.

Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pienissä kunnissa lyhyisiin vuokrasopimuksiin.

- Sijoittajien painopiste sote-kiinteistöihin on suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa.
- Hyvinvointialue on tarjonnut kunnalle toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kuukauden irtisanomisajalla, mikä ei mahdollista sijoittajakysyntää.

Kunnan sotepe-tilojen käyttötarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti

Sote- ja pela-kiinteistöjä ei ole mahdollista muuttaa ja vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen markkinaehtoisesti ja/tai liiketaloudellisesti kannattavasti.

- Tohmajärvellä ei ole haastattelujen perusteella kysyntää toimisto- , teollisuus- tai liiketiloille. Itärajan sulkeutumisen jälkeen kysyntä hallitiloille on vähentynyt merkittävästi. Kunnan omissa tiloissa sekä yksityisten omistamissa tiloissa on mm. tyhjää toimistotilaa.
 - Paloaseman tila on kooltaan maltillinen teollisuus- tai kalustohallikäyttöön ja koko rajoittaa vaihtoehtoisia kysyntää.
 - Isolle Terveyskeskukselle (4 200 m²) ei ole alueella riittävästi kysyntää toimisto- tai liiketiloiksi muutettuna. Terveyskeskuksen käyttötarkoituksen muutos vaatisi lisäksi merkittäviä investointeja, joita ei ole kannattavaa toteuttaa.

Yhtiöittämättä jättämistä puoltavia seikkoja on enemmän kuin yhtiöittämistä puoltavia

	Terveyskeskus	Paloasema
✕ = puoltaa vähäistä markkinavaikutusta ✓ = puoltaa yhtiöittämistä		
Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕
Tonttitarjonta ja -kysyntä	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuutoksia	✓	✓
Vastaavien tilojen heikko tarjonta	✕	✕
Vuokrasopimusten pituus	✕	✕
Yksityisten toimijoiden aktiivisuus	✕	✕
Muutostyöt eivät ole kannattavia	✕	✕

Näkemyksemme on, että kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen 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.

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 Tohmajärvellä, 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 50 kilometrin päässä Joensuussa

Tohmajärven toimitilamarkkinat eivät mahdollista käyttötarkoituksen muutosta:

- Tohmajärven toimitilojen kysyntä on alhainen. Sote- ja pela-kiinteistöjä olisi haastava saada vuokralle muuhun käyttötarkoitukseen.

Joensuun vanhojen liiketilojen vuokrataso on markkinointi-ilmoitusten mukaan n. 10-15 e/m²/kk. Tohmajärvellä 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.**

Tohmajärven alueella sijaitsevat sotepe- ja yrityskiinteistöt

Tohmajärvellä sijaitsevat kiinteistöt 2024	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	54	17 733
Toimistorakennukset	15	9 145
Hoitoalan rakennukset	7	7 807
Kokoontumisrakennukset	25	12 587
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	37	32 240
Varastorakennukset	34	23 875
Pelastustoimen rakennukset	10	1 911

Tilastokeskuksen 2024 tilastotiedon mukaan Tohmajärven kunnan alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on liikerakennuksia (54 kpl) Hoitoalan rakennuksia on 7 kpl.

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

Tohmajärvellä 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).

Tohmajärvellä ei ole Maanmittauslaitoksen tilastopalvelun mukaan tapahtunut merkittäviä määriä 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 12.11.2025

Markkinointisivujen ilmoitukset Tohmajärven vuokrattavista toimitiloista

Tohmajärven kunnan alueelta on yksi vuokrausilmoitus n. 185 m² liiketilasta Tohmajärven keskustassa (Lähde: Business Joensuu). Tilan vuokra on 4,20 €/m² (alv. 0 %)

→ Tohmajärven vuokramarkkinoilla ei ole tarjolla kunnan sotepe-kiinteistöjä vastaavia toimitiloja.

Tohmajärven sote-toimijat

Yksityiset toimijat:

- Hoitokoti Aatos, Vaikeavammaisten ja iäkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen, Vammaisten ryhmämuotoinen asuminen
- Hoitokoti Tuhkimo, Päihdehuollon kuntoutuslaitos ja asumisyksikkö
- Kotityöpalvelu Kaisa Jormanainen, Kotipalvelu

Hyvinvointialue:

- Kotipiha Tohmajärvi, Kotihoito
- Kotihoito Takkunurmentie, Kotipalvelu
- Erkkilä, läkkäiden yhteisöllinen asuminen
- Marjatta-koti, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Takkunurmen Tupa, läkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen ja yhteisöllinen asuminen
- Kotisairaanhoidto, Kotisairaanhoidto
- Terveyskeskussairaala, Terveyskeskuksen vuodeosasto ja terveysasema
- Siun työterveys, Työterveyshuolto

→ Tohmajärven alueella toimii kaksi palveluasumisen yksityistä toimijaa, jotka omistavat tai vuokraavat tiloja yksityisiltä kiinteistönomistajilta.

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

Tohmajärven markkinoilla ei ole aktiivista kaupankäyntiä, eikä markkinoilta ole vuokrattavissa kunnan omistamia sote- ja pelakiinteistöjä vastaavia tiloja.

Alueella on kaksi yksityistä palveluasumisen kohdetta.

5. Haastattelut

Selvityksen taustalle on haastateltu kunnan edustajia, kiinteistösijoittajia ja hyvinvointialuetta.

Tohmajärvellä toimitilojen kysyntä on vähäistä

Vuokraustilanne ja sopimukset

- Hyvinvointialueen tarjoamat vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia 12kk irtisanomisajalla. Tilatarve on supistumassa nykyisestä.
- Hyvinvointialue on tehnyt vuoteen 2038 saakka ulottuvan palveluverkkosuunnitelman, jonka mukaan Tohmajärvellä järjestettäisiin sote-aseman tasoiset palvelut. Palveluverkkosuunnitelmasta on valitus hallinto-oikeudessa, mikä voi vaikuttaa myöhempisiin ratkaisuihin.

Markkinatilanne

- Tohmajärvellä on paljon tyhjää toimitilaa sekä kunnalla että yksityisillä omistajilla. Tilakysyntä on vähäistä ja osa tiloista on ollut pitkään ilman käyttäjiä.
- Rajanylityksen sulkeutuminen on hiljentänyt logistiikka- ja yritystoimintaa. Myöskään uusia sote-toimijoita tai sijoittajia ei ole tullut alueelle.
- Hyvinvointialueen käyttämille tiloille ei ole vaihtoehtoja yksityistä tarjontaa Tohmajärvellä.

Käyttökelpoisuus ja vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset

- Terveyskeskus soveltuu vain sote-toimintaan ja sen käyttö muuhun tarkoitukseen olisi teknisesti ja taloudellisesti vaikeaa. Osa tiloista voidaan tilan rakenteen muuttua toimistoksi, mutta haastattelujen perusteella kysyntää ei ole.
- Paloaseman tila on kooltaan maltillinen teollisuus- tai kalustohallikäyttöön ja koko rajoittaa vaihtoehtoja kysyntää.

Kiinteistösijoittajat näkevät lyhyet sopimukset ja arviointimenettelyn riskeinä

Sijoittajien näkemykset riskeistä:

- Haastateltavat kiinteistösijoittajat totesivat, että lyhyet sopimukset eivät ole mahdollisia (sijoittajalle).
- Sijoittajat näkevät arviointimenettelyn alaiset hyvinvointialueet riskinä (mikäli Pohjois-Karjalan 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.

Haastattelujen yhteinen johtopäätös on, ettei Tohmajärvellä ole toimivia sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoita.

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.