

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Lapuan kaupungille laadittu raportti

26.10.2026 Finwise Advisors Oy

Copyright © Finwise Advisors Oy

Sisältö

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

Copyright © Finwise Advisors Oy

1. Yhteenveto

Selvityksen tausta-aineistona on käytetty markkinahavaintoja, sekä paikallisten ja kansallisten markkinatoimijoiden haastatteluja.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Sote- ja pela-kiinteistöjen vuokraukselle ei ole aktiivisia markkinoita Lapualla.

Teollisuustiloille ja tavallisille asunnoille on aktiivisemmat markkinat.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Lapualla ei ole tarjolla sotepe-tiloja, eivätkä sijoittajat ole kiinnostuneita investoimaan

Lapuan isot erityiskäytön tilat ovat kaupunkikonsernin omistamia. Yksityiset sote-kiinteistöomistukset keskittyvät asumispalvelukohteisiin, joita alueella on muutamia.

- Hyvinvointialueen erityiskäyttöön ei ole tällä hetkellä vaihtoehtoista tilatarjontaa markkinoilta.
- Lapualla on tarjolla tyhjää toimisto-, halli- ja liiketilaa, joka voi soveltua Hyvinvointialueen yleisluonteisempaan tilatarpeeseen. Toimisto- ja liiketilalle on hyvin vähän kysyntää nykyisessä markkinatilanteessa.

Sote- tai pela-käytön tonteille ja uudisrakentamiselle ei ole ollut kysyntää viimeisen kymmenen vuoden aikana.

- Uusia kiinnostuneita toimijoita ei ole vuoden 2015 jälkeen ollut.
- Kaupungin vanhat kiinteistöt eivät vastaa yksityisten sote-toimijoiden vaateisiin, eikä vuokraus kilpaile uudiskohteiden kanssa.

Hyvinvointialueen tavoitteena ovat lyhyet vuokrasopimukset. Alue on tiivistänyt tilankäyttöä.

- Uusia vuokrasopimuksia on ehdotettu korkeintaan 12 kk irtisanomisajoilla.
- Alueen tilankäyttöä on supistettu ja keskitetty sote-uudistuksen jälkeen. Hyvinvointialueen arviointimenettely 2026 alkaen vaikuttaa tilankäyttöön ja lisää kohteiden pitkäaikaisen käyttötarpeen epävarmuutta.

Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pienissä kunnissa lyhyisiin vuokrasopimuksiin.

- Sijoittajien painopiste sote-kiinteistöihin on suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa sekä yli 10 vuoden vuokrasopimuksissa.
- Hyvinvointialueen vuokrausperiaatteet rajoittavat uusien toimijoiden kiinnostusta tulla markkinaan.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kaupungin sote- ja pela-tilojen käyttö-tarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti

- **Lapualla on jonkin verran kysyntää teollisuus- ja hallikiinteistöille.** Viimeisen viiden vuoden aikana toteutuneet toimitilakaupat ovat keskittyneet teollisuuskiinteistöihin (Maanmittauslaitos, 2021-2026).
  - Sote-kiinteistöt eivät ole muokattavissa teollisuuskäyttöön.
  - Paloaseman osalta haasteena ovat teollisuuskäytön vaateet kattokorkeudesta.

- **Liike- ja toimistotiloille ei ole riittävästi kysyntää.** Liiketiloja on runsaasti tyhjillään, eivätkä niiden kysyntä ja tarjonta kohtaa.
  - Haastattelujen perusteella tiloja on haastava saada vuokralle muuhun toimitilakäyttöön, jos hyvinvointialueen vuokraus päättyy.
  - Alueen vuokratasot eivät tue kannattavaa käyttötarkoituksen muutosta. Esimerkiksi Vaasassa liikekiinteistöjen tuottovaade on 9 % ja vuokrataso 13-18 €/m2/kk. Lapuan vuokratasot ovat selvästi tätä alhaisemmat, lähempänä 10 €/m2/kk tasoa. Kiinteistöihin ei ole mahdollista tehdä käyttötarkoituksen muutoksia liikekäyttöön siten, että investoinnille saataisiin markkinaehtoinen tuotto markkinaehtoisella vuokralla.

- **Hyväkuntoisista asunnoista ja omakotitaloista on pulaa alueella.** Tavallisten asuntojen vuokraukseen on toimivat markkinat, mutta aktiivisin kysyntä on valikoivaa.
  - Sote- ja pela-kiinteistöt eivät ole haastattelujen perusteella muokattavissa sellaiseen asuntokäyttöön, jolle olisi kysyntää.

Kaupungin sote- ja pela-kiinteistöjä ei ole mahdollista muuttaa ja vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen markkinaehtoisesti ja/tai kannattavasti. Potentiaalisimmaksi vaihtoehtoiseksi käytöksi on arvioitu käyttö kaupungin omassa toiminnassa.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Yhtiöittämättä jättämistä tukevia kohtia on enemmän kuin yhtiöittämistä puoltavia

Yhtiöittämistä vastaan:

- × Tonttikauppoja sote- tai pela-käyttöön ei ole viimeisen 10 vuoden ajalta
- × Kaupungin sote- ja pela-erityiskäytön tiloja vastaavia tiloja ei ole markkinoilla
- × Hyvinvointialue ehdottaa toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 3-12 kuukauden irtisanomisajoilla.
- × Sijoittajat eivät ole erityisen kiinnostuneita Lapuan kunnan alueelle sijoittamisesta
- × Vuokrausehdot eivät houkuttele uusia toimijoita
- × Vanhoissa kohteissa on teknisiä puutteita, jotka hankaloittavat vaihtoehtoista käyttöä. Markkinakysyntä on vähäistä ja hyvin valikoivaa.
- × Muutostyöt eivät ole tehtävissä taloudellisesti järkevästi
- × Kaupungin oma käyttö on potentiaalisin muu käyttötarkoitus, jos hyvinvointialueen vuokraus päättyy.

Yhtiöittämistä puoltavat:

- ✓ Kaupungilla on mahdollisuudet kaavoittaa maa-alueita sote-tilojen käyttöön
- ✓ Palveluasuminen: Alueella on yksityisiä toimijoita, jotka omistavat vastaavaan käyttöön soveltuvia tiloja.
- ✓ Yleisluonteinen tila (esim. toimisto- ja yrityskäyttöön soveltuvat tilat): Alueella on vaihtoehtoista tarjontaa. Muu kysyntä on kuitenkin hyvin rajallista.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Näkemyksemme mukaan sote- ja pela-kiinteistöjen vuokrauksella on korkeintaan vähäinen vaikutus markkinaan.

Copyright © Finwise Advisors Oy

2. Työn tausta

Copyright © Finwise Advisors Oy

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.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Työsuunnitelman lähtökohdat

Työn tavoitteena on laatia kaupungille objektiivinen ja ajankohtainen selvitys sote- ja pelastuskiinteistöihin liittyvän markkinavaikutuksen arvioimiseksi. Selvityksen avulla kaupunki 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 kehittymisestä

Mikäli selvityksen perusteella voidaan esittää johtopäätöksiä yhtiöittämisvelvollisuuden täyttymisestä tai sen puuttumisesta, sisällytämme suosituksen. Päätös ja vastuu arvioinnista säilyy kaupungilla.

Työssä tarkastellaan toimitiloja, joiden käyttötarkoitus vastaa kaupungin hyvinvointialueelle vuokraamia tiloja:

- **Liiketilat**
- **Palvelutalot**
- **Pelastustoiminnan toimitilat**

Copyright © Finwise Advisors Oy

3. Yhtiöittämistarpeen arviointi

Copyright © Finwise Advisors Oy

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 30 a §: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.

Copyright © Finwise Advisors Oy

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 ylipäätään 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 kompensaatiota voimaanpanolain ja siitä annettavan kompensaatioasetuksen antamissa rajoissa hakemuksen perusteella.
- Onko kaavallisesti tai poikkeamisluvalla mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta toiseksi?

Lähde: Kuntaliitto, Ohje kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Copyright © Finwise Advisors Oy

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.

Lähde: Kuntaliitto, Ohje kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Markkinaselvityksen tarkoituksena on pääasiassa selvittää, onko kaupungissa toimivia sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoita.

Copyright © Finwise Advisors Oy

4. Toimitilamarkkinoiden kartoitus

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kiinteistömarkkinoiden aktiivisuus on piristynyt vuoden 2025 lopulla

Vuosi 2024 oli kiinteistökaupoissa finanssikriisin jälkeisiä vuosiakin hiljaisempi. Vuoden 2025 lopulla ja 2026 alussa kiinteistömarkkina on piristynyt orastavasti.

- Vaikka kaupankäyntiaktiivisuus vuoden 2025 lopulla piristyi, ovat Iranin sota ja geopoliittinen tilanne lisänneet epävarmuuksia. Epävarma maailmantilanne ja korkeat korot ovat hidastaneet odotettua tuottovaateiden laskua.
- Yhteiskuntakiinteistöt olivat vuoden 2025 vaihdetuin kiinteistösektori ja niiden osuus ammattimaisten sijoittajien omistuksista nousi 11 %:iin. Suurimpana alasektorina ovat asumispalvelukiinteistöt pienillä yksikkökoilla. Hoivakiinteistöille pääkaupunkiseudun prime-tuottovaade oli vuoden 2025 lopussa n. 5,7 %.
- Yhteiskuntakiinteistöjen tuotto on ollut muuta kiinteistömarkkinaa vakaampaa ja keskimääräistä parempaa. 6,2 % kokonaistuotolla ne olivat toiseksi parhaiten tuottanut kiinteistösektori vuonna 2025. Myös vuosien 2023-2024 erityisen hiljaisessa markkinassa yhteiskuntakiinteistöjen pitkät vuokrasopimukset ja vakaat kassavirrat säilyttivät paikkansa kaupankäynnin kohteina.
- Pienissä kunnissa ja kaupungeissa sijoittajia arveluttaa hyvinvointialueen päätöksenteko, epävarmuus hoivatoiminnan organisoitumisesta, yöpäivystyksen jatkuminen ja henkilöstön saatavuus.

Sote- ja pelastuskiinteistöt hyvillä sopimuksilla ja sijainneilla houkuttelevat sijoittajia. Markkina on polarisoitunut hyvien ja heikkojen kohteiden välillä. Riskinä nähdään hyvinvointialueiden poliittinen päätöksenteko.

Lähde: KTI, Markkinakatsaus kevät 2026; Newsec, Suomen kiinteistömarkkina 1/2026, Catella Market Indicator Finland kevät 2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

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 kaupungeissa, kuten Lapualla, 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.

Lähde: KTI, Markkinakatsaus kevät 2026; Newsec, Suomen kiinteistömarkkina 1/2026, Catella Market Indicator Finland kevät 2026, RAKLI 2025

Copyright © Finwise Advisors Oy

Sijoittajat vaativat lähtökohtaisesti pitkiä vuokrasopimuksia

- Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavat toimijat sijoittavat pitkällä aikajänteellä ja toiminnan kivijalkana ovat 15-25 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.

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

Lähde: Catella Market Indicator Finland kevät 2026

Hemsö, Millaiset kohteet kiinnostavat kiinteistösijoittajaa?, 2025: https://www.hemso.fi/ajankohtaista/uutiset/millaiset-kohteet-kiinnostavat-yksityista-kiinteistosijoittajaa/

Copyright © Finwise Advisors Oy

Markkinahavainnot sote- ja pelastuskohteiden kaupoista

Alla on kuvattu tuoreita terveydenhuolto- ja hoivakohteiden kauppoja.

- Tampereen kaupunki myi Pyynikillä sijaitsevan, n. 13 500 m^2 terveyskeskuksen keväällä 2025. Pirkanmaan hyvinvointialueella oli kohteessa **20 vuoden vuokrasopimus**. Kohteen **nettotuotto oli n. 15 €/m^2 ja kauppahinta 42,8 M€**, tarkoittaen **laskennallisesti 5,7 %:n alkutuottoa.** Kohde on valmistunut vuonna 2013.
- Hollolan kunta päätti syksyllä 2025 Hollolan SOTE-keskuksen (n. 4 300 m^2) myynnistä Hemsö Suomi Oy:lle. Päätösajanhetkellä Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän **vuokrasopimusta oli jäljellä 11 vuotta**, indeksoidun vuosittaisen pääomavuokran ollessa n. 903 000 € **(n. 17,6 €/m^2/kk).** Päätöksen mukaisella **kauppahinnalla 13,6 M€ kohteen alkutuotoksi muodostuu n. 6,6 %.** Kohde on valmistunut vuonna 2021.
- Nordisk Renting osti keväällä 2025 SOTE-kokonaisuuden Kukkumäen alueelta Jyväskylästä 60 miljoonan euron kauppahinnalla. Keski-Suomen hyvinvointialue on kohteessa vuokralaisena vuoteen 2041 asti. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 17 600 m^2, tarkoittaen **n. 3 400 €/m^2 yksikköhintaa**. Julkisista lähteistä saatavien tietojen mukaan kohteen **alkutuotto on noin 6,4 %.**
- Varsinais-Suomen aluevaltuusto päätti helmikuussa 2026 noin 10 000 m^2 SOTE- ja liikekiinteistön ostamisesta Turun keskustan alueelta, osoitteesta Humalistonkatu 9-11. N. 1,8 M€ vuokratuotolla ja kauppahinnalla **20,1 M€ (1 963 €/m^2)** alkutuotoksi muodostuu noin **8,8 %.** Hyvinvointialue aikoo ottaa 8 931 m^2 SOTE-tilat omaan käyttöönsä Terveystalon sopimuksen päättyessä vuonna 2028. Kohteessa on paljon korjaus- ja ajanmukaistamistarpeita, jotka HVA:n arvion mukaan aiheuttavat n. 15 M€ lisäkustannukset pääomakulut huomioiden.

Pelastuskiinteistöillä on lähiaikoina tehty vain vähän kauppoja, joissa kaupan osapuolina olisivat julkinen ja yksityinen toimija.

- Akaa päätti vuonna 2025 myydä paloasemakiinteistön KOy Amerin Yritystalolle. **Kauppahinta 2 M€** (n. 1 800 €/m^2) tarkoittaa **laskennallisesti 9,7 %:n alkutuottoa** indeksoidulle pääomavuokralle. Kohde on valmistunut vuonna 2013.
- Hyvinvointialueiden ja kuntien välillä on tehty paloasemien kauppoja. Kohteen nykyisen toimijan ja kunnan väliset kaupat eivät ole täysin vertailukelpoisia markkina-arvon viitekehyksessä.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Kiinteistösijoittajat eivät ole kiinnostuneita lyhyistä vuokrasopimuksista pienemmissä kunnissa ja kaupungeissa.

Copyright © Finwise Advisors Oy

Lähimmät aktiivisemmat markkinat löytyvät Seinäjoelta (30 km) ja Vaasasta (80 km)

Vaasan kiinteistömarkkinoista on saatavissa markkinaevidenssiä:

- Vaasassa liiketilojen prime-tuottovaatimus on 9 %. Vaasassa tuottovaade on Suomen keskiarvoa korkeampi.
- Vaasan ydinkeskustassa liikekiinteistöjen vuokrat ovat korkeimmillaan 37,5 €/m2/kk (sis. pääomavuokran ja ylläpitovuokran). Keskustan edullisemmilla alueilla vuokrataso on 13-18 €/m2/kk.

Lapualla vuokratason arvioidaan olevan Vaasaa ja Seinäjokea alhaisempi. Haastattelujen perusteella toimitilojen markkinavuokrat ovat noin 6–10 €/m²/kk. Liike- ja toimistotilojen kysyntä on vähäistä, ja tyhjää tilaa on runsaasti.

Lapuan toimitilamarkkina tarjoaa rajalliset mahdollisuudet suurten sote-kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksille:

- Suurille toimitilakokonaisuuksille on haastavaa löytää käyttäjiä. Sote-rakennusten arvioitiin soveltuvan parhaiten alkuperäiseen käyttöönsä.
- Käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat merkittäviä kustannuksia. Asunnoiksi muuttamista rajoittavat muutoskustannukset ja kysyntä.
- **Esimerkiksi 9 %:n tuottovaatimuksella ja 4 €/m²/kk pääomavuokralla kohteen arvo sijoittajalle on korkeintaan 530 €/m².**

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

Lähteet: Catella, markkinakatsaus Suomi ; Markkinahaastattelut 9/2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

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

Copyright © Finwise Advisors Oy

Lapuan alueella sijaitsevat toimitilat

Lapualla sijaitsevat kiinteistöt 2025	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	115	80 969
Toimistorakennukset	39	25 839
Hoitoalan rakennukset	15	16 833
Kokoontumisrakennukset	73	37 845
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	171	161 579
Varastorakennukset	175	75 445
Pelastustoimen rakennukset	1	2 013

Tilastokeskuksen 2025 tilastotiedon mukaan Lapuan kaupungin alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on varasto- ja teollisuusrakennuksia. Hoitoalan rakennuksia on 15 kpl.

Lähde: Tilastokeskus, Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2025, viitattu 2.10.2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

Lapuan toimitilakaupat painottuvat teollisuuskiinteistöihin

Liike- ja toimistokiinteistöt (rakennetut ja rakentamattomat)

- Vuosina 2021-2026 on tehty 10 kauppaa, eli viimeisen viiden vuoden aikana liike- ja toimistotiloilla on tehty keskimäärin 2 kauppaa vuodessa.

Teollisuuskiinteistöt (rakennetut ja rakentamattomat):

- Vuosina 2021-2026 on tehty 31 kauppaa, eli viimeisen viiden vuoden aikana teollisuuskiinteistöillä on tehty keskimäärin 6,2 kauppaa vuodessa.

Maanmittauslaitoksen tilastopalvelun mukaan Lapualla tehdään yksittäisiä toimitilakauppoja vuosittain. Haastattelujen perusteella liike- ja toimistotiloille ei ole vastaavaa kysyntää kuin teollisuustiloille.

** Osakemuotoiset kaupat eivät näy Maanmittauslaitoksen datassa.*

Copyright © Finwise Advisors Oy

Lähde: Maanmittauslaitos, Tilastopalvelu 5.10.2026; Kunnan ja markkinatoimijoiden haastattelut

Markkinointisivujen ilmoitukset Lapualla vuokrattavista toimitiloista

Lapuan kaupungin alueella on seuraavia myynti- tai vuokrausilmoituksia toimitiloista:

Vuokrattavat

- Liike- ja toimistotiloja, 15 kpl, 30-1 011 m²
- Ravintola- ja grillitiloja, 2 kpl, 50-140 m²
- Halli- ja varastotiloja, 2 kpl, 170-300 m²
- Lisäksi toimistohuoneita ja toimistohotellin tiloja, 8-1 000 m²

Myytävät

- Liike- ja toimistotiloja, 6 kpl, 46-789 m²
- Ravintolatila, 360 m²
- Halli-, teollisuus- ja varastotiloja, 40,7-2 167 m²

Myytävät tai vuokrattavat

- Liike-, toimisto- ja muita palvelutiloja, 10 kohdetta, 57-4 277 m²
- Halli- ja teollisuuskiinteistöjä, 3 kpl, 1 000-3 387 m²

Lapualla on myynnissä ja vuokrattavissa runsaasti tavanomaista liike-, halli- ja toimistotilaa. Toimitilatarjonta ei vastaa hyvinvointialueen erityiskäytön tarpeita, mutta tavanomaisemmalle toimitilalle on vaihtoehtoja.

Lähde: Invest Lapua, Toimitilat.fi ja Kiinteistötuulet.fi, viitattu 5.10.2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

Lapuan sote-toimijat

Yksityiset toimijat:

- Attendo Mi-Hoiva Oy, Attendo Myllytupa, Iäkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Esperi Care Oy, Esperi Hoitokoti Helmi, Kehitysvammaisten tuettu asuminen
- Humana Mielenterveys- ja päihdepalvelut Oy, Karttusenranta, Mielenterveyskuntoutujien yhteisöllinen asuminen
- Möttiäänen Oy, Möttiäänen Oy Lapua, Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Tukena Oy, Tukena Aarlanmarkki, Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen

Kotipalvelutoimijat:

- Lakeuden Kotiapu Oy, Lakeuden Kotiapu Oy, Kotipalvelu
- Lapuan Eliksiiri, Lapuan Eliksiiri, Kotipalvelu
- Neuvokas Group Oy, Neuvokas Hoiva, Kotihoito

Hyvinvointialue:

- Asumispalveluyksikkö Niittykranni, Kehitysvammaisten yhteisöllinen asuminen
- Hoitorinki Lapua, Vaikeavammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Hopearinne, Iäkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Jokilintu, Iäkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Lapuan kotihoito, Kotihoito
- Lapuan perusturvakeskus, Sosiaalitoimisto
- Lapuan terveyskeskus, Terveyskeskus
- Lyhytaikaisyksikkö Rinnetupa, Iäkkäiden ympärivuorokautinen palveluasuminen

→ Lapuan alueella toimii THL:n rekisterin mukaan viisi yksityistä asumispalvelutoimijaa, jotka omistavat toimitilansa itse tai vuokraavat tiloja yksityisiltä kiinteistönomistajilta.

Lähde: THL, toimipaikkarekisteri, viitattu 2.10.2026

Copyright © Finwise Advisors Oy

Markkinoilla ei ole tällä hetkellä vaihtoehtoista tarjontaa sote- ja pela-erityistoiminnan tiloille.

Tyhjiä toimisto- ja teollisuustiloja on vuokrattavissa.

Copyright © Finwise Advisors Oy

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.

Copyright © Finwise Advisors Oy