

Sote-kiinteistöjen markkinaselvitys

Kuopion kaupungille laadittu raportti

8.12.2025 Finwise Advisors Oy

Sisältö

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

Liitteet

1. Yhteenveto

Sote-toiminnan tilat ovat hankalasti korvattavissa muilla tiloilla. Yksityiset sote-toimijat keskittyvät palveluasumiseen ja keskusta-alueelle.

Sote-kiinteistöjen kaupankäynti ja uudisrakentaminen keskittyvät palveluasumiseen ja Kuopion keskusta-alueelle

- Yksityiset toimijat ovat haastattelujen perusteella toteuttaneet uusia palveluasumisen kohteita hyvinvointialueen käyttöön pääosin Kuopion ydinkaupungin alueella. Palveluasumisen kohteilla on tehty joitakin kauppoja toimijoiden välillä.
- Mehiläinen toteuttaa parhaillaan uutta lääkärikeskusta Kuopion ydinkeskustaan.

Hyvinvointialueen sote-käyttöön ei ole tällä hetkellä vuokrattavissa vaihtoehtoisia toimitilaa markkinoilta.

- Hyvinvointialue käyttää Kuopiossa sekä kaupungin että yksityisten omistamia tiloja. Hyvinvointialueen mukaan markkinoilta ei ole tällä hetkellä vuokrattavissa vaihtoehtoisia toimitiloja nykyisiin tarpeisiin ja etenkin terveyskeskuskiinteistöt ovat hankalasti korvattavissa.
- Toimistotilar tarpeisiin on saatavilla vaihtoehtoisia tilaa kaupungin alueelta.
- Etenkään kaupungin reuna-alueiden kohteilla ei ole realistisia muita vuokralaisia, jos hyvinvointialue luopuisi tiloista.

Hyvinvointialue on tarjonnut kohteille toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kk irtisanomisajalla.

Kiinteistösijoittajat eivät ole kiinnostuneita lyhytaikaisista vuokrasopimuksista.

- Haastattelujen perusteella sijoittajakiinnostus kohdistuu uusiin, teknisesti hyväkuntoisiin kohteisiin hyvillä sijainneilla.
- Muuntojoustavuudeltaan haastaville sote-kiinteistöille sijoittajakiinnostuksen vaatimuksena ovat pitkäaikaiset vuokrasopimukset.

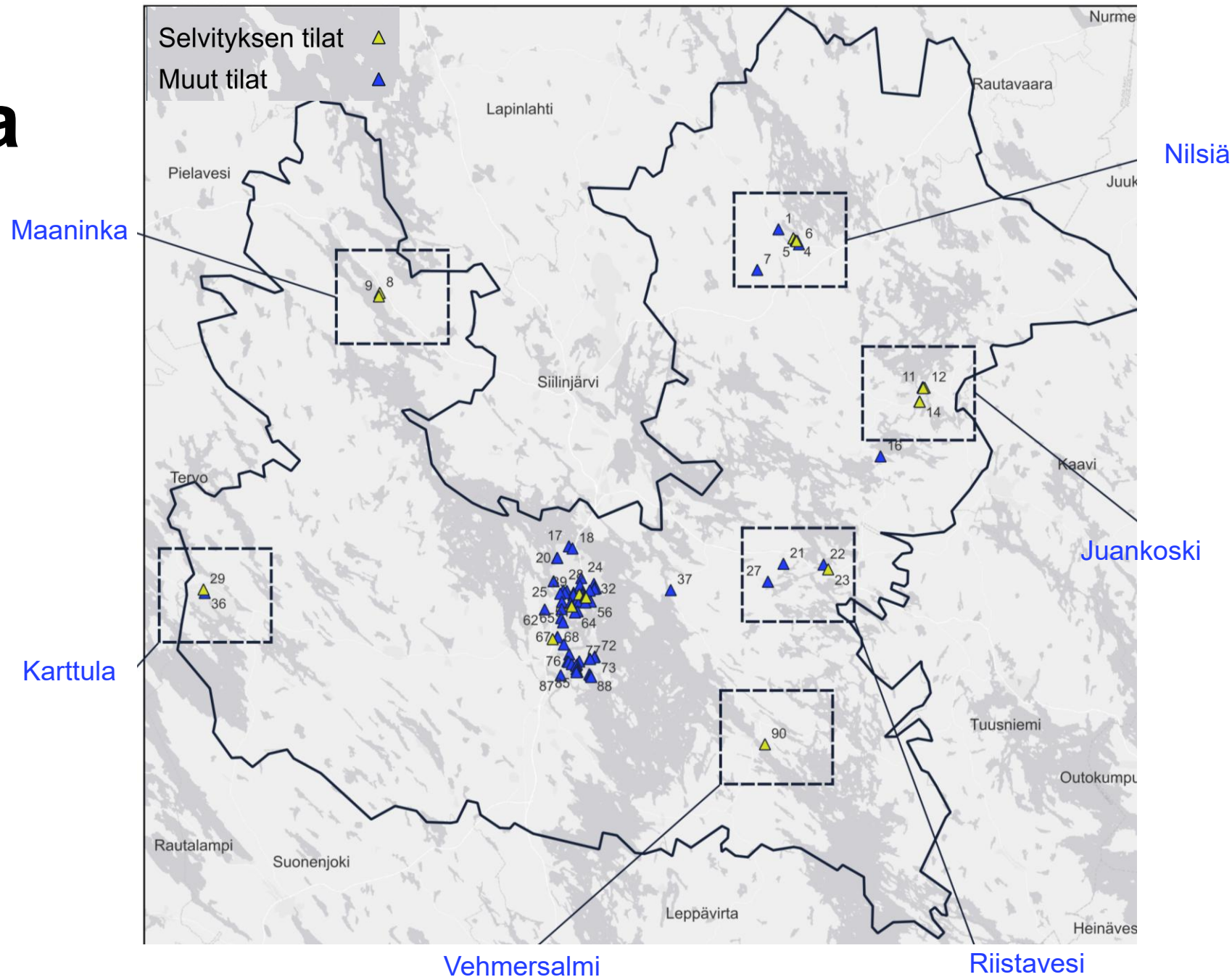
Sote-toimitilat Kuopion alueella

Kuopion keskustan alue

- Kuopion keskustan ympäristössä on noin 40 yksityistä asumispalvelukohdetta.
- Yksityisiä terveyspalveluiden tuottajia toimii noin 10 toimitilassa.

Kuopion keskustan ulkopuoliset alueet

- Nilsiässä on 3 yksityistä palveluasumisen kohdetta.
- Riistavedellä on 3 yksityistä palveluasumisen kohdetta.
- Juankoskella on 2 yksityistä palveluasumisen kohdetta.
- Maaningalla, Karttulassa ja Vehmersalmella ei ole yksityisten omistamia sote-tiloja.



Etenkään kaupungin reuna-alueilla ei voida toteuttaa sote-tilojen käyttötarkoituksen muutoksia kannattavasti

Kuopion keskusta alueella on toimivat markkinat toimisto- ja liiketilojen vuokraukselle. Ainoastaan keskusta-alueella sijaitseville kohteille katsotaan olevan kiinteistökehitysmahdollisuuksia, mutta terveyskeskustilojen muuntaminen on hankalaa.

- Ydinkeskustan uudis- ja kehityshankkeet ovat viime aikoina keskittyneet asuntorakentamiseen ja alueen yksityisillä kiinteistötoimijoilla on haastattelujen perusteella tonttimaata odottamassa markkinoiden piristymistä. Nykyisessä markkinatilanteessa toimijoiden kiinnostus uusille kehityshankkeille on rajallinen.
 - Toimitila-asiantuntijan mukaan sote-kiinteistöjen arvo keskittyy tonttimaan hyödynnettävyyteen ja hyvään sijaintiin.
- Etenkin terveysasemissa on runsaasti sote-toiminnan erityistekniikkaa, kuten vesipisteitä, raskaita ilmanvaihtoratkaisuja ja suojauksia, jotka tekevät rakennusten muutostöistä kalliita.

Keskusta-alueen ulkopuolella liike- ja toimistotilojen vuokrat ovat haastattelujen perusteella n. 6-9 €/m²/kk, eikä vuokrataso mahdollista sote-tilojen käyttötarkoitusten muutosta markkinaehtoisesti. Keskustan ulkopuolisille sote-kiinteistöille ei katsota olevan vaihtoehtoja kysyntää, jos hyvinvointialue lopettaa tilojen käytön.

- Reuna-alueista Nilsiässä on muita alueita aktiivisemmat toimitilamarkkinat, mutta sote-kiinteistöille ei ole haastattelujen perusteella kehityspotentiaalia edes Nilsiässä.

Yhtiöittämättä jättämistä ja yhtiöittämistä puoltavat seikat

✕ =puoltaa yhtiöittämättä jättämistä ✓ = puoltaa yhtiöittämistä	Keskusta-alueen asumispalvelukohteet	Keskustan terveysasemat	Terveysasemat keskustan ulkopuolella	Asumispalvelu- ja toimintakeskuskohteet keskustan ulkopuolella
Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuutoksia	✓	✓	✓	✓
Sopimuspituus	✕	✕	✕	✕
Vastaavien tilojen markkinatarjonta	✕	✕	✕	✕
Yksityisten toimijoiden aktiivisuus	✓	✓	✕	✕
Pitkäaikainen käyttötarve	✓	✕	✓	✓
Käytettävyys muuhun kuin sote-käyttöön	✕	✕	✕	✕
Kannattavien muutostöiden mahdollisuus	✓	✕	✕	✕

Terveyskeskuksille ja terveysasemille ei ole toimivaa markkinaa Kuopiossa.

Ydinkaupungin palveluasumisen ja lastensuojelun toimitilojen vuokrauksella voi olla vähäistä suurempia markkinavaikutuksia. Keskusta-alueen ulkopuolella ei katsota olevan toimivia sote-kiinteistöjen vuokrausmarkkinoita.

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 vaihtoehtoja 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 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 kehittämisestä

Mikali 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**

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 kaupungissa
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.

Kiinteistösijoittajat sijoittavat lähtökohtaisesti uusiin kohteisiin kasvukeskuksissa

Sijoittajien kiinnostus painottuu pk-seudulle ja kasvukeskuksiin

- Sijoittajien painopiste soteikiinteistöihin 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.

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
muuntojoustamattomissa
tiloissa.**

Kuopion keskuksen ympäristössä on aktiivinen kiinteistömarkkina

Markkina-aktiviteetti keskittyy kaupunkikeskustan ympäristöön

- Kuopiossa on rakenteilla merkittäviä julkisen sektorin kiinteistöhankeita, kuten Pirtin Koulu, Minna Canthin koulu ja Kuopion yliopistollisen sairaalan peruskorjaus- ja laajennushanke Uusi Sydän 2025. Kaupunkiin on rakentunut kaksi hotelli-kiinteistöä vuonna 2024. Muista kehityshankkeista on käynnissä mm. uuden K-Citymarketin rakentaminen.
- Kuopiossa tehtiin yksi merkittävä teollisuuskiinteistön kauppa vuonna 2024, kun Ovaro hankki 14 000 m² teollisuus-/toimistotilakiinteistön, jota suunnitellaan muutettavan liiketiloiksi. Kaupan arvo oli 2,7 miljoonaa euroa. **Vuoden 2024 toimitilakauppojen yhteissumma on jäänyt yhteensä alle 10 milj. euroon.**
- Kiinteistöjen keskimääräiset vuokrankorotukset ovat olleet alle 1 %, kun Suomen keskiarvo oli 1,6 % (KTI 2025).
- Kuopion seudulta ei ole saatavissa tilastoja tuottovaateista ja vuokratasoista julkisista lähteistä.

Ydinkaupungin ulkopuolella toimitiloja on vaikeampi vuokrata ja markkina on hiljainen.

- Nilsian alueella on hiihtokeskuksesta johtuen jonkin verran enemmän aktiviteettia kuin muilla keskustan ulkopuolisilla alueilla.
- Keskustan ulkopuolella vuokrat ovat matalia. Toimisto- ja liiketilojen vuokrat liikkuvat 6-9 e/m²/kk tasolla.

Ydinkeskustan ulkopuolella kaupungin omistamiin sote- ja pelastuskiinteistöihin ei todennäköisesti ole mahdollista toteuttaa merkittäviä muutostöitä siten, että investoinnille saadaan markkinaehtoisella vuokralla markkinaehtoinen tuotto. Esimerkiksi pääomavuokralla 5 e/m²/kk ja 8 % tuottovaateella kohteen arvo sijoittajalle olisi korkeintaan 750 €/m².

**Etenkään kaupungin reuna-alueilla
ei voida toteuttaa sote-tilojen
käyttötarkoituksen muutoksia
markkinoiden ehdoilla
kannattavasti.**

Kuopion alueella sijaitsevat sotepe- ja yrityskiinteistöt

Kuopiossa sijaitsevat kiinteistöt 2024	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	519	784 067
Toimistorakennukset	187	413 169
Hoitoalan rakennukset	126	446 807
Kokoontumisrakennukset	281	242 922
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	422	655 195
Varastorakennukset	441	304 463
Pelastustoimen rakennukset	35	47 075

Tilastokeskuksen 2024 tilastotiedon mukaan Kuopion kaupungin alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on liikerakennuksia (519 kpl) Hoitoalan rakennuksia on 126 kpl.

Lähde: Tilastokeskus, - Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2024, viitattu 24.11.2025

Kuopiossa on tehty joitakin kauppoja palvelu- ja liikekiinteistöillä viimeisen 10 vuoden aikana

Palvelukiinteistöt:

- 10 tilastoitua kauppaa rakennetuista palvelukiinteistöiksi kaavoitetuista kiinteistöistä 2017-2020.

Liikekiinteistöt:

- 7 tilastoitua kauppaa rakennetuista liikekiinteistöiksi kaavoitetuista kiinteistöistä 2021-2022.

Kuopiossa on tehty joitakin kiinteistökauppoja viimeisen 10 vuoden aikana. Liike- tai palvelukiinteistöiksi kaavoitetuilla maa-alueilla ei ole Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan tehty kauppoja*.

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

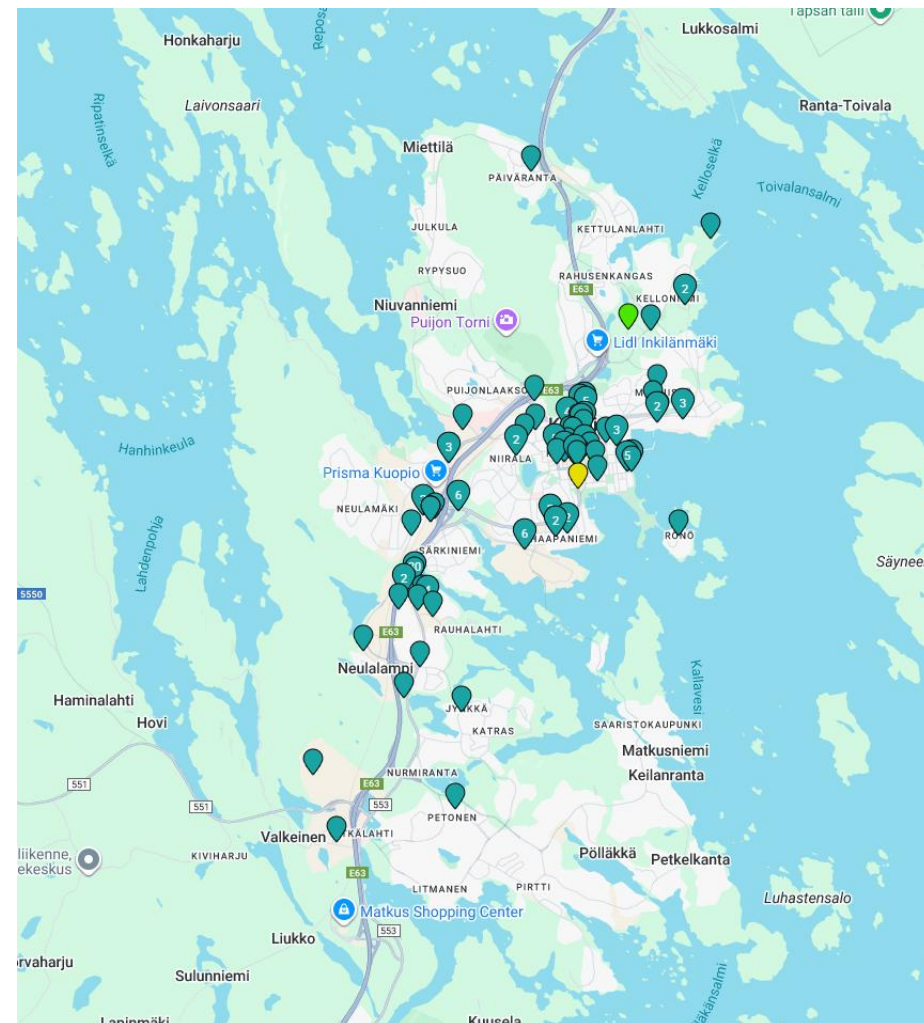
Lähde: Maanmittauslaitos, Tilastopalvelu 24.11.2025

Markkinointisivujen ilmoitukset Kuopiossa vuokrattavista toimitiloista

Kartan alueella on 268 vapaata toimitilaa vuokrattavana Kauppalehden toimitilasivustolla. Kuopiosta ei ole vuokrattavissa suoraan sote- tai hoivatoimintaan soveltuvaa toimitilaa.

Kuopion vuokrattavien toimitilojen sijainti

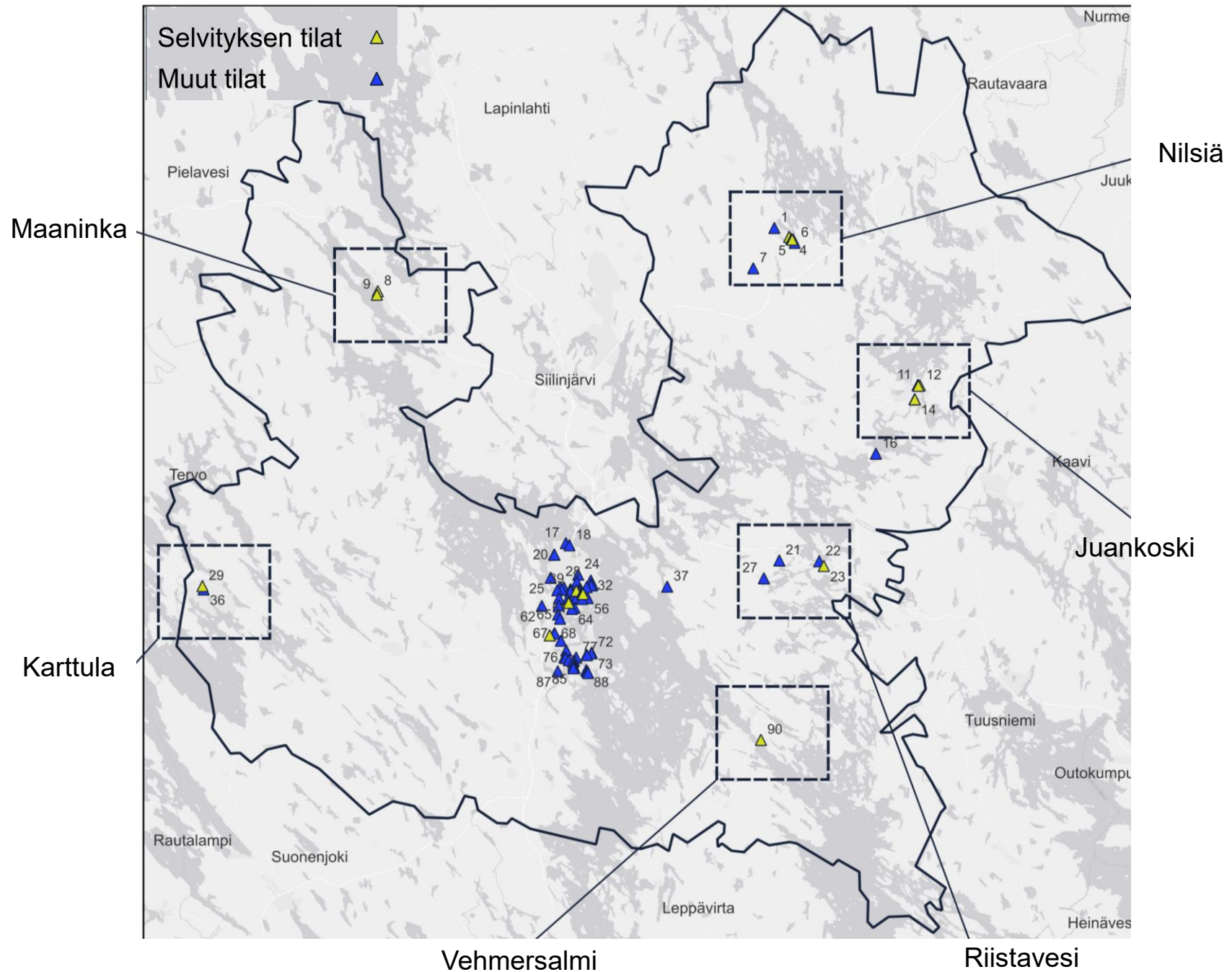
- Liiketilat keskittyvät selvästi keskustan alueelle.
- Noin 6 kilometrin päästä keskustasta etelään, Leväsellä on myös paljon vuokrattavia tiloja.
- Reuna-alueilla vuokrattavia liiketiloja on vain yksittäisiä kohteita.
- Markkina painottuu selvästi kaupunkirakenteen ytimeen ja eteläisen sisääntulotien varteen.
 - Nilsiä alueella on vuokrattavana 6 toimitilaa.
 - Muilla reuna-alueilla, joissa on kaupungin omistamia sote-kiinteistöjä, ei ole Kauppalehden sivulla vuokrattavia toimitiloja.



Lähteet: Kauppalehti toimitilat Viitattu 21.11.2025

Sote- toimitilat Kuopion alueella

Lähde: <https://thl.fi/tilastot-ja-data/ohjeet-tietojen-toimittamiseen/hoitoilmoitusjarjestelmahilmo/toimipaikkarekisteri-topi>, viitattu 21.11.2025



Kuopion alueen sote-toimijat 1/3

Ydinkaupungin alue

Ydinkeskusta

Kuopion keskustassa ja sen lähialueilla yksityinen sote-palvelujen tarjonta on laajin. Sote-toimijoihin lukeutuu sekä valtakunnallisia että paikallisia toimijoita. Keskustan tuntumassa on useita hoiva- ja asumispalveluyksiköitä, mielenterveys- ja päihdepalveluita sekä yksityisiä terveys- ja sairaalapalveluja.

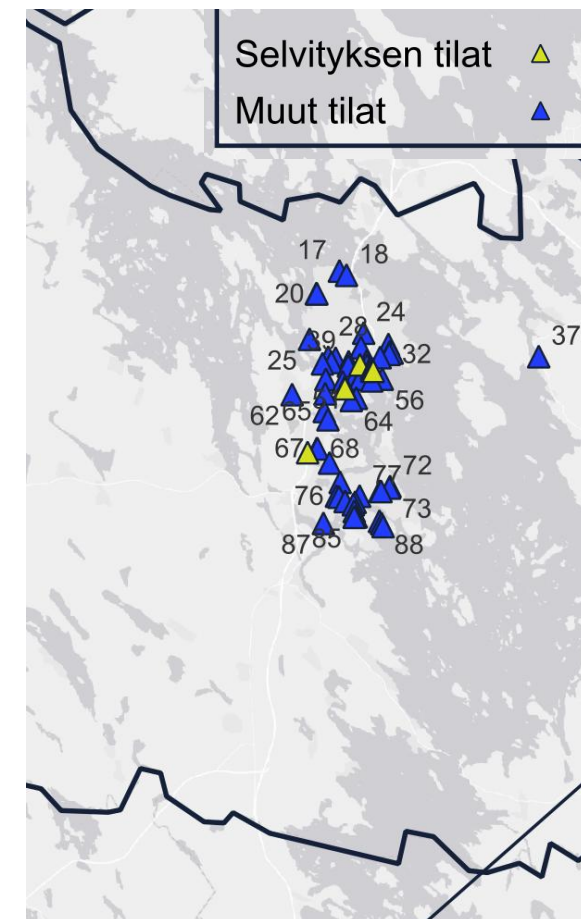
Levänen, Petonen, Saaristokaupunki ja Savilahden–Linnanpellon vyöhyke

Kuopion eteläiset ja kaakkoiset kaupunginosat muodostavat hoiva- ja asumispalvelujen kannalta toisen vahvan kokonaisuuden. Leväsen ympäristössä on useita isoja yksityisiä palvelutaloja, ja näillä alueilla toimii myös useita kotiin vietävien palvelujen tuottajia. Esimerkiksi Petosen ja Saaristokaupungin suunnalla on paljon asumispalveluja, joita ylläpitävät erityisesti suuret valtakunnalliset toimijat.

Puijo, Puijonlaakso, Julkula, Rypysuo ja Särkiniemi

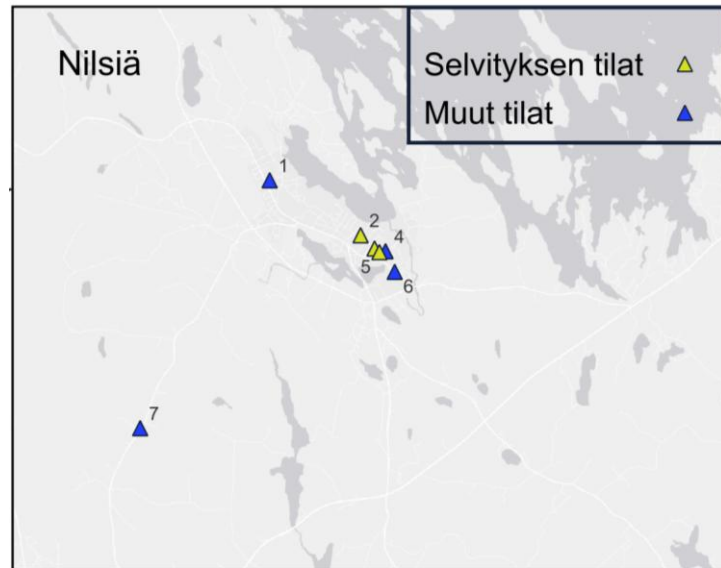
Puijon alueella tarjonta ei ole aivan yhtä laaja kuin keskustassa tai Leväsen seudulla, mutta yksityisiä toimijoita toimii silti useassa palvelusegmentissä. Alueella on erityisesti kehitysvamma- ja mielenterveyspalvelujen yksiköitä sekä eri asumispalveluja. Kotihoitoa ja lääkäripalveluja tuottavia yrityksiä on useita.

→ Ydinkaupungin alueella on noin 40 yksityistä palveluasumisen kohdetta (ikäntyneiden, vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumispalvelut) sekä noin 10 yksityistä terveyspalvelutoimijaa.



Kuopion alueen sote-toimijat 2/3

Nilsinä, Juankoski, Karttula



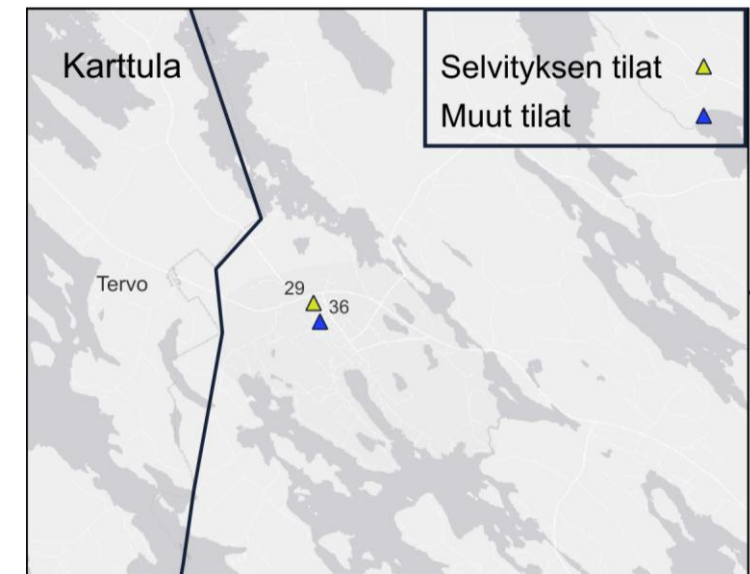
Nilsinässä on muutamia yksityisiä hoiva- ja asumispalveluyksiköitä sekä paikallisia kotihoitopalveluntarjoajia. Markkinan kilpailu on rajallista.

→ Nilsinässä on 3 yksityistä palveluasumisen kohdetta



Juankoskella sote-tarjonta koostuu lähinnä kotihoitoa tarjoavista pienistä yrityksistä ja muutamista asumispalvelutoimijoista.

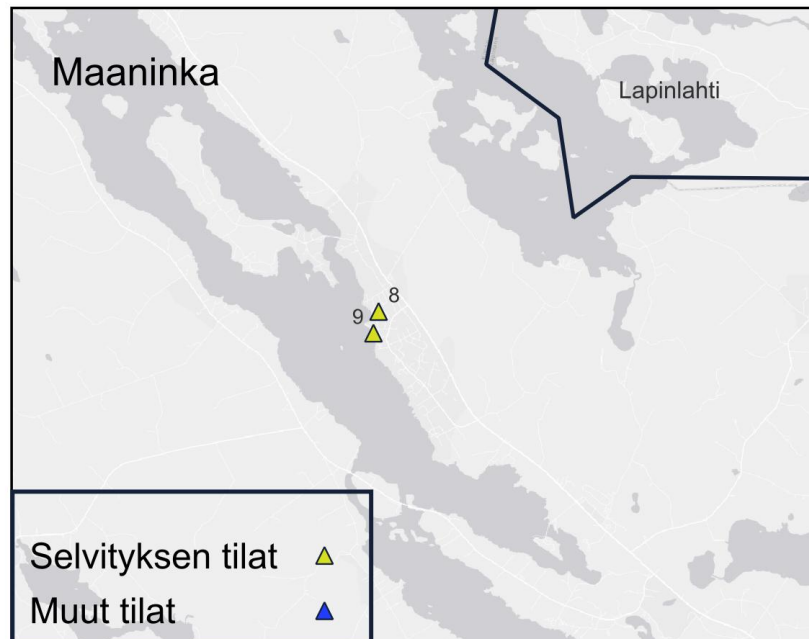
→ Juankoskella on 2 yksityistä palveluasumisen kohdetta



Karttulassa ei ole yksityisten omistamia sote-kiinteistöjä

Kuopion alueen sote-toimijat 3/3

Maaninka, Vehmersalmi, Riistavesi



Maaningan yksityinen tarjonta on kotihoito- ja kotipalvelupainotteista. Markkina ei ole kilpailtu, ja vaihtoehtoisten tilojen määrä on hyvin rajallinen.

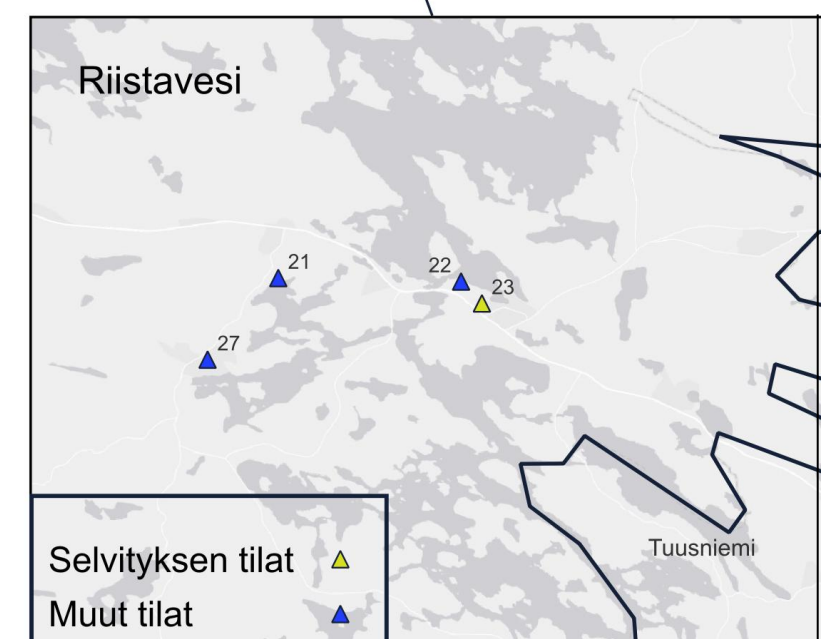
→ **Maaningalla ei ole yksityisten omistamia sote-kiinteistöjä**



Vehmersalmen, Riistaveden ja muiden reuna-alueiden yksityinen tarjonta on hajanaista ja perustuu pääosin pieniin kotihoitoyrittäjiin sekä yksittäisiin erityisasumisen yksiköihin. Tarjonta on selvästi harvempaa kuin Kuopion keskusta-alueella.

→ **Riistavedellä on 3 yksityistä palveluasumisen kohdetta**

→ **Vehmersalmessa ei ole yksityisten omistamia sote-kiinteistöjä**



Lähde: <https://thl.fi/tilastot-ja-data/ohjeet-tietojen-toimittamiseen/hoitoilmoitusjarjestelma-hilmo/toimipaikkarekisteri-topi>, viitattu 21.11.2025

**Kuopiosta ei ole vuokrattavissa
hyvinvointialueen tarpeisiin soveltuvaa
toimitilaa.**

**Keskusta-alueen ulkopuolella yksityisten sote-
toimijoiden määrä on vähäinen.**

5. Haastattelut

Selvityksen taustalle on haastateltu kaupungin edustajia, hyvinvointialuetta ja markkinatoimijoita

Toimitilamarkkinat ovat hiljaiset Kuopion ydinkaupungin ulkopuolella

Kuopion ydinkaupungissa toimitilamarkkina toimii kohtuullisesti etenkin toimistojen ja pienteollisuustilojen osalta. Reuna-alueilla ja liitoskunnissa toimitilamarkkinat ovat Nilsiiä lukuun ottamatta hiljaiset.

- Keskusta-alueen ulkopuolella markkina on selvästi hiljaisempi, vuokratasot ovat matalia ja uusille hankkeille on vain rajallisesti kysyntää.
- Reuna-alueilla toimitilojen vuokrasuhteet liikkuvat noin 6-9 e/m²/kk tasolla, mikä ei mahdollista kannattavaa kiinteistökehittämistä tai houkuttele sijoittajia.
- Jos hyvinvointialue lopettaa sote-tilojen käytön, on kohteiden purkaminen pääosin taloudellisesti realistisempi vaihtoehto kuin muutostyöt toimisto- tai liiketiloiksi.

Sote-kiinteistöille ei käytännössä ole korvaavaa markkinaehtoista tarjontaa Kuopion alueella.

- Terveysasemien rakenteet, vesipistevaatimukset ja erikoistilat tekevät niiden korvaamisesta tai muuttamisesta muihin käyttötarkoituksiin vaikeaa ja taloudellisesti kannattamatonta.
- Asumispalvelutoimintaan on jonkin verran yksityisomisteisia kiinteistöjä kantakaupungissa. Joitakin asumispalveluyksiköitä on rakennettu viime vuosina suoraan hyvinvointialueen tarpeeseen. Vanhat palvelukeskukset ovat usein teknisesti vanhentuneita, eikä niiden markkina suoraan vastaa uudiskohteiden markkinaa.
- Hyvinvointialueen sote-käyttötarpeisiin ei tällä hetkellä ole markkinoilta suoraan vuokrattavissa vaihtoehtoisia toimitiloja.

Kaupankäynti Kuopion kiinteistömarkkinassa on vähäistä.

- Yksittäisiä toimitilakauppoja tapahtuu, mutta pääosin markkina on tällä hetkellä hiljainen ja sijoittajat edellyttävät pitkiä sopimuksia ja teknisesti hyväkuntoisia kohteita.
- Kiinteistökehitys keskittyy ydinkeskustan hankkeisiin ja käyttäjälähtöisiin projekteihin. Reuna-alueille kehitystä ei synny alhaisten vuokratasojen ja vähäisen kysynnän vuoksi.

Kiinteistösijoittajat näkevät lyhyet sopimukset ja arviointimenettelyn riskeinä

Hyvinvointialue on tarjonnut Kuopion sote-kohteille toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kk irtisanomisajalla.

Sijoittajien näkemykset riskeistä:

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

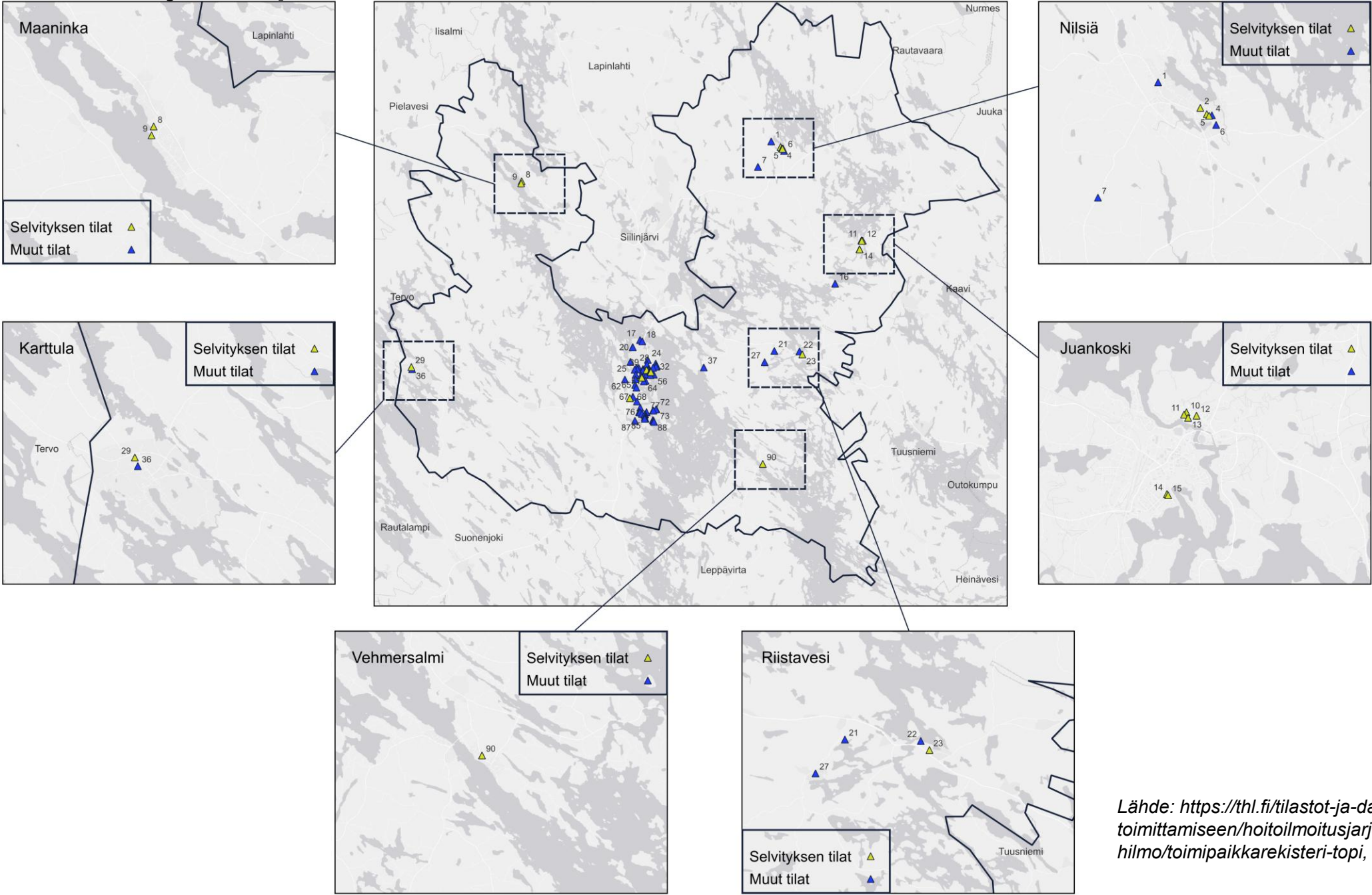
Sijoittajahaastattelu vahvistaa markkinakatselmusten näkemyksen, että lyhyet vuokrasopimukset eivät sovi sijoittajille. Kuopion sijainti ei lähtökohtaisesti poissulje sijoittajakiinnostusta.

Haastattelujen perusteella varsinkaan Kuopion reuna-alueilla ei ole toimivia sote-kiinteistömarkkinoita

Sote-kiinteistöille ei ole sijoittajakysyntää lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla.

Liitteet

Sote-toimijat Kuopion alueella



Lähde: <https://thl.fi/tilastot-ja-data/ohjeet-tietojen-toimittamiseen/hoidoilmoitusjarjestelma-hilmo/toimipaikkarekisteri-topi>, viitattu 21.11.2025

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.