

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Ranuan kunnalle laadittu raportti

5.11.2025 Finwise Advisors Oy

Sisältö

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

1. Yhteenveto

Ranualla on kaksi yksityistä palveluasumisen kohdetta. Muilta osin sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoilla ei ole merkkejä aktiivisuudesta.

Kiinteistösijoittajat eivät ole kiinnostuneita lyhyistä vuokrasopimuksista pienissä kunnissa.

Sote-kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutokset eivät ole markkinaehtoisesti toteutettavissa tai taloudellisesti kannattavia.

Haastattelujen perusteella Ranuan alueella ei ole toimivia markkinoita kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokraukselle.

Sote-tilojen kysyntä ja kaupankäynti on vähäistä Ranuan alueella

Ranualla on kaksi yksityistä palveluasumisen kohdetta. Sote-tonteille ei ole ollut kysyntää.

- Attendolla ja Esperi Carella on sote-asumispalvelukohteet Ranualla. Kunnalla on kaavoitettuna myös uusia palveluasumisen tontteja, mutta niille ei ole ollut kysyntää.
- Ranualla ei käydä aktiivisesti kauppaa toimitiloilla, eikä yksityisillä toimijoilla ole haastattelujen perusteella kiinnostusta sote- tai liikekiinteistöjen uudisrakentamiselle. Sote-kiinteistöillä on viimeisen 10 vuoden aikana on tehty yksi vanhainkodin kauppa alhaiseen hintaan.

Alueella ei ole tällä hetkellä vuokrattavissa vaihtoehtoja toimitilaa hyvinvointialueen käyttämille toiminnoille. Hyvinvointialueen tulevaisuuden tilatarve on epävarma.

Ranuan sote- ja pela-kiinteistöt eivät kiinnosta sijoittajia.

- Sote-kiinteistöjen sijoittajakysyntä on Lapissa rajallista Rovaniemen ulkopuolella.
- Lapin hyvinvointialue on tarjonnut kohteille toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa on 11 kk irtisanomisaika. Sijoittajilla ei kiinnostusta lyhyisiin sopimuksiin, vaan kysyntä kohdistuu yli 10 vuoden vuokrasopimukseen kasvukeskusten yhteydessä.
- Laphan arviointimenettely lisää tilatarpeen ja sopimuspituuksien osalta epävarmuutta, ja etenkin vuodeosastoihin kohdistuu merkittävää tyhjäkäyttöriskiä.

Kunnan sote- ja pela-tilojen käyttötarkoituksia ei voi muuttaa kannattavasti

Toimitiloista Ranualla kysytään haastattelujen perusteella erityisesti yleiskäyttöistä teollisuushalli- ja varastotilaa kunnan teollisuusalueelta. Liike- ja toimistotilojen kysyntä keskittyy pääsääntöisesti yksittäisiin toimistohuoneisiin, eikä uusille liiketiloille ole tunnistettu tarvetta.

Ranuan nykyisiä sote- ja pela-kohteita ei voida muokata kannattavasti muuhun käyttötarkoitukseen. Alueen liiketilojen vuokrataso on hieman yli 10 e/m²/kk, eikä vuokrataso mahdollista isojen muutostöiden tekemistä liiketaloudellisesti kannattavasti.

- Etenkin Hyvinvointikeskuksen lähes 3 000 m² tila on alueen toimitilakysyntään nähden liian suuri, eikä kohteelle arvioida olevan kysyntää muussa kuin Laphan käytössä.
- Päivätoimintakeskuksen ja sosiaalitoimiston tilat soveltuvat nykyisellään toimistokäyttöön ja paloaseman käyttö teollisuustilana olisi mahdollinen, mutta sijainnit sote- ja koulurakennusten läheisyydessä rajoittavat yritysten kiinnostusta tiloille.
- Palveluasumisen yksiköt ovat pieniä, eivätkä ne sovellu tavallisiksi asunnoiksi tai toimistotiloiksi ilman isoja muutosinvestointeja.

Yhtiöittämättä jättämistä puoltavia seikkoja on enemmän kuin yhtiöittämistä puoltavia

✕ =puoltaa vähäistä markkinavaikutusta ✓= puoltaa yhtiöittämistä	Hyvinvointi- keskus	Paloasema	Päivätoiminta- keskus	Sosiaalitoimisto	Palveluasumisen yksiköt
Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕	✕	✕	✕
Tonttikysyntä sote-kiinteistöille	✕	✕	✕	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuutoksia	✓	✓	✓	✓	✓
Sopimuspituus (sijoittajakysyntä)	✕	✕	✕	✕	✕
Vastaavien tilojen markkinatarjonta	✕	✕	✕	✕	✕
Yksityisten toimijoiden aktiivisuus	✕	✕	✕	✕	✕
Käytettävyys muuhun kuin sote-käyttöön	✕	✓	✓	✓	✕
Muutostöiden kannattavuus	✕	✕	✕	✕	✕

**Tehdyn selvityksen perusteella kunnan
sote- ja pelastuskiinteistöjen
vuokrauksella on korkeintaan vähäinen
markkinavaikutus.**

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 Ranualla, 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 aktiiviset markkinat ovat noin 80 kilometrin päässä Rovaniemellä

Lähimmät toimivat markkinat sijaitsevat Rovaniemellä. Catellan markkinakatsauksen mukaan, Rovaniemellä tapahtui vuoden 2024 aikana yksi merkittävä kiinteistökauppa, kun Osuuskauppa Arina osti Hotelli Vaakunan Kevalta. Rovaniemellä on myös käynnissä joitakin rakennushankkeita, kuten kaksi monitoimitaloa, päiväkotia, sekä kaupungintalon saneeraus.

Rovaniemellä liiketilojen vuokrataso keskustassa on noin 12-20e/m²/kk. Haastattelujen perusteella Ranuan vuokrataso on Rovaniemeä alhaisempi ja jonkin verran yli 10 e/m²/kk.

- 9 % tuottovaateella ja esimerkiksi pääomavuokralla 7 €/m²/kk, kohteen arvo sijoittajalle on korkeintaan noin 933 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.**

Ranuan alueella sijaitsevat sotepe- ja yrityskiinteistöt

Ranualla sijaitsevat kiinteistöt 2024	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	54	21 446
Toimistorakennukset	17	6 710
Hoitoalan rakennukset	10	10 372
Kokoontumisrakennukset	21	8 611
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	51	20 244
Varastorakennukset	45	16 526
Pelastustoimen rakennukset	2	1 003

Tilastokeskuksen 2024 tilastotiedon mukaan Ranuan kunnan alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on liikerakennuksia (54 kpl). Hoitoalan rakennuksia on 10 kpl.

Lähde: Tilastokeskus, - Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2024, viitattu 29.10.2025

Ranualla ei ole tehty merkittävästi 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).

Ranualla ei ole Maanmittauslaitoksen tilastopalvelun mukaan tehty 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.*

Markkinointisivujen ilmoitukset Ranualla vuokrattavista toimitiloista

Ranuan kunnan alueella on vuokrailmoituksia toimitiloista ainoastaan Ranuan Infra Oy:n sivustolla. Vuokrattavana on toimistotilaa, jossa on 3 huonetta yhteisillä sosiaalityötiloilla (10-20m²). Muilla markkinointisivuilla ei ollut ilmoituksia vapaista toimitiloista.

Kunta vuokraa pääasiallisesti hyvinvointialueelle seuraavia tiloja:

- Hyvinvointikeskus (2 994 m²)
- Päivätoimintakeskus (328 m²)
- Sosiaalityötoimisto (227 m²)
- Marjukka (172 m²)
- Rantamarjukka (141 m²)
- Paloasema

→ Ranuan kunnan alueelta ei ole vuokrattavissa kunnan omistamia kiinteistöjä vastaavaa sote-toimintaan soveltuvaa tilaa.

Ranuan sote-toimijat

Yksityiset toimijat:

- Attendo Sisu, vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Esperi Koti Jukola, kehitysvammaisten ja vammaisten henkilöiden asuminen
- Hoiva Hilla Oy, kotihoito ja kotipalvelut
- Lappica Oy, työterveyshuolto

Hyvinvointialue:

- Ranuan terveyskeskus, perusterveydenhuolto ja vuodeosasto (kunnan omistama kiinteistö)
- Asumisyksikkö Marjukka, kehitysvammaisten ja vammaisten henkilöiden asuminen (kunnan osittain omistama kiinteistö)
- Rantakoti, vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Päivikkikoti, mielenterveyskuntoutujien yhteisöllinen asuminen
- Ranuan sosiaalitoimisto, kotihoito ja sosiaalipalvelut (kunnan omistama kiinteistö)

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

Lähde: <https://thl.fi/tilastot-ja-data/ohjeet-tietojen-toimittamiseen/hoitoilmoitusjarjestelma-hilmo/toimipaikkarekisteri-topi>, viitattu 29.10.2025

Ranualla on kaksi yksityistä palveluasumiskohdetta, jotka vastaavat kunnan Marjukan ja Rantamarjukan käyttötarkoitusta.

Markkinoilla ei ole aktiivista kaupankäyntiä, eikä markkinoilla ole tarjolla kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjä vastaavia tiloja.

5. Haastattelut

Toimitilamarkkinoiden arvioimisen tueksi
haastattelimme kunnan henkilöstöä, Ranuan Infra Oy:tä,
hyvinvointialuetta sekä kiinteistösijoittajia

Ranualla ei ole haastattelujen mukaan toimivia sote-kiinteistömarkkinoita.

Kunnan alueella on yksittäisiä yksityisiä palveluasumisen yksiköitä. Yksityisten kiinnostus aluetta kohtaan on vähäistä.

- Tällä hetkellä Ranuan alueella toimii Attendon palvelukoti Sisu. Kunta on kaavoittanut palveluasumisen tontteja, mutta niille ei ole tullut varauksia tai kyselyjä.

Sote-tiloille ei ole yksityistä kysyntää tarjotuilla vuokrasopimuksilla. Laphan arviointimenettely lisää epävarmuutta.

- Sijoittajilla ei ole lähtökohtaisesti kiinnostusta Lapin alueen sote-kiinteistöille Rovaniemen ulkopuolella. Lisäksi alle 12 kk irtisanomisajan vuokrasopimukset eivät houkuttele yksityisiä toimijoita.
- Lapin hyvinvointialue on karsinut vuodeosastoja, ja Ranuan hyvinvointikeskuksen vuodeosasto on mahdollinen supistettava kohde. Laphan heikko taloustilanne lisää tulevaisuuden tilankäytön epävarmuutta.

Kunnan sote- ja pela-kiinteistöjä ei ole alueella mahdollista muuntaa muuhun käyttöön kannattavasti.

- Laphalle vuokratut sote-kiinteistöt sijaitsevat lähellä kouluja ja muita sote-tiloja, mikä rajaa niiden mielekkään käytön muihin käyttötarkoituksiin.
- Sote-kiinteistöjen ja etenkin isojen terveysasema- ja palvelutalokiinteistöjen vuokrattavuus muille käyttäjille kuin Laphalle nähdään Rovaniemen ulkopuolella rajalliseksi.
- Alueen toimistotilojen kysyntää on ollut harvoin ja se on pääosin kohdistunut pieniin yksittäisiin tiloihin. Lisäkysyntää toimistotiloille ei juurikaan ole. Sote-kiinteistöjen rakenteet estävät kannattavat muutokset toimisto- tai asuinkäyttöön.
- Teollisuuskiinteistöille on Ranualla jonkin verran kysyntää, mutta lähtökohtana on sijainti teollisuusalueella. Paloaseman sijainti koulun ja asuinalueen läheisyydessä ei sovellu teollisuuskäyttöön, ja kaavamuutokset olisivat raskaita.

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 (Lapin hyvinvointialue on arviointimenettelyn alaisena tällä hetkellä).
- 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 Ranualla ole toimivia markkinoita kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokraukselle.

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.