

ARVIOKIRJA

Mikkelin pelastuslaitoksen kiinteistöt

ARVION KOHDE

Mikkelin kaupungissa sijaitsevat seitsemän Pelastuslaitoksen kiinteistöä.

1. ETELÄ-SAVON PELASTUSLAITOS

(Jääkärintie 16, 50100 Mikkelä)

2. HAUKIVUOREN PALOASEMA

(Paloasemantie 5, 51600 Mikkelä)

3. SUOMENNIEMEN PALOASEMA

(Valkamalahdentie 8, 52830 Mikkelä)

4. RISTIINAN PALOASEMA

(Huumontie 4, 52300 Mikkelä)

5. ANTTOLAN PALOASEMA

(Rauhantie 2, 52100 Mikkelä)

6. OTAVAN VPK

(Otavantie 9, 50670 Mikkelä)

7. HIIROLAN VPK

(Hiirolantie 12, 51520 Mikkelä)

KOHTEN MARKKINA-ARVO

Arvonajankohta huhtikuu 2025

Kohteen markkina-arvo yhteensä on käsittääksemme noin

3.800.000,00 euroa. +- 7 %

Arvioinnin päämenetelmänä on käytetty tuottolähestymistapaa.

Mikkelissä 14. päivänä huhtikuuta 2025

Asenne LKV Oy



MATTI PERÄLÄ

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)

KOHTEN MARKKINA-ASEMA

Arvion kohteena olevat rakennukset ovat suunniteltu paloasemiksi, joten rakennusten täyden potentiaalin hyödyntäminen muussa käyttötarkoituksessa on haastavaa ja vaatisi merkittäviä investointeja. Arvioitavat kiinteistöt ovat hyvin erilaisia niin kooltaan kuin rakennustekniikaltaan. Myös sijainnillisesti kiinteistöt sijaitsevat hyvin eriarvoisilla alueilla. Mikkelin haja-asutusalueilla ja taajamissa sijaitsevilla kiinteistöissä ei ole kehityspotentiaalia mm. kaupungistumisen seurauksena.

SIJOITUSMARKKINOISTA

Julkiset rakennukset, joihin kaupunki, valtio tai muu julkinen toimija ovat tehneet pitkän vuokrasopimuksen, ovat kysytyjä sijoitusmarkkinalla. Tämä segmentti tarjoaa vakaata vuokratyöntä ja inflaatioon sidottua vuokratuottoa. Pitkät vuokrasopimukset luotettavan toimijan kanssa lisäävät sijoittajien kiinnostusta. Kohteet voivat olla myös ei keskeisillä sijainneilla, kunhan vuokralainen sitoutuu pitkään vuokrasopimukseen.

MARKKINA-ASEMA

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistömarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Myytävyys	4
Vuokrattavuus	2
Sijoittajakysyntä	4
Käyttäjämistajakysyntä	2
Kehityskohde	2
Arvonkehitys 2-3 vuoden kuluessa	3

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

TOIMEKSIANTO

Toimeksiantaja

Mikkelin kaupunki (0165116-3)
Linda Asikainen
Palvelujohtaja
Raatihuoneenkatu 8-10
50100 Mikkelä

Arvioija

Matti Perälä
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
+358 40 823 7458
matti@asennelkv.fi

Arviointikatselmus

Matti Perälä on tutustunut kohteeseen itsenäisesti
21.3.2025.

ARVION PERUSTEET

Arvon perusta kuvaa perusolettamuksia, joihin raportoitava arvo perustuu (IVS-2022). Arvon perustan on sovelluttava arviointitoimeksiannon ehtoihin ja tarkoitukseen. Koska arviokirjaa on tilattu mahdollisen kaupan tueksi, arvon perustana on markkina-arvo.

Markkina-arvo tulee määrittää arvioitavan kohteen parhaan tuottavimman käytön mukaan.

PARAS JA TUOTTAVIN KÄYTTÖ

Arvioitava kohde on nykytilassa parhaassa ja tuottavimmassa käytössä. Parhaan ja tuottavimman käytön täytyy olla fyysisesti mahdollinen, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, laillisesti sallittu ja sen täytyy tuottaa suurin arvo. Jos se poikkeaa nykykäytöstä, kustannukset, jotka syntyvät omaisuuserän käytön muuttamisesta parhaaksi ja tuottavimmaksi käytöksi, vaikuttavat arvoon.

YHTEENSOPIVUUS

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS IVS-2022). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta.

Arvio täyttää laajuudeltaan, tarkkuudeltaan ja tietojen tarkistusvelvollisuuden osalta Keskuskauppakamarin määrittelemät AKA ja KHK-arvioiden vaatimukset.

LUOTTAMUKSELLISUUS JA JULKAISEMINEN

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä toimeksiantajalle että toimeksisaajalle. Toimeksisaajan vastuu ei koske kolmansia osapuolia. Tätä arviokirjaa tulee käyttää vain toimeksiannon mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Arviota ei saa osittain tai kokonaan käyttää eikä niihin saa viitata tai niiden tietoja julkistaa, ellei arvioija ole etukäteen kirjallisesti antanut siihen suostumustaan. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä, jolloin on myös julkistettava toimeksisaajan nimi.

Arviointi on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

- Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat arvioijan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat arviokirjassa mainittuihin oletuksiin ja lähtötietoihin
- Arvion on laatinut riippumaton arvioija, eikä arvioijalla ole eturistiriitoja arvion kohteeseen
- Arviointipalkkio ei ole riippuvainen arviokirjan sisällöstä
- Tämä arviointi on tehty toimeksiantajan toimittamien tietojen pohjalta sekä markkinatietoon

Arviokirjassa käytetyt keskeiset termit ja arviointimenetelmät on esitetty liitteessä.



1. ETELÄ-SAVON PELASTUSLAITOS

(Jääkärinkatu 16, 50100 Mikkeli)

Rakennusvuosi	1999
Pääasiallinen rakennusaine	Betoni
Katto	Pelti/tasakatto
Lämmitys	Kaukolämpö
Kerrosala	3 203 m ²
Huoneistoala	3 283 m ²
Kiinteistötunnus	491-6-30-9
Tontin koko	1,5077 ha

Öljyntorjunta katos

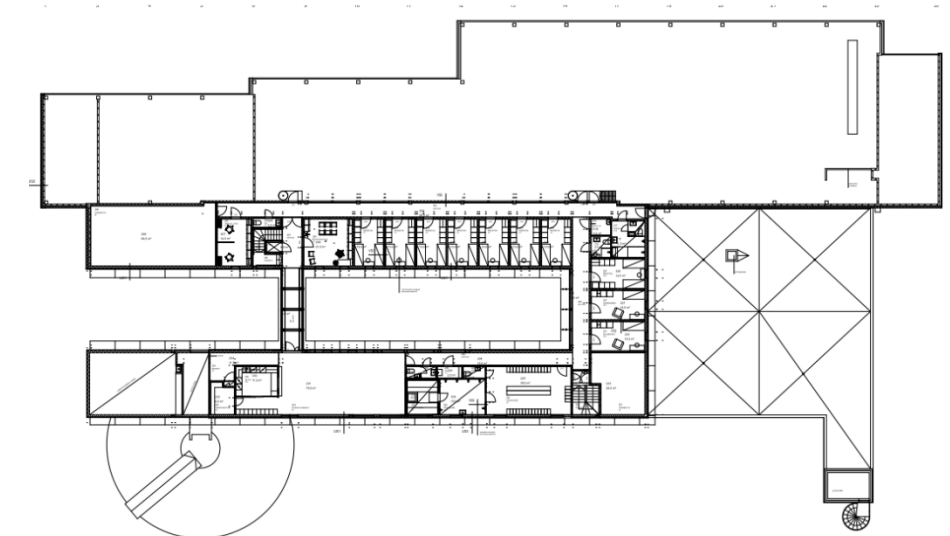
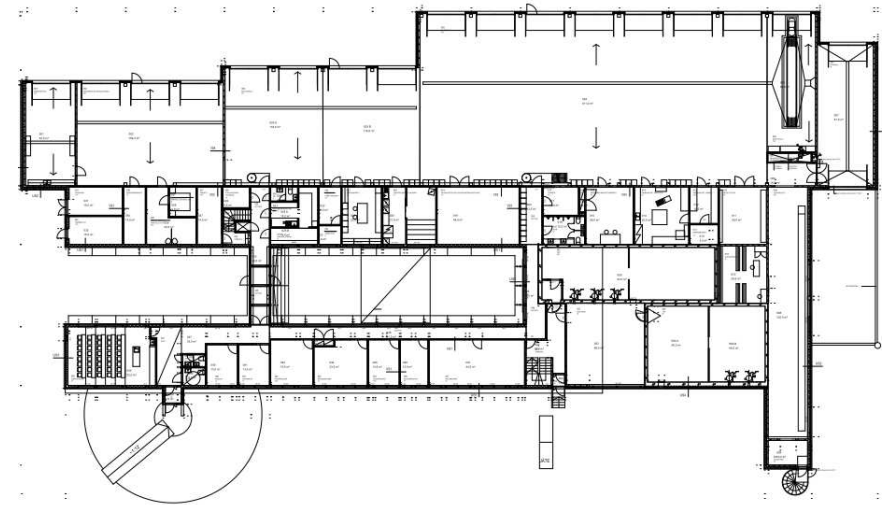
Rakennusvuosi	2014
Pääasiallinen rakennusaine	Rautarunko
Katto	Pelti/pulpetti
Kerrosala	150 m ²

Kylmävarasto

Rakennusvuosi	1999
Pääasiallinen rakennusaine	Rautarunko
Katto	Pelti/pulpetti
Kerrosala	286 m ²

Paloasemana toimivassa kaksi kerroksisessa rakennuksessa on hallitilaa yhteensä noin 1000 m². Jäljellä oleva pinta-ala koostuu pääosin toimistotiloista, työntekijöiden majoitus-, kokous- ja koulutustiloista. Tontilla hyvät paikoitustilat,

öljyntorjunta katos ja ulkovarasto. Koko piha-alue on asfaltoitu. Rakennus sijaitsee keskellä tonttia. Rakennuksen ympärillä on avaraa piha-aluetta, joka soveltuu hyvin raskaan kaluston käsittelyyn.

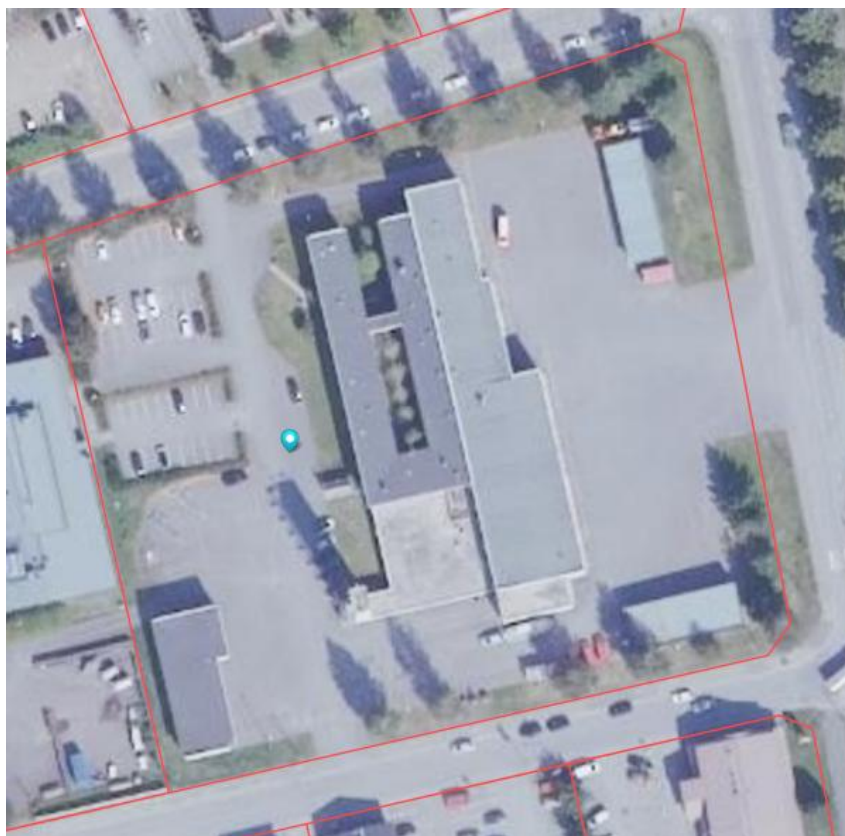


Infrastruktuuri

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri-, sähkö-, - ja kaukolämpöliittymä.

Sijainti

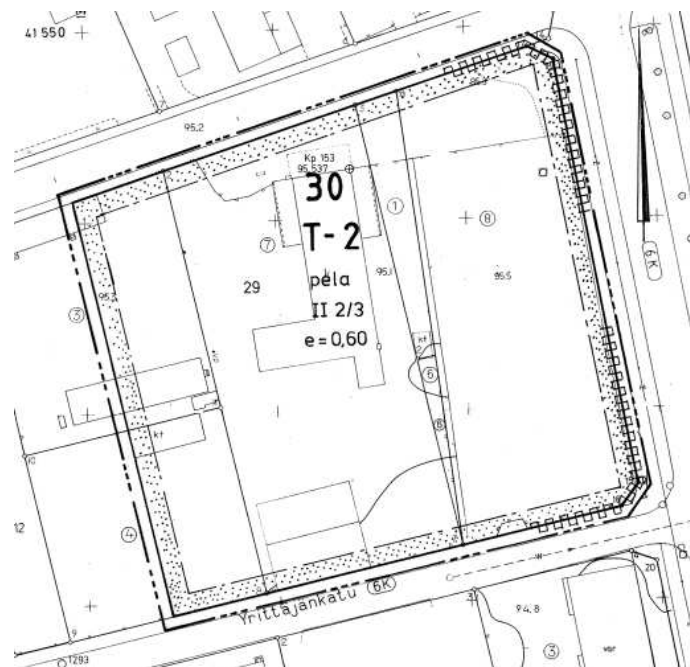
Arvioitava kiinteistö sijaitsee Mikkeliissä, noin 1,6 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustasta. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys. Alueen rakennuskanta koostuu enimmäkseen liiketiloista ja toimitiloista.



Kaavoitustilanne

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä T-2. Kaavassa kohdekortteli on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on $e=0,60$.

Näkemyksemme mukaan tontilla olevat rakennukset ovat kaavamääräysten mukaisia.



T-2

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka eivät vaikeuta ympäristön kaavan mukaista tai muuta pysyvää käyttöä. Ulkovarastot on aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tontille liikenneväyliltä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sopivat.

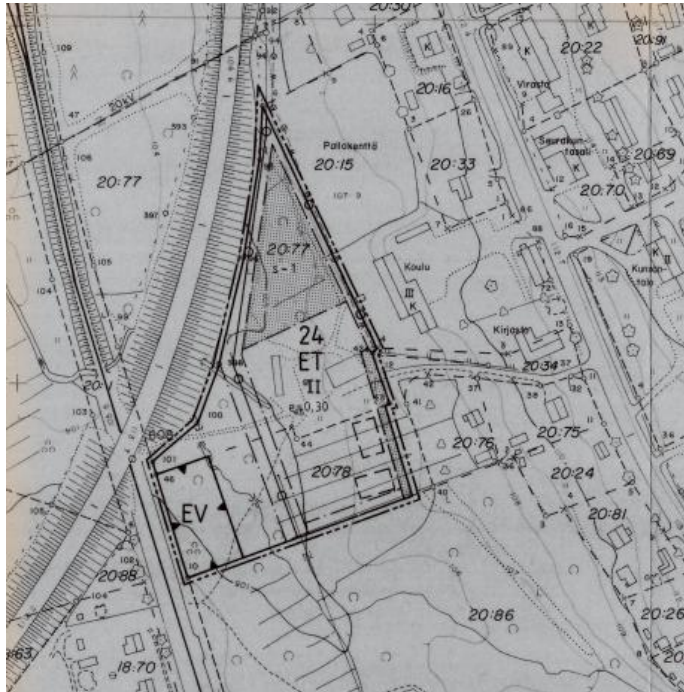
Infrastruktuuri

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri-, sähkö, - ja kaukolämpöliittymä.

Kaavoitustilanne

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä ET. Kaavassa kohdekortteli on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on $e = 0,30$.

Näkemyksemme mukaan arvioitava rakennus on kaavamääräysten mukainen.



Markkina-asema

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistömarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Alueen arvostus	3-2
Kiinteistön mikrosijainti	3
Toimivuus ja kunto	22

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)



3. SUOMENNIEMEN PALOASEMA

(Valkamalahdentie 8, 52830 Mikkeli)

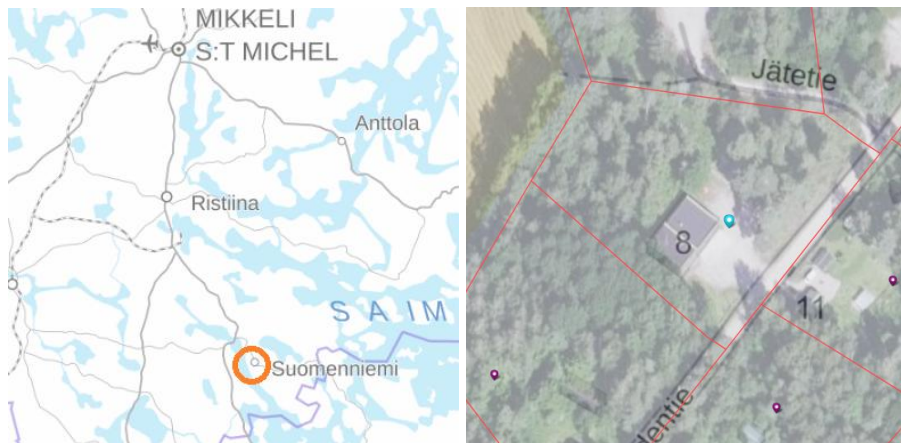
Rakennusvuosi	1982
Pääasiallinen rakennusaine	Tiili, betoni
Katto	Huopa/tasakatto
Lämmitys	Sähkö
Kerrosala	440 m ²
Huoneistoala	397 m ²
Kiinteistötunnus	491-508-23-6
Tontin koko	5800 m ²

Paloasemana toimivassa kaksi kerroksisen rakennuksen alakerrassa on n. 160 m² autohalli, letkuhuolto tila, sauna, pesuhuone, pukuhuone ja toimisto. Yläkerrassa

on parvi, kolme toimisto huonetta, keittiö ja wc. Kiinteistö soveltuu hyvin nykyiseen käyttötarkoitukseen.

Sijainti

Arvioitava kiinteistö sijaitsee Suomenniemellä. Etäisyys Mikkelin keskustaan on noin 46 kilometriä.



Kaavoitustilanne

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä T-2. Kaavassa kohdekortteli on varattu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on $e=0,60$.

Näkemyksemme mukaan tontilla olevat rakennukset ovat kaavamääräysten mukaisia.

Infrastrukturi

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri- ja sähköliittymä.

Markkina-asema

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistömarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Alueen arvostus	2
Kiinteistön mikrosijainti	3
Toimivuus ja kunto	2

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)



4. RISTIINAN PALOASEMA

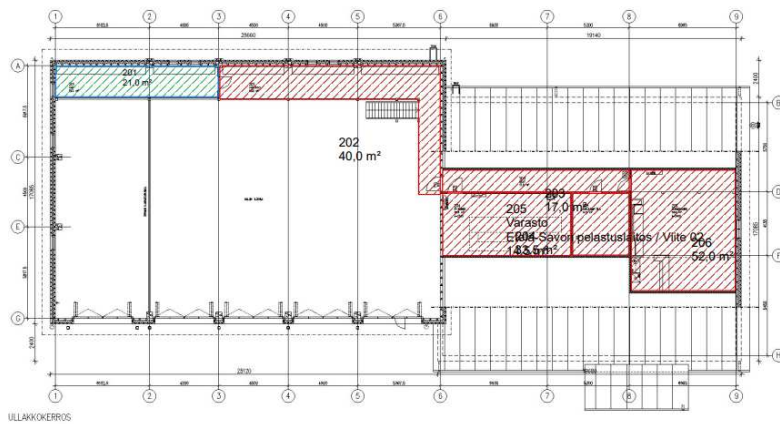
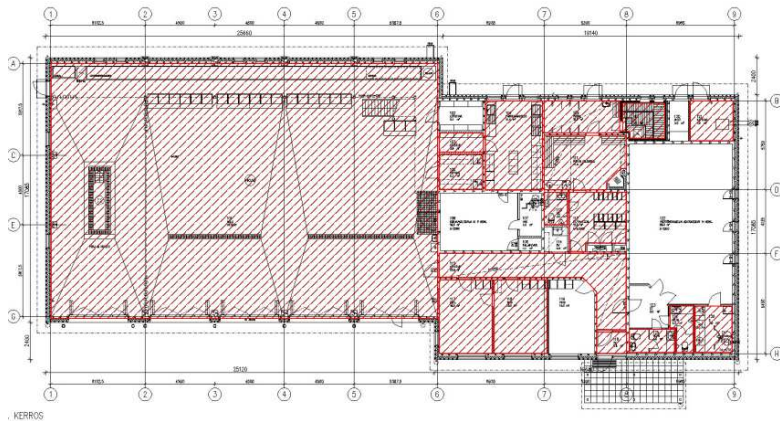
(Huumontie 4, 52300 Mikkeli)

Rakennusvuosi	1994
Pääasiallinen rakennusaine	Tiili, betoni
Katto	Pelti/harja
Lämmitys	Kaukolämpö
Kerrosala	969 m ²
Huoneistoala	936 m ²
Kiinteistötunnus	491-537-6-352
Tontin koko	noin 1,00 ha määräala

Varistorakennus

Rakennusvuosi	1994
Pääasiallinen rakennusaine	Puu
Katto	Pelti/harja
Kerrosala	60 m ²
Huoneistoala	54 m ²

Paloasemana toimivassa kaksi kerroksisessa rakennuksessa on autohalli, useita toimistoja, koulutustiloja, keittiö, sauna, pesutilat, oleskelu/takkahuone ja muita palontorjuntaan soveltuvia tiloja. Parvella on varasto ja kerhohuone. Rakennuksen edusta on asfaltoitua avaraa piha-aluetta, joka soveltuu hyvin raskaan kaluston käsittelyyn. Kiinteistö soveltuu hyvin nykyiseen käyttötarkoitukseen.



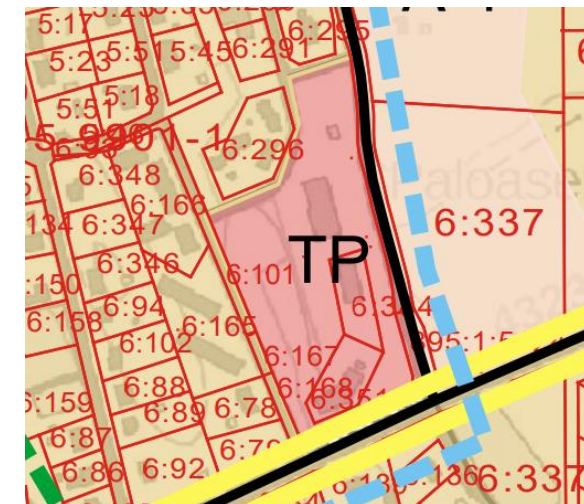
Sijainti

Arvioitava kiinteistö sijaitsee Ristiinassa, noin 22 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustasta.



Kaavoitustilanne

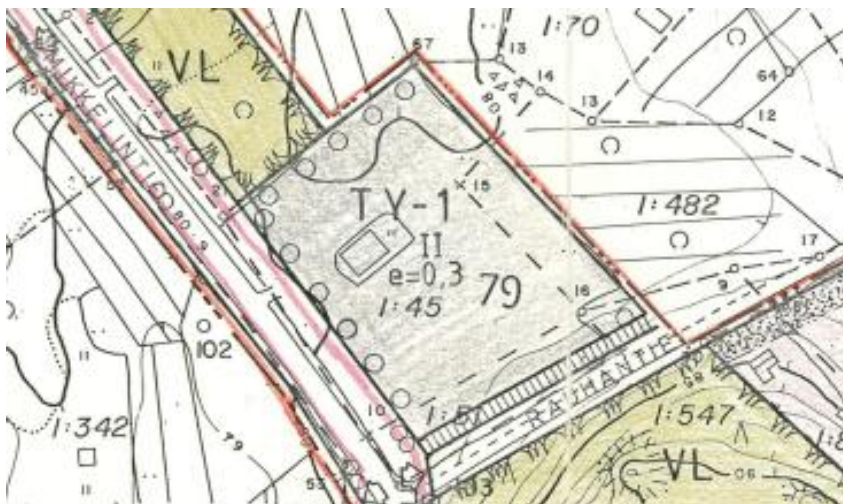
Arvion kohdetta koskevassa yleiskaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä TP. Kaavassa kohdekortteli on varattu työpaikka-alueeksi. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Kaavoitustilanne

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä TY-1. Kaavassa kohdekortteli on varattu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on $e=0,30$.

Näkemyksemme mukaan tontilla olevat rakennukset ovat kaavamääräysten mukaisia.

**Infrastruktuuri**

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri-, sähkö-, ja kaukolämpöliittymä.

Markkina-asema

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistömarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Alueen arvostus	3
Kiinteistön mikrosijainti	3
Toimivuus ja kunto	3

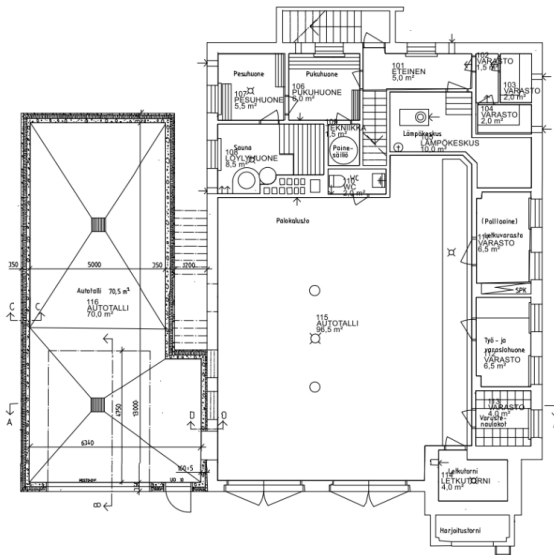
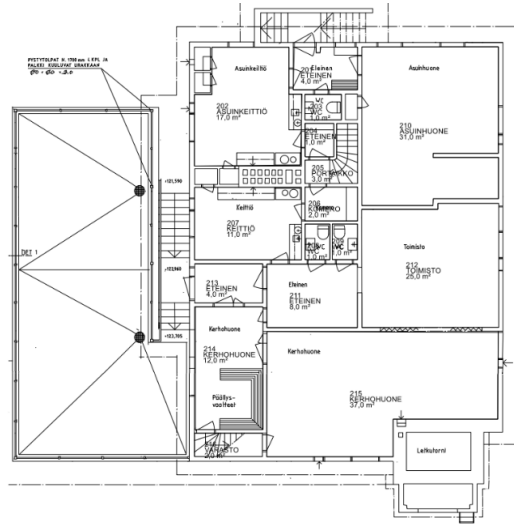
(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

**6. OTAVAN VPK**

(Otavantie 9, 50670 Mikkeli)

Rakennusvuosi	1960
Peruskorjaus	1986
Pääasiallinen rakennusaine	Betoni
Katto	Tiili/harja
Lämmitys	Kaukolämpö
Kerrosala	352 m ²
Huoneistoala	163 m ²
Kiinteistötunnus	491-430-8-234
Tontin koko	1400 m ²

Paloasemana toimivassa rakennuksessa on yhteensä noin 170 m² autotalli tilaa. Rakennuksen alakerrassa on erilaisia varasto tiloja, pesuhuone, sauna, pukuhuone, lämpökeskus ja wc. Yläkerrassa on asuinkeittiö, asuinhuone, toimisto, kerhohuone ja toinen erillinen keittiö. Kiinteistö soveltuu hyvin nykyiseen käyttötarkoitukseen.



Sijainti

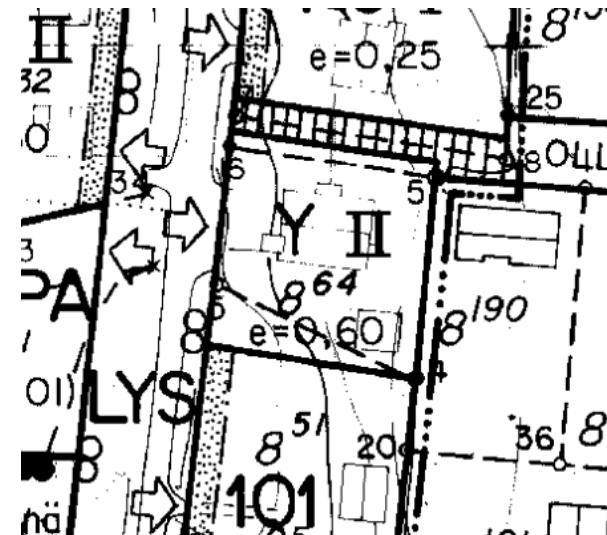
Arvioitava kiinteistö sijaitsee Mikkelin Otavassa. Etäisyys Mikkelin keskustaan on noin 14 kilometriä.



Kaavoitustilanne

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä Y. Kaavassa kohdekortteli on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on $e = 0,60$.

Näkemyksemme mukaan tontilla olevat rakennukset ovat kaavamääräysten mukaisia.



Infrastruktuuri

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri-, sähkö-, - ja kaukolämpöliittymä.

Markkina-asema

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistömarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Alueen arvostus	3
Kiinteistön mikrosijainti	3
Toimivuus ja kunto	3

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

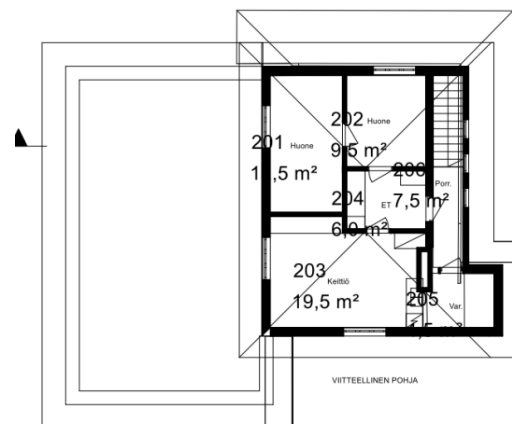
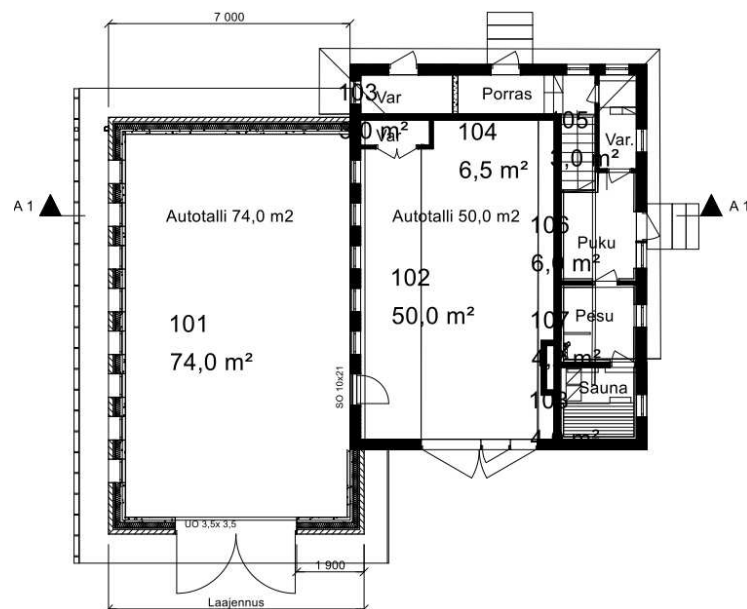


7. HIIROLAN VPK

(Hiirolantie 12, 51520 Mikkeli)

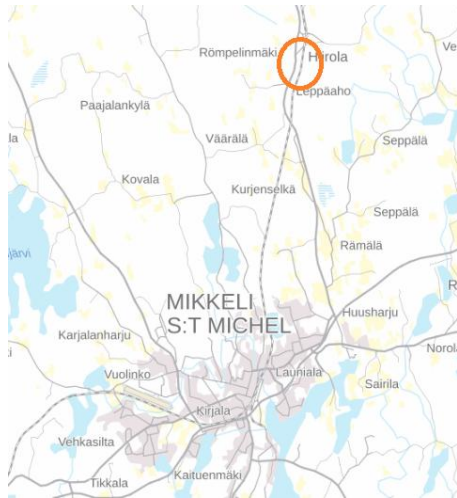
Rakennusvuosi	Ei tiedossa
Pääasiallinen rakennusaine	Puu
Katto	Huopa/pulpetti
Lämmitys	Sähkö
Kerrosala	70 m ²
Huoneistoala	ei tiedossa
Kiinteistötunnus	491-418-23-15
Tontin koko	noin 2500 m ² määräala

Paloasemana toimivassa kaksi kerroksisessa rakennuksessa on autotallitiloja yhteensä noin 124 m². Alakerrassa on sauna, pesuhuone, pukuhuone ja varasto. Yläkerrassa on kaksi huonetta ja keittiö. Kiinteistöä rasittaa tieoikeus, joka oikeuttaa naapuri kiinteistölle käynnin arvioitavan kiinteistön pihan kautta. Kiinteistö soveltuu hyvin nykyiseen käyttötarkoitukseen.



SIJAINTI

Arvioitava kiinteistö sijaitsee Hirolassa, noin 17 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustasta.

**KAAVOITUSTILANNE**

Arvion kohdetta koskeva alue ei ole kaavoitettu. Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

INFRASTRUKTUURI

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri- ja sähköliittymä.

MARKKINA-ASEMA

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistömarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Alueen arvostus	2
Kiinteistön mikrosijainti	2
Toimivuus ja kunto	2

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

NYKYHETKEN VUOKRAT JA HOITOKULU

	Huoneistoala	Nykyhetken vuokra €/v	Neliövuokra	Kaukolämpö +sähkö €/v	Hoitokulut €/m2	Nettovuokra €/v
1. Etelä-Savon pelastuslaitos	3283	522 344,00 €	13,26 €	93 048,99 €	2,36 €	429 295,01 €
2. Haukivuoren paloasema	367	38 663,00 €	8,78 €	9 047,03 €	2,05 €	29 615,97 €
3. Suomenniemen paloasema	397	53 561,00 €	11,24 €	7 003,49 €	1,47 €	46 557,51 €
4. Ristiinan paloasema	936	137 660,00 €	12,26 €	18 131,23 €	1,61 €	119 528,77 €
5. Anttolan paloasema	457	69 774,00 €	12,72 €	8 639,28 €	1,58 €	61 134,72 €
6. Otavan VPK	163	21 042,00 €	10,76 €	9 438,75 €	4,83 €	11 603,25 €
7. Hirolan VPK	70	25 163,00 €	29,96 €	8 729,89 €	10,39 €	16 433,11 €
Yhteensä	5673	868 207,00 €	12,75 €	154 038,66 €	2,26 €	714 168,34 €

Vuokramarkkina

Pelastuslaitoksen kiinteistöjen markkinavuokrista ei ole avointa koottua tilastotietoa. Kaikki arvioitavat kiinteistöt ovat vuokrattuja, ja niiden bruttovuokra keskiarvo on 12,75 €/m². Kassavirtalaskelmassa markkinavuokran keskiarvoksi on arvioitu 9,55 €/m² (brutto).

Kassavirrassa käytetyt tuottovaatimus ja hoitokulut

Vuokranmääränä on käytetty markkinavuokratasoa. Kassavirran nettotuottovaatimukseksi on arvioitu 8 % ja päätearvon tuottovaatimukseksi 8 %. Pitkän aikavälin käyttöasteeksi on arvioitu 100 %.

Arvioitavien kiinteistöjen toteutuneet hoitokustannukset ovat noin 2,26 €/m². Hoitokustannusten tasoa voidaan pitää hieman alhaisena pelastuslaitoksen kiinteistöille. Kassavirtalaskelmassa hoitokustannukseksi on määritelty 2,4 €/m².

Oletuksena on, että vuokralainen vastaa vuokrattavien tilojen käyttämästä sähköstä, siivouksesta ja ylläpidosta, ja että tämä vastuu on myös tulevalla vuokralaisella. Hoitokustannuksissa ei ole huomioitu kiinteistövero ja tätä ei ole lisätty laskelmaan. Mikäli kohde myytäisiin yksityiselle toimijalle, tulisi hoitokustannuksiin lisätä kiinteistövero ja tämä vaikuttaisi negatiivisesti kohteen arvoon.

Kohteen peruskorjaukset

Kiinteistöissä on tehty PTS, jossa merkittävimmät tulevat korjauskohteet, vuodet sekä kustannukset on arvioitu. Kiinteistöjen tuleviin pitkäaikaisiin peruskorjauksiin on varattu 3 €/m² seuraavalle 10 vuodelle.

KASSAVIRTALASKELMA (10 vuotta)

©

Kohde: Pelastuslaitoksen kiinteistöt

Käyttötapa:

Paloasema

Nettotuottovaatimus:

8,00 %

Inflaatio:

2,00 %

Kokonaistuottovaatimus:

10,00 %

Hoitokulut:

2,40 €/m²/kk

Ajanmukaistaminen (peruskorj./parant.):

3,00 €/m²/kk

Uusinvestointi:

€

vuoden
päästä

Pinta-alatiedot:	m²	Yksikkövuokra (€/m²/kk):
E-S pelastuslaitos	3283,0	11,00 €
Haukiv. Paloasema	367,0	6,00 €
Suomenn. Paloasema	397,0	7,50 €
Ristiinan paloasema	936,0	8,00 €
Anttolan paloasema	457,0	8,00 €
Otavan VPK	163,0	8,50 €
Hirolan VPK	70,0	5,00 €
YHTEENSÄ	5673,0	9,55 €

Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Potent. bruttotuotto, €/v	650064	663065	676327	689853	703650	717723	732078	746719	761654	776887
Vuosikorotus (sis. inflaation)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Käyttöaste (taloudell. k-aste)	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Efektiiv. bruttotuotto, €/v	650064	663065	676327	689853	703650	717723	732078	746719	761654	776887
Käyttö- & ylläpitokulut, €/v	163382	166650	169983	173383	176850	180387	183995	187675	191429	195257
Vuosikorotus em. kuluihin	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	0,0 %
Operatiiv. nettotuotto, €/v	486682	496415	506344	516470	526800	537336	548083	559044	570225	581630
Ajanmukaistamiskulut, €/v	204228	204228	204228	204228	204228	204228	204228	204228	204228	204228
Vuosikorotus em. kuluihin	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Nettokassavirta, €/v	282454	292187	302116	312242	322572	333108	343855	354816	365997	377402
Jäännösarvo, €										4811870

Nykyarvot / tarkasteluaianajakso 10 vuotta:

Kassavirrat, € 1969524
Jäännösarvo, € 1855184

Pääoma-arvo 3,825 M€ Vähenn. uusinvestointi 0,000 M€ Loppuarvo 3,825 M€
Pääoma-arvo 674 €/m² (nykyarvo)

SUOMEN TALOUS

Suomen talous kääntyy viimein kasvuun pitkän taaperruksen jälkeen. Yleisvire on silti yhä passiivisen tunnusteleva. Kansantalous kasvoi pitkin viime vuotta, mutta ponnistus pohjalta ei käy myöskään kivuttomasti, kun vuositasolla jäätin vielä pakkaselle toista vuotta peräjälkeen. Talouskasvua tukee matala inflaatio, palkkojen koheneminen ja laskevien korkojen välittyminen yhä voimakkaammin suomalaisten kukkaroille ja investointeihin.

Työmarkkinat ailahtelevat, mutta työttömyys ei enää kohoa merkittävästi tänä vuonna. Kuluttajien luottamus on yhä liian heikkoa, eikä rakennusosalta saada vielä tänä vuonna merkittävää kasvutukea. Kuluttajat odottavat työmarkkinoilta turvaa ja teollisuusalojen yt-neuvotteluiden päättymistä ennen uskallusta lähteä asunto- tai autokaupoille. Kansainvälinen talous ja politiikka on tarjonnut viime vuosina yllätyskäänteitä, joista toipuminen vie aikansa. Suomen talous on kärsinyt viiden vuoden ajanjaksolla EU-maista kaikkein eniten, emmekä ole olleet immuuneja kaukaisillekaan kriiseille. Puolen vuosikymmenen nollakasvun aika päättyy, mutta epävarmuus leimaa silti tulevaa.

MARKKINAANALYYSI

Kiinteistösijoitusmarkkina on ollut pitkään passiivinen sen jälkeen, kun keskuspankit aloittivat koronnostot vuoden 2022 kolmannella neljänneksellä. Nyt markkinoilla näkyy kuitenkin elpymisen merkkejä positiivisten signaalien myötä. Keskuspankkien aloittamat koronlaskut ovat tuoneet myönteistä virettä, ja Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinat ovat siirtyneet elpymisvaiheeseen, mikä on lisännyt transaktiovolyymiä. Suomen odotetaan seuraavan muuta Eurooppaa hieman viiveellä, jolloin kiinteistökaupan aktiviteetin odotetaan kasvavan alkuvuodesta.

Euroopan keskuspankki aloitti ohjauskorkojen laskemisen kesäkuussa 2024, ja ennusteiden mukaan korkojen odotetaan laskevan edelleen vuosineljänneksittäin vuoden 2025 loppuun asti. Vieraan pääoman saatavuus ja korkea hinta ovat rajoittaneet kiinteistökauppoja lähes kahden vuoden ajan. Korkojen laskun myötä rahoitusolosuhteiden odotetaan kuitenkin helpottuvan, mikä todennäköisesti lisää likviditeettiä kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

Suomen kiinteistömarkkinat

Vuonna 2024 Suomen kiinteistömarkkina jatkoi vastatuudessa, ja transaktiovolyymi jäi 2,2 miljardiin euroon, mikä on 18 % vähemmän kuin vuonna 2023. Markkinaa hidastivat rahoituksen saatavuus, hinnoittelunäkemyksen erot ja rajattu ostajien määrä. Kansainväliset sijoittajat eivät vielä palanneet Suomen markkinoille odotetulla tavalla. Kansainvälisten ostajien osuus transaktioista oli 38 %, kun viimeisen kymmenen vuoden keskiarvo on ylittänyt 50 %. Myös avoimien rahastojen negatiiviset nettomerkinnät heikensivät likviditeettiä, sillä nämä rahastot pysyivät sivussa ostopuolelta. Lisäksi eläkerahastot ovat passiivisia Suomessa. Koronlaskut loivat positiivista tunnelmaa markkinoille, mutta niiden vaikutus ei vielä näkynyt transaktioaktiviteetin elpymisenä. Suomi ei pystynyt hyödyntämään

markkinoiden piristymistä samalla tahdilla kuin muu Eurooppa: Pohjoismaissa transaktiovolyymi kasvoi 19 % ja Euroopassa 21 % vuonna 2024. Euroopan markkinoilla sijoitusvolyymit kasvoivat kaikissa segmenteissä, mukaan lukien toimistokiinteistöissä. Euroopan keskuspankki aloitti korkojen laskut kesäkuussa 2024 ja on jatkanut niitä vuoden 2025 puolella. Markkinoiden odotusten mukaan talletuskoron arvioidaan laskevan noin kahteen prosenttiin kesällä 2025. Vaikka korkojen lasku tukee transaktiomarkkinan kehittymistä positiivisesti, geopoliittiset jännitteet ja Yhdysvaltain poliittiset riskit voivat lisätä epävarmuutta.

Talousennusteet ovat vielä myönteiset: euroalueen inflaatio on pysynyt hallinnassa ja tavoiteltu noin kahden prosentin taso on pian saavutettu. Suomessa kansantalous on kasvanut jo neljä peräkkäistä vuosineljännestä, ja talouskasvun odotetaan vahvistuvan entisestään vuonna 2025, ylittäen euroalueen keskiarvon. Parempien talousuutisten myötä kuluttajien ja yritysten luottamuksen odotetaan paranevan, mikä heijastuu myös kiinteistösijoitusmarkkinaan. Koronlaskut ja talouden elpymisen luovat asteittain vahvistuvat edellytykset markkinan positiiviselle kehitykselle.

Sijoituskysyntä

Suomen transaktiomarkkinan elpymisen nojaa ennen kaikkea kansainvälisten sijoittajien paluuseen. Moni toimija keskittyy ensin Euroopan keskeisiin kaupunkeihin, minkä jälkeen katse siirtyy myös Suomeen. Institutionaalisten Core sijoittajien painopiste on vielä rahamarkkinasijoituksissa, ja tämä on hidastanut transaktiovolyymien kasvua. Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinoilla Value-add-strategiat ovat nyt etusijalla, sillä ne tarjoavat houkuttelevaa preemiota korkomarkkinaan nähden. Tämä muistuttaa finanssikriisin jälkeistä aikaa, jolloin riskipitoisemmat strategiat nousivat suosioon. Pääomavirrat Euroopan kiinteistörahastoihin ovat jääneet jälkeen erityisesti Yhdysvaltoihin verrattuna. Talouskasvun ja pääomien välillä on vahva yhteys, ja Euroalueen kasvunäkymät ovat vaatimattomia. Pohjoismaat ja Suomi erottuvat edukseen paremmilla talousennusteillaan.

Logistiikka ja asunnot ovat edelleen suosituimmat sijoituskohteet niin Euroopassa kuin Suomessa. Suomessa myös yhteiskuntakiinteistöt ja kaupanalan kohteet houkuttelevat sijoittajia. Nämä segmentit tarjoavat vakaata vuokratyöntöä ja inflaatioon sidottua vuokratuottoa.

Yhteiskuntakiinteistöt

Yhteiskuntakiinteistöjen kaupankäyntivolyymi laski 14 % vuonna 2024. Transaktioita tehtiin noin 460 miljoonan euron edestä. Terveystalouden kiinteistöihin tehty sijoitukset olivat alasektoreista suurimmat – yli 270 miljoonaa euroa. Sijoitukset tuettuun asumiseen (80 Meur) ja opetukseen (70 Meur) pysyivät maltillisina verrattuna aikaisempiin vuosiin. Kokonaisuudessaan vuoden 2024 volyymit jäivät vielä vuoden 2023 tasosta, sillä vuonna 2023 kaupankäyntiä nosti huomattavasti motivoituneen kaupankäynnin osuus. Vuosi 2025 on alkanut segmentissä jo piristyneesti, ja kasvua odotetaan kaikissa alasegmenteissä, kun rahoituksen hinta laskee entisestään ja sosiaali- ja terveydenhuoltokiinteistöjä tulee

enenevissä määrin markkinaa. Markkinassa on aktivoituneita uusia pohjoismaisia ja kansainvälisiä sijoittajia eri strategioilla. Näistä norjalainen Public Property Invest (PPI) teki ensimmäisen sijoituksen Suomeen ostamalla eQ Yhteiskuntakiinteistöiltä kaksi espooalaista koulukiinteistöä 37 miljoonalla eurolla. PPI on jatkanut aktiviteettia ja osti HGR Property Partnersilta alkuvuonna kouluja päiväkotikiinteistökehityksen Helsingistä noin 26 miljoonalla eurolla. Alkuvuoden suurin yhteiskuntakiinteistötransaktio on ollut Espoossa sijaitsevan Cleantech Garden koulu- ja toimitilahankkeen myynti NCC:ltä Suohkille, jonka omistaa kokonaisuudessaan pohjoismainen sosiaalisen infrastruktuurin sijoittaja Infranode, noin 82 miljoonalla eurolla. NREP on ollut viime aikoina aktiivinen tuetun asumisen markkinassa, ja hankkinut portfolioonsa ikäihmisten palvelukoteja useassa eri transaktiossa. Lisäksi NREP on yhdessä Plus Hoivakiinteistöjen kanssa perustanut yhteisyrityksen Plus Hoivakodit Oy:n, jonka tavoitteena on investoida seuraavan kolmen vuoden aikana noin 400 miljoonaa euroa suomalaisiin hoivakiinteistöihin. Ensimmäinen siemenportfolio hankittiin vuoden 2025 alussa.

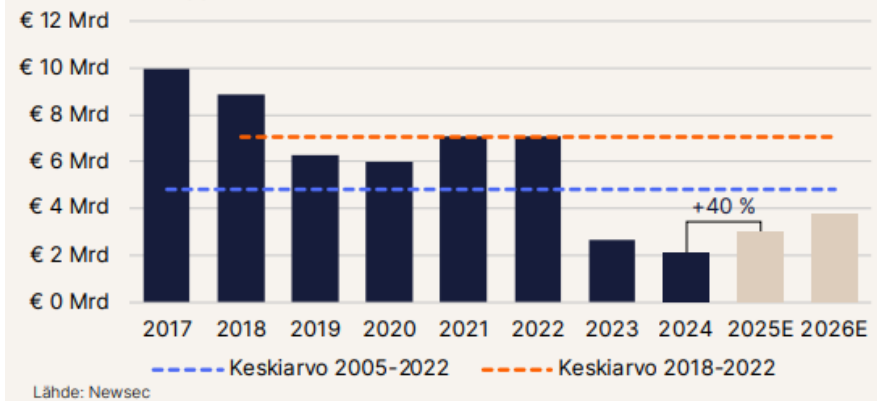
Sijoituskysyntä

Suomen transaktiomarkkinan elpyminen nojaa ennen kaikkea kansainvälisten sijoittajien paluuseen. Moni toimija keskittyy ensin Euroopan keskeisiin kaupunkeihin, minkä jälkeen katse siirtyy myös Suomeen. Institutionaalisten Core sijoittajien painopiste on vielä rahamarkkinasijoituksissa, ja tämä on hidastanut transaktiovolyymien kasvua. Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinoilla Value-add-strategiat ovat nyt etusijalla, sillä ne tarjoavat houkuttelevaa preemiota korkomarkkinaa nähden. Tämä muistuttaa finanssikiirsin jälkeistä aikaa, jolloin riskipitoisemmat strategiat nousivat suosioon. Pääomavirrat Euroopan kiinteistörahastoihin ovat jääneet jälkeen erityisesti Yhdysvaltoihin verrattuna. Talouskasvun ja pääomien välillä on vahva yhteys, ja Euroalueen kasvunäkymät ovat vaatimattomia. Pohjoismaat ja Suomi erottuvat edukseen paremmilla talousennusteillaan. Logistiikka ja asunnot ovat edelleen suosituimmat sijoituskohteet niin Euroopassa kuin Suomessa. Suomessa myös yhteiskuntakiinteistöt ja kaupanalan kohteet houkuttelevat sijoittajia. Nämä segmentit tarjoavat vakaata vuokratyöntä ja inflaatioon sidottua vuokratuottoa.

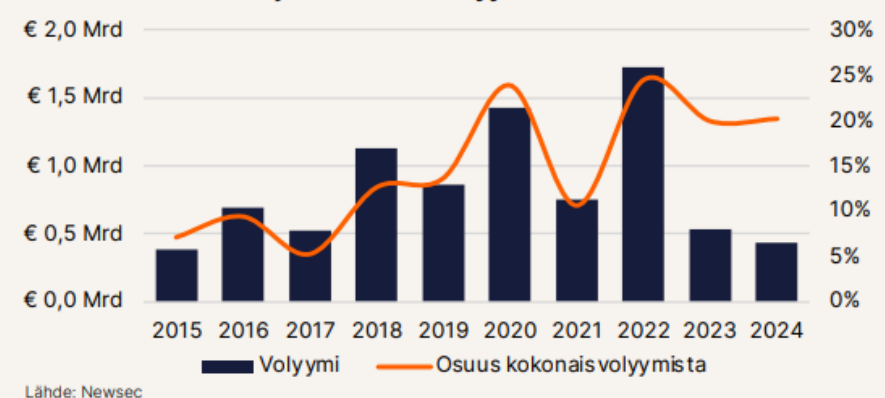
Sijoittajille suurimpien kaupunkien modernit, tehokkaat ja monikäyttöiset tilat ovat todennäköisesti jatkossakin houkuttelevimpia sijoituskohteita. Epävarmuus on ohjannut sijoittajia keskittymään kasvukeskuksiin, joissa palvelutarve ja kiinteistöjen käyttöaste ovat ennakoitavampia. Hyvinvointialueiden päätökset palveluverkostaan vaikuttavat suoraan kiinteistösijoitusmarkkinoihin. Monilla alueilla on tiloja, joiden käyttö päättyy, ja sijoittajakysyntää niille on vain paikallista. Näkemyksemme mukaan hyvinvointialueen kehityshankkeille on hyvin sijoituskysyntää kunhan vuokrasopimusten ehdot ovat molemmille osapuolille järkevät. Väestörakenteen muutokset ja taloudelliset realiteetit ohjaavat sosiaali- ja terveyspalvelujen kehittämistä suurempiin kaupunkeihin, samalla kun digitalisaation rooli kasvaa. Tämä kehitys näkyy jo valmistuneissa palveluverkkoselvityksissä ja todennäköisesti jatkuu tulevaisuuden päätöksissä.

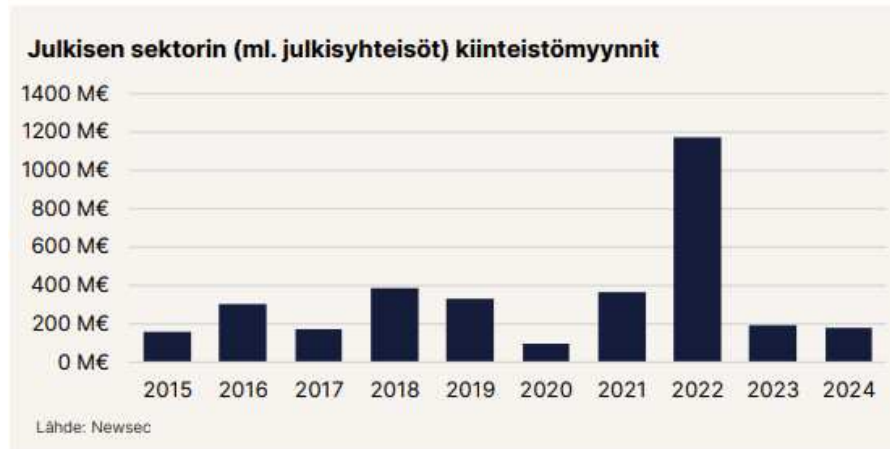
Yhteiskuntakiinteistömarkkinan odotetaan elpyvän selvästi vuoden 2025 aikana. Rahoitus on helpottunut ja uusia sekä palaavia sijoittajia on tullut markkinaa monin eri strategioin. Lisäksi avoimien rahastojen motivoitunut myynti toimii yhteiskuntakiinteistömarkkinassa toimitomarkkinaa paremmin, sillä hinnoittelunäkemykset ovat lähempänä toisiaan. Kansainvälisten sijoittajien vahva kiinnostus sosiaaliseen infrastruktuuriin vahvistaa markkinan kehitystä. Odotamme, että markkinassa nähdään yhä suurempia transaktiokokoja rahoituskustannusten alentuessa.

Transaktiovolyymi, Suomi



Yhteiskuntakiinteistöjen transaktiovolyymi





LÄHTÖTIEDOT

PTS Yhteenveto Sote-kiinteistöt
Energiakulutus Sote-kiinteistöt
Vuokratulot ja sopimuksen kestot
Kiinteistöjen hoitokulut

ASENNE LKV OY:N HANKKIMAT TIEDOT

Sijaintikartta
Kaavakartta ja kaavamääräykset
Yleiskartta
Kiinteistörekisterin ote
Rasitustodistus
Lainhuutotodistus
Valokuva-liitteet

Lähteet:

Newsec Kiinteistömarkkinakatsaus kevät 2025
Suomen Hypoteekkiyhdistys

ASENNE LKV OY
Porrassalmenkatu 17, 50100 Mikkeli
www.asennelkv.fi

TERMIEN SELITYKSET

Markkina-Arvo

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS-2022).

Arvion Perusteet

Arvio perustuu nykyisiin vuokriin, markkinavuokriin, arvioituun pitkänajan vajaakäyttöasteeseen, arvioon markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta sekä todellisten, tapahtuneiden vertailukauppojen analysointiin.

Tuottolähestymistapa

Tuottolähestymistapa antaa indikaation arvosta muuttamalla tulevaisuuden kassavirrat yhdeksi nykyhetken pääoma-arvoksi. Tämä arviointimenetelmä tarkastelee tuloja, joita omaisuuserä tuottaa sen pitoajan aikana ja ilmaisee arvon pääomitusprosessin kautta. Pääomitus koskee tulojen muuttamista tarkoituksenmukaisella diskonttokorolla pääomasummaksi. Tulovirta voi perustua tai olla perustumatta sopimuksiin. Tuotto perustuu siten esimerkiksi joko omaisuuserän käyttöön tai omistukseen.

Menetelmät, jotka lukeutuvat tuottoarvolähestymistapaan ovat: suora pääomitus, jossa sovelletaan yhden edustavan ajanjakson tuloihin kokonaisvaltaista tuottovaatimusta tai tuottovaatimusta, jossa on huomioitu kaikki pääomitukseen liittyvät riskit kassavirta-analyysi, jossa diskonttokorkoa sovelletaan tulevaisuudessa esiintyviin kassavirtoihin diskonttaamalla nämä nykyarvoon erilaiset optiohinnoittelumenetelmät

Tuottolähestymistapaa voidaan soveltaa rasitteisiin ottamalla huomioon näiden ylläpitämiseksi vaadittavat kassavirrat rasitteiden lakkaamiseen asti.

Markkinalähestymistapa

Markkinalähestymistapa tarkastelee samanlaisten tai korvaavien omaisuuserien myyntejä ja niihin liittyviä markkinatietoja ja määrittää arvoestimaatin vertailuprosessin avulla. Yleensä arvioitavaa omaisuuserää (kohdeomaisuus) verrataan samanlaisten omaisuuserien kauppoihin avoimilla markkinoilla. Välityskohteita ja tarjouksia voidaan myös tarkastella.

Kustannuslähestymistapa

Kustannuslähestymistapa tarkastelee mahdollisuutta, että vaihtoehtona tietyn hyödykkeen hankinnalle voidaan hankkia nykyaikainen vastaava hyödyke, jolla on vastaava käytettävyyys. Kiinteistön yhteydessä tämä sisältää kustannuksen vastaavanlaisen maan hankinnasta sekä vastaavanlaisen uuden rakenteen rakentamisesta. Elleivät ajanpuute, hankaluus ja riski vaikuta asiaan, hinta, minkä

ostaja maksaisi arvioitavasta hyödykkeestä, ei olisi enempää kuin nykyaikaisen vastineen kustannus. Arvioitu hyödyke on usein vähemmän kiinnostava kuin uuden samanlaisen kustannus johtuen iästä tai vanhenemisesta. Tämän takia jälleen hankinta kustannukseen tarvitaan arvonalennus.

Oletukset ja erityisolelutukset

Oletuksia ovat asiat, jotka ovat järkevä hyväksyä tosiasioina arviointitoimeksiannon yhteydessä ilman erityistä tutkimusta tai todennusta. Ne ovat asioita, jotka kerran todettuina hyväksytään tulkittaessa tuotettua arviointia tai muuta neuvoa.

Erityisolelutuksia ovat asiat, jotka joko olettavat tosiasioita, jotka poikkeavat todellisista tosiasioista arvopäivänä tai joita tyypillinen liiketoimen markkinaosapuoli ei olisi tehnyt arvopäivänä.

Oletusten ja erityisolelutusten täytyy olla mielekkäitä ja relevantteja ottaen huomioon tarkoitus, johon arviointia tarvitaan.