

Markkinahintalausunto

1. ANTTOLAN PALVELUKESKUS
Taipaleentie 25-29, 52100 Mikkeli

2. HAUKIVUOREN PALVELUKESKUS
Kankaalantie 4, 51600 Mikkeli

3. VAARINSAARI VANHAINKOTI
Tuderuksentie 2, 52300 Mikkeli

ARVION KOHDE

Mikkelin kaupungissa sijaitsevat kolme (3) palveluasumisen kiinteistöä rakennuksineen ja liittymineen.

1. Anttolan palvelukeskus
Taipaleentie 27-29, 52100 Mikkeli
2. Haukivuoren palvelukeskus
Kankaalantie 4, 51600 Mikkeli
3. Vaarinsaari vanhainkoti
Tuderuksentie 2, 52300 Mikkeli

KOHTEEN MARKKINA-ARVO

Kohteen markkina-arvoksi on arvioitu noin:

1. Anttolan palvelukeskus	1 263 000,00 euroa
2. Haukivuoren palvelukeskus	868 000,00 euroa
3. Vaarinsaari vanhainkoti	1 033 000,00 euroa

Yhteensä **3 164 000,00 euroa** **+/-10 %**

Virhemarginaalin vaihteluväli 3 480 400 € - 2 847 600 €.

Mikkelissä 10. päivänä helmikuuta 2026

Konsultointi Perälä Oy



MATTI PERÄLÄ
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (A)

Arvioinnin lähtökohdat ja keskeiset arvotekijät

Tällä markkinahintalausunnolla päivitetään Asenne LKV Oy:n samasta kohteesta 14.4.2025 laatima arviokirja kolmen kohteen osalta.

Kohteet on arvioitu lausunnossa erillisinä kokonaisuuksina, ja arviointi perustuu aikaisemman arviokirjan lähtötietoihin sekä niiden pohjalta tehtyihin ajantasaisiin tarkennuksiin.

Kohteiden arvonmäärityksessä keskeisinä tekijöinä korostuvat rakennusten tekninen kunto, korjausvelan määrä sekä vuokrasopimuksiin liittyvä riskitaso.

Anttolan palvelukeskukseen kohdistuu vertailukohteista vähiten korjausvelkaa, mikä tukee kohteen arvotasoa. Haukivuoren palvelukeskukseen ja Vaarinsaaren vanhainkotiin puolestaan kohdistuu merkittävämpää korjausvelkaa, mikä heikentää niiden arvoa ja kasvattaa tulevien investointien tarvetta.

Arvioinnissa on lisäksi huomioitu sote-uudistuksen mukanaan tuomat muutokset vuokrasopimuskäytäntöihin. Uudet sopimusmallit rajoittavat pitkien vuokrasopimusten solmimista, mikä lisää vuokrattavuuteen ja kassavirran ennustettavuuteen liittyvää epävarmuutta ostajan näkökulmasta. Tämä kasvattaa kohteisiin liittyvää riskitasoa ja heijastuu siten myös tuottovaatimukseen ja markkina-arvoon.

Lausunto perustuu tuottolähestymistapaan, jossa kiinteistöjen arvo on johdettu diskontatuista nettokassavirroista sekä jäännösarvosta. Laskelmissa on huomioitu markkinavuokrataso, ylläpitokustannukset, korjausvaraukset sekä riskitaso.

TOIMEKSIANTO

Toimeksiantaja

Mikkelin kaupunki, 0165116-3
Raatihuoneenkatu 8-10
50100 Mikkeli
Linda Asikainen
Palvelujohtaja

Arvioija:

Matti Perälä
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (A)
+358 40 823 7458
matti@konsultointiperala.fi

Lausunnon käyttötarkoitus

Lausunto on tilattu omistusjärjestelyjen tueksi.

Arviointikatselmus

Matti Perälä on tutustunut kohteeseen itsenäisesti 21.3.2025.

Arvopäivä

Allekirjoituspäivä.

Lausunnon perusta ja perusteet

Lausunnon tarkoituksena on määrittää kohteen markkina-arvo.

Lausunnossa on arvioitu kohteen velaton markkina-arvo eikä kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvia velkoja ole huomioitu. Kohteen markkina-arvo on sidottu mainittuun arvoajankohtaan eikä arvo välttämättä pidä paikkaansa toisessa ajankohdassa.

Paras ja tuottavin käyttö

Arvioitava kohde on nykytilassa parhaassa ja tuottavimmassa käytössä, joka määritellään todennäköisimmäksi käytöksi, joka on fyysisesti mahdollista, tarkoituksenmukaisesti perusteltua, laillisesti luvallista, taloudellisesti toteuttamiskelpoista ja tuottaa korkeimman arvon arvioitavalle kiinteistölle.

Arviointilähestymistapa

Arviointimenetelmänä on käytetty tuottolähestymistapaa.

Yhteensopivuus

Tämä markkinahintalausunto ei ole laadittu kansainvälisten arviointistandardien (IVS 2025) mukaisesti. Lausunto voidaan kuitenkin tarvittaessa päivittää IVS-standardien mukaiseksi AKA-arviokirjaksi.

Luottamuksellisuus ja julkaiseminen

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

Lausuntoa 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
- Lausunnon 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 saatavilla olleeseen markkinatietoon
- Arvioinnissa on käytetty toimeksiantajalta saatuja tietoja. Mikäli näissä tiedoissa ilmenee merkittäviä virheellisyyksiä tai puutteita, markkinahintalausunto on laadittava uudelleen tai päivitettävä vastaamaan oikeita ja ajantasaisia tietoja.



1. ANTOLAN PALVELUKESKUS

Taipaleentie 25-29, 52100 Mikkeli

Kiinteistötiedot

Kiinteistötunnus	491-429-1-39
Kunta:	Mikkeli
Kylä:	Anttola
Tontin pinta-ala:	Määräala n. 3800 m²
Kaava	Asemakaava

Rakennustiedot

Käyttötarkoitus:	Palvelukeskus
Rakennusvuosi:	1993
Pääasiallinen rakennusaine:	Tiili, puu
Katto:	Harja
Kate:	Pelti
Julkisivumateriaali:	Tiili
Ilmanvaihto:	Koneellinen
Lämmitys:	Maalämpö
Kerrosala:	1363 m²
Huoneistoala:	1281 m²
Liittymät:	vesi-, viemäri- ja sähköliittymä.

Kohde yleiskuvaus

Mikkelin Anttolan palvelukeskus on hoiva- ja palvelukäyttöön suunniteltu kiinteistökokonaisuus, joka käsittää 18 erillistä asuinhuoneistoa sekä yhteisiä tiloja. Rakennuksessa on sauna- ja pesutilat, toimisto- ja varastotiloja, tekniset tilat sekä erilaisia hoitotoimintaan soveltuvia tiloja. Kaikissa asuinhuoneistoissa on omat kylpyhuoneet ja WC:t.

Kaavoitustilanne

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä

Y. Kaavassa kohdekortteli on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on $e = 0,40$.

Näkemyksemme mukaan arvioitava rakennus on kaavamääräysten mukainen.

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)

KASSAVIRTALASKELMASSA KÄYTETYT
TIEDOT

Palveluasumisen kiinteistöjen markkinavuokrista ei ole avointa koottua tilastotietoa.

Vuokran määränä on käytetty arvioitua markkinavuokra-tasoa. Nettotuotto-vaatimukseksi on arvioitu **8 %** ja päätearvon tuotto-vaatimukseksi **8 %**. Pitkän aikavälin käyttöasteeksi on arvioitu **100 %**. Kassavirtalaskelmassa hoitokustannukseksi on arvioitu **3,60 €/m²/kk**.

Vuokratasoon ja tuottovaatimukseen vaikuttavat tekijät
Vuokratasoon ja tuottovaatimukseen vaikuttavat keskeisesti vuokrasopimusten pituus, vuokralaisten luotettavuus, rakennuksen ikä ja tekninen kunto sekä sijainti ja saavutettavuus.

Kiinteistölle on laadittu PTS, jossa merkittävimmät tulevat korjaustoimenpiteet, niiden ajoitus sekä kustannusarviot on esitetty. Pitkäaikaisiin peruskorjauksiin on varauduttu **1,5 €/m²** suuruisella vuosittaisella varauksella seuraavan 10 vuoden ajalle.

KASSAVIRTALASKELMA (10 vuotta)

©

Kohde: **Anttolan palvelukeskus** Käyttötapa: **Palveluasuminen**

Pinta-alatiedot:	m²	Yksikkövuokra (€/m²/kk):
Anttolan palvelurivitalo	1281,0	11,50 €
YHTEENSÄ	1281,0	11,50 €

Nettotuottovaatimus: **8,00 %**

Inflaatio: **2,00 %**

Kokonaistuottovaatimus: **10,00 %**

Hoitokulut: **3,60 €/m²/kk**

Ajanmukaistaminen (peruskorj./-parant.): **1,50 €/m²/kk**

Uusinvestointi: € vuoden päästä

Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Potent. bruttotuotto, €/v	176778	180314	183920	187598	191350	195177	199081	203062	207124	211266
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 %
Efektiiiv. bruttotuotto, €/v	176778	180314	183920	187598	191350	195177	199081	203062	207124	211266
Käyttö-&ylläpitokulut, €/v	55339	56446	57575	58726	59901	61099	62321	63567	64839	66135
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	121439	123868	126345	128872	131449	134078	136760	139495	142285	145131
Ajanmukaistamiskulut, €/v	23058	23058	23058	23058	23058	23058	23058	23058	23058	23058
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	98381	100810	103287	105814	108391	111020	113702	116437	119227	122073
Jäännösarvo, €										1556426

Nykyarvot / tarkasteluajanjakso 10 vuotta:

Kassavirrat, €	662888									
Jäännösarvo, €	600070									
Pääoma-arvo	1,263 M€	Vähenn. uusinvestointi	0,000 M€	Loppuarvo	1,263 M€					
Pääoma-arvo	986 €/m²	(nykyarvo)								



2. HAUKIVUOREN PALVELUKESKUS

Kankaalantie 4, 51600 Mikkeli

Kiinteistötiedot

Kiinteistötunnus	491-429-1-39
Kunta:	Mikkeli
Kylä:	Haukivuori
Tontin pinta-ala:	Lohkomaton määräala n. 3800
m ²	
Kaava	Asemakaava

Rakennustiedot

Käyttötarkoitus:	Palvelukeskus
Rakennusvuosi:	1989
Pääasiallinen rakennusaine:	Tiili, puu
Katto:	Harja
Kate:	Varttikate
Julkisivumateriaali:	Tiili
Ilmanvaihto:	Koneellinen
Lämmitys:	Kaukolämpö
Kerrosala:	2747 m ²
Huoneistoala:	2284 m ²
Liittymät:	vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja sähköliittymä

Kohde yleiskuvaus

Haukivuoren palvelukeskus on hoiva- ja palvelukäyttöön suunniteltu kiinteistökokonaisuus, joka käsittää yhteensä 29 erillistä asuinhuoneistoa sekä monipuoliset yhteiset tilat. Rakennuksessa on pesutiloja, toimisto- ja varastohuoneita, tekniset tilat, kuivaushuone, pesula, liinavaatevarasto, keittiö sekä muita hoitotoimintaan soveltuvia tiloja. Kaikissa asuinhuoneistoissa on omat kylpyhuoneet ja WC:t.

Kaavoitustilanne

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä Y. Kaavassa kohdekortteli on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on e= 0,30.

Näkemyksemme mukaan tontilla olevat rakennukset ovat kaavamääräysten mukaisia.

Markkina-asema

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

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

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

KASSAVIRTALASKELMASSA KÄYTETYT TIEDOT

Palveluasumisen kiinteistöjen markkinavuokrista ei ole avointa koottua tilastotietoa.

Vuokranmääränä on käytetty arvioitua markkinavuokra-tasoa. Nettotuotto-vaatimukseksi on arvioitu **8 %** ja päätearvon tuotto-vaatimukseksi **8 %**. Pitkän aikavälin käyttöasteeksi on arvioitu **100 %**. Kassavirtalaskelmassa hoitokustannukseksi on arvioitu **3,60 €/m²/kk**.

Vuokratasoon ja tuottovaatimukseen vaikuttavat tekijät

Vuokratasoon ja tuottovaatimukseen vaikuttavat keskeisesti vuokrasopimusten pituus, vuokralaisten luotettavuus, rakennuksen ikä ja tekninen kunto sekä sijainti ja saavutettavuus.

Kiinteistölle on laadittu PTS, jossa merkittävimmät tulevat korjaustoimenpiteet, niiden ajoitus sekä kustannusarviot on esitetty. Pitkäaikaisiin peruskorjauksiin on varauduttu **5,50 €/m²** suuruisella vuosittaisella varauksella seuraavan 10 vuoden ajalle.

KASSAVIRTALASKELMA (10 vuotta)

©

Kohde: **Haukivuoren palvelukeskus**

Käyttötapa:

Palveluasuminen

Pinta-alatiedot:	m²	Yksikkövuokra (€/m²/kk):
Haukivuoren palvelukeskus	2284,0	11,00 €
YHTEENSÄ	2284,0	11,00 €

Nettotuottovaatimus:

8,00 %

Inflaatio:

2,00 %

Kokonaistuottovaatimus:

10,00 %

Hoitokulut:

3,60 €/m²/kk

Ajanmukaistaminen (peruskorj./-parant.):

5,50 €/m²/kk

Uusinvestointi:

€

vuoden päästä

Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Potent. bruttotuotto, €/v	301488	307518	313668	319941	326340	332867	339524	346315	353241	360306
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 %
Efektiiiv. bruttotuotto, €/v	301488	307518	313668	319941	326340	332867	339524	346315	353241	360306
Käyttö- & ylläpitokulut, €/v	98669	100642	102655	104708	106802	108938	111117	113339	115606	117918
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	202819	206876	211013	215233	219538	223929	228407	232976	237635	242388
Ajanmukaistamiskulut, €/v	150744	150744	150744	150744	150744	150744	150744	150744	150744	150744
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	52075	56132	60269	64489	68794	73185	77663	82232	86891	91644
Jäännösarvo, €										1168457

Nykyarvot / tarkasteluaianjakso 10 vuotta:

Kassavirrat, € 417484

Jäännösarvo, € 450491

Pääoma-arvo

0,868 M€

Vähenn. uusinvestointi

0,000 M€

Loppuarvo

0,868 M€

Pääoma-arvo

380 €/m²

(nykyarvo)



3. VAARINSAARI VANHAINKOTI

Tuderuksentie 2, 52300 Mikkeli

Kiinteistötiedot

Kiinteistötunnus	491-513-1-125, 491-513-1-124, 491-513-1-141.
Kunta:	Mikkeli
Kylä:	Ristiina
Tontin pinta-ala:	Määräala n. 10000 m ²
Kaava:	Asemakaava

Rakennustiedot

Käyttötarkoitus:	Palvelukeskus
Rakennusvuosi:	1991
Peruskorjaus:	2014
Pääasiallinen rakennusaine:	Tiili, puu
Katto:	Harja
Kate:	Pelti
Julkisivumateriaali:	Tiili
Ilmanvaihto:	Koneellinen
Lämmitys:	Kaukolämpö
Kerrosala:	2 109 m ²
Huoneistoala:	1 990 m ²

Liittymät:

Vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja sähköliittymä.

Kohde yleiskuvaus

Ristiinan palvelukeskus on hoiva- ja palvelukäyttöön suunniteltu kiinteistökokonaisuus, joka käsittää 38 erillistä asuinhuoneistoa. Huoneistoihin kuuluu huone, kylpyhuone ja WC, ja niiden pinta-alat vaihtelevat 15–34,5 m². Rakennuksessa on lisäksi sauna- ja pesutilat, toimistotiloja, varasto- ja säilytystiloja, keittiö ja ruokasali, kirjasto, yhteisiä oleskelutiloja sekä tekniset tilat ja muita hoitotoimintaan soveltuvia tiloja.

Kaavoitustilanne

YS. Kaavassa kohdekortteli on varattu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on e= 0,30.

Näkemyksemme mukaan tontilla olevat rakennukset ovat kaavamääräysten mukaisia.

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)

KASSAVIRTALASKELMASSA KÄYTETYT TIEDOT

Palveluasumisen kiinteistöjen markkinavuokrista ei ole avointa koottua tilastotietoa.

Vuokranmääränä on käytetty arvioitua markkinavuokra-tasoa. Nettotuotto-vaatimukseksi on arvioitu **8 %** ja päätearvon tuotto-vaatimukseksi **8 %**. Pitkän aikavälin käyttöasteeksi on arvioitu **100 %**. Kassavirtalaskelmassa hoitokustannukseksi on arvioitu **4,00 €/m²/kk**.

Vuokratasoon ja tuottovaatimukseen vaikuttavat tekijät

Vuokratasoon ja tuottovaatimukseen vaikuttavat keskeisesti vuokrasopimusten pituus, vuokralaisten luotettavuus, rakennuksen ikä ja tekninen kunto sekä sijainti ja saavutettavuus.

Kiinteistölle on laadittu PTS, jossa merkittävimmät tulevat korjaustoimenpiteet, niiden ajoitus sekä kustannusarviot on esitetty. Pitkäaikaisiin peruskorjauksiin on varauduttu **4.00 €/m²** suuruisella vuosittaisella varauksella seuraavan 10 vuoden ajalle.

KASSAVIRTALASKELMA (10 vuotta)

©

Kohde: **Vaarinsaari vanhainkoti**

Käyttötapa:

Palveluasuminen

Pinta-alatiedot:	m ²	Yksikkövuokra (€/m ² /kk):
Vaarinsaari vanhainkoti	1990,0	11,00 €
YHTEENSÄ	1990,0	11,00 €

Nettotuottovaatimus:

8,00 %

Inflaatio:

2,00 %

Kokonaistuottovaatimus:

10,00 %

Hoitokulut:

4,00 €/m²/kk

Ajanmukaistaminen (peruskorj./-parant.):

4,00 €/m²/kk

Uusinvestointi:

€

vuoden
päästä

Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Potent. bruttotuotto, €/v	262680	267934	273292	278758	284333	290020	295820	301737	307771	313927
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 %
Efektiiiv. bruttotuotto, €/v	262680	267934	273292	278758	284333	290020	295820	301737	307771	313927
Käyttö-&ylläpitokulut, €/v	95520	97430	99379	101367	103394	105462	107571	109722	111917	114155
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	167160	170503	173913	177392	180939	184558	188249	192014	195855	199772
Ajanmukaistamiskulut, €/v	95520	95520	95520	95520	95520	95520	95520	95520	95520	95520
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	71640	74983	78393	81872	85419	89038	92729	96494	100335	104252
Jäännösarvo, €										1329209

Nykyarvot / tarkasteluaianjakso 10 vuotta:

Kassavirrat, €

520558

Jäännösarvo, €

512468

Pääoma-arvo

1,033 M€

Vähenn. uusinvestointi

0,000 M€

Loppuarvo

1,033 M€

Pääoma-arvo

519 €/m²

(nykyarvo)

Suomen talous

Suomen talouskasvu alkaa tänä vuonna kääntyä lievästi positiiviseksi viennin ja investointien pirstymisen ansiosta, vaikka geopoliittinen epävarmuus ja tullipolitiikka heikentävät luottamusta. Kasvun suurin puuttuva tekijä on yksityinen kulutus, joka on koronapandemian jälkeen pysynyt lähes paikallaan jo noin viisi vuotta. Inflaatio heikensi ostovoimaa ja korkojen nousu lisäsi varovaisuutta, minkä seurauksena kotitaloudet ovat lyhentäneet velkoja ja kasvattaneet säästöjä.

Työmarkkinatilanne on otsikoita vakaampi, sillä työllisten määrä kasvaa ja työvoiman lisääntyminen luo edellytyksiä tulevalle kasvulle, vaikka se näkyy tilastoissa aluksi työttömyyden nousuna.

Ulkomaankaupan painopiste on siirtynyt idästä länteen, ja EU:n sekä Yhdysvaltojen kauppasuhteiden merkitys korostuu. Rahapolitiikassa EKP:n ohjauskorkojen odotetaan pysyvän ennallaan, ja euroalueen talouden ennustetaan kasvavan hitaasti inflaation pysyessä lähellä kahden prosentin tavoitetta.

Kysyntä ja tarjonta	2024	2025	ennuste 2026	ennuste 2027
Määrän muutos, %				
BKT	0,4	0,1	1,0	1,5
Tuonti	-0,8	2,0	3,0	3,5
Vienti	1,8	4,5	3,0	3,5
Kulutus	0,5	-0,6	0,8	1,7
-yksityinen	-0,2	0,0	1,5	2,5
-julkinen	2,0	-1,8	-0,5	0,0
Investoinnit	-5,0	0,0	4,0	4,5
Indikaattoreita	2024	2025	ennuste 2026	ennuste 2027
Työttömyysaste, %	8,4	9,7	9,5	8,5
Ansiotaso, %	3,1	2,9	3,5	3,0
Inflaatio, %	1,6	0,3	0,7	2,0
Vaihtotase / BKT, %	-0,4	0,6	0,0	0,0
Julkinen alijäämä / BKT, %	-4,4	-3,6	-4,6	-4,1
Julkinen velka / BKT, %	82,5	87,5	90,0	92,0

Yhteiskuntakiinteistöt

Yhteiskuntakiinteistöjen sijoitusmarkkina kohdistuu edelleen erityisesti kasvaville alueille, joissa väestökehitys, työmarkkinoiden vahvuus ja palvelukysyntä tukevat pitkän aikavälin kassavirtaa. Avoimien rahastojen myyntitarpeet ovat lisänneet tarjontaa, mutta ostajien ja myyjien hinnoitteluodotukset ovat pysyneet melko lähellä toisiaan, mikä on ylläpitänyt transaktioaktiiviteettia. Kansainvälinen kiinnostus terveydenhuollon, koulutuksen ja hoivan kohteisiin on säilynyt vahvana ja tukee osaltaan markkinan positiivista virettä. Käyttäjämärkinassa sijainnin merkitys korostuu edelleen keskeisenä menestystekijänä. Hoiva- ja koulukiinteistöissä makrosijainti on ratkaisevaa, kun taas yksityisessä terveydenhuollossa mikrosijainnin merkitys korostuu. Käyttäjäkysyntä on kokonaisuutena vakaata, ja pitkät vuokrasopimukset tukevat yhteiskuntakiinteistöjen houkuttelevuutta sijoituskohteina.

Transaktiovolyymi vuosineljänneksittäin 2021-2025



LAUSUNNOSSA KÄYTETYT TIEDOT

- Arviokirja 14.4.2025
- Valokuvaliitteet
- PTS yhteenveto Sote-kiinteistöt
- Energiakulutus Sote-kiinteistöt
- Vuokratulot ja sopimuksen kestot
- Kiinteistöjen hoitokulut

Lähteet

- Newsec kiinteistömarkkinakatsaus Q4 2025
- Suomen Hypoteekkiyhdistys
- KVKL Hintaseurantapalvelu
- AlmaTalent tietopalvelu

Konsultointi Perälä Oy

www.aka-arviot.fi



AKA

-arviot



Konsultointi Perälä Oy | **aka-arviot.fi**