

ARVIOKIRJA

Mikkelin Palveluasumisen kiinteistöt

ARVION KOHDE

Mikkelin kaupungissa sijaitsevat kuusi palveluasumisen kiinteistöä.

ANTTOLAN PALVELURIVITALO

1.Taipaleentie 23, 52100 Mikkeli

ANTTOLAN PALVELUKESKUS

2.Taipaleentie 27-29, 52100 Mikkeli

GRAANIN PALVELUTALO

3.Graanintie 10, 50190 Mikkeli

HAUKIVUOREN PALVELUKESKUS

4.Kankaalantie 4, 51600 Mikkeli

PALVELUTALO LEHMUSKOTI

5.Jalavakatu 5, 50130 Mikkeli

VAARINSAARI VANHAINKOTI

6.Tuderuksentie 2, 52300 Mikkeli

KOHTEEN MARKKINA-ARVO

Arvonajankohta maaliskuu 2025

Kohteiden markkina-arvo yhteensä on käsittääksemme noin

7.000.000,00 euroa. +- 7 %

Arvioinnin päämenetelmänä on käytetty tuottolähestymistapaa.

Mikkelissä 14. päivänä huhtikuuta 2025

Asenne LKV Oy



MATTI PERÄLÄ

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)

KOHTEEN MARKKINA-ASEMA

Arvion kohteena olevat rakennukset ovat suunniteltu palveluasumiseen sopiviksi, joten rakennusten kehittäminen muuhun käyttötarkoitukseen on haastavaa ja vaatisi merkittäviä investointeja. Kiinteistöt ovat hyvin erilaisia yleisilmeeltään kuin rakennustekniikaltaan. Myös sijainnillisesti kiinteistöt sijaitsevat hyvin eriarvoisilla alueilla. Mikkelin haja-asutusalueilla ja taajamissa sijaitsevista kiinteistöissä kehityspotentiaali on vähäinen mm. kaupungistumisen seurauksena.

SIJOITUSMARKKINOISTA

Julkiset rakennukset, joihin kaupunki, valtio tai muu julkinen toimija ovat tehneet pitkän vuokrasopimuksen, ovat kysytyjä sijoitusmarkkinalla. Tämä segmentti tarjoaa vakaata vuokrakysyntää 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
Käyttäjääomistajakysyntä	2
Kehityskohde	3
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 sovellettava 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

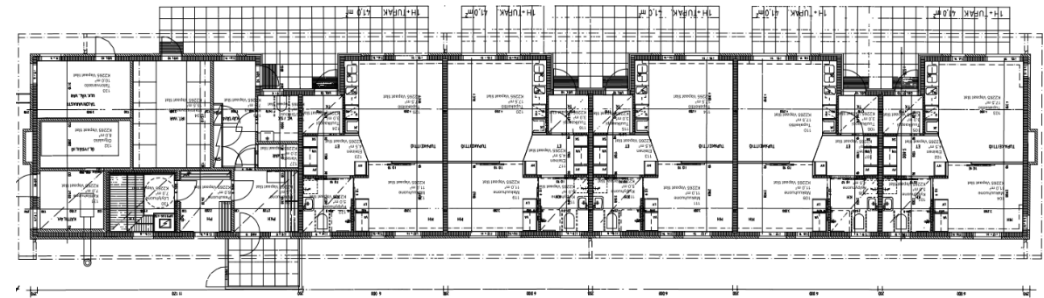
Arviokirjassa käytetyt keskeiset termit ja arviointimenetelmät on esitetty liitteenä.



1. Anttolan palvelurivitalo (Taipaleentie 23, 52100 Mikkeli)

Rakennusvuosi	1991
Kerroksia	1
Pääasiallinen rakennusaine	Tiili, puu
Katto	Pelti/harja
Lämmitys	Maalämpö
Kerrosala	322 m ²
Huoneistoala	205 m ²
Kiinteistötunnus	491-429-1-381
Tontin koko	2300 m ²

Palvelurivitalo kiinteistö käsittää viisi erillistä huoneistoa, talonvaraston, irtainvaraston, teknisentilan, saunan ja pesuhuoneen. Huoneistoissa on tupakeittiö, makuuhuone, kylpyhuone, tuulikaappi ja eteinen. Jokaisen huoneiston pinta-ala on 41 m². Huoneistoissa on yksi makuuhuone, tupakeittiö, kylpyhuone ja WC.



INFRASTRUKTUURI

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri-, sähköliittymä.

SIJAINTI

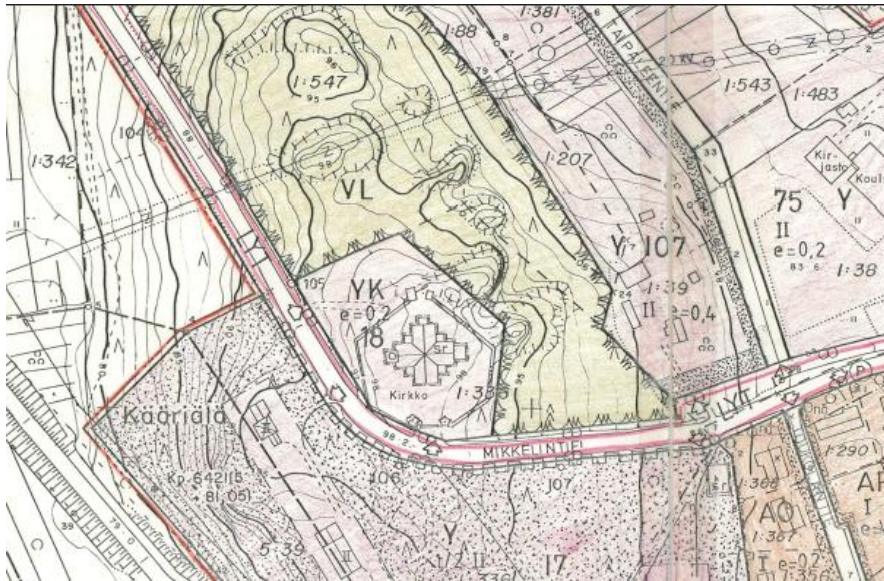
Arvioitava kiinteistö sijaitsee Anttolassa keskustan palveluiden ääressä. Etäisyys Mikkelin keskustaan on noin 26 kilometriä. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.



KAAVOITUSTILANNE

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä Y. Kaavassa kohdekortteli on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku on $e=0,40$.

Näkemyksemme mukaan tontilla oleva 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)



2. Anttolan palvelukeskus

(Taipaleentie 25-29, 52100 Mikkeli)

Rakennusvuosi	1993
Kerroksia	1
Pääasiallinen rakennusaine	Tiili, puu
Katto	Pelti/harja
Lämmitys	Maalämpö
Kerrosala	1 363 m ²
Huoneistoala	1 281 m ²
Kiinteistötunnus	491-429-1-381
Tontin koko	noin 3800 m ² määräala

Palvelukeskus käsittää 18 erillistä asuinhuoneistoa, saunan, pesuhuoneen, erilaisia toimistotiloja, varasto tilat, tekniset tilat ja erilaisia hoitoihin soveltuvia tiloja. Huoneistoissa on omat kylpyhuoneet ja WC:t.

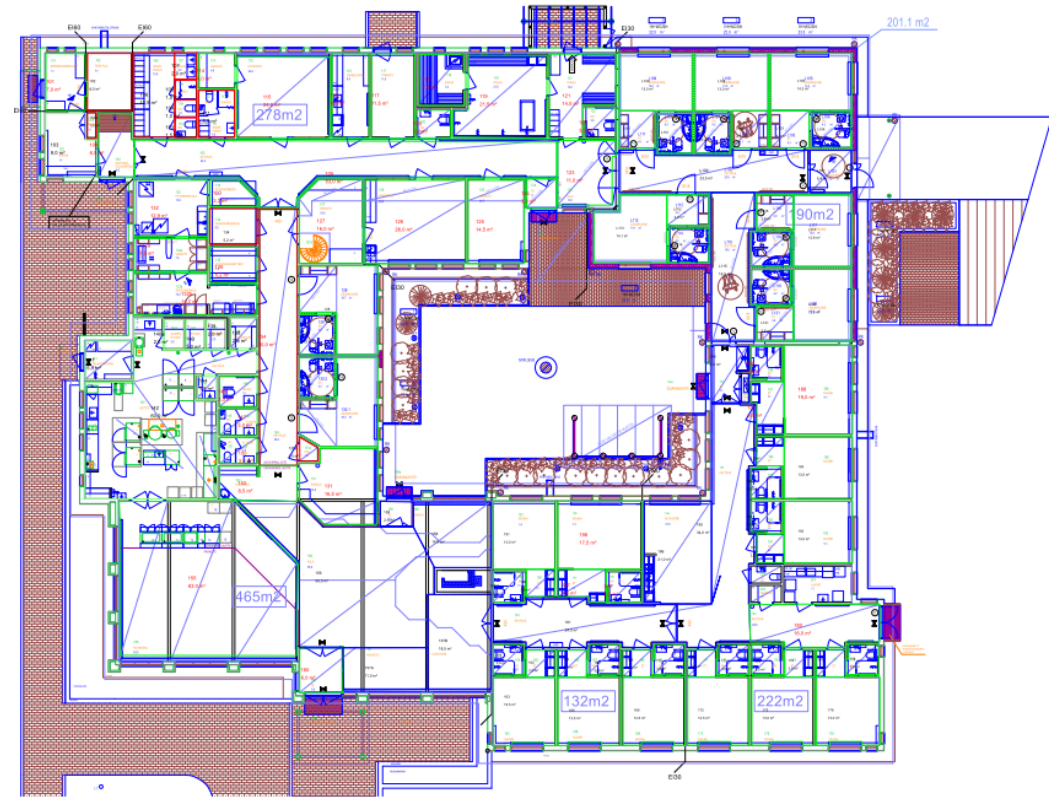


SIJAINTI

Arvioitava kiinteistö sijaitsee Anttolassa keskustan palveluiden ääressä. Etäisyys Mikkelin keskustaan on noin 26 kilometriä. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys.



Porrassalmenkatu 17, 50100 Mikkeli



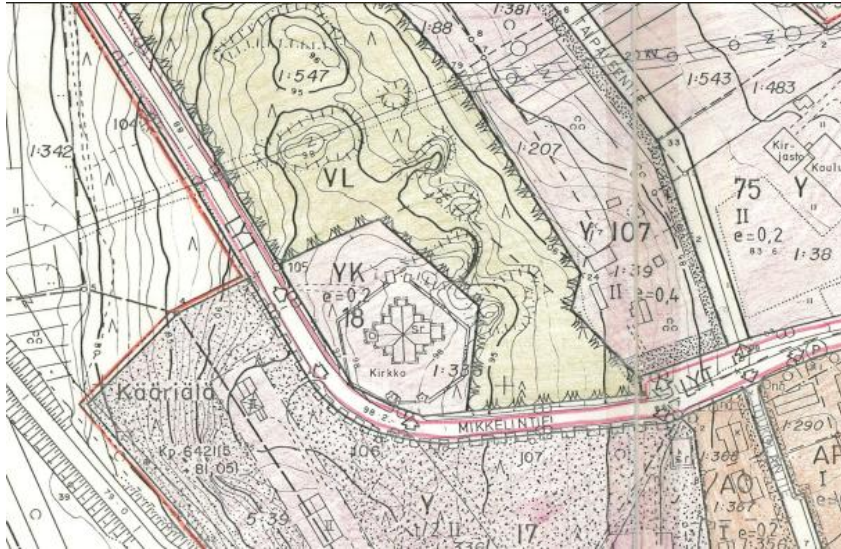
INFRASTRUKTUURI

Kiinteistöllä on vesi-, viemäri-, sähköliittymä.

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)



3. Graanin palvelutalo (Graanintie 10, 50190 Mikkeli)

Rakennusvuosi	2003
Kerroksia	8
Pääasiallinen rakennusaine	Betoni
Katto	Huopa/tasakatto
Lämmitys	Kaukolämpö
Kerrosala	4846 m ²
Huoneistoala	3901 m ²
Kiinteistötunnus	491-10-4-1
Tontin koko	2900 m ²

Graanin palvelutalo on kaikista arvioitavista palveluasumisen kiinteistöistä suurin yksittäinen kokonaisuus. Rakennus käsittää kellarikerros mukaan luettuna yhdeksän kerrosta. Kellarikerroksessa on irtainvarastot, sosiaali-tilat, kalustevarastot, pesula, liinavaatevarasto, kiinteistön hoitovarasto ja talovarasto. Ensimmäisessä kerroksessa on erilaisia tiloja hoitoja ja muita palveluja varten, kuten esim. parturi ja hieronta palvelut. Kerroksissa 2-8 sijaitsee asuinhuoneistoja pinta-alaltaan 23 m²-59 m². Suurin osa huoneistoista on kuitenkin pinta-alaltaan noin 40 m². Huoneistoissa ovat pääosin yksiöitä ja kaksioita ja niissä on omat kylpyhuoneet, WC:t ja mini keittiöt. Huoneistoissa on parvekkeet.

SIJAINTI

Arvioitava kiinteistö sijaitsee Mikkelin keskustasta 3,2 kilometrin etäisyydellä.



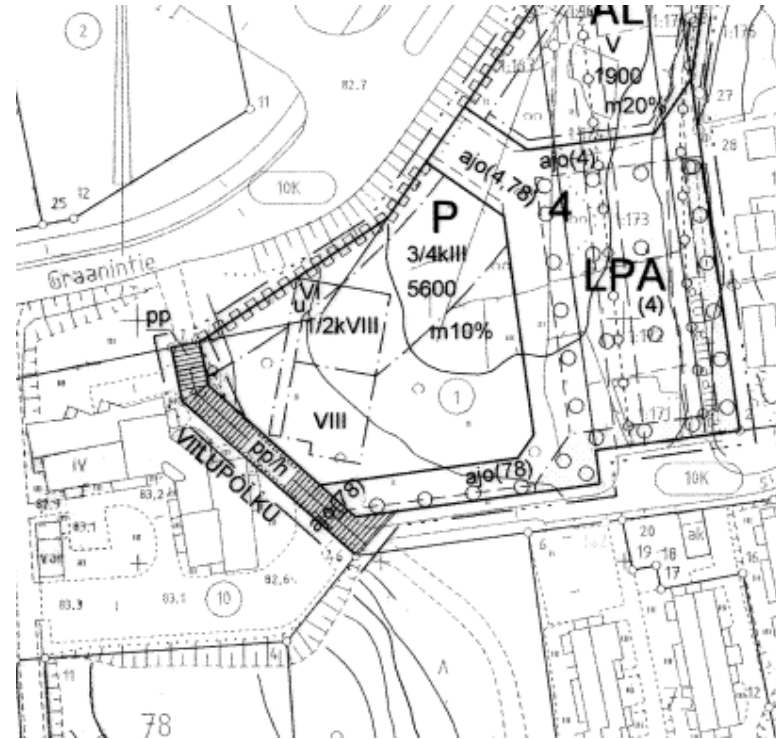
INFRASTRUKTUURI

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

KAAVOITUSTILANNE

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä P. Kaavassa alue on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelu-/asuintalon. Rakennusoikeus 5600 k-m².

Näkemyksemme mukaan tontilla olevat rakennukset ovat kaavamääräysten mukaisia.



MARKKINA-ASEMA

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

Alueen arvostus	4
Kiinteistön mikrosijainti	4
Toimivuus ja kunto	4

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



4. Haukivuoren palvelukeskus (Kankaalantie 4, 51600 Mikkeli)

Rakennusvuosi	1989
Kerroksia	1
Pääasiallinen rakennusaine	Tiili, puu
Katto	Harja/varttikate
Lämmitys	Kaukolämpö
Kerrosala	2747 m ²
Huoneistoala	2284 m ²
Kiinteistötunnus	491-451-20-177
Tontin koko	noin 1,39 ha määräala

Palvelukeskus käsittää yhteensä 29 erillistä asuinhuoneistoa. Lisäksi rakennuksessa on pesuhuoneita, erilaisia toimistuhuoneita, varastoja, tekniset tilat, kuivaushuone, pesula, liinavaatevarasto, keittiö ja muita hoitoon soveltuvia tiloja. Asuinhuoneistoissa on omat kylpyhuoneet ja WC:t.

SIJAINTI

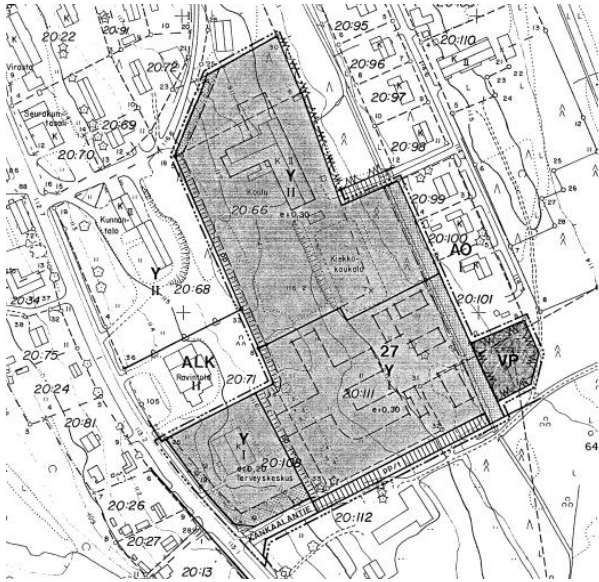
Arvioitava kiinteistö sijaitsee Haukivuorella. Etäisyys Mikkelin keskustaan on noin 42 kilometriä.



KAAVOITUSTILANNE

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinällä Y. Kaavassa kohdekortteli on varattu yleisten rakennusten 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	3-2
Kiinteistön mikrosijainti	3
Toimivuus ja kunto	3

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

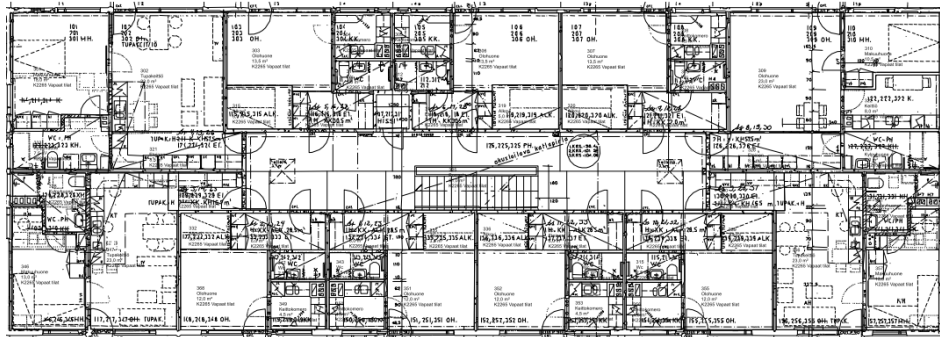


5. Palvelutalo Lehmuskoti

(Jalavakatu 5, 50130 Mikkeli)

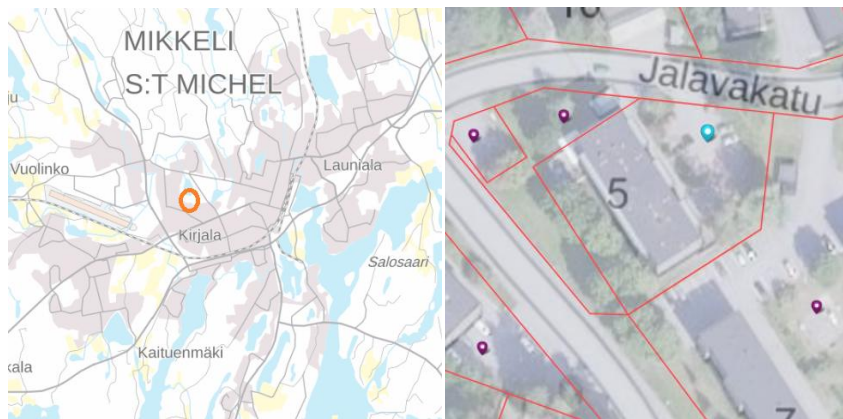
Rakennusvuosi	1971
Peruskorjaus	1994
Kerroksia	4
Pääasiallinen rakennusaine	Betoni
Katto	Huopa/tasakatto
Lämmitys	Kaukolämpö
Kerrosala	1 726 m ²
Huoneistoala	1 224 m ²
Kiinteistötunnus	491-14-1017-3
Tontin koko	2160 m ²

Palvelukeskus käsittää 33 erillistä asuinhuoneistoa. Huoneistot ovat yksiöitä ja kaksioita, pääosin kuitenkin yksiöitä. Huoneistot käsittävät olohuoneen, keittokomeron/keittiön, WC:n ja pesutilat. Rakennuksen pohjakerroksessa on asuntojen varastot, pesuhuone, sauna, työhuoneet, ulkoiluvälinevarasto, askarteluhuone, jakelukeittiö, sosiaalitilat, kokoushuone ja lepo- ja vierashuone.



SIJAINTI

Arvioitava kiinteistö sijaitsee Lehmuskylässä, noin 2,3 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustasta.



KAAVOITUSTILANNE

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä Ak. Kaavassa kohdekortteli on asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus 1800 k-m².

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	4
Kiinteistön mikrosijainti	3
Toimivuus ja kunto	2

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

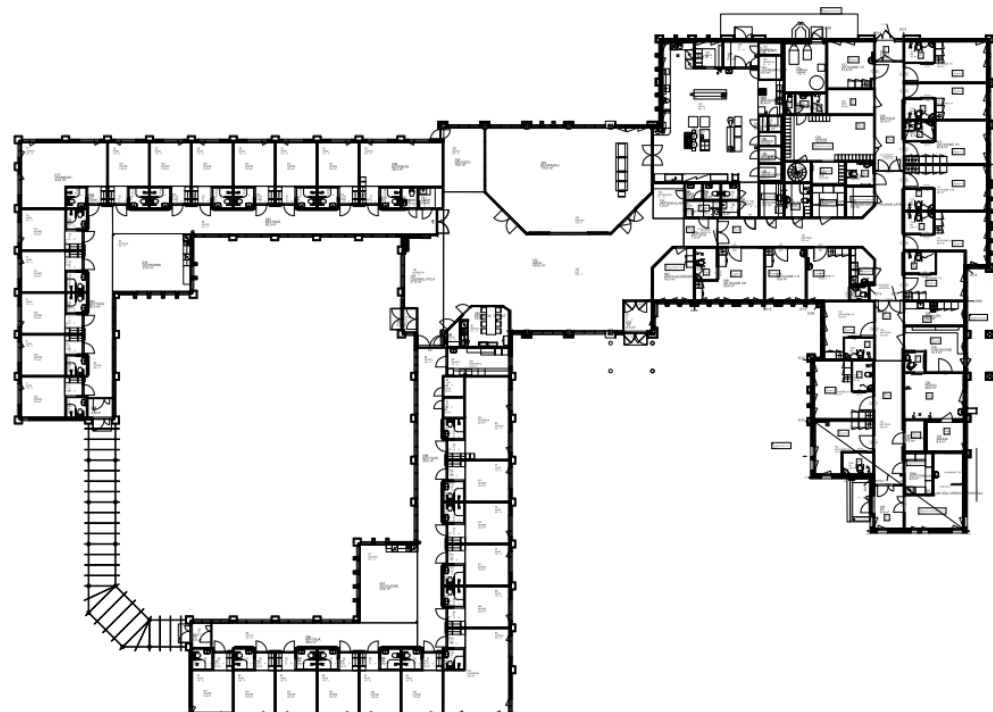


6. Vaarinsaari vanhainkoti (Tuderuksentie 2, 52300 Mikkeli)

Rakennusvuosi	1991
Peruskorjaus	2014
Kerroksia	1
Pääasiallinen rakennusaine	Tiili, puu
Katto	Pelti/harja
Lämmitys	Kaukolämpö
Kerrosala	2 109 m ²
Huoneistoala	1 990 m ²
Kiinteistötunnus	491-513-1-125, 491-513-1-124, 491-513-1-141. Arvioitava kiinteistö sijaitsee kolmella eri kiinteistöllä.
Tontin koko	noin 1,00 ha määrääla

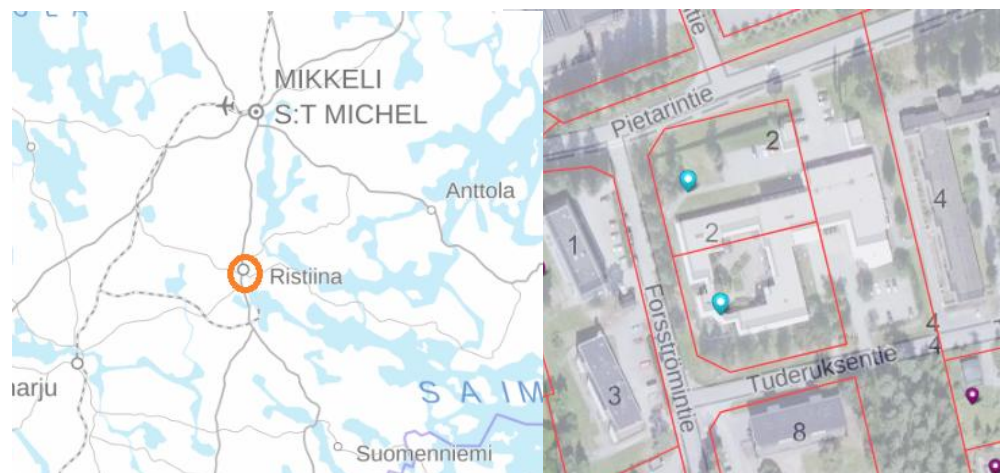
Palvelukeskus käsittää 38 erillistä asuinhuoneistoa. Huoneistoistot käsittävät huoneen, WC:n ja kylpyhuoneen. Huoneistojen pinta-alat ovat 15 - 34,5 m². Lisäksi rakennuksessa on sauna, pesuhuone, toimistotiloja, varasto ja säilytys tilat, keittiö, ruokasali, kirjasto, yhteisiä oleskelutiloja, tekniset tilat ja muita hoitoihin soveltuvia tiloja.

Porrassalmenkatu 17, 50100 Mikkeli



SIJAINTI

Arvioitava kiinteistö sijaitsee Ristiinassa, etäisyys Mikkelin keskustaan on noin 21 kilometriä.

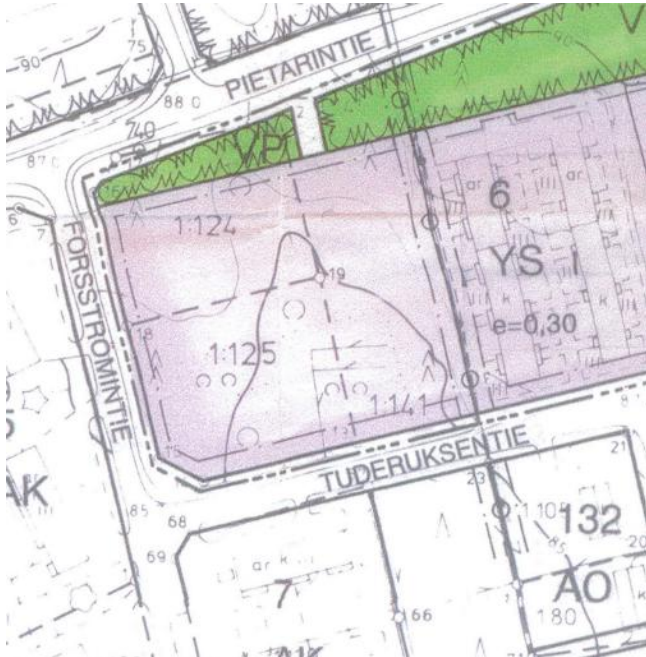


asennelkv.fi

KAAVOITUSTILANNE

Arvion kohdetta koskevassa asemakaavassa alue on merkitty kaavamerkinnällä YS. Kaavassa kohdekortteli on varattu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten 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)

NYKYHETKEN VUOKRAT JA HOITOKULU

	Huoneistoala m ²	Nykyhetkenvuokra €/v	Vuokra €/m ²	Kaukolämpö+sähkö €/v	Hoitokulut €/m ²	Nettovuokra €/v
1. Anttolan palvelurivitalo	205,0	18 604,00 €	7,56 €	2 884,97 €	1,17 €	15 719,03 €
2. Anttolan palvelukeskus	1281,0	229 775,00 €	14,95 €	29 330,19 €	1,91 €	200 444,81 €
3. Graanin palvelutalo	3901,0	787 488,00 €	16,82 €	117 635,95 €	2,51 €	669 852,05 €
4. Haukivuoren palvelukesk.	2284,0	320 143,00 €	11,68 €	88 866,14 €	3,24 €	231 276,86 €
5. Palvelutalo lehmuskoti	1224,0	161 846,00 €	11,02 €	38 145,82 €	2,60 €	123 700,18 €
6. Vaarinsaari vanhainkoti	1990,0	506 820,00 €	21,22 €	86 043,30 €	3,60 €	420 776,70 €
Yhteensä	10885	2 024 676,00 €	15,50 €	362 906,36 €	2,78 €	1 661 769,64 €

Vuokramarkkina

Palveluasumisen kiinteistöjen markkinavuokrista ei ole avointa koottua tilastotietoa. Kaikki arvioitavat kiinteistöt ovat vuokrattuja ja niiden bruttovuokran keskiarvo on 15,50 €/m². Kassavirtalaskelmassa markkinavuokran keskiarvoksi on arvioitu 11,36 €/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 2,78 €/m². Hoitokustannusten tasoa voidaan pitää hieman alhaisena palveluasumisen kiinteistöille. Kassavirtalaskelmassa hoitokustannukseksi on arvioitu 3,5 €/m².

Oletuksena on, että vuokralainen vastaa vuokrattavien tilojen käyttämästä sähköstä, siivouksesta ja ylläpidosta, ja että tämä vastuu on myös tulevilla 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 4 €/m² seuraavalle 10 vuodelle.

KASSAVIRTALASKELMA (10 vuotta)

©

Kohde: **Palveluasumisen kiinteistöt**

Käyttötapa:

Palveluasuminen

Pinta-ala tiedot:	m ²	Yksikkövuokra (€/m ² /kk):
Anttolan palvelurivitalo	205,0	8,00 €
Anttolan palvelukeskus	1281,0	11,50 €
Graanin palvelutalo	3901,0	13,50 €
Haukivuoren palvelukesk.	2284,0	9,50 €
Palvelutalo lehmuskoti	1224,0	9,00 €
Vaarinsaari vanhainkoti	1990,0	11,00 €
YHTEENSÄ	10885,0	11,36 €

Nettotuottovaatimus:

8,00 %

Inflaatio:

2,00 %

Kokonaistuottovaatimus:

10,00 %

Hoitokulut:

3,50 €/m²/kk

Ajanmukaistaminen (peruskorj./-parant.):

4,00 €/m²/kk

Uusinwestointi:

€

vuoden
päästä

Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Potent. bruttotuotto, €/v	1483668	1513341	1543608	1574480	1605970	1638089	1670851	1704268	1738354	1773121
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	1483668	1513341	1543608	1574480	1605970	1638089	1670851	1704268	1738354	1773121
Käyttö-&ylläpitokulut, €/v	457170	466313	475640	485152	494856	504753	514848	525145	535648	546360
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	1026498	1047028	1067969	1089328	1111114	1133337	1156003	1179124	1202706	1226760
Ajanmukaistamiskulut, €/v	522480	522480	522480	522480	522480	522480	522480	522480	522480	522480
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	504018	524548	545489	566848	588634	610857	633523	656644	680226	704280
Jäännösarvo, €										<u>8979572</u>

Nykyarvot / tarkasteluajanjakso 10 vuotta:

Kassavirrat, €

3590455

Jäännösarvo, €

3462014

Pääoma-arvo

7,052 M€

Vähenn. uusinvestointi

0,000 M€

Loppuarvo

7,052 M€

Pääoma-arvo

648 €/m²

(nykyarvo)

SUOMEN TALOUS

Suomen talous kääntyy viimein kasvuun pitkän taaperruksen jälkeen. Yleisvire on silti yhä passiivisen tunnusteleva. Kansantalous kasvoi pitkän 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 nettomerkinnot 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, geopolittiset 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 vuosineljänneksen, 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 elpyminen luovat asteittain vahvistuvat edellytykset markkinan positiiviselle kehitykselle.

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 korkomarkkinaan nähden. Tämä muistuttaa finanssikriisin jälkeistä aikaa, jolloin riskipitoisemmat strategiat nousivat suosioon. Pääomavirrat Euroopan kiinteistörähistöihin 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 vuokratuottoa ja inflaatioon sidottua vuokratuottoa.

Yhteiskuntakiinteistöt

Yhteiskuntakiinteistöjen kaupankäyntivolyymi laski 14 % vuonna 2024. Transaktioita tehtiin noin 460 miljoonan euron edestä. Terveystalouden kiinteistöihin tehdyt 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 enenevässä määrin markkinaan. Markkinassa on aktivoituneita uusia pohjoismaisia ja kansainvälisiä sijoittajia eri strategioilla. Näistä norjalainen Public Property Invest

(PPI) teki ensimmäisen sijoituksen Suomeen ostamalla eQ Yhteiskuntakiinteistöltä kaksi espoolaista koulukiinteistöä 37 miljoonalla eurolla. PPI on jatkanut aktiiviteettia 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 pohjoismaainen 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.

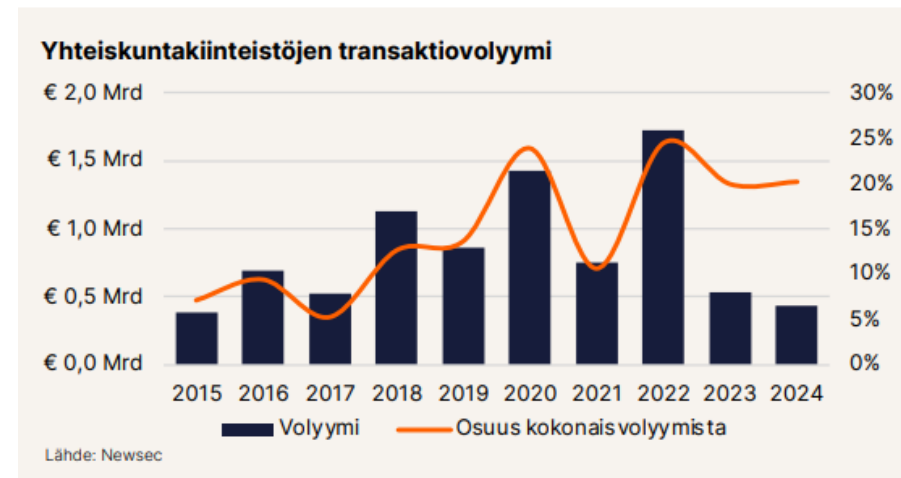
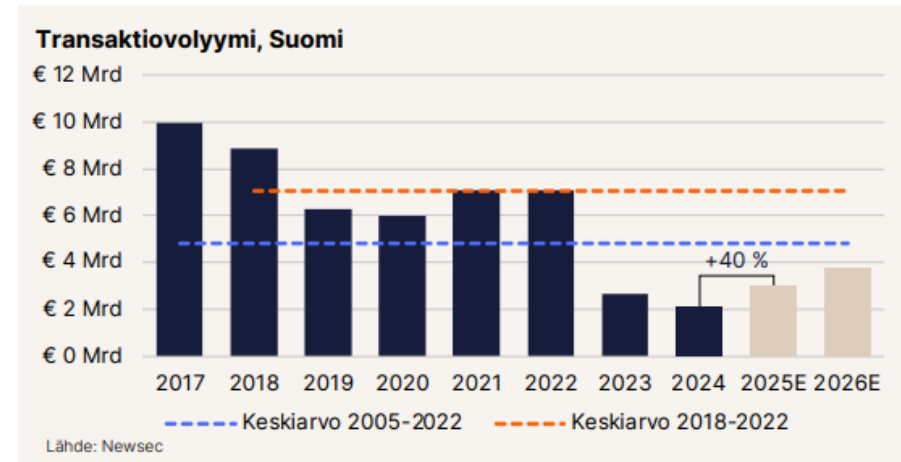
Sijoituskysyntä

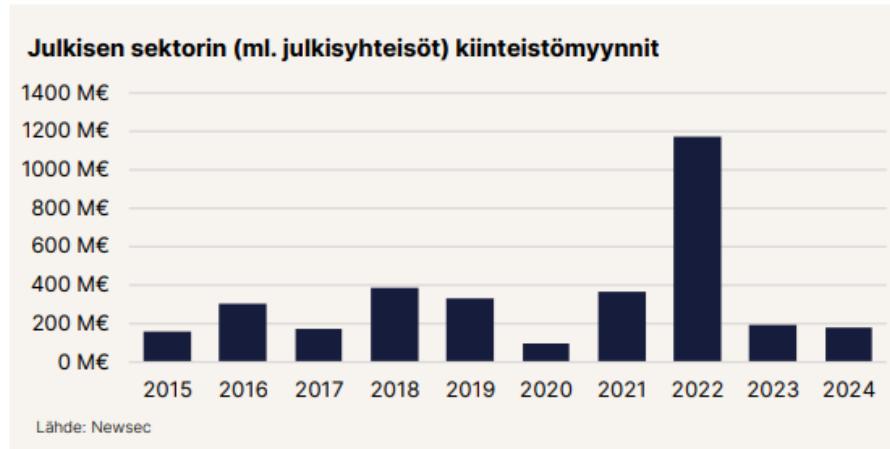
Suomen transaktiemarkkinan elpyminen nojaa ennen kaikkea kansainvälisten sijoittajien paluuseen. Moni toimija keskittyy ensin Euroopan keskeisiin kaupunkeihin, minkä jälkeen katse siirtyy myös Suomeen. Institutionaalisten Core sijoittajien painopiste on vielä rahamarkkinasijoituksissa, ja tämä on hidastanut transaktiovolyymien kasvua. Euroopan kiinteistösiirtomarkkinoilla Value-add-strategiat ovat nyt etusijalla, sillä ne tarjoavat houkuttelevaa preemiota korkomarkkinaa 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 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 kiinteistösiirtomarkkinoihin. 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 keskittämistä suurempiin kaupunkeihin, samalla kun digitalisaation rooli kasvaa. Tämä kehitys näkyy jo valmistuneissa palveluverkkoselvityksissä ja todennäköisesti jatkuu tulevissa päätöksissä.

Yhteiskuntakiinteistömarkkinan odotetaan elpyvän selvästi vuoden 2025 aikana. Rahoitus on helpottunut ja uusia sekä palaavia sijoittajia on tullut markkinaan

monin eri strategiaan. Lisäksi avoimien rahastojen motivoitunut myynti toimii yhteiskuntakiinteistömarkkinassa toimistomarkkinaa paremmin, sillä hinnoittelunäkemykset ovat lähempänä toisiaan. Kansainvälisten sijoittajien vahva kiinnostus sosiaaliseen infrastruktuuriin vahvistaa markkinan kehitystä. Odotamme, että markkinassa nähdään yhä suurempia transaktiokokoja rahoituskustannusten alentuessa.





LÄHTÖTIEDOT

Valokuva-liitteet
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

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 erityisoleukset

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.

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

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