

Manner-Suomen kuntien sote-kiinteistöjen tilanne

Kyselyraportti, kesäkuu 2026

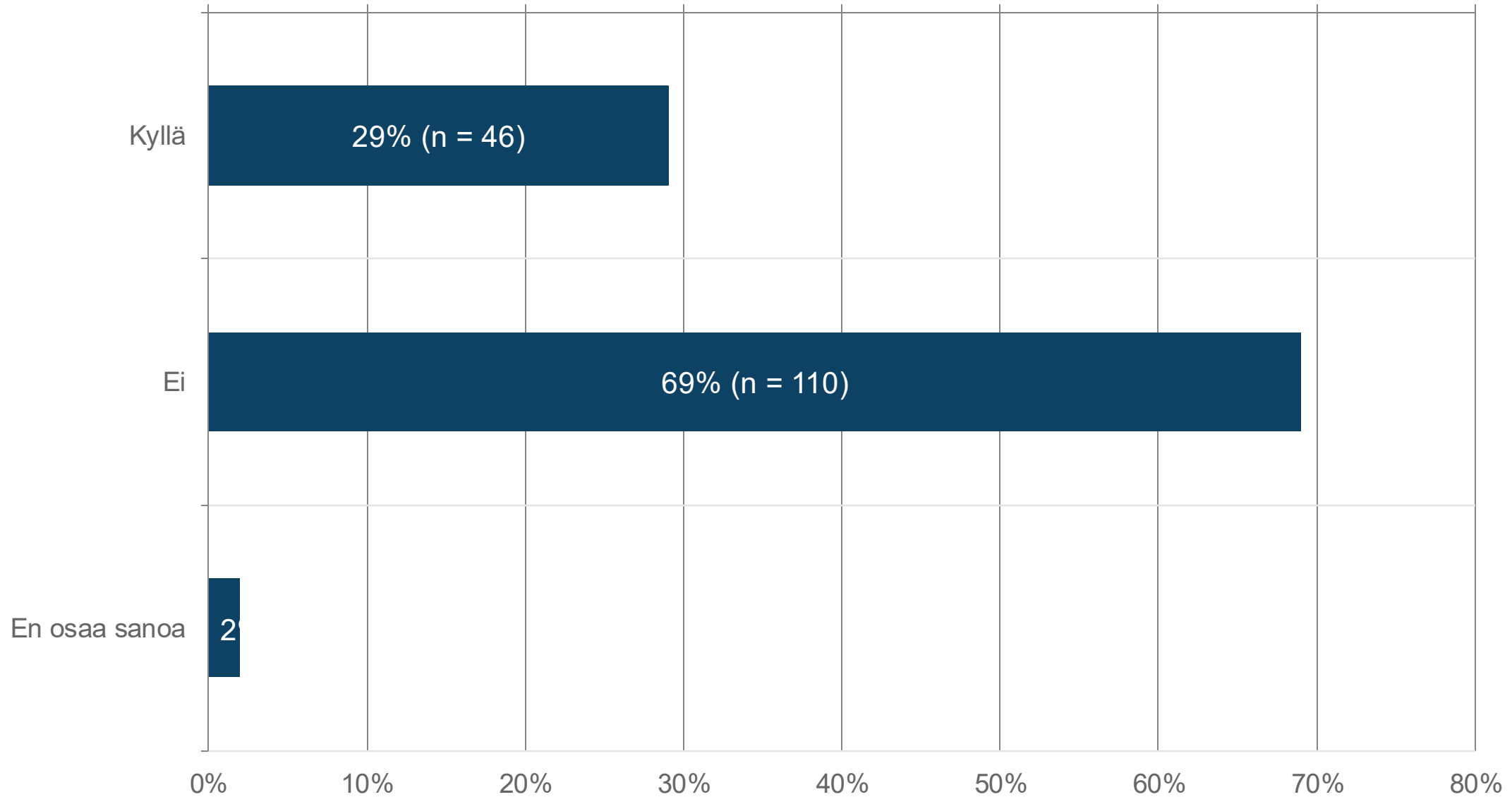
Kehittämispäällikkö Mikko Simpanen

Kyselytutkimuksen tausta

- Sote-uudistuksessa kunnat jäivät sote-kiinteistöjensä omistajiksi. Hyvinvointialueet velvoitettiin jäämään vuokralaisiksi kiinteistöihin kolmen vuoden ajaksi. Määräaika päättyi vuoden 2025 loppuun.
- Jos hyvinvointialue on jatkanut toimintaansa kunnan kiinteistössä vuonna 2026, on pitänyt laatia uusi vuokrasopimus.
- Kuntaliitto teki Manner-Suomen kuntiin kyselyn kuntien omistamien sote-kiinteistöjen tilanteesta.
- Vastauksia saatiin 157 kunnasta.
- Tässä kyselyraportissa käydään läpi kyselyn tulokset ja esitetään kuntien kommentit anonymisti tilanteesta.
- Kaikki kommentit ovat mukana raportissa. Kommentit on anonymisoitu poistamalla tunnistettavat yksityiskohdat ja korvaamalla ne X-kirjaimella.
- Viittaukset tiettyyn hyvinvointialueeseen on korvattu lyhenteellä HVA (hyvinvointialue).

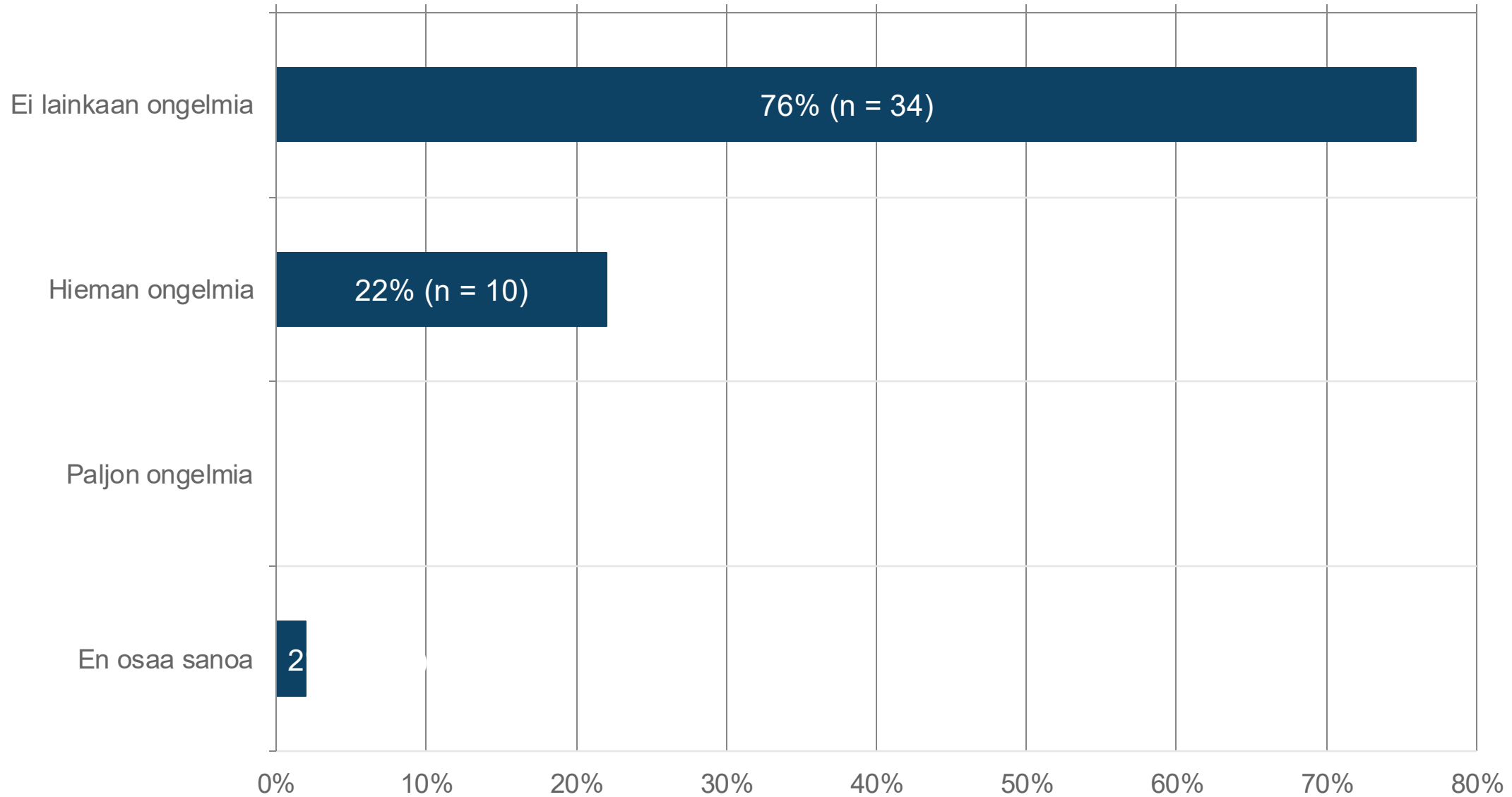
Yhtiöitittekö sote-kiinteistönne?

Vastaajien määrä: 160



Onko teillä ilmennyt ongelmia saada yhtiöille toimitusjohtajaa tai hallituksen jäseniä?

Vastaajien määrä: 45



Onko teillä ilmennyt ongelmia saada yhtiöille toimitusjohtajaa tai hallituksen jäseniä? – kommentit kunnista

Vastaukset
Yhtiöitimme nykyiseen kiinteistöyhtiöön
Det skötsännu av staden under tiden nya bolaget utreder
Kaupunki on yhtiöittänyt ainoastaan X asuinkiinteistöä omaan vuokrataloyhtiöön. Loput kohteet on edelleen kunnan taseessa.
toimitusjohtajaa ei valittu, yhtiössä on kahden hengen poliittinen hallitus. yhtiö ostaa isännöintipalvelun vapailta markkinoilta
Hallitukseen on halukkaita mutta operatiiviseen johtoon ei ole.
Toimitusjohtajana toimii tekninen johtaja. Hallitus tällä hetkellä koostuu virkamiehistä.
Yhtiöittämiskuvio on yhä kesken. Asumispalveluyksiköt siirtyvät yhtiölle ja ARA-kohteiden siirtoselvitys menossa.
Sama hallitus ja toimitusjohtaja kuin kaupungin konserniyhtiöllä.
Vi har gjort små styrelser med få ledamöter och några större problem har vi inte stött på. Att få en kunnig styrelseordförande till bolagen har kanske krävt lite mer diskussion, men har ändå gått bra. Bolagen har ingen vd.
Sote- kiinteistöt yhtiöitettiin kaupungin 100 5:sti omistamaan yhtiöön
Yhtiöitettiin ne kiinteistöt, joilla mahdollisuus toimia markkinaehtoisesti.
Ainoastaan yksi kolmesta kiinteistöstä yhtiötetään (prosessi ei ihan vielä valmis). Yhtiön toimitusjohtaja on saatu pitkällisen neuvotteluprosessin jälkeen, toimitusjohtaja on tuttu kunnalle. Hallitus on koostettu kunnan pääluottamushenkilöistä, jotka ovat olleet avainasemassa valtuustossa ja hallituksessa.
Toinen kiinteistöpäällikkö rekrytoitiin vuonna X hoitamaan nimenomaan yhtiöittämistä ja yhtiön tj:n hommia. Hallituksen jäsenistä on puolet virkamiehiä ja puolet luottamushenkilöitä.
Kohteet, joista HVA on luopumassa lähitulevaisuudessa ei ole yhtiöitetty.

Vastaukset

Yhtiöittäminen => aborttina olemassa olevaan yhtiöön

Sotekiinteistöt siirtyivät kaupalla olemassa olevalle tytäryhtiölle

Allekirjoittanut rupesi

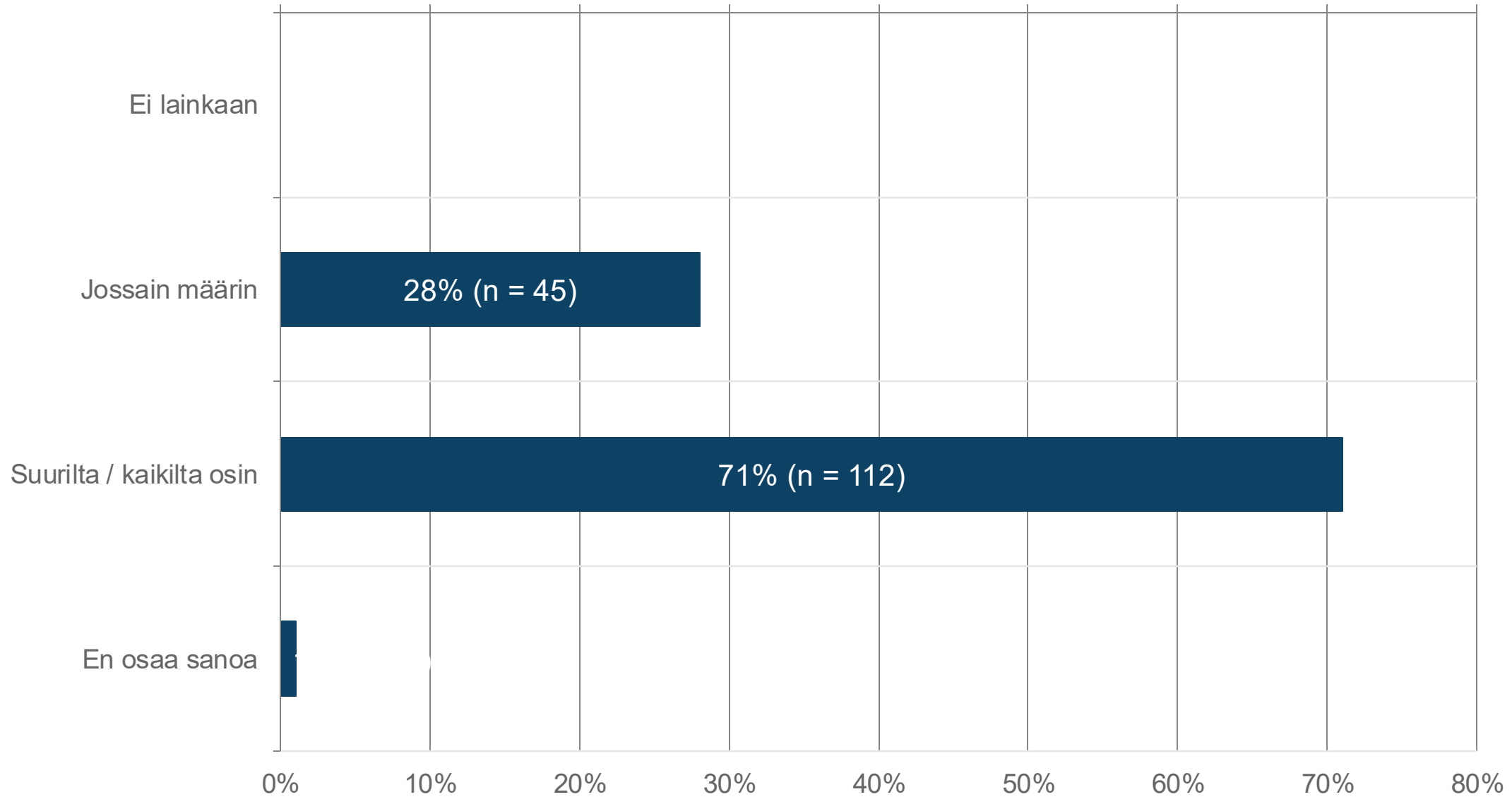
Yhtiöön siirrettiin vain yksi kolmesta sotekiinteistöstä (paloasema). Yhdessä omaa käyttöä yli 50 % ja terveyskeskuksessa odotus että HVA luopuu merkittävästä osasta tiloja lähivuosina. Tällä hetkellä HVA:n käytössä n. **X** neliötä. Yhtiölle ei valittu toimitusjohtaa ollenkaan vaan hallituksen puheenjohtaja hoitaa tarvittavat käytännön asiat. Hallituksen puheenjohtaksi valittiin kunnan liiketoimintajohtaja.

Yhtiöstä vastaa olemassa olleen kaupungin isännöintiyhtiön työntekijät entisten töiden ohessa tai lisäksi.

Toimitusjohtajan hankinnassa oli haasteita

Missä määrin uusien vuokrasopimusten vuokrataso riittää kattamaan kiinteistöistänne aiheutuvat kulut?

Vastaajien määrä: 159



Missä määrin uusien vuokrasopimusten vuokrataso riittää kattamaan kiinteistöistänne aiheutuvat kulut? – kommentit kunnista

Vastaukset
Kiinteistöt viedään apporttina kaupungin tytäryhtiöille.
Talouselaskelmien perusteella yhtiö tulee pärjäämään hyvin.
Tarjottua sopimusta ei voi hyväksyä, sillä emme pysty varautumaan korjausinvestointeihin alhaisen vuokratarjouksen
Sopimukset ovat vanhoja
Kattaa ylläpitokulut ja vuosikorjaukset. Vastuujakotaulukko Senaatin mallin mukainen, jolloin peruskorjaukset tai uusimiset sovitaan aina erikseen.
Ylläpitokulut todellisten mukaan ja tarvittaessa veloitus/hyvitys jos poikkeaa > 5 %. Pääomavuokra tekniselle arvolle tuotto 6 %.
Ylläpito vuokran taso kattaa pääsääntöisesti kulut mutta jos tulee tarvetta isompiin investointeihin on niistä neuvoteltava erikseen mm. pääomavuokraan liittyvissä asioissa ja kun on 12 kuukauden irtisanomisaika tulee myös neuvotella investoinnin vastuun jaosta irtisanomistilanteessa
Vuokrataso riittää juuri kattamaan kulut.
Neuvottelut kesken. Lähtökohtaisesti pitää kattaa.
Kulujen kattavuutta on vielä vaikea arvioida. Asia selviää vasta ensi vuonna.
Kaupungin tavoite on, että vuokra on markkinaehtoinen ja kattaa kaikki kulut. Vuokrasopimusneuvottelut ovat edelleen käynnissä.
Hyvinvointialue karsii palveluja kiinteistöissä ennen palveluverkkouudistista.
Poistot teettävät uuden rakennuksessa katevajausta ja yksi syy, ettemme yhtiöitä. Ei järkevää ollenkaan yhtiöittää.
Ei kannusta investoimaan.

Vastaukset

Tällä hetkellä vuokra kattaa juuri kulut, mutta kiinteistöyhtiön saaminen pitkällä tähtäimellä terveelle pohjalle ja kannattavaksi ei onnistu.

Muuttuvat kulut on luvattu maksaa toteuman mukaan, pääoma vuokra ei ole riittävä kiinteistön po kuluihin ja tuleviin korjauksiin.

Ylläpito vuokra perustuu toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.
Pääomavuokra kattaa ns. vuosittaiset pienet kunnossapitokorjaukset.

Sote- kiinteistöistä muodostettavasta yhtiöstä ei tehdyn selvityksen perusteella saada taloudellisesti kannattavaa, mikäli hyvinvointialue ei sitoudu edellä mainittuja pidempiin vuokrasopimuksiin.

Pääomavuokra on merkittävästi aiempaa alempi, ei kata investointeja, mutta käyttövuokra kattaa käyttökulut

Poistot ja lainakanta on haasteena, vrt.
Toistaiset vuokrasopimukset suhteellisen lyhyinä irtisanomisajoilla: tämä yhtälö on ongelmallinen kun tarkasteltiin yhtiöittä mismahdollisuutta.

Vuokratut neliöt ovat merkittävästi vähenneet, vaihtoehtoisia käyttäjiä tai käyttötarkoituksia ei ole ja tasearvot ovat edelleen suuret, sillä osa kiinteistöistä ei ole erityisen vanhoja (n. 15v).

Jatkoimme sopimuksia samalla vuokratasolla, mikä meillä oli aiemmassa sopimuksessa.
Lyhytaikaiset sopimukset johtavat kohteiden tyhjenemiseen ja aiheuttavat meille ylläpito vastuun siihen saakka kun kohteista tavalla tai toisella eroon päästään.

jatketaan toteumapohjaista ylläpito vuokraa ja kiinteää pääomavuokraa. pääomavuokra pienei asetuksen mukaisesta. hinnoittelutapa ei ole markkinan mukainen

Sopimusten vuokrataso noudatti 2025 vuoden vuokratasoa, vain yhdessä yksittäisessä kohteessa vuokran suuruutta kohtuullistettiin korkean pääomavuokratason vuoksi.

Jonkin verran tiputusta tuli aikaisempiin sopimuksiin liittyen (8-15%).

HVA:n juustohöylä malli että vuokria pitää laskea väh.10% on täysin moraalitonta pieniä kuntia kohtaan, jotka joutuu kipuilemaan tyhjilleen jäävien kiinteistöjen kanssa.

Useimmissa kiinteistöissä tulot kattavat kiinteistön kulut mutta ei muuta.

Vastaukset

Mikäli jatketaan samalla 6% tuotolla niin riittää kattamaan kulut vaivoin. Tosin HVA haluaa vain 3% tuottovaatimusta jolloin kunta tekee tappiota kiinteistöillään.

Tarjotun sopimuksen pituus ei mahdollista investointien tekemistä. Poistot jäävät kunnan vastattavaksi.

HVA halusi vuokrahintoja alemmaksi. He määrittivät markkinahinnan X, jonka laskelmat todettiin yhdessä kelvottomiksi, ja X laskemina. Laskelmat koskivat vain pääomavuokraa. Yhteinen näkemys löytyi neuvotteluissa. Myös ylläpitovuokriin.

Hyvinvointialue on ehdottanut pääomavuokran laskemista 4 prosenttiin. Ja ylläpitovuokrat laskutettaisiin jatkossa todellisten kustannusten mukaan.

De flesta hyresavtalen täcker drift och mindre investeringar i underhåll. Hyresavtalen täcker inte att bolagen får resurser att ersätta byggnaden med en ny då den nått sitt slut, utan då behöver bolagen ingå nya hyresavtal och förbindelser som beaktar en eventuell nyinvestering, om en sådan blir aktuell.

Hirmuinen taistelu kyllä oli.

Vuokriin ei tullut juuri mitään muutoksia

Täsmentyy tulevan vuoden aikana.

Kulut katetaan, mutta isompia investointeja tai parannuksia ei ole mahdollista tehdä vuokralla. Investoinnit on neuvoteltava erikseen.

vuokrasopimusneuvottelut on vielä kesken ja lopullista vuokratasoa ei tiedetä

Ei kata korjausvelkaa.

Ylläpitovuokran suuruus on huomioitu toteutuneen mukaisesti indeksikorotuksella. Lisäksi sopimukseen on kirjattu investointien korvaamisesta.

Emme ole tehneet uusia vuokrasopimuksia. Ainoa 3+1 vuokrasopimusmallin kiinteistö myytiin vuodenvaihteessa hyvinvointialueelle

Taso riittää kulujen kattamiseen. läkkäät, korjausvelkaa omaavat kohteet aiheuttavat tulevaisuudessa haasteita.

Mahdollisia yllättäviä hinnan nousuja tms. ei pystytä ottamaan huomioon, koska sopimukselle vaadittiin nykyisillä kuluilla perusteltu ja samana pysyvä summa.

Vastaukset

Sopimukset vuokraltaan järkeviä, mutta lyhyt irtisanomisaika tekee niistä HVA:lle helposti luovuttavia.

Vuosivuokra putosi tilojen supistumisen vuoksi noin 167.000 euroa, Alv 0 %.

vuokrasopimuksesta ei jää kunnalle muuta kuin poistamattoman pääoman korko.

Kahdessa, joissa on jatkettu vuokrasopimuksia vuokrat riittävät juuri kattamaan kulut, kolmannessa selvästi alihinnoiteltu.

Tällä hetkellä näyttää, että saamme katettua lähes jokaisen rakennuksen kulut.

Tulevien vuokrasopimusten neuvottelut ovat kesken.

Osassa kiinteistöistä on vain osa vuokrattuna kuten aiemminkin

Meillä on minimi PO-vuokra ja hoitokustannukset toteuman mukaan.

Tulevat remontit on sovittu HVA:n kanssa ja ne tulevat olemaan vuokravaikutteisia.

Peruskorjaukset jyvitetään pääomavuokriin.

Pääosin vuokrasopimukset nykyisellään kattavat kulut, mutta mikäli kiinteistöt yhtiöitetään, syntyy vuokrankorotustarve.

Vanhusten palveluyksikkö neuvoteltu jäämään lyhyellä sopimuksella alennetulla vuokralla ja kaupunki teki kustannuksellaan osaan kiinteistöistä perusparannuksen

Sopimukset irtisanottiin ja niitä ihmeteltiin ja laskettiin ristiin, mutta lopputulos oli sama. Vuokrasopimukset muutoin uudistettiin. Kuitenki hintataso pysyi entisenä.

Nykyiset vuokrasopimukset siirtyivät sellaisenaan, lisätty ainoastaan 6% kate

Hyvinvointialueen tarjoama 4% pääomavuokra riittää kattamaan kiinteistön pääomakulut, mutta ei kiinteistön vuotuisesta vanhentumisesta aiheutuvaa korjausvelkaa,

Käyttökulut ja pienet remontit täysin. Isojen investointien osalta riippuu siitä säilyykö vuokraus myös lyhyemmän irtisanomisajan kohteissa.

Ylläpitovuokra tasataan todellisiin kustannuksiin seuraavana vuonna.

Vastaukset

ei siis ole uusia sopimuksia vaan optiovuosi käytössä

Vuokrataso riittävä, mutta terveyskeskuksen vuokrauksen laajuuden epävarmuus pudotti vastauksen kohdasta suurilta osin kohtaan jossain määrin.

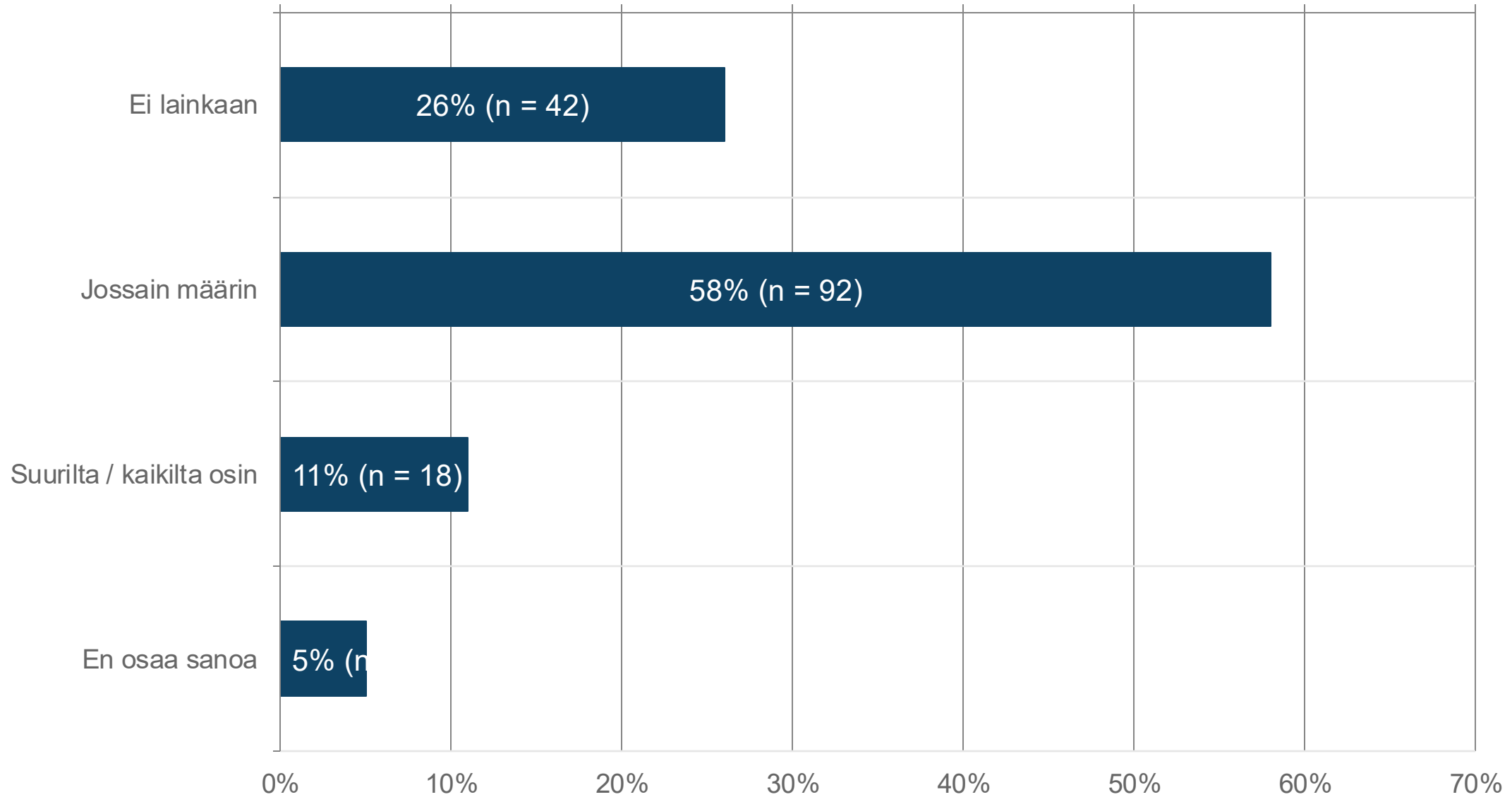
Kattaa nykyiset kulut, mutta ei korjaustarpeita.

Vuokraus on kannattavaa

Juoksevat kulut riittää kattamaan ja jonkun verran korjauksia kts. seuraava.

Riittääkö uusien vuokrasopimusten vuokrataso kerryttämään varoja sote-kiinteistöjenne tuleviin korjauksiin?

Vastaajien määrä: 160



Riittääkö uusien vuokrasopimusten vuokrataso kerryttämään varoja sote-kiinteistöjenne tuleviin korjauksiin? – kommentit kunnista

Vastaukset
Kiinteistöt viedään apporttina kaupungin tytäryhtiöille.
Toistaiseksi voimassaolevat sopimukset vuoden irtisanomisajalla eivät mahdollista laadukasta pitkäjänteistä kiinteistön ylläpidon toteutusta koska tilojen jäädessä tyhjäksi tulee korjauslainojen lisäksi mahdolliset alaskirjaukset jos tilat jäävät vaille käyttöä
Tulevista korjauksista riippuu, mitä maksavat, joten sen vuoksi jossain määrin vastaus. Talouden mallinnus osoitti, että yhtiö pärjää.
Sopimukset ovat vanhoja
kt. edellinen kommentti.
Keskimäärin sote-kiinteistöt kuntoluokaltaan tyydyttäviä ja korjausvelkaa ja -tarvetta paljon.
Pienellä osalla
Kaikissa kohteissa ei riitä kattamaan.
Kts. kohta 4 vastaus.
Selviää tulevaisuudessa
Vuokrasopimusneuvottelut ovat edelleen käynnissä.
Järjetön ratkaisu ostaa iso kiinteistö X keskustassa samalla kun voitotellaan kiinteistöneliöiden määrää.
Ei kannusta eikä mahdollista investointeihin.
Ei riitä, mutta kiinteistöt hyväkuntoisia, joten peruskorjauksia ei tässä vaiheessa ole suunnitteilla.
Pääomavuokra kattaa ns. vuosittaiset pienet kunnossapitokorjaukset. Erikseen sovitaan isommista investoinneista ja niiden vuokravaikutuksesta.
Vrt. edellinen vastaus - pidemmät sopimukset kyllä, lyhyet ei.

Vastaukset

investointeja pitäisi tehdä mutta niitä ei ole tehty 3 vuoden aikana lainkaan. jos investointeja tehdään, niistä "sovitaan" erillisellä investointivuokraosuudella

Sopimuksessa ilmaistu että investointimaisista korjauksista/muutoksista sovitaan erikseen.

Vuokrien pohjalla asetuksen mukaan määritelty vuokrataso.

Korjausinvestoinneista sovitaan kohteiden osalta erikseen hyvinvointialueen kanssa.

Osa kiinteistöistä on ns. vanhoja sopimuksia mitkä on ollut alle valtion määäämiä taksoja ja niiden sopimusten saaminen oikealle tasolle on todella haastavaa.

Korjausvelat ovat niin suuret että kertymä ei riitä kattamaan korjausvelkaa.

Teoriassa jossain määrin, mutta käytännössä kuntatalouden ollessa yleisesti heikko korjauksiin käytettävissä olevat rahat ovat hyvin vähäiset.

Mikäli on alle 6% tuottovaatimus niin ei riitä.

Ei riittävästi.

Ei ainakaan 4 prosentin pääomavuokratasolla.

För flera fastigheter räknar vi med att avtalen täcker planerade reparationer till största delen/helt i ett 10-års perspektiv (om inget helt oförutsett sker), i några fastigheter täcker hyran endast årligt underhåll (inte större reparationer/investeringar som på sikt behövs), så i dessa görs troligen inga större åtgärder framöver.

Paloaseman X vuokrasopimus perustuu vuokratason nostoon, että voidaan tehdä korjauksia. Palvelukeskuksen osalta korjauksiin jää vähän varaa.

Sopimuksessa sovittu aiesopimuksesta, johon sisältyy korjausvastike.

Vuokrataso riittää hädin tuskin kattamaan ylläpitokulut.

Pienempiin korjauksiin riittää, isompiin parannuksiin / uusimisiin ei.

Ei uusia vuokrasopimuksia

Vastaukset

Osittain. Kunnan tavoitteleva taso olisi riittänyt pitämään kunnossapidon järkevällä tasolla.

Lyhyellä aikaperspektiivillä tulevia korjauksia ei ole määritelty, eikä korjaustarvetta ole otettu huomioon.

Lyhyet sopimukset tai niiden lyhyet irtisanomisajat ovat ongelma tässä.

tulevat korjaukset nostavat poistamattoman pääoman korkoa ja poistojen määrää. Jos sote irtisanoisi kiinteistön vuokrasopimuksen jäisi korjausvelka kunnalle.

HVA:n ehdottaman mallin mukaan maksetaan vain käyttökulut ja pääomavuokra teknisen arvon mukaan siten, että vanhoihin rakennuksiin tulee sekä rakennusvuoteen sidottu vähennys ja lineaariseen kulumiseen liittyvä vähennys eikä siinä ole huomioitu rakennuksen perusparannusinvestointeja.

Vuokra kattaa vain välttämättömät kulut. Vuokraehdoissa määritelty isompien korjaustoimien kulut, jotka on mahdollista lisätä olemassa olevaan vuokraan erikseen niin sovittaessa.

Muutaman vuoden ajan saamme säästöön jotain, mutta tiedossa on isoja menoeriä 5 vuoden sisällä.

Kohteissa on kyllä isoja eroja tämän suhteen, mutta kokonaisuutena kattaa myös korjausvelan kasvamisen tuottamat kustannukset.

Pääosin vuokratasossa ei ole varauduttu merkittäviin peruskorjauksiin.

Niissä ei ollut mahdollista tehdä rahastointivarauksia pääomavuokriin. Maksavat joka tapauksessa taannehtivasti kaikki pääomavuokrassa (investointi, rahoituksen pääomat ja muuttuvat korkokulut), joten kunnalle kustannusneutraali vuoden viiveellä.

Vuokriin on saatu sisään investointivaraa HVA:lle toimitetuilla PTS-suunnitelmillä.

Hieman ylijäämää on mutta ei kerrytä merkittävästi varoja korjauksiin.

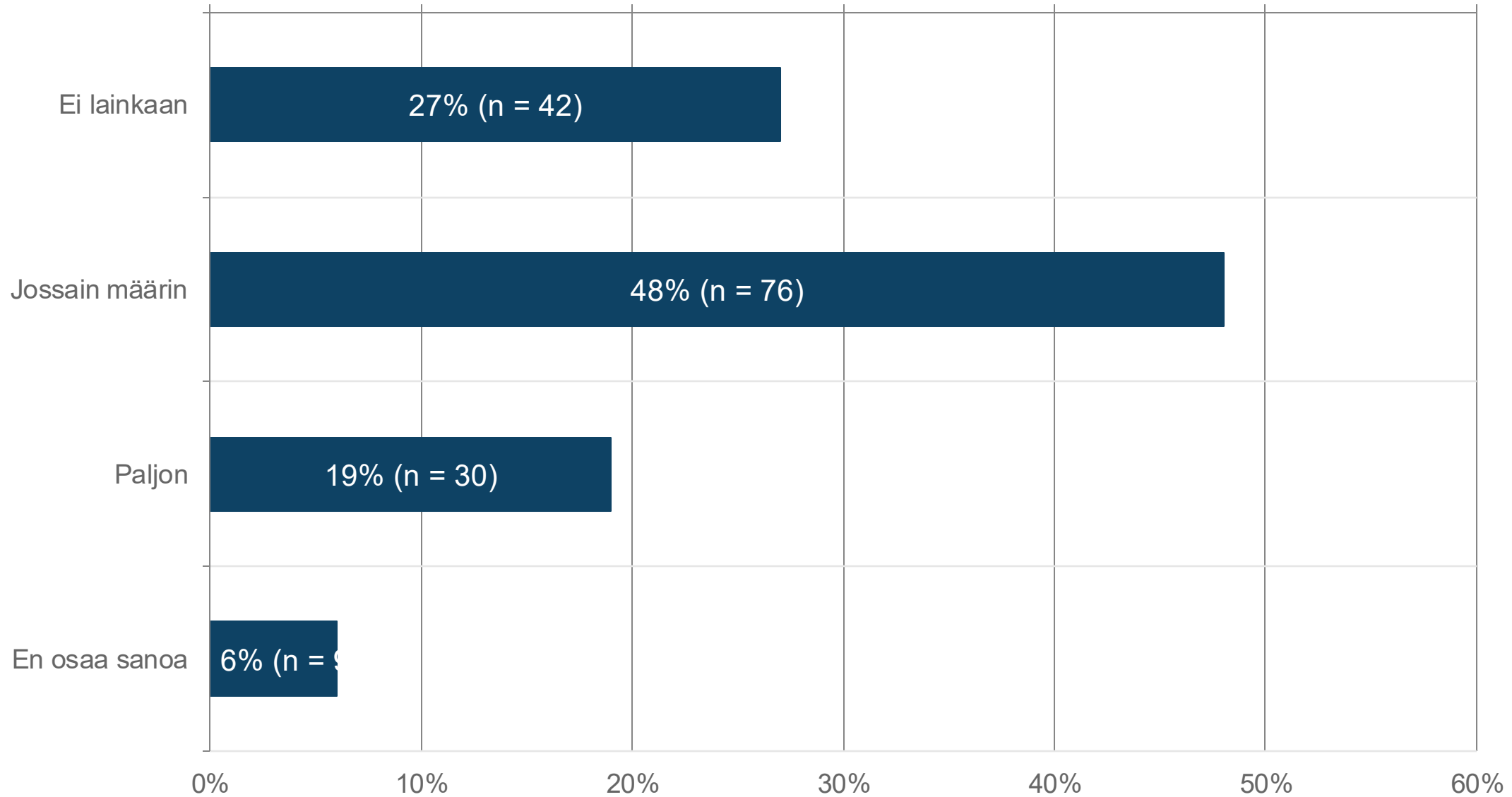
Mahdollisiin isoihin remontteihin tarvittaisiin vuosina 23-25 kertynyttä ylijäämää.

Vuokrataso tulee olemaan 3+1 asetuksen mukainen, jossa ylläpitovuokra ei kattanut kaikkia ylläpitomenoja.

Pääomavuokra sinänsä riittävä normaali kunnossapitoon, mutta isompia investointeja ei 12 kk irtisanomisajan puitteissa välttämättä voida kattaa vuokratuloilla.

Aiheutuuko tyhjentyneistä sote-kiinteistöistä merkittäviä taloudellisia haasteita kunnallenne?

Vastaajien määrä: 157



Aiheutuuko tyhjentyneistä sote-kiinteistöistä merkittäviä taloudellisia haasteita kunnallenne? – kommentit kunnista

Vastaukset

Hyvinvointialueen yleinen tilatiivistys aiheuttaa vuokranmenetyksiä, mutta ne eivät ole merkittäviä.

Tilat jotka nyt jäivät tyhjäksi ovat sotekäyttöön aikanaan toteutettuja kohteita joiden tilaohjelmat eivät mahdollista juurikaan muuta käyttöä ilman mittavia muutostöitä. Myös tilojen järkevä realisointi maaseudulla on hankalaa.

terveysaseman lakkautus: palvelut pois kauaksi ja vuokratulot vähenivät. vaikeaa löytää toimijaa tiloihin

Osa palautuneista tiloista pitää muuntaa uuteen käyttöön.

En sanoisi, että merkittäviä....mutta näkyy tietysti vuokratulojen vähentymisenä jne.

X tyhjentyi vajaa **X** m²:n vanhusten palvelutalo (alle 20 paikkaa), nyt myynnissä, ylläpitokulut pakolliset 35.000 €

2 rakennusta tulee tyhjenevään lähi vuosina, kun hyvinvointialue rakentaa toiminnolle uudet tilat

Tiloja tyhjillään lähes 10 % ja eniten juuri sote-kiinteistöjä.

Iso sote kiinteistön vuokrasopimus päättyy **X** ja kiinteistön tase arvo on korkea mistä on jo ennakoivasti alaskirjattu tilinpäätöksessä mutta ei vielä kaikkea. Kiinteistön ylläpitokulut suureta ja vaikea löytää koko kiinteistölle uutta toimintaa, vuokraajaa ja ostajaa. Mikäli toimintaa kiinteistölle ei löydy noin 1 vuoden sisällä vuokra-ajan päättymisen jälkeen joudutaan tekemään päätös kiinteistön purkamisesta.

Osa tiloista jää kunnan jo supistuneiden palveluiden käyttöön (käyttömenot säilyvät, vuokratulot pienenevät)

Yksi sote kiinteistö jäi tyhjilleen 2023/12 joulukuussa.

Tyhjentyneet sairaalat ja palvelukeskukset aiheuttavat suuria taloudellisia ongelmia kunnalle

Kts. edelliset vastaukset.

Hyvinvointialue luopui vain yhden kiinteistön sote-tiloista, jotka käsittivät ainoastaan kaksi toimistohuonetta.

Vastaukset

Investointien ja peruskorjausten suunnittelu on hankalaa.

Vanhan menojäännös hoidettava purkamisen yhteydessä. Mutta teemme suunnitellusti laajemman "putsauksen".

Irtisanottavissa olevien rakennusten kohtalo on epäselvä

Osa saatu vuokrattua. Toimintojen supistuminen jättää kiinteistön omistajalle ylläpitokulut, mahdolliset alaskirjaukset ja purkukustannukset. Lisäksi työpaikat vähenevät kiihdyttäen muuttotappiota pienentäen verotuloja ja valtionosuuksia. Kompensaatio on tehty niin vaikeaksi, että kriteereiden täytyminen äärimmäisen vaikeaa.

Tyhjille tiloille erittäin vaikea löytää uutta käyttöä. Ulkopuolisia vuokranmaksajia ei ole.

Uutta vuokralaista ei X asukkaan kunnassa maakunnan raja-alueella ole kovin helppoa löytää. Tilat jäänevät tyhjiin. Lisäksi hva on hajasijoittunut terveysaseman kiinteistöön, joten yhtenäistä vuokrattavaa tilaa ei ole.

Tyhjentyvien tilojen jatkokäyttö/myynti.

Terveyskeskuksen alaskirjaus vastaa 2 veroprosentin tuottoa. Lisäksi tulee purkukustannukset.

Merkittävä osa tiloista on jäämässä tyhjäksi tai vähintään vajaakäytölle. Uusien vuokralaisten saanti varsin epärealistista.

Tilojen uusiokäyttö ja muokattavuus on haaste. Tilat ovat teknisesti osa käyttöikänsä yli (osa uusia). Olemme pieni kunta: toimijoita on vähän, kuka voi tiloja jalostaa tai käyttää, mahdollisuuksia ostajia on vähän. Alaskirjauksiin on varauduttava.

Kunnan taloustilanne on yleisesti hyvä verrattuna moneen vastaavan kokoiseen, vaikka sote-kiinteistöjen osalta ei katetta juuri saadakaan.

Ei tällä hetkellä

Jokainen pois jäävä kohde aiheuttaa taloudellisia ongelmia, koska ne kiinteistöt eivät ns. kelpaa muille mahdollisille vuokraajille. Lisäksi syntyy purkukustannuksia, jotka ovat merkittäviä.

Vastaukset

Kohdassa 1. kuvataan kohteiden määrä. Pitäisi kuvata kohteiden neliöt, jotta päästään ymmärrykseen ongelman laajuudesta. Esim. päättyneiden ja lyhytaikaisten sopimusten päättymisen myötä meille jää pelkästään X alueelle n. X m2 vaille käyttöä kohteisiin, joihin markkinoilla ei ole kiinnostusta. Kohteiden ylläpitohaasteet jatkuvat siihen saakka, kun kohteille saadaan purkuluvat. Purkukustannukset ovat aikanaan merkittävät.

Pienet, vapautuneet kohteet on mahdollista hyödyntää, suuria ei. Terveysasemien, päivätoimintakeskusten ja sairaalan vapautumisesta on keskusteltu. Näiden hyödyntäminen taloudellisesti järkevällä tavalla on mahdotonta.

Tyhjentyneet rakennukset on vanha paloasema joka on ajan kanssa kehkeytynyt kokonaisuus johon ei oikein löydy soveliaista toimintaa jolla pystyttäisiin kattamaan kulut ja sijainti ei puolla kiinteistön myymistä.

Olemme jo aloittaneet tyhjentyneiden sote-kiinteistöjen myynnin. Alkuvuoden aikana tyhjentyneistä kiinteistöistä on myyty jo X kpl ja X myyntipäätös tehty. Mikäli kiinteistöt saadaan myytyä pikaisesti, ei erityisiä haasteita ole. Joissakin kohteissa olemme varautuneet purkamiseen, mikäli kiinteistöt eivät mene kaupaksi.

Tyhjäksi jäävät kiinteistöt on purettava

Vaikutus aika minimi. Tyhjentyviä neliöitä todella vähän.

Osa rakennuksissa missä vuokrasopimus on päättyneet on tehty kalliita peruseräparannuskorjauksia ja niistä jäänyt tase arvo rasittaa kuntaa paljon.

Vuokrattavat tilat neliöt pieneni noin 200 m2 ja vuositasolla noin 220000,00 €.

Yksi kokonainen kiinteistö tällä hetkellä tyhjillään. Kiinteistöissä sisäilmaongelmaa - todennäköisesti menee jossain vaiheessa purkuun.

Toistaiseksi tiloihin on löytynyt kunnan omaa käyttöä, mutta tulevaisuudessa tyhjeneviin tiloihin voi olla haastetta löytää käyttäjiä.

Ylläpitokulujen muodossa, toiselle rakennukselle mahdollisesti tulossa muuta toimintaa.

Ei ole vielä tyhjiä sote-kiinteistöjä mutta jos tämä ainoa tyhjenee aiheuttaa se taloudellisia vaikeuksia kunnalle.

Isohko sairaala jäi tyhjilleen ja muita pienempiä vuokratiloja (ei kokonaisia kiinteistöjä).

Palvelukeskuksen osalta isommat investoinnit ovat haasteellisia.

Vastaukset

Jo aiemmin kaupungin omistama vanhainkoti lakkautettiin ja HVA siirsi vanhukset valmistuneeseen **X** rakennukseen

Laitettu tyhjentyneet kiinteistö myyntiin, mutta heikkoa kysyntä, ei arvoa.
Toinen kiinteistö hyvässä kunnossa, mutta ei sillekään ole käyttöä tällä hetkellä.

Tyhjilleen jäävät tilat joudutaan purkamaan joka rasittaa kunnan käyttötaloutta.
Purkamisella on vaikutusta myös poikkeusolojen varautumiseen kun kunnalla ei enää ole kiinteistöjä, mutta tähän koituu sitten HVA:n ongelmaksi.

Toistaiseksi kaikki tilat on vuokrattu, vuokratut neliöt eivät vähentyneet. Tulevaisuudessa ongelmia voi tulla, mikäli vuokrattavien tilojen määrä laskee merkittävästi.

Vuokratulot jäävät saamatta.

Ne kiinteistöt, jotka jäävät tyhjilleen, ovat erittäin hyvässä kunnossa, mutta taloudellisesti realistisia ostajaehdokkaita ei pienessä kunnassa ole.
Kunnan ei taasen ole järkevää myydä niitä alle tasearvon.

Meillä ei ole tyhjiä sotekiinteistöjä tällä hetkellä. Yksi hyvinvointialueen irtisanoma kiinteistö on myyty ulkopuoliselle toimijalle.

Yksittäisiä kohteita joudutaan purkakaan tai myyntitilanteissa tase alaskirjaamaan mutta asia ei ole kovin merkittävä kaupungin kokonaistalouden kannalta.

Hyvinvointialue sysännyt kunnalle vastuun ikäihmisten välimuotoisesta vuokra-asumisesta ja luopunut asuntojen välivuokrauksesta. Välimuotoisen vuokra-asumisen päättymisen vuoksi ikäihmisten vuokratustannukset ovat nousseet, koska kiinteistöjen toimintamenojen osalta arvonlisäverovähennysoikeutta ei voida käyttää jatkossa.

Ei ole vielä tyhjentyneitä kiinteistöjä

Meillä on jo aiemmin tyhjentyneitä sote-rakennuksia, esim. kolme terveysasemaa ja pelastusasema tulee jäämään tyhjäksi nykytiedolla vuonna **X**.

Kokonaan tai osittain tyhjilleen jääneet rakennukset aiheuttavat merkittävän kuluerän pienelle kunnalle. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen tai myyminen on sijainnin vuoksi haastavaa.

Vastaukset

Tyhjiin tiloihin erittäin vaikea löytää uutta käyttöä. Vaara että tilat jäävät pitkäksi aikaa tai pysyväisluonteisesti tyhjilleen ja aiheuttaa pelkästään kustannuksia omistajilleen.

Tyhjentyneet tilat sijaitsevat HVA:n osittain vuokraamissa kiinteistöissä, mikä hankaloittaa entisestään tilojen mahdollista uusiokäyttöä ja rajaa rakennusten purkamisen pois vaihtoehtosita.

ei tällä hetkellä tyhjentyneitä kiinteistöjä.

Yksi rakennus jää osittain tyhjäksi. Näitä tyhjeneviä tiloja on mahdoton vuokrata, jolloin niiden kulut maksaa kunta itse. Kun laitos lopulta lopettaa kokonaan toimintansa, on haastavaa saada sitä myytyä tai vuokrattua, koska se ei sovellu sellaisenaan muuhun toimintaan.

Suurimmalle osalle tyhjäksi jääneitä tiloja on suunnitelmat olemassa.

Jos tyhjenee ensi vuonna, niin merkitys on varsin suuri. Nykyisellä muutoksella ei vielä juuri vaikutusta.

Ainakaan osa vapautuneista ei ole sellaisia joihin saataisiin korvaavaa vuokralaista

Yhden kiinteistön vuokrasopimus päättyy **X**, johon tulisi kunnan pohtia uutta toimintaa.

Yksi kiinteistö vapautui HVA:n toiminnan jalostumisen myötä. Kunta ottaa sen jatkossa itselleen käyttöön.

Tyhjistä kiinteistöistä ei ole vielä aiheutunut merkittäviä taloudellisia haasteita mutta nähtävissä on, että kun hyvinvointi alueen palveluverkkosuunnitelmat etenevät, niin kiinteistöjen tyhjeneminen tulee aiheuttamaan taloudellisia haasteita.

Taloudelliset haasteet sisältyvät kunnan 100% omistaman kiinteistöosakeyhtiön kautta tapahtuvaan lainojen 100% takausvastuuseen ja täydelliseen yhtiön konkurssisuojaukseen.

Alaskirjaukset ja ylläpitokulut myynnin realisointiin saakka

Olemme purkaneet sen ainoan tyhjäksi jääneen kiinteistön, josta hyvinvointialue luopui viime vuonna. Myymme tai puramme myöhemminkin kaikki mahdollisesti hyvinvointialueelta jäävät kiinteistöt, ei niitä voi jättää rasiitteeksi.

Terveysasema jäi 50% tyhjäksi, mikä on ongelma.

Vastaukset

Pieni kunta vailla markkinoita. Tasearvot suuria. Käyttökulut joutuu maksamaan, pitkät myyntiajat ja jos myytyä saa, niin merkittäväällä tappiolla. pääosin ARA-rajoitteisia ja kaavakaan ei suosi uusiakäyttöä

Suurin sote-kiinteistömme terveyskeskus jäi tyhjilleen vuoden 2025 kesällä HVA:n toiminnan muutosten seurauksen. Kiinteistön vuokratulot lakkasivat, mutta kulut juoksevat edelleen.

Suurempi harmi on palveluiden siirtyminen kauemmaksi.

För tillfället lämnar inga tommar

Kiinteistöjä ei ole jäänyt tyhjäksi

Kriittisimmät kohteet tyhjenivät jo vapaaehtoisen siirtymän HVA:n osalta. Taloudelliset haasteet ovat siis jo realisoituneet v. 2023 - 2025.

Terveysasemalla HVA-pyrkii vähentämään vuokratiloja, joka aiheuttaa sen että kyseisistä tiloista ei saada vuokratuloja. Lisäksi näiden tilojen edelleen vuokraus on haasteellista, koska tilat ovat HVA:n vuokratilojen välissä.

Meillä ei jäänyt mitään tyhjilleen.

Ei ole tyhjentyneitä kiinteistöjä.

Vanhan vanhaiskodin purkukustannukset

Kunnan merkittävin vuokratulo poistui, kun hyvinvointialueen vuokrasopimus päättyi vuoden lopussa.

X

Vuokrataso tippui hivenen muttei mitenkään dramaattisesti ja suurimmat kohteet säilyivät vuokralla.

Tämä realisoituu varmasti vasta 2027 alusta, kun loputkin pois jäävät kiinteistöt selviävät. Tilojen tiivistämistarve HVA:lla on armoton

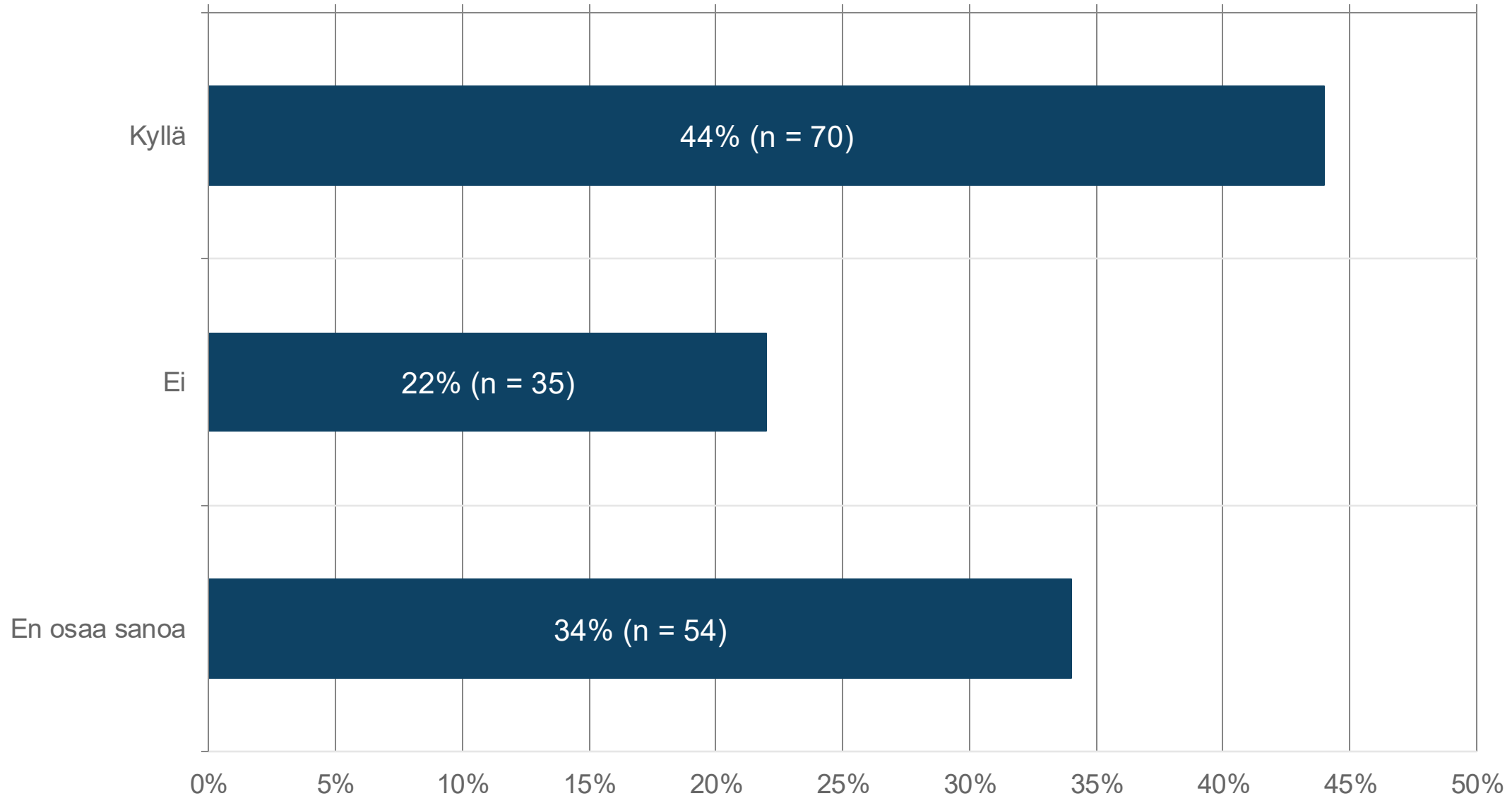
Vastaukset

Selvisimme melko helpolla, vain yksi kohde jäi kokonaan tyhjäksi ja on tälläkin hetkellä huutokaupattavana. Tarvittaessa ko. kohde voidaan purkaa, jos ei mene kaupaksi. Kustannukset purkamiselle noin **X** euroa.

Toinen terveyskeskuskohde on jäämässä tyhjäksi sisäilmaongelmien vuoksi. Tämän kohteen tulemme purkamaan vuonna **X** ja kuluarvio on **X** euroa.

Suunnitteletteko myyväanne sote-kiinteistöjänne tulevaisuudessa?

Vastaajien määrä: 159



Lisätietoja

Mikko Simpanen
Kehittämispäällikkö, kuntien toimitilat
Yhdyskunta ja ympäristö -yksikkö

Puhelin: 050 591 9241

Sähköposti: mikko.simpanen@kuntaliitto.fi