

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys

Auran kunnalle laadittu raportti

17.11.2025 Finwise Advisors Oy

Sisältö

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

Liitteet

1. Yhteenveto

Aurassa on kolme yksityistä palveluasumisen kohdetta. Muilta osin sote- ja pelastuskiinteistömarkkinoilla ei ole merkkejä aktiivisuudesta.

Aurassa ei ole kunnan sote-tiloja vastaavia yksityisomisteisia kiinteistöjä

Aurassa on joitakin palveluasumisen ja kotipalveluiden yksityisiä toimijoita ja yksiköitä.

- Aurassa toimii kaksi asumispalveluntarjoajaa, joiden kohteet ovat yksityisessä omistuksessa. Yksityiset sote-toimitilat eivät vastaa kunnan Varhalle vuokraamia terveysaseman ja paloaseman tiloja.

Sote-uudisrakentaminen ja kaupankäynti on vähäistä.

- Sote-kiinteistöillä ei ole käyty kauppaa Aurassa viimeisen 5 vuoden aikana.
- Vuonna 2015 on rakennettu kaksi yksityistä palveluasumisen kohdetta. Tämän jälkeen sote-rakentamiselle ei ole ollut tonttikysyntää.

Kunnan alueella ei ole tarjolla terveyskeskuksen toimintaan ja laajuuteen soveltuvaa vaihtoehtoista toimitilaa.

Varhan palveluverkkosuunnitelman 2024-26 mukaan jokaisessa kunnassa on vähintään sote-pistetason palvelut.

- Paloaseman kokoluokassa on vuokrattavana teollisuustilaa, joka todennäköisesti vaatisi muutostöitä soveltuakseen hyvinvointialueen tarpeisiin. Kunnan vuokraamille kiinteistöille ei löydy suoraan korvaavia kohteita vapailta markkinoilta Aurasta.

Hyvinvointialue on tarjonnut kohteille toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kk irtisanomisajalla.

- Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pienissä lyhyisiin vuokrasopimuksiin. Sijoittajien painopiste sote-kiinteistöihin on suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa ja kiinnostus olisi Turun seudulla mahdollista pidemmällä vuokrasopimuksella.

Kunnan sotepe-tilojen käyttötarkoituksia ei voida muuttaa kannattavasti

Terveysasemaa ei ole mahdollista muuttaa ja vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen markkinaehtoisesti ja/tai liiketaloudellisesti kannattavasti.

- Aurassa ei ole haastattelujen perusteella riittävästi kysyntää liiketiloille tai toimistoille ja teollisuus- tai varastokäyttöön tilan huonekorkeus on liian matala.
- Terveysaseman käyttötarkoituksen muutos vaatisi lisäksi merkittäviä investointeja, joita ei ole kannattavaa toteuttaa alueen vanhojen liiketilojen vuokratason ollessa alle 15 e/m²/kk.

Teollisuuskiinteistöille on liiketiloja enemmän kysyntää etenkin valtatie 9:n varressa. Paloasema ei nykyisellään vastaa kysyttyä hallitilaa.

- Teollisuuskiinteistöjen vuokraukselle on alueella liiketiloja aktiivisempi markkina, mutta tilojen kysyntä kohdistuu uusiin ja kohdennettuihin toimitiloihin hyvällä sijainnilla.
- Haastattelujen perusteella paloaseman tila ei suoraan sovellu teollisuuskäyttöön.

Yhtiöittämättä jättämistä puoltavia seikkoja on enemmän kuin yhtiöittämistä puoltavia

✕ = puoltaa vähäistä markkinavaikutusta
✓ = puoltaa yhtiöittämistä

Terveysasema

Paloasema

Kiinteistökauppojen määrä	✕	✕
Tonttikysyntä sote-kiinteistöille	✕	✕
Mahdollisuus kaavoittaa ja tehdä kaavamuuutoksia	✓	✓
Sopimuspituus (sijoittajakysyntä)	✕	✕
Vastaavien tilojen markkinatarjonta	✕	✕
Yksityisten toimijoiden aktiivisuus	✕	✕
Käytettävyys muuhun kuin sote-käyttöön	✕	✓
Muutostöiden kannattavuus	✕	✕

**Näkemyksemme on, että Auran kunnan
terveysaseman ja paloaseman vuokrauksella ei
ole vaikutusta markkinaan.**

2. Työn tausta

Tausta: yhtiöittämisvelvollisuus ja mahdollisuus yhtiöittämättä jättämiseen

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus perustuu kilpailuneutraliteetin turvaamiseen. Lain mukaan kunnan tulee 1.1.2026 mennessä yhtiöittää sellaiset sote- ja pelastuskiinteistöt, joita se vuokraa hyvinvointialueelle. Tarkoituksena on estää kuntien mahdollinen kilpailuetu yksityisiin toimijoihin nähden.

Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan yhtiöittämisvelvollisuudesta voidaan poiketa, jos markkinavaikutukset ovat vähäisiä. Tällöin kunta voi jättää kiinteistön yhtiöittämättä, mikäli se voi esittää perustelut sille, ettei toiminta vääristä kilpailua tai estä markkinoiden toimivuutta.

Yhtiöittämättä jättäminen edellyttää dokumentoituja ja tapauskohtaisia arvioita, esimerkiksi:

- Onko alueella toimivaa toimitilamarkkinaa tai vaihtoehtoista tilatarjontaa?
- Ovatko vuokrasopimukset pienimuotoisia, lyhytaikaisia tai kohdistuvatko ne tiloihin, joilla ei ole todellista markkina-arvoa?
- Onko hyvinvointialueen näkökulmasta kyseessä ainoa mahdollinen palvelutila?

Selvitys markkinavaikutuksista ja kilpailuneutraliteetista muodostaa perustan mahdolliselle yhtiöittämättä jättämiselle. Päätöksessä on suositeltavaa viitata kirjalliseen arvioon, joka osoittaa, miksi yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä.

Työsuunnitelman lähtökohdat

Työn tavoitteena on laatia kunnalle objektiivinen ja ajankohtainen selvitys sote- ja pelastuskiinteistöihin liittyvän markkinavaikutuksen arvioimiseksi. Selvityksen avulla kunta saa kokonaiskuvan alueellisesta markkinatilanteesta ja voi sen perusteella arvioida, edellyttävätkö kiinteistöt yhtiöittämistä vai ei.

Selvityksessä:

- Kartoitamme alueellisten toimitilamarkkinoiden toimivuutta ja kilpailutilannetta
- Arvioimme ulkopuolisten sijoittajien ja toimijoiden kiinnostusta vastaaviin kohteisiin
- Haemme näkemyksiä hyvinvointialueelta palvelutarjonnan ja tilakäytön kehittämisestä

Mikali selvityksen perusteella voidaan esittää johtopäätöksiä yhtiöittämisvelvollisuuden täyttymisestä tai sen puuttumisesta, sisällytämme suosituksen. Päätös ja vastuu arvioinnista säilyy kunnalla.

Työssä tarkastellaan toimitiloja, joiden käyttötarkoitus vastaa kunnan hyvinvointialueelle vuokraamia tiloja:

- **Liiketilat**
- **Palvelutalot**
- **Pelastustoiminnan toimitilat**

3. Yhtiöittämistarpeen arviointi

Kuntaliiton näkemys yhtiöittämättä jättämisen perusteluista

- Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit.
 - **Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä.** Pykälä ei ole tarkoitettu yhtiöittämisvelvoitteen kiertämiseksi.
- **Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinaa.**
- Kunta arvioi oman kuntansa tilanteen huomioiden sen, että **kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea.**
 - Kunnan on perusteltava kattavasti mahdollinen päätös yhtiöittämättä jättämisestä!
- Kilpailulain 30a §:n mukaan, jos kunnan, kuntayhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön harjoittamassa taloudellisessa toiminnassa sovelletaan sellaista menettelyä tai toiminnan rakennetta, joka tavaroiden tai palveluiden tarjonnassa
 1. vääristää tai on omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla,
 2. estää tai on omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä tai
 3. on ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa,

Lähde: Kuntaliitto, Ohje kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Kuntaliiton suositus markkinaselvityksessä selvitettävistä asioista (1/2)

- Onko kilpailulain mukaisesti määritetyllä relevantilla markkina-alueella (myöhemmin myös relevantit markkinat) merkittävässä määrin sote-toimitiloja (kuvataan kunnan omistukset ja arvioidaan yksityinen sote-kiinteistöomistus)?
- Onko relevanteilla markkinoilla tehty sote-toimitiloja, tai toimitiloja ylipäättään koskevia kiinteistökauppoja viime vuosina (kuvataan ne kaupat, joita tehty)?
- Soveltuvatko kunnan omistamat sote-toimitilat muuhun vuokrauskäyttöön ilman merkittäviä kustannuksia omistajalleen, eikä niitä siten ole mahdollista vuokrata muuhun toimintaan. Toimitilat on suunniteltu ja rakennettu sote-toimintaan, joten niiden edelleenvuokraus muuhun käyttötarkoitukseen on vaikeaa/mahdotonta taloudellisen kannattamattomuuden takia (markkinavuokrataso poikkeaa huomattavasti vuokratasosta, joka käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvien muutosten kattamiseksi olisi tehtävä, edellyttää, että tämä asia on selvitetty).
- Mikäli tilat voidaan edelleen vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen, puoltaa yhtiöittämisvelvoitetta, vaikka tiloja ei saada vuokrattua hyvinvointialueelle. Tästä aiheutuvista kustannuksista voi mahdollisesti saada kompensatiota voimaanpanolain ja siitä annettavan kompensatioasetuksen antamissa rajoissa hakemuksen perusteella.
- Onko kaavallisesti tai poikkeamisluvalla mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta toiseksi?

Kuntaliiton suositus markkinaselvityksessä selvitettävistä asioista (2/2)

- Onko relevanteilla markkinoilla ollut kysyntää sote-kiinteistöille tai ylipäätään näihin tiloihin, tai tähän tarkoitukseen varatuille tonteille lähiaikoina?
- Onko kunnassa valmius kaavoittaa tähän tarkoitukseen osoitettuja tontteja, mikäli kysyntää olisi?
- Millainen sopimus on tarkoitus tehdä (lyhyt tai pitkäaikainen määräaikainen, vai toistaiseksi voimassa oleva)?
Mikäli vuokrasopimus on pitkäaikainen, se ei varmaankaan todennäköisesti ole tulkittavissa vähäiseksi markkinavaikutuksiltaan, koska se voi potentiaalisesti estää pitkäksikin aikaa uuden toimijan tulon markkinoille. Lisäksi jos sopimus on lyhytaikainen, se voidaan tarvittaessa irtisanoa, mikäli KKV puuttuisi asiaan ja toiminnan rakenne tulisi muuttaa.
- Onko olemassa hyvinvointialueen palveluverkkopäätöstä, jossa on todettu pitkäaikainen tarve tiloille? Tai vaihtoehtoisesti se, että tarve tiloille on tilapäinen? Ainakaan siinä tilanteessa, jossa kyse on pitkäaikaisesta vuokrauksesta, kyseessä ei liene sellainen toimi, jolla on vain vähäisesti markkinavaikutuksia.

KKV voi puuttua yhtiöittämättä jättämiseen neuvottelumenettelyllä

- KKV voi selvittää julkisyhteisön toimintaa markkinoilla saamansa toimenpidepyynnön perusteella tai oma-aloitteisesti. **Kuka tahansa voi tehdä toimenpidepyynnön.** Toimenpidepyynnön perusteella KKV voi tehdä esiselvityksiä asiassa ja päättää, onko perusteltua ottaa asia tarkempaan tutkintaan.
- KKV pyrkii ensisijaisesti löytämään keinot kilpailuongelmien korjaamiseen **neuvottelemalla** julkisyhteisön kanssa.
 - Neuvottelussa julkisyhteisön on esitettävä korjaavat toimenpiteet ongelmien poistamiseksi. Tällaisia voi olla esimerkiksi **toiminnan yhtiöittäminen**.
- KKV:n kilpailuneutraliteettivalvonnassa **ei toistaiseksi ole ollut tapauksia, joissa olisi ollut tarpeen edetä viralliseen neuvottelumenettelyyn**, kun ratkaisut kilpailutilanteen korjaamiseksi ovat löytyneet jo selvitysten aikana.
 - Jos kilpailuongelma poistuu jo selvitysten aikana julkisyhteisön korjaavien toimien, lainsäädäntömuutoksen tai muun syyn vuoksi, KKV poistaa asian käsittelystä.
- KKV voi asettaa velvoitteita toiminnalle tai kieltää toiminnan, jos se katsoo, että julkisyhteisön toiminta vääristää kilpailua eikä neuvottelussa löydetä ratkaisua.
- **Jos neuvottelu julkisyhteisön kanssa ei johda tulokseen, KKV voi asettaa velvoitteiden tai kiellon tehosteeksi uhkasakon.**
 - Markkinaoikeus määrää uhkasakon maksettavaksi, jos julkisyhteisö ei korjaa toimintaansa KKV:n edellyttämällä tavalla.
 - KKV:lla ei kuitenkaan ole toimivaltaa esittää kilpailuneutraliteettiasioissa seuraamusmaksua.

**Markkinaselvityksen
tarkoituksena on pääasiassa
selvittää, onko kunnassa
toimivia sote- ja
pelastuskiinteistöjen
markkinoita.**

4. Toimitilamarkkinoiden kartoitus

Kiinteistömarkkinoiden aktiivisuus on heikkoa

Vuosi 2024 oli kiinteistökaupoissa finanssikriisin jälkeisiä vuosiakin hiljaisempi.

- Kiinteistöjen kaupankäynti on ollut viimeiset kaksi vuotta ennätysellisen alhainen. Vuoden 2025 ensimmäisellä kvartaalilla kaupankäynti on kuitenkin hieman piristynyt.
- Tuottovaatimukset ovat nousseet viime vuosina ja markkinat odottavat edelleen tuottovaateiden laskua.
- Kiinteistöjen kokonaistuotto (vuokratuotto ja arvonnousu / -lasku) parani vuonna 2024 ollen keskimäärin 1,9 %, kun vuonna 2023 kokonaistuotto oli negatiivinen.
 - Julkisten kiinteistöjen kokonaistuotto oli 4,6 % vuonna 2024. Kiinteistöjen arvostus kuitenkin laski.
- Yhteiskuntakiinteistöjen tuotto on ollut muuta kiinteistömarkkinaa vakaampaa ja keskimääräistä parempaa. Hiljaisessa markkinassa yhteiskuntakiinteistöjen pitkät vuokrasopimukset ja vakaat kassavirrat ovat säilyttäneet paikkansa kaupankäynnissä. Sote-kiinteistömarkkinoille on tullut vuonna 2024 uusia toimijoita.
- Pienissä kunnissa sijoittajia arveluttaa hyvinvointialueen päätöksenteko, epävarmuus hoivatoiminnan organisoitumisesta, yöpäivystyksen jatkuminen ja henkilöstön saatavuus.

Sote- ja pelastuskiinteistöt houkuttelevat sijoittajia markkinatilanteeseen nähden hyvin, mutta yhä harvempi sijoittaja on halukas sijoittamaan pieniin kuntiin hyvinvointialueiden poliittiseen päätöksentekoon liittyvien riskien vuoksi.

Kiinteistösijoittajat sijoittavat lähtökohtaisesti uusiin kohteisiin kasvukeskuksissa

Sijoittajien kiinnostus painottuu pk-seudulle ja kasvukeskuksiin

- Sijoittajien painopiste sotekiinteistöihin on suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Markkinakatsaukset korostavat, että sijoittajien huomio kohdistuu ennen kaikkea pääkaupunkiseudulle sekä suuriin maakuntakeskuksiin (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Vaasa)
- Hyvin saavutettavat ja väestöltään kasvavat alueet houkuttelevat eniten. Näillä alueilla on riittävä kysyntäpohja palveluille ja likvidi jälkimarkkina.

Sijoittajakiinnostus on vähäistä, ellei kyse ole hyvinvointialueen palveluverkkoon välttämättömästi kuuluvasta kiinteistöstä, jonka vuokrasopimus on pitkäaikainen.

Sijoittajia kiinnostavat uudet, modernit ja energiatehokkaat hoivakodit ja terveysasemat

- Sijoittajat painottavat teknisesti hyväkuntoisia kohteita, joilla ei ole suuria peruskorjausvelvoitteita.
- Erityisesti hoivakodit ja terveysasemat ovat houkuttelevia, koska niissä vuokralaisena toimii hyvinvointialue tai suuri yksityinen palveluntuottaja (pitkällä vuokrasopimuksella).
- Kiinteistöissä joissa käyttötarkoitukset ovat hyvin rajalliset, kuten terveysasemat ja palvelutalot, sijoittajat edellyttävät pitkiä vuokrasopimuksia. Monikäyttöisissä esim. toimistotiloissa sijoittajat tyytyvät lyhyempiin vuokrasopimuksiin.

Sijoittajat vaativat lähtökohtaisesti pitkiä vuokrasopimuksia

- Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavat toimijat sijoittavat pitkällä aikajänteellä ja toiminnan kivijalkana on 20-25 vuoden vuokrasopimukset, jotta tuotto-odotus on kohtuullinen ja vuokrataso järkevä.
- Sijoittajat arvioivat erityisesti miten pitkäksi aikaa kohdetta tarvitaan ja mikä on kohteen merkitys osana palveluverkkoa.
- Sijoittajat arvioivat kohteen jäännösarvoriskiä mm. sen mukaan, onko kohteelle mahdollisia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia vuokrasopimuksen päättyessä.
- Sijoittajat suosivat mahdollisimman tavanomaisia kohteita, jotka eivät ole erikoisia, uniikkeja, erityisen pieniä tai suuria. Sijoittajien rohkeus toteuttaa erikoisempia hankkeita kasvaa korkeasuhdanteessa. Juuri nyt eletään matalasuhdannetta.

Kiinteistösijoittajat suosivat tavanomaisia kohteita, jotka eivät ole erikoisia, ja joissa käyttötarkoituksen ja muuntojoustavuuden mahdollisuudet ovat mahdollisimman laajat

Varhan palveluverkkosuunnitelma on tiedossa vuosille 2024-2026

Varhan viimeisin palveluverkkopäätös on tehty vuosille 2024-2026. Hyvinvointialue valmistelee palveluverkkosuunnitelmaa vuodesta 2027 eteenpäin, eli pidemmän aikavälin tilatarpeista ei ole vielä tarkempaa tietoa.

- Vuosille 2024-2026 palveluverkkosuunnitelmassa varmistetaan, että jokaisessa kunnassa on vähintään sote-pistetasoiset palvelut. Sote-keskuspalveluiden joukkoon lukeutuvat Turku, Kaarina, Raisio, Salo, Uusikaupunki ja Loimaa.
- Tavoitteena on supistaa vuokrakiinteistöjä 69 kappaleella (8 %) ja 66 000 m²:lla (12 %) vuoteen 2027 mennessä.

Pidemmän ajan tavoitteena on tilatarpeen supistaminen ja etävastaanottojen lisäys.

- Asetetun tavoitteen perusteella vuonna 2030 keskimäärin 20% nykyisestä fyysisestä asioinnista avoterveydenhuollon toimipisteissä korvattaisiin digitaalisella palvelulla ja vastaava määrä vastaanottotiloja vapautuu esimerkiksi muualta siirtyville käynneille.

→ Varhan pidemmän ajan palveluverkkosuunnitelmaa ei ole vielä 10/2025 tiedossa. Aura ei nykyisessä palveluverkkosuunnitelmassa lukeudu kuuden keskeisen keskuksen joukkoon.

Lähde: Varhan Sosiaali- ja terveystalouden palveluverkon uudistaminen 2024-2026. Aluehallituksen päätöksen 10.9.2024 mukainen esitys

**Kiinteistösijoittajat eivät ole
kiinnostuneita lyhyistä
vuokrasopimuksista.**

Lähimmät toimivat toimitilamarkkinat sijaitsevat Turussa

Turun kiinteistömarkkinoista on saatavissa markkinaevidenssiä:

- 2024 Turussa tehtiin muutamia transaktioita. Keva osti Hartelalta Terveystalon sairaala- ja lääkärikeskuksen, rahasto osti liikekiinteistön toiselta rahastolta, sekä useita asuinkerrostalokohteita myytiin osana laajempaa asuinportfoliota.
- Alueella on useita käynnissä olevia kiinteistöhankkeita, kuten Terveystalo Kupittaalla, Turun Vesihuollon uudet tilat Itäharjussa ja K-Supermarket Nosturinkadulla; suunnitteilla ovat mm. Ratapihan areena ja matkakeskus sekä Kupittaan kärjen Taito-kampus.
- Turussa liikeilojen prime-tuottovaatimus on 8,0 % ja keskustan prime-vuokra 45 €/m²/kk.
- Turun keskustassa liikeilojen vuokrat ovat 20-45 €/m²/kk ja toimistotilojen vuokrat 13-23,5 €/m²/kk. Edullisemmilla alueilla vuokrataso on tyypillisesti 10–20 €/m²/kk (esim. Länsikeskus) tai 10–30 €/m²/kk (Hauninen/Raisio-alue)
- Toimistojen vajaakäyttöaste oli 6,9 % ja liikeilojen 4 %.

Aurassa liike- ja toimistojen vuokrataso on noin 12 €/m²/kk - 15 €/m²/kk.

- 9 % tuottovaateella ja esimerkiksi pääomavuokralla 8 €/m²/kk, kohteen arvo sijoittajalle on korkeintaan 1 067 €/m². On epätodennäköistä, että käyttötarkoituksen muutokset voitaisiin toteuttaa markkinaehtoisesti ja kannattavasti.

Kunnan omistamiin sote- ja pelastuskiinteistöihin ei todennäköisesti ole mahdollista toteuttaa merkittäviä muutostöitä siten, että investoinnille saadaan markkinaehtoisella vuokralla markkinaehtoinen tuotto.

**Kunta ei voi toteuttaa sotepe-
tilojensa käyttötarkoituksen
muutosta markkinoiden
ehdoilla kannattavasti.**

Auran alueella sijaitsevat sotepe- ja yrityskiinteistöt

Aurassa sijaitsevat kiinteistöt 2024	Rakennuksia (kpl)	Kerrosala (m2)
Liikerakennukset	19	16 261
Toimistorakennukset	5	1 925
Hoitoalan rakennukset	9	5 358
Kokoontumisrakennukset	9	4 038
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset	53	43 333
Varastorakennukset	27	14 313
Pelastustoimen rakennukset	3	2 014

Tilastokeskuksen 2024 tilastotiedon mukaan Auran kunnan alueella sijaitsevista liike-, teollisuus- ja palvelukiinteistöistä pääosa on teollisuuden rakennuksia (53 kpl) Hoitoalan rakennuksia on 9 kpl.

Lähde: Tilastokeskus, - Rakennukset käyttötarkoituksen mukaan, 2024, viitattu 31.10.2025

Aurassa ei ole merkittäviä määriä palvelu- ja liikekiinteistöjen kauppoja v. 2016-2025

Palvelukiinteistöt:

- Ei tilastoituja kauppoja rakentamattomista palvelukiinteistöksi kaavoitetuista maa-alueista 2016-2025 (0-3 kauppaa vuodessa).
- Ei tilastoituja kauppoja rakennetuista palvelukiinteistöksi kaavoitetuista kiinteistöistä 2016-2025 (0-3 kauppaa vuodessa).

Liikekiinteistöt:

- Yhteensä 6 tilastoitua kauppaa rakentamattomista liikekiinteistöksi kaavoitetuista maa-alueista 2018-2020.
- Ei tilastoituja kauppoja rakennetuista liikekiinteistöksi kaavoitetuista kiinteistöistä 2016-2025 (0-3 kauppaa vuodessa).

**Aurassa ei ole Maanmittauslaitoksen tilastopalvelun mukaan tapahtunut palvelukiinteistöjen kauppoja vuosina 2016-2025.*
Viimeisen 10 vuoden aikana on tilastoitu kuusi kauppaa liikekiinteistöiksi kaavoitetuista maa-alueista.**

** Tilastoissa näkyvät ainoastaan sellaiset vuodet, joina kauppoja on tehty vähintään 3 kpl. Myös esimerkiksi osakemuotoiset kaupat tai vuokratonttien kaupat eivät näy maanmittauslaitoksen datassa.*

Markkinointisivujen ilmoitukset Aurassa vuokrattavista toimitiloista

Auran kunnan alueella on myynti- tai vuokrausilmoituksia liike- asumispalvelu- ja teollisuustiloista:

Vuokrattavana

- Liikehuoneisto/teollisuustila/toimistotila/varastotila 89 m2
- Liikehuoneisto/teollisuustila/toimistotila/varastotila 207 m2
- Liikehuoneisto/teollisuustila/toimistotila/varastotila 190 m2
- Liikehuoneisto/teollisuustila/toimistotila/varastotila 206 m2
- Liikehuoneisto/teollisuustila/toimistotila/varastotila 375 m2
- Liikehuoneisto/teollisuustila/toimistotila/varastotila 440 m2
- Varastotilaa/tuotantotilaa 65-280 m2
- Liiketila 181 m2

Myytävänä/vuokrattavana

- Teollisuustila/varastotila 1435 m2

Aura vuokraa pääosin Varhan käyttöön terveysasemaa (768 htm2) ja paloasemaa (593 m2). Auran toimitilamarkkinoilla on tarjolla saman kokoluokan kiinteistöjä, mutta etenkin sote-käyttö vaatisi tilojen muokkausta erityiskäyttöön.

Auran sote-toimijat

Yksityiset toimijat:

- Esperi Hoivakoti Mikonpolku, Vanhusten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Esperi Koti Uunilintu, Kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Tuulenvirekoti, Psykiatrian asumispalvelut
- Hoivakaari, Kotihoito

Hyvinvointialueen yksiköt:

- Auran sosiaalitoimisto, Sosiaalitoimisto
- Auran kotihoito, Kotihoito

→ Auran alueella toimii kaksi palveluasumisen yksityistä toimijaa, joilla on kunnan alueella palveluasumisen kohteita.

Lähde: <https://thl.fi/tilastot-ja-data/ohjeet-tietojen-toimittamiseen/hoitoilmoitusjarjestelma-hilmo/toimipaikkarekisteri-topi>, viitattu 31.10.2025

Auran markkinoilla ei tehdä aktiivisesti kauppaa, eikä vuokramarkkinoilla ole tarjolla tiloja sote-käyttöön.

Paloaseman tilan kokoluokassa on vuokrattavissa teollisuus- ja hallikiinteistöjä.

5. Haastattelut

Keskeisten toimijoiden haastattelut

- **Toimitilamarkkinoiden arvioimisen tueksi haastattelimme kunnan henkilöstöä, Suomen Kateasennus Oy:tä (omistaa ja vuokraa kiinteistöjä alueella) sekä kiinteistösijoittajia:**
 - Auran kunta 15.10.2025 // Kari Tuohi ja Terhi Källi
 - Suomen kateasennus Oy 30.10.2025 // Hannu Hakala
 - Turun Teknologiakiinteistöt Oy 7.11.2025 // Mikko Lehtinen
 - Suomen yhteiskuntakiinteistöt Oy (Suohki): 3.9.2025 // Sampsa Apajalahti

Yksityisille toimijoille eivät sovi lyhyet vuokrasopimukset. Auran toimitilamarkkina on paikallinen.

Varha vuokraa jatkossa kunnan kiinteistöjä lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla.

- Varha on vuodesta 2026 alkaen tarjoutunut vuokraamaan Auran kunnan sote- ja pela-kiinteistöjä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla, joissa on 12 kk irtisanomisaika. Varha kuitenkin investoi esimerkiksi käynnissä olevaan terveysaseman remonttiin.

Auran toimitilamarkkina on paikallinen ja erillinen Turun markkinasta.

- Teollisuustiloille on jonkin verran kysyntää ja tarjontaa valtatie 9:n varressa, mutta kiinteistökauppoja on tehty vain yksittäisiä.
- Toimisto- ja liiketilojen markkina on hiljaisempi.

Sote- ja pela-kiinteistöjen sijoittajakiinnostus on lyhyillä sopimuksilla epätodennäköistä.

- Esperi Carela ja Humanalla on yhteensä kolme palveluasumisen kohdetta Aurassa. Uusia sote-rakennushankkeita ei ole viiden vuoden sisällä ollut, eikä sote-tonteille ole ollut kysyntää.
- Sote-kiinteistöillä ei ole käyty kauppaa viimeisen 5 vuoden aikana.
- Isoja kiinteistösijoittajia eivät houkuttele pienet yksittäiset kohteet isojen kaupunkien ulkopuolella. Pitkät vuokrasopimukset voisivat houkutella paikallisia sijoittajia.

Sote-kiinteistöjen kysyntä vaihtoehtoisessa käytössä on epätodennäköistä, eikä muutostöitä ole taloudellisesti kannattavaa tehdä.

- Terveysaseman muuntaminen muuhun käyttöön on teknisesti mahdollista, mutta taloudellisesti haastavaa.
- Paloasema voisi soveltua esimerkiksi pienimuotoiseen yritystoimintaan, kuten halliksi taksiyrittäjälle.
- Palveluasumisen tarve on kasvussa, mutta hankkeiden toteutuminen edellyttäisi ulkopuolista sijoittajaa ja pitkiä vuokrasopimuksia.

Kiinteistösijoittajat näkevät lyhyet sopimukset ja arviointimenettelyn riskeinä

Sijoittajien näkemykset riskeistä:

- Haastateltavat kiinteistösijoittajat totesivat, että lyhyet sopimukset eivät ole mahdollisia (sijoittajalle).
- Sijoittajat näkevät arviointimenettelyn alaiset hyvinvointialueet riskinä (mikäli Varsinais-Suomen hyvinvointialue joutuu arviointimenettelyyn tulevaisuudessa, sijoittajien kiinnostus heikkenee).
- Sijoittajille kasvukeskukset ja niiden kehyskunnat koetaan potentiaalisina sijoituskohteina, muut sijainnit varauksella.

Sijoittajahaastattelu vahvistaa markkinakatselmusten näkemyksen, että lyhyet vuokrasopimukset eivät sovi sijoittajille ja kiinnostus kasvukeskusten ja niiden kehyskuntien ulkopuolella on vähäistä.

**Haastattelujen perusteella
yksityisiä toimijoita ei kiinnosta
sote- ja pela-kiinteistöjen
omistaminen lyhyillä
vuokrasopimuksilla.**

Liitteet

Kunnan haastattelu

Tilatarjonta ja Varhan käyttö

- Varha käyttää nykyistä terveysasemaa ja paloasemaa, joihin neuvotellaan uusia sopimuksia vuodesta 2026 eteenpäin. Hyvinvointialue on tarjonnut kohteille toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia 12 kk irtisanomisajalla.
- Varha maksaa käynnissä olevaa terveysaseman remonttia ja suunnittelee suunterveyden palveluiden laajentamista, mutta lääkärivastaanottoa supistetaan.

Markkinatilanne ja toimitilarajonta

- Liiketilaille on jonkin verran kysyntää alueella, mutta tarjontaa on vähän.
- 5 vuoden sisällä Aurassa on tehty yksittäisiä kiinteistökauppoja teollisuustiloilla, mutta sote- ja liikekiinteistöjen kauppoja ei ole tunnistettu.

Sijoittajakiinnostus ja yksityiset toimijat

- Esperi Care ainoa yksityinen sote-toimija Aurassa. Kunnan oma palveluasumisen yksikkö on aiemmin lakkautettu Varhan lopetettua käytön.
- Uusia toimijoita ei ole kiinnostanut sote-rakentaminen Aurassa, eikä sote-tonteille ole ollut kysyntää.
- Kiinteistöistä ainoastaan vuokra-asumiselle katsotaan olevan aitoa kysyntää alueella.

Kaavoitus ja muutokset

- Terveysasema on suunniteltu sote-käyttöön, ja muuhun käyttötarkoitukseen muutokset edellyttäisivät laajoja investointeja.
- Paloasema ei lähtökohtaisesti sovellu teollisuuskäyttöön.
- Kaavaan on mahdollista tehdä muutoksia poikkeamisluvalla

Suomen Kateasennus Oy haastattelu

Paikallinen toimitilamarkkina

- Sijainti on tilakysynnän kannalta tärkeintä. Teollisuuskiinteistöjen kysyntä keskittyy valtatie varteen liikenneasemien ympäristöön, jossa on vain vähän vapaata toimitilaa ja lisäkysyntää teollisuushalleille. Auran alueella on myös tyhjiä tiloja omistuksessaan.
- Keskusta-alueella joitain tyhjiä liiketiloja, jotka ovat olleet tyhjiään vuosien ajan.
- Markkina pieni ja paikallinen, eikä etenäkään toimisto- ja liiketilojen vuokramarkkina ole yhteydessä Turun markkinaan.
 - Auran katsotaan sijaitsevan liian kaukana Turusta, eivätkä esimerkiksi katsastuskonttoriyrittäjät ole olleet kiinnostuneita Auran tiloista.

Vuokratasot

- Teollisuus- ja hallitilojen vuokrataso on noin 7-8 €/m²/kk ja toimistojen 12–13 €/m²/kk. Keskustassa liiketilojen vuokrat voivat olla 14-15 €/m²/kk.
 - Keskustan korkeampi vuokrataso ei houkuttele uusia vuokralaisia.

Sote-kiinteistöjen käyttömahdollisuudet

- Terveysaseman muuntaminen muuhun käyttöön on mahdollista, mutta taloudellisesti vaikeaa. Matala huonekorkeus estää monet käyttötarkoitukset.
- Paloasema voisi soveltua esimerkiksi taksiyrittäjälle halliksi.

Yksityinen palvelutuotanto ja tulevaisuus

- Palveluasumisen yksityinen kysyntä kasvussa, mutta markkina kapea, ei todennäköisesti toteudu ilman ulkopuolista sijoittajaa.

Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n haastattelu

Turun alueen toimitilamarkkinan rakenne

- Turku muodostaa oman rajatun toimitilamarkkinansa muiden kuin teollisuuskiinteistöjen osalta. Toiminta ja kysyntä keskittyvät kaupungin alueelle, eivätkä ympärys-kunnat Lieto, Kaarina, Raisio ja Aura lähtökohtaisesti kilpaile Turun toimitilamarkkinan kanssa.
- Turun ympärys-kunnissa kiinteistömarkkinat keskittyvät asuntoihin ja paikallisten pienten ja keskisuurten yritysten käyttämiin hallitiloihin.
- Poikkeuksina kehyskuntien toimitilakohteissa voivat lisäksi olla julkishallinnon yksiköt, kuten koulut, joissa on pitkäaikaiset vuokrasopimukset kunnan tai muun julkisen käyttäjän kanssa.

Sijoittajamarkkina ja yksityisten toimijoiden kiinnostus sote-kiinteistöjen omistamiseen

- Markkina on keskittynyt ja merkittävät kiinteistötoimijat painottuvat Turun kaupungin sisäisiin alueisiin. Kunnan tai hyvinvointialueen kanssa tehty pitkä vuokrasopimus voi houkutella sijoittajia erityisesti hoivakiinteistöjen osalta, mutta isoja sijoittajia eivät kiinnosta pienet yksittäiset kohteet Turun ulkopuolella.
- Lyhyet vuokrasopimukset eivät kiinnosta yksityisiä toimijoita.
- Pieniin ja hajanaisiin kohteisiin ei nähdä järkevänä sijoittaa, sillä hallinnointi ja riskit ovat suhteessa liian suuria. Pienemmät hoivakohteet voisivat kiinnostaa paikallisempia sijoittajia, mutta tällöinkin vaatimuksena on lähtökohtaisesti pitkäaikainen vuokrasopimus.

Vastuuvapauslauseke

Tämä esitys ja sen sisältämät tiedot on laadittu huolellisesti ja parhaan kykymme mukaan käytettävissä olleiden tietojen perusteella. Finwise Advisors Oy ("Finwise") ei kuitenkaan vastaa mahdollisista virheistä, puutteista tai tiedoissa tapahtuneista muutoksista esityksen laatimisen jälkeen. Esityksessä esitetyt analyysit, suositukset ja ennusteet perustuvat tämänhetkiseen tietoon ja olosuhteisiin, eikä niitä voida pitää sitovina tai takuuna tulevista tapahtumista.

Huomioithan seuraavat seikat:

- Sijoitusneuvonta: Tämä esitys ei sisällä sijoitusneuvoja eikä ole tarkoitettu sijoituspalvelujen käyttöön liittyväksi neuvonannoksi.
- Vero- ja lakikonsultaatio: Finwise ei tarjoa vero- tai lakikonsultaatiota. Asiakkaiden tulee kääntyä asianmukaisten ammattilaisten puoleen näissä asioissa.
- Käyttötarkoitus: Kaikki tässä esityksessä annetut tiedot on laadittu vain kyseessä olevaan käyttötarkoitukseen ja kyseessä olevalle organisaatiolle, eikä niitä voi sellaisenaan hyödyntää muissa tilanteissa ilman lisäanalyysia ja kontekstin huomioimista.

Finwise ei ota vastuuta esityksen perusteella tehtyjen päätösten seurauksista. Suosittelemme asiakkaita harkitsemaan huolellisesti esityksessä annettuja suosituksia ja tarvittaessa hankkimaan lisäasiantuntemusta ennen päätöksentekoa.