

Kiinteistömarkkinakatsaukset

Yhteiskuntakiinteistöt Q1 2025: Vanhusten hoivassa kohti parempaa huomista



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 0400 853 528

rettamanagement.fi/markkinakatsaukset

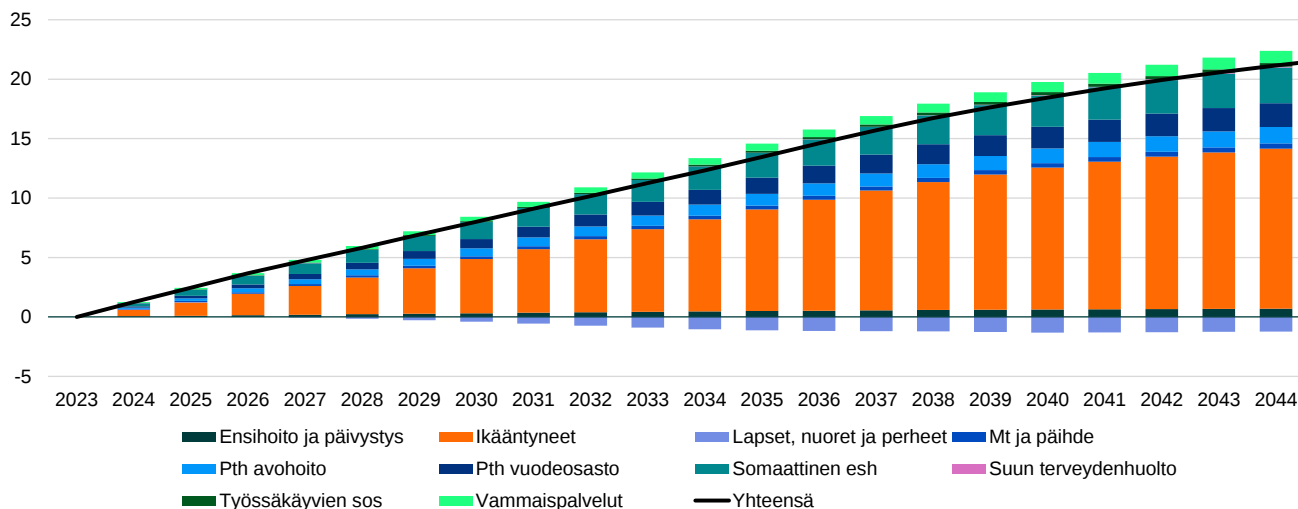
Yhteiskuntakiinteistöt säilyttivät parhaiten arvonsa viime vuonna ja tuottivat selvästi kaikkien kiinteistösektoreiden keskimääräistä tasoa paremmin KTI:n tilastoissa. Pitkät vuokrasopimukset sekä vakavaraiset, usein julkiset tai lakisääteisiä palveluita tuottavat vuokralaiset tukivat vuokrien nousua ja pitivät käyttöasteen korkealla, yli 98 prosentissa KTI:n datassa. Yhteiskuntakiinteistöt säilyttävät vetovoimansa matalan riskiprofiilin, pitkien vuokrasopimusten ja suhdanteista riippumattoman kysynnän ansiosta.

Yhteiskuntakiinteistöjen sektorin markkinan koko jatkoi kasvuaan viime vuonna. Samalla myös ulkomaisten sijoittajien kiinnostus on lisääntynyt. Tästä kertoo muun muassa se, että alalle tuli uusi kansainvälinen sijoittaja viime vuoden aikana. Väestön ikääntymiseen liittyvä markkinarako on vanhusten hoivassa merkittävä, mikä kasvattaa hoivapalveluiden kysyntää tulevaisuudessa huomattavasti. Muuttuva väestörakenne lisää painetta kunnille ja hyvinvointialueille kehittää sosiaalisen hoivan asumispalveluita. Monipuolisempia ja laadukkaita hoivaratkaisuja tarvitaan, jotta kasvavaan tarpeeseen voidaan vastata kestävästi ja tehokkaasti.

"Sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuskanta on keskimäärin vanhaa, tilojen keski-ikä on yli 50 vuotta, ja peruskorjaukset ovat monin paikoin viivästyneet, FCG:n mukaan. Rakennusten kuntoa on heikentänyt epävarmuus sote-palveluiden järjestämisestä sekä siihen liittyvä haluttomuus investoida tilojen ylläpitoon. Samaan aikaan lainsäädäntö edellyttää monipuolisempia ja laadukkaampia hoivaratkaisuja vastaamaan väestön ikääntymisestä johtuvaan kasvavaan palvelutarpeeseen. Rakennuskannan uudistuminen etenee kuitenkin hitaasti, ja osa nykyisistä tiloista ei enää täytä nykyaikaisia vaatimuksia. Tämä avaa kuitenkin mahdollisuuksia esimerkiksi yksityisille toimijoille, jotka voivat tarjota nykyaikaisempia tiloja, ottaa vastuun tilojen toimivuudesta sekä helpottaa kiinteistöriskin ja investointivastuun ulkoistamista", summaa Retta Managementin kiinteistöanalytikko **Anton Takkavuori** vanhusten hoivakiinteistömarkkinan nykyhetkeä.

- Suuret ikäluokat tulevat vanhuusikään, minkä seurauksena hoivan tarve kasvaa. Tästä huolimatta hyvinvointialueet vähentävät ympärivuorokautisten hoivapaikkojen tarjontaa.
- Tilalle tuodaan yhteisöllistä asumista, mutta niiden ihmisten määrä, joille tämä asumismuoto aidosti soveltuu, voi lopulta jäädä melko rajalliseksi.
- Tuoreen selvityksen mukaan lisää paikkoja ympärivuorokautiseen palveluasumiseen tarvittaisiinkin seuraavien vuosien aikana.

Eri palvelumuotojen vaikutus sosiaali- ja terveydenhuollon menojen ennakoituun kasvuun, prosenttiyksikköä vuodesta 2021

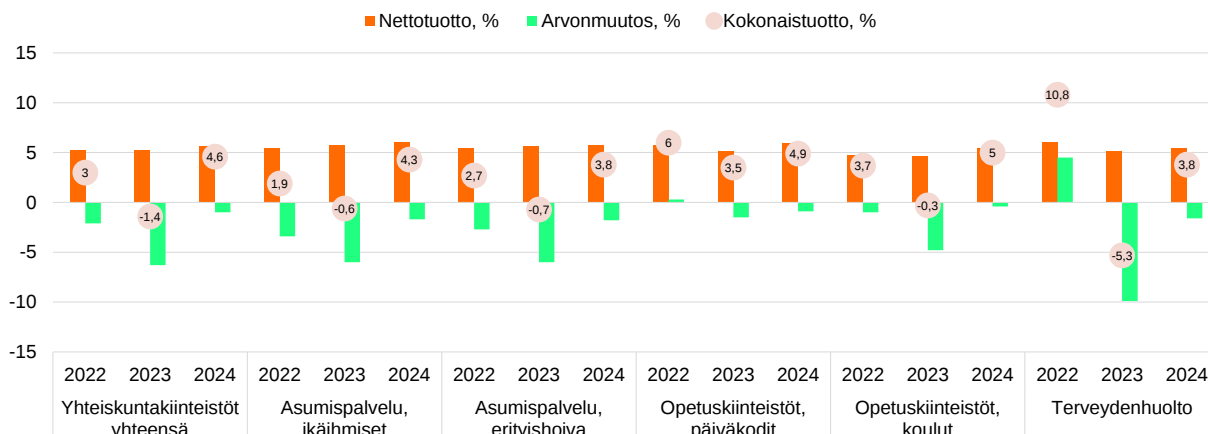


Lähde: THL

Kelpo suoritus haastavassa markkinassa

Yhteiskuntakiinteistöjen markkina-arvot pitivät parhaiten pintansa viime vuonna muihin kiinteistösektoreihin verrattuna KTI:n tilastoissa. Lisäksi tulevat vuokranäkymät vaikuttavat KTI:n mukaan positiivisesti yhteiskuntakiinteistöjen markkina-arvoihin. Yhteiskuntakiinteistöjen kokonaistuotto nousi 4,6 prosenttiin vuonna 2024, kun arvojen lasku hidastui keskimäärin yhden prosentin tuntumaan.

Yhteiskuntakiinteistöjen tuottoasteet



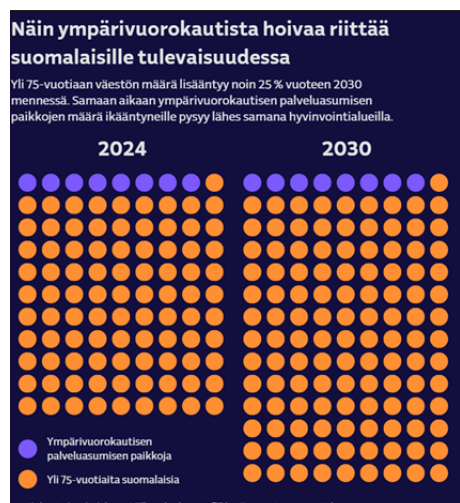
Lähde: KTI

Yhteiskuntakiinteistösektorin prime-tuottovaatimukset ovat säilyneet muuttumattomina jo usean kvartaalin ajan, sekä vanhusten hoivan että varhaiskasvatuksen segmenteissä. Ennusteet viittaavat lievään laskuun tulevina vuosina, mikä osaltaan tukee markkina-arvojen myönteistä kehitystä. Sektorin vahvat fundamentit, kuten väestörakenteen muutos ja pitkät vuokrasopimukset, tarjoavat vakaan pohjan tulevaisuudelle. Hyvä asemoituminen tulevaisuuteen heijastuu myös kasvavana sijoittajakiinnostuksena.

Lyhyellä aikavälillä **transaktiemarkkinan elpyminen nojaa vahvasti ulkomaisen pääoman paluuseen**. Ulkomaiset sijoittajat ovatkin tilastojen valossa löytämässä Suomen hoivamarkkinat entistä enemmän. Viime vuonna sektorille tuli uusi ulkomainen sijoittaja, Oslo'n pörssin Public Property Invest. PPI on jatkanut ostojaan kuluneen vuoden aikana. Lisäksi 2025 Q1:llä yhteiskuntakiinteistöt nousivat jopa kauppatilaston kärkeen 170 miljoonan euron volyymilla ja 27 %:n markkinaosuudella KTI:n transaktioseurannassa. Vaikka suurten kauppajen toteuttaminen on ollut haastavaa, keskimääräinen transaktiokoko on jälleen kasvussa.

Kysyntää riittää, myös huomenna

Suuret ikäluokat tulevat vanhuusikään tällä ja seuraavalla vuosikymmenellä, joten hoivan tarve kasvaa merkittävästi. Tästä huolimatta hyvinvointialueet vähentävät ympärivuorokautisten hoivapaikkojen tarjontaa. Monien hyvinvointialueiden tavoitteena on siirtää painopistettä kevyempiin palveluihin ja vähentää raskaampien, korkean hoitajamitoituksen paikkojen käyttöä.



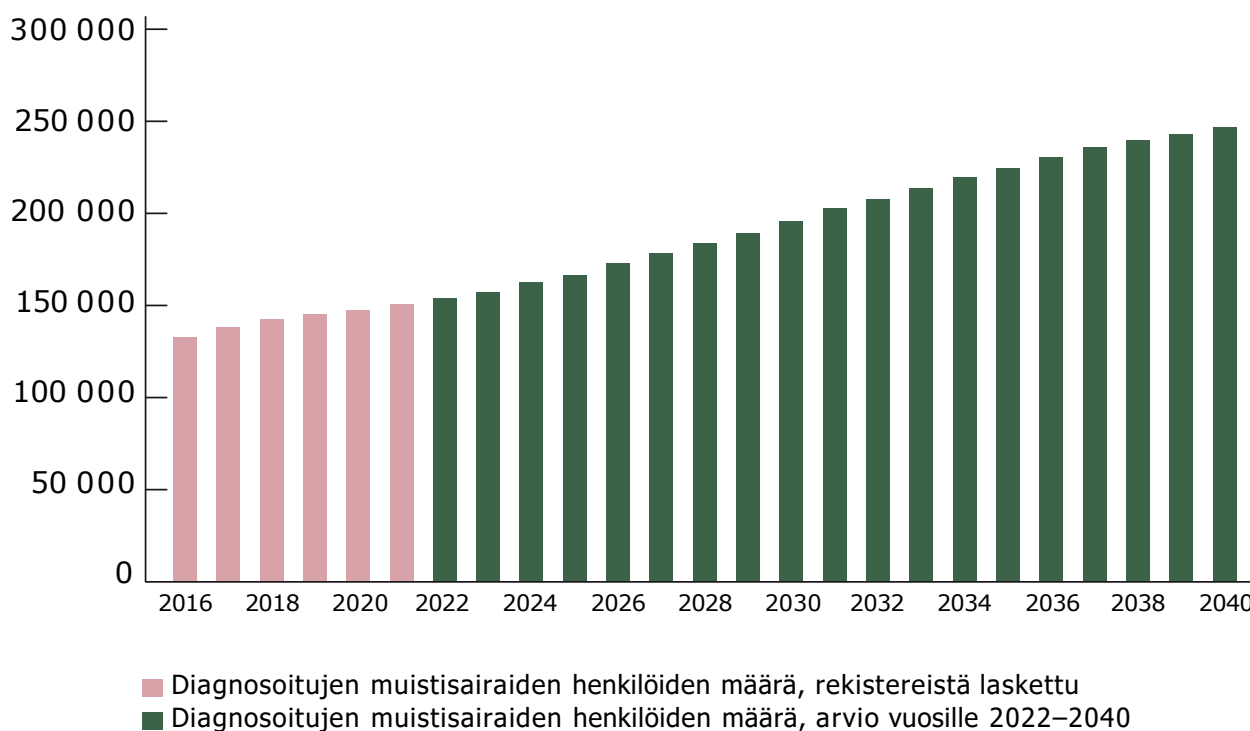
Ympäri vuorokautista palveluasumista vähennetään ja tilalle tuodaan niin kutsuttua yhteisöllistä asumista, kuten viime vuonna voimaan tullut sosiaalipalvelulaki linjaa. Se joukko ihmisiä, joille yhteisöllinen asuminen sopii, ei välttämättä ole lopulta kovin suuri asiantuntijoiden mukaan (Lähde: [Näin hoivasta leikataan: Tuhannet vanhukset jäävät ulos ympärivuorokautisesta hoivasta | HS.fi](#)).

Yhteisöllisestä asumisesta on vielä vähän tutkittua tietoa, ja alan asiantuntijat ovat huolissaan sen soveltuvuudesta erityisesti paljon hoivaa tarvitseville ikäihmisille. Moni pohtii, keille nykyisistä ympärivuorokautisen hoidon käyttäjistä yhteisöllinen asuminen todella sopii, etenkin jos muistisairaat rajataan sen ulkopuolelle.

Muistisairaudet johtavat edetessään väistämättä avun ja lopulta ympärivuorokautisen hoivan tarpeeseen, mikä vaatii lisäresursseja vanhushoivapalveluihin. Suomen Tiedeakatemia ry:n ennusteiden mukaan muistisairaiden määrä saattaa jopa kaksinkertaistua vuoteen 2050 mennessä.

Kokoanisuudessaan yhteisöllisen asumisen asema muistisairaiden hoivapolulla on kuitenkin epäselvä asiantuntijoiden mukaan. Koska muistisairauksia ei toistaiseksi voida parantaa, suuri osa sairastuneista tarvitsee jossain vaiheessa ympärivuorokautista hoivaa. Ympäri vuorokautiseen palveluasumiseen tarvittaisiinkin lisää paikkoja seuraavien vuosien aikana, Suomalaisen Tiedeakatemia toukokuussa 2025 julkaistun tiedeiskun mukaan, joka käsittelee muistisairauksia Suomessa. Tutkijoiden mukaan tämä nopeasti yleistävä kansansairaus haastaa sote-palvelut ennennäkemättömällä tavalla.

Muistisairaiden määrä kasvaa



Lähde: Suomalainen Tiedeakatemia ry

Sijoitustarina vasta alussa

Hali ry:n tekemän 'Selvitys ikäihmisten hoivajonoista' -selvityksen mukaan noin 2 200 ikääntynyttä odotti hoivapaikkaa vuoden 2024 lopussa, vaikka heille oli jo tehty palvelupäätös. Lisäksi suuri joukko odottaa vielä palvelutarpeen arviointia. Samalla tuhansia hoivapaikkoja on tyhjiillään yksityisten ja järjestöjen yksiköissä, mutta hyvinvointialueet suosivat edelleen omia yksiköitään eivätkä hyödynnä olemassa olevaa kapasiteettia riittävästi. Jos ikäihmiset pääsisivät ajoissa tarkoituksenmukaiseen hoivaan, säästöpotentiaali koko maassa olisi huomattava Hali ry:n mukaan kymmeniä, jopa satoja miljoonia euroja vuodessa. Lisäksi yksityisten hoivakotiyritysten edunvalvoja HALI ry on kritisoinut pitkään sitä, että kuntien ylläpitämissä hoivakodeissa hoiva tulee kalliimmaksi kuin yksityisissä.

Odotusajat ikääntyneiden ympärivuorokautisessa hoivassa H2 2024 (vrk)



Tiedot kerätty tietopyynnöllä hyvinvointialueilta. Pohjois-Savon hyvinvointialue ei kyennyt ilmoittamaan keskimääräistä odotusaikaa.

Kaavio: Hyvinvointiala Hali ry • Lähde: Hyvinvointialueet • Väline: Datawrapper

Lain mukaan hoivapaikka on tarjottava viipymättä, viimeistään kolmen kuukauden kuluessa. Todellisuudessa moni joutuu odottamaan selvästi pidempään, usein epätarkoituksenmukaisissa ja kalliissa palveluissa. Odotusaikoja on kuvailtu paitsi lainvastaisiksi myös epäinhimilliseksi. Peittävyiden leikkausten seurauksena yhä useampi ikääntynyt tai heidän omaisensa turvautuu yksityisiin palveluihin, mikä kasvattaa yksityisten hoivakotien, kotihoitoyritysten ja muiden toimijoiden kysyntää. Tämä siirtää hoivan painopistettä yksityiselle sektorille ja lisää yksityisten kiinteistöjenomistajien merkitystä hoivaratkaisissa.

"Väestön ikääntyessä tarve hoivapalveluille kasvaa, vaikka samaan aikaan ympärivuorokautisten hoivapaikoista leikataan. Tämän seurauksena onkin mahdollista, että hyvinvointialueet ja kunnat turvautuvat yhä enemmän yksityisiin palveluntuottajiin, mikä lisää myös nykyaikaisten hoivakiinteistöjen kysyntää. Suurimmat hoivakonsernit ovat laajentaneet toimintaansa ostamalla pienempiä toimijoita ja rakennuttamalla uusia hoivakoteja yhteistyössä kiinteistösjoiittajien kanssa. Kiinteistöt muodostavat oman liiketoiminta-alueensa, jossa tarvitaan merkittäviä investointeja mutta saadaan vastineeksi pitkäaikaisia vuokrasopimuksia ja vakaata kassavirtaa. Ennakoimmekin sijoitusvilkastumista yhteiskuntakiinteistöihin, yksityisten hoivayritysten toimiessa kasvun vetureina", summaa Takkavuori.

Lähteet: FCG, HS, Hyvinvointiala Hali ry, KTI, Suomalainen Tiedeakatemia ry ja Yle

Lisätietoja:

Anton Takkavuori
 Kiinteistöanalytikko
 Retta Management
 anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 Puh. 0400 853 528

**Voit tilata myös räätälöityjä
markkinakatsauksia!**

www.rettamanagement.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko

anton.takkavuori@rettamanagement.fi

0400 853 528