

TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ SYKSYLLÄ 2013

1 Yleistä

Epävarmuus tulevasta talouskehityksestä on näkynyt kiinteistömarkkinoiden kaikilla rintamilla. Kiinteistökauppojen volyymi on ollut alhaista, rakentaminen hiljentynyt ja toimitilojen vuokraaminen ollut haasteellista. Helsingissä toimitilojen vuokrat ovat kaikesta huolimatta olleet pääosin nousussa, mutta sopimusten solmimisaktiiviteetti on ollut alhaista. Tyhjän tilan määrä on kasvanut kaikissa tilatyypeissä sekä Helsingissä että PKS:illä. Asiantuntijat uskovat vajaakäytön kasvavan myös lähitulevaisuudessa.

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat ovat jatkaneet maltillista nousuaan myös kuluvan vuoden aikana. KTI:n Helsingin ydinkeskustaa kuvaavan toimistovuokraindeksin pisteluku kohosi viimeisen puolen vuoden aikana 1,4 prosenttia, vuositason nousun ollessa 2,4 prosenttia. Mediaanivuokrataso oli ydinkeskustassa 26,0 €/m²/kk syksyllä 2013. Uusia vuokrasopimuksia alkoi 63 kappaletta maalīs- elokuussa 2013 eli vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Koko Helsingin toimistovuokramarkkinoilla uusia sopimuksia oli alkanut viimeisen puolen vuoden sisällä saman verran mitä vuotta aiemmin, mutta neliömääräisesti tilaa oli vuokrattu vain puolet siitä mitä viime syksynä. Alueilla, joilla tyhjän tilan määrä on suuri, on myös vuokrakehitys ollut vaisua. Ydinkeskustassa vuokrat olivat kuitenkin edelleen nousseet, tosin melko maltillisesti. Myös koko kaupungin tasolla vuokrien tunnusluvut olivat nousseet. Alueelliset erot sekä vuokratasoissa että tyhjän tilan määrissä ovat säilyneet suurina. Toimisto-osamarkkinoista eniten tyhjää tilaa syyskuussa 2013 oli Pitäjänmäellä ja Ruoholahdessa. Pitäjänmäellä uusien sopimusten vuokrataso oli viimeisellä puolivuotisjaksolla mediaanivuokralla mitattuna noin 13,1 €/m²/kk ja Ruoholahdessa 22,8 €/m²/kk.

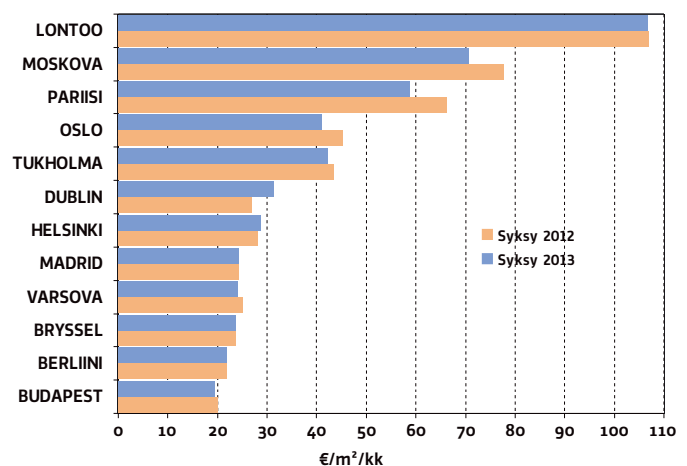
Liiketilamarkkinoilla käyttöasteet ovat säilyneet eri tilatyypeistä edelleen parhaimmalla tasolla, mutta myös tällä sektorilla tyhjän tilan määrä on paikoin kasvanut. Liiketilojen vuokrat olivat edelleen kehittyneet pääosin positiivisesti. Uusien sopimusten vuokratasot olivat ydinkeskustassa ja muun Helsingin alueella edellissyksyistä tasoa keskimäärin korkeammat, muun kantakaupungin alueella sitä vastoin hieman matalammat.

Tuotannollisten tilojen vallitsevat vuokrat olivat kantakaupungin alueella kehittyneet suotuisasti, mutta monilla alueilla keskustan ulkopuolella hieman laskeneet. Tyhjän tilan määrä oli noussut useilla osamarkkinoilla PKS:lla.

RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet kiinteistömarkkinoiden asiantuntijat uskovan Helsingin ydinkeskustan vuokrakehityksen olevan sekä toimistoissa että liiketiloissa ainoa osamarkkina, jossa vuokrakehitys tulee olemaan positiivista seuraavan kuuden kuukauden aikana. Ydinkeskustan saldoluovut olivat kuitenkin enää vain vähän plussan puolella, mutta ero muihin osamarkkinoihin oli säilynyt selvänä. Kaikilla muilla osamarkkinoilla vuokrien laskuun uskovien osuus oli enemmistönä vastaajista. Läpi linjan kyselyyn vastanneet olivat myös hieman pessimistisempiä tulevasta vuokrakehityksestä kuin keväällä.

Toimistotilojen vuokrat ovat eurooppalaisissa pääkaupungeissa olleet enimmäkseen laskusuunnassa. Prosentuaalisesti suurin lasku on tapahtunut Pariisissa, jossa vuokrat ovat laskeneet 11,3 prosenttia. Myös Oslolla ja Moskovassa vuokrien lasku on ollut 9 prosentin luokkaa. Vuokratasot ovat korkeimmat Lontoossa, jossa vuokrissa ei käytännössä ole tapahtunut muutosta vuoden sisällä. Ainoastaan kahdessa kaupungissa vuokrat ovat nousseet, Helsingissä 2,4 prosenttia ja Dublinissa todella reippaasti, 16,7 prosenttia. Toimistotilojen vajaakäyttö oli suurin-

Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2012 ja 2013.



ta Budapestissa ja Dublinissa, molemmissa 18,6 prosentin luokkaa. Alhaisinta vajaakäyttöä oli edelleen Lontoossa, 5,9 prosenttia. Helsingin toimistojen vajaakäyttö on eurooppalaisessa mittakaavassa tarkasteltuna hieman keskimääräistä alhaisempi.

1.1 Toimistotilat

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokramarkkinat ovat pitäneet kohtuullisesti pintansa myös vuoden 2013 aikana. KTI:n vuokraindexi osoittaa toimistovuokrien nousseen 1,4 prosenttia viimeisen puolen vuoden aikana. Vuositasolla (syksy 2013–syksy 2012) uusista sopimuksista laskettu toimistovuokraindexi oli noussut 2,4 prosenttia. Ydinkeskustan toimistotilojen käyttöasteet olivat sitä vastoin heikentyneet vuoden aikana. Syksyyn 2012 verrattuna käyttöaste laski 2,3 prosenttiyksikköä 88,8 prosentin tasolle KTI:n tyhjien tilojen seurannan mukaan. Toimistotilojen kysyntä on säilynyt kohtalaisen heikkona myös viimeisen puolen vuoden aikana. Uusia sopimuksia alkoi uusimmalla periodilla ydinkeskustassa 63 kappaletta, yhteensä noin 13 500 m²:stä. Vastaavalla periodilla edellisyksynä sopimuksia oli alkanut 77 kappaletta yhteensä noin 12 000 m²:stä. Myös ydinkeskustan ulkopuolella, muun kantakaupungin sekä muun Helsingin alueella vuokrat nousivat jonkin verran syksyn 2012 ja syksyn 2013 välisenä aikana kysynnän kohdistuessa eritoten uudempaan ja laadukkaampaan tilakantaan. Toisaalta alueellisesti on ollut

havaittavissa myös vuokrien laskua tyhjän toimistotilan edelleen kasvaessa, mutta laajemmilta alueilta lasketuissa vuokrien tunnusluvuissa tämä ei ole näkynyt. Ruoholahdessa tyhjän toimistotilan määrä on jatkanut kasvuaan vuoden aikana, yltäen nyt jo lähes 55 000 m²:n tasolle. Pitäjänmäellä tyhjien tilojen määrä oli edellisyksyyn verrattuna vähentynyt 6 000 m²:llä. Neliömääräisesti toimistotiloja oli kyseisellä alueella tyhjillään KTI:n tyhjien tilojen seurannan mukaan kuitenkin edelleen lähes 59 000 m²:iä.

Koko Helsingin tasolla tyhjän tilan määrää kuvaava vajaakäyttöaste (Catella) on noussut edellisen syksyn 8,6 prosentista 9,8 prosenttiin syksyllä 2013. Koko pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste oli Catellan mukaan 11,5 prosenttia. KTI-RAKLI Toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat tyhjän toimistotilan lisääntyvän edelleen PKS:lla lähitulevaisuudessa.

Helsingin ydinkeskustan kaikkiin voimassaoleviin sopimuksiin perustuvan vallitsevan vuokratason nousu on edelleen jatkunut. Vallitsevien vuokrien mediaani oli 26,34 €/m²/kk syksyllä 2013. Viimeisen puolen vuoden aikana alkaneiden uusien sopimusten mediaanivuokra oli hieman tätä tasoa alhaisempi eli 26,00 €/m²/kk.

Koko Helsingin uusien, maaliskuun 2013 välisenä aikana alkaneiden toimistovuokrasopimusten mediaanivuokra oli 18,38 €/m²/kk, kun samaan aikaan vuotta aiemmin alkaneiden sopimusten mediaanivuokra oli ollut 17,00 €/m²/kk. Myös kevääseen 2013 verrattuna vuokrat olivat nousseet, sillä silloin mediaanivuokra oli ollut 18,02 €/m²/kk.

■ Taulukko 1. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä syksyllä 2013

Toimitila	Vajaakäyttöaste %		
	Syksy 2013	Kevät 2013	Syksy 2012
Toimistotilat	9,8	9,4	8,6
Liiketilat	2,6	2,8	2,5
Tuotannolliset tilat	5,3	5,7	5,7

Lähde: Catella 2013

1.2 Liiketilat

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vallitsevat vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Uusimman puolivuotisaineiston uusien sopimusten mediaanivuokrataso oli vallitsevien vuokrien mediaanivuokratasoa hieman korkeampi. Ydinkeskustan kauppakeskusten saneeraukset ovat uudistaneet osin liiketilatarjontaa nostamalla myös vuok-

ratasoja. Katutasen parhaiden paikkojen ja keskeisten katujen kulmapaikkojen vuokrat ovat yleensä selvästi yli kaksinkertaiset ydinkeskustan keskimääräiseen tasoon nähden. Tyhjän liiketilän määrä oli lisääntynyt kuitenkin edelliseen syksyyn verrattuna, mutta suurin osa tästä tyhjästä tilasta sijaitsee kerroksissa, ei katutasossa.

Ydinkeskustan ulkopuolisessa kantakaupungissa liiketilojen käyttöasteet ovat pysytelleet hyvällä tasolla. Myös vuokrakehitys on edelleen säilynyt nousujohteisena muun kantakaupungin alueella. Muualla Helsingissä päivittäistavara-kaupan vuokrat ovat säilyneet vakaina ja muun vähittäiskaupan pääosin nousujohteisina. Poikkeuksena tästä, tiettyjen tilaa vievien toimialojen vuokratasot olivat paikoin jonkin verran laskeneet. Muun Helsingin liiketilojen käyttöasteet olivat hieman laskeneet.

Koko Helsingin tasolla tyhjän liiketilän määrä (Catella) on noussut edellisen syksyn 2,5 prosentista 2,6 prosenttiin syksyllä 2013. Tyhjän liiketilän määrän ennakoidaan lisääntyvän lähitulevaisuudessa.

Koko Helsingin liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli jopa 32,60 €/m²/kk syksyllä 2013, kun se vuotta aiemmin oli ollut 22,76 €/m²/kk. Ydinkeskustan osuus uusista sopimuksista oli viimeisen puolen vuoden aikana ollut kuitenkin poikkeuksellisen suuri, mikä näkyi mediaanivuokran selvänä nousuna.

1.3 Tuotannolliset tilat

Koko Helsingin tuotannollisten tilojen, eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen uusien sopimusten mediaanivuokra viimeisimmästä puolivuotisaineistosta laskettuna oli 9,26 €/m²/kk syksyllä 2013 eli vajaat kolme prosenttia korkeampi kuin vuosi sitten. Eteläisen kantakaupungin tuotannollisten tilojen eli lähinnä varastotilojen vuokratasot ovat muuta kaupunkia selvästi korkeammat. Uusimmissa puolivuotisaineistoissa mediaanivuokrataso oli jopa 14,7 €/m²/kk. Aineisto oli kuitenkin poikkeuksellinen, koska se sisälsi paljon kauppakeskusten saneerattujen liike-

tilojen yhteydessä vuokrattuja varastotiloja. Em. aineistoista on kuitenkin putsattu pois kaikki ns. läpivuokrat, kuten koko aineistotakin eli markkina-aineistoon on jätetty vain tilat, joille on ollut määritelty oma vuokrahintansa. Muun kantakaupungin mediaanivuokra oli syksyn 2013 aineistosta laskettuna 9,0 €/m²/kk. Mediaanivuokratasot ovat viime vuosina vaihdelleet 8,0 €/m²/kk ja 9,5 €/m²/kk välillä, riippuen milta alueilta ja minkä tasoisesta tilasta uusia sopimuksia on alkanut. Muun Helsingin mediaanivuokrataso - 7,9 €/m²/kk - taas jäi edellisiä vuosineljänneksiä alhaisemmaksi, osin vuokralaskupainneiden lisääntyessä tyhjän tilan määrän kasvaessa markkinoilla. Puolivuotisaineistot voivat kuitenkin olla melko heterogeenisia, joten suoria johtopäätöksiä vuokrien kehityksestä ei niiden perusteella voi tehdä.

Tuotannollisten tilojen käyttöasteet ovat KTI:n seurannan mukaan heikentyneet PKS:lla vuoden sisällä.

Ks. uusien vuokrien tunnusluvut: taulukot 8 ja 9, liiketilavuokrien taulukoiden jälkeen.

Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa on taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1994–2013. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2013. Julkaisussa esitettävät vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

Tämän julkaisun on laatinut johtava asiantuntija **Tomi Laine** KTI Kiinteistöieto Oy:ssä (KTI) Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta. Aineistosta ja sen rajauksista lähemmin julkaisun lopussa.

2 Vuokraindeksi

Vuokraindeksi¹ kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellisuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa. Vuokraindeksin pistelukuja tuotetaan puolivuositain ja ne perustuvat tarkastelukauden aikana alkaneisiin toimistotilojen vuokrasopimuksiin. Indeksialue käsittää osia Kluuvista, Kaartinkaupungista ja Kampista. Yli puolet KTI:n vuokratietokannassa olevista indeksialueen tiloista sijaitsee Kluuvissa. Noin kolmasosa indeksialueen toimistotilasopimuskannasta sijaitsee Kaartinkaupungissa ja loput Kampissa. Indeksialueen toimistovuokrien nousu on jatkunut hyvin maltillisena viimeisen vuoden aikana. Keväästä 2013 vuokrat nousivat 1,4 prosenttia ja syksyyn



■ Kartta 1. Indeksialueen kartta.

2012 verrattuna vuokrien nousu oli ollut 2,4 prosenttia. Uusin pisteluku syksyllä 2013 oli 185,4 (kevällä 182,9). Viimeisin aineisto muodostui maaliskuun alun ja elokuun loppu välisenä aikana alkaneista uusista toimistotilojen vuokrasopimuksista.

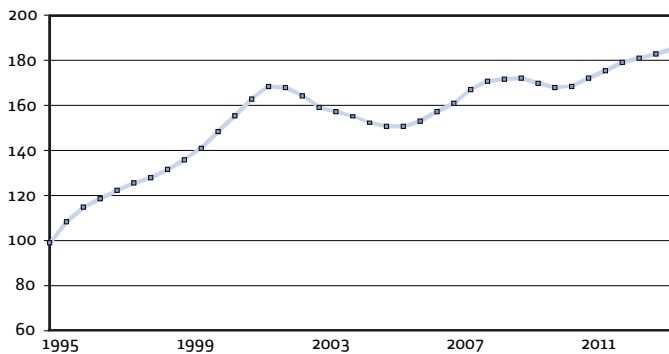
Sopimuksia oli alkanut ydinkeskustassa 63 kappaletta viimeisen puolen vuoden aikana. Kappalemääräisesti uusien sopimus-

¹ Heilahtelun vähentämiseksi indeksissä käytetään selittävinä muuttujina tilan kokoa ja vuokralaisen toimialaa. Helsingin indeksialueen vuokraindeksin kehitti asiantuntijoista koottu työryhmä. Vuokraindeksin pisteluvut julkistetaan vuosittain huhti- ja marraskuussa.

■ Taulukko 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992-8/2013 (9/1992=100).

Aika kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku	Aika kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku
9/92-2/93	100.0	3/03-8/03	157.1
3/93-8/93	94.6	9/03-2/04	155.2
9/93-2/94	92.9	3/04-8/04	152.4
3/94-8/94	94.2	9/04-2/05	150.7
9/94-2/95	98.9	3/05-8/05	150.6
3/95-8/95	108.5	9/05-2/06	153.1
9/95-2/96	114.7	3/06-8/06	157.3
3/96-8/96	118.6	9/06-2/07	161.0
9/96-2/97	122.3	3/07-8/07	167.3
3/97-8/97	125.5	9/07-2/08	170.9
9/97-2/98	127.8	3/08-8/08	171.9
3/98-8/98	131.5	9/08-2/09	172.2
9/98-2/99	135.9	3/09-8/09	170.0
3/99-8/99	141.1	9/09-2/10	168.1
9/99-2/00	148.5	3/10-8/10	168.7
3/00-8/00	155.5	9/10-2/11	172.1
9/00-2/01	163.0	3/11-8/11	175.6
3/01-8/01	168.6	9/11-2/12	179.6
9/01-2/02	167.9	3/12-8/12	181.1
3/02-8/02	164.5	9/12-2/13	182.9
9/02-2/03	159.3	3/13-8/13	185.4

■ Kuvio 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindexin pistelukujen kehitys ajalla 9/1992-8/2013.



ten määrä oli ollut pitkän aikavälin keskimääräistä tasoa alhaisempi. Myös neliömääräisesti tiloja oli vuokrattu melko vähän, noin 13 600 m²:iä. Kysyntä oli painottunut keskikokoisiin 50–499 m²:n tiloihin. Aivan pienistä sekä suurista tiloista oli sopimuksia alkanut hyvin vähän. Ydinkeskustan toimistojen käyttöasteet olivat heikentyneet hieman vuoden aikana. Toimistotilojen käyttöaste ydinkeskustassa oli KTI:n tyhjen tilojen seurannan mukaan 88,8 prosenttia syksyllä 2013, kun se vuotta aiemmin oli ollut 91,1 prosenttia. Maalis-elokuussa alkaneiden uusien sopimusten vuokrat olivat keskiluvuilla (mediaani ja keskiarvo) mitattuna noin prosentin alhaisemmat kuin koko voimassaolevasta kannasta lasketut, vallitsevien toimistovuokrien tunnusluvut syksyllä 2013. Uusien vuokrien yläkvartiili taas oli puolisen prosenttia vallitsevien vuokrien vastaavaa tunnuslukua korkeampi.

3 Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2013

Uusia toimitilojen vuokrasopimuksia alkoi koko Helsingissä maalis-elokuun aikana yhteensä 633 kappaletta, mikä oli yli 6 prosenttia vähemmän kuin syksyn 2012 tarkasteluajankohtana. Toimistotilojen uusia sopimuksia näistä oli 308 ja liiketilojen 157. Näiden tilatyyppien osalta aineisto riittää alueelliseen tarkasteluun.

3.1 Toimistotilat

Eri kaupunginosista toimistotilojen sopimuksia on KTI:n vuokratietokannassa eniten Kluuvin alueelta. Myös viimeisimmässä puolivuotisaineistossa oli Kluuvin osuus koko Helsingin aineistosta suurin. Kluuvissa oli maalis-elokuun 2013 välisenä aikana alkanut 46 kappaletta uusia sopimuksia. Määrä oli hieman syksyä 2012 pienempi (50 kappaletta). Kevään 2013 sopimusmäärä oli ollut 47 kappaletta. Kampissa uusien sopimusten määrä oli sekä syksyn että kevään 2013 aineistoissa 23 kappaletta. Kaartinkaupungissa uusia sopimuksia alkoi 19 kappaletta syksyllä ja keväällä 33 kappaletta. Keskustan ulkopuolisessa Helsingissä lukumääräisesti eniten uusia sopimuksia oli alkanut Ruoholahdessa, Sörnäisissä ja Lauttasaaressa. Tyhjän toimistotilan määrä oli KTI:n seurannan mukaan säilynyt Kluuvissa käytännössä muuttumattomana vuoden sisällä, hieman yli 20 000 m²:ssä. Kampissa taas tyhjän tilan määrä oli lisääntynyt noin 5 000 m²:llä vajaan 26 000 m²:iin, kun taas Kaartinkaupungissa tyhjän toimistotilan määrä oli vähentynyt yli 2 500 m²:llä noin 17 000 m²:n tasolle. Pitäjänmäellä tyhjän tilan määrä oli jatkanut vähenemistään, mutta alueella oli edelleen Helsingin toimisto-osamarkkinoista eniten tyhjää tilaa, noin 59 000 m²:iä. Ruoholahdessa tyhjän tilan määrä oli jatkanut taasen kasvuaan yltäen jo lähes Pitäjänmäen tasolle. Ruoholahdessa oli syksyllä 2013 tyhjää toimistotilaa melkein 55 000 m²:iä.

Kluuvin uusien toimistosopimusten vuokrat olivat jälleen kääntyneet nousuun viimesykyisyisen hetkellisen laskun jälkeen. Sopimusaktiiviteetti oli kuitenkin yhä melko alhaisella tasolla. Syksyllä 2013 Kluuvin toimistojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 26 €/m²/kk eli jopa 9,5 prosenttia edellisyksyistä korkeampi. Tämän vuoden puolella Kluuvissa oli kuitenkin alkanut monia sopimuksia laadukkaista saneeratusta tiloista, mikä osaltaan oli nostanut vuokratasoa. Myös muut vuokrien tunnusluvut olivat syksyn 2012 ajankohtaa selvästi korkeammat, yläkvartiilin ollessa jopa 30 €/m²/kk. Vallitsevien vuokrien mediaani oli syys-

kuun 2013 poikkileikkausajanhetkellä 26,75 €/m²/kk. Vallitsevat vuokrat, eli kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokratasot olivat nousseet edellissyksyn verrattuna 7 prosenttia.

Kaartinkaupungissa uusien sopimusten mediaanivuokra oli vuoden 2013 syksyllä 24,88 €/m²/kk eli vajaat 5 prosenttia vuotaa aiempaa ajankohtaa alhaisempi. Myös muut vuokrien tunnusluvut olivat hivenen laskeneet. Kevääseen 2013 verrattuna vuokrien lasku oli ollut vielä hieman suurempaa. Syksyn 2013 aineistossa uusien sopimusten mikrosijainti oli kuitenkin keskimäärin edellisiiä periodeja hieman heikompi, mikä osaltaan selittää tunnuslukujen laskua. Vallitsevien vuokrien nousu oli kuitenkin jatkunut Kaartinkaupungissa ja tunnusluvut olivat 1-2 prosenttia edellissyksyä korkeammat.

Kampissa uusien sopimusten mediaanivuokra oli 22,93 €/m²/kk syksyllä 2013. Vuotta aiemmin se oli ollut ennätyskellisen korkea, 24 €/m²/kk. Silloin sopimuksia oli alkanut Kampin prime mikrosijainneilta eli Mannerheimintien läheisyydestä. Nyt sopimuksia oli alkanut melko tasaisesti eri puolilta kaupunginosaa eli uusimmat luvut kuvastavat paljon paremmin Kampin keskimääräistä tasoa. Kampin vallitsevat toimistovuokrat olivat vuodessa nousseet vähän yli 2 prosenttia, mediaanivuokran ollessa 23,38 €/m²/kk syksyllä 2013.

Keskustan alueella toimistovuokrien kehitys oli ollut hieman kaksijakoista viimeisen vuoden aikana. Kokonaisuudessaan vuokratasot olivat etenkin Kluuvin ansiosta pysyneet nousussa, mutta vuokrien hajonta oli kasvanut vuoden 2013 aikana. Vuokrataso riippuu keskustassa edelleen hyvin paljon mikrosijainnista, sillä kysytyimmillä alueilla vuokrat ylittävät 30 €/m²/kk tason, mutta sitten heikoimmilla sijainneilla tilaa pystyy edelleen vuokraamaan alle 20 €/m²/kk vuokrahintatasolla. Kluuvi on kasvattanut selvästi viimeisen vuoden aikana eroa muihin kaupunginosiin keskustan kalleimpana kaupunginosana, sekä vallitsevilla että uusilla vuokrilla mitattuna.

Toimistotilojen kysyntä keskustassa on pysynyt ohuena viimeisen vuoden aikana.

Sopimuksia oli alkanut sekä kappalemääräisesti että neliömääräisesti tarkasteltuna pidemmän ajan keskimääräistä tasoa vähemmän. Tyhjän tilan määrä oli sekä indeksialueella että muun Helsingin alueella jonkin verran lisääntynyt vuoden aikana. Tilojen käyttöasteet ydinkeskustan alueella olivat KTI:n seurannan mukaan noin 89 prosentin tasolla syksyllä 2013.

Uusia toimistosopimuksia oli koko Helsingin tasolla alkanut viimeisen puolen aikana 308 kappaletta. Kevään tarkasteluajankohtana sopimuksia oli alkanut hieman enemmän, 327 kappaletta. Kappalemääräisesti uusia sopimuksia oli alkanut kutakuinkin saman verran kuin syksyn 2012 puolivuotisaineistossa, mutta neliömääräisesti tiloja oli kuitenkin vuokrattu vuoden 2013 puolella selvästi vähemmän kuin aiempina vuosina. Keskustan alueen ulkopuolelta isommat vuokraukset oli tehty Sörnäisissä ja Ruoholahdessa. Muun kantakaupungin alueella vuokratasot vaihtelevat paljon etenkin mikrosijainnin ja rakennusten iän mukaan. Uusimmasta aineistosta laskettu mediaanivuokra oli nousnut syksyyn 2012 verrattuna reilusti, 16,9 €/m²/kk tasolta 19,6 €/m²/kk tasolle. Tätä selittää kysynnän kohdistuminen entistä enemmän uudempaan ja laadukkaampaan toimistotilakantaan. Ydinkeskustan eli indeksialueen ja muun kantakaupungin ulkopuolisen, muun Helsingin syksyn 2013 mediaanivuokra 13,5 €/m²/kk oli vuoden takaista mediaanivuokratasoa euron verran per neliö korkeampi. Muun Helsingin mediaanivuokra on viimeisen 5 vuoden ajan vaihdellut 12,0-13,5 €/m²/kk välillä eli varsin maltillisesti ja ero keskustan sekä muun kantakaupungin toimistojen vuokratasoihin on hyvin selvä.

KTI:n seurannan mukaan tyhjän toimistotilan määrä oli koko kaupungin tasolla kasvanut yhä vuoden aikana. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella asiantuntijat uskovat tyhjän tilan määrän lisääntyvät seuraavan puolen vuoden aikana. Vuokrissa on edelleen laskupaineita alueilla, joissa tyhjän tilan määrä on merkittävän suuri.

■ Taulukko 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2013–8/2013.

	<i>Lkm</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>Mediaani</i>	<i>Kvartiiliväli</i>	<i>Alakvartiili</i>	<i>Yläkvartiili</i>
Indeksialue	63	26,36	26,00	5,17	24,00	29,17
Muu kantakaupunki	135	19,04	19,64	5,97	15,84	21,81
Muu Helsinki	107	14,27	13,50	4,28	11,97	16,25
Kluuvi	46	26,97	26,00	5,61	24,36	29,97
Kaartinkaupunki	19	24,95	24,88	3,44	23,50	26,94
Kamppi	23	23,32	22,93	5,08	21,03	26,11
Sörnäinen	23	15,13	15,03	5,29	13,05	18,34

■ Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten **mediaanivuokrat**, €/m²/kk, keskeisissä kaupunginosissa ajalla 3/2004–8/2013.

<i>Aika</i>	<i>Kluuvi</i>	<i>Kamppi</i>	<i>Sörnäinen</i>
3/04–8/04	20,3	19,5	11,6
9/04–2/05	22,0	18,3	10,8
3/05–8/05	20,1	18,5	11,1
9/05–2/06	23,8	18,5	11,7
3/06–8/06	21,6	18,5	12,8
9/06–2/07	22,0	19,3	13,0
3/07–8/07	24,0	18,7	13,7
9/07–2/08	23,0	19,0	13,5
3/08–8/08	24,7	19,0	14,7
9/08–2/09	24,2	18,6	14,4
3/09–8/09	24,0	20,0	–
9/09–2/10	23,0	19,3	13,7
3/10–8/10	23,0	18,5	15,5
9/10–2/11	23,6	18,9	14,1
3/11–8/11	24,2	21,0	15,1
9/11–2/12	25,0	21,5	13,4
3/12–8/12	23,7	24,0	14,8
9/12–2/13	25,5	20,8	13,6
3/13–8/13	26,0	22,9	15,0

■ Taulukko 5. Toimistotilojen uusien sopimusten **mediaanivuokrat**, €/m²/kk, eri alueilla ajalla 3/2004–8/2013.

<i>Aika</i>	<i>Indeksialue</i>	<i>Muu kantakaupunki*</i>	<i>Muu Helsinki</i>
3/04–8/04	21,0	16,1	10,3
9/04–2/05	21,1	15,9	10,5
3/05–8/05	20,3	16,4	10,2
9/05–2/06	23,0	15,7	10,5
3/06–8/06	22,5	17,6	10,8
9/06–2/07	22,9	16,2	11,1
3/07–8/07	23,6	16,5	11,1
9/07–2/08	23,3	17,9	11,7
3/08–8/08	24,1	18,4	12,1
9/08–2/09	24,3	18,1	13,5
3/09–8/09	24,0	19,4	12,5
9/09–2/10	23,6	16,4	11,8
3/10–8/10	24,4	17,0	12,0
9/10–2/11	23,6	18,0	12,5
3/11–8/11	25,3	17,3	12,2
9/11–2/12	25,7	18,2	13,3
3/12–8/12	25,0	16,9	12,5
9/12–2/13	25,7	18,6	12,8
3/13–8/13	26,0	19,6	13,5

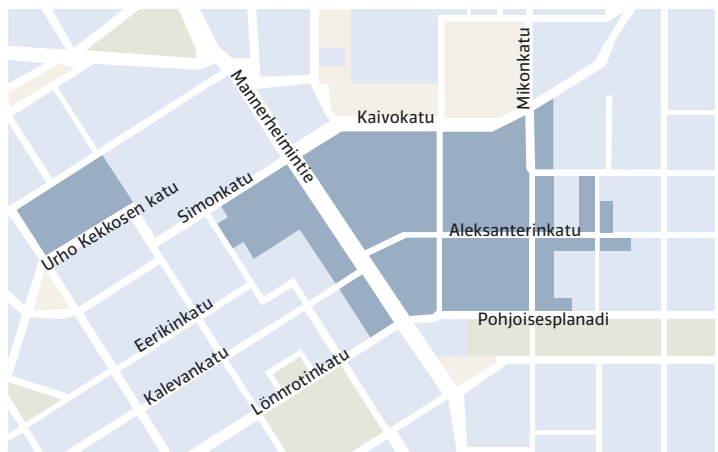
* Muu kantakaupunki tarkoittaa indeksialueen ulkopuolista kantakaupunkia joka sisältää seuraavat peruspiirit: Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Reijola, Kallio, Alppiharju, Vallila, Pasila ja Vanhakaupunki. Ks. peruspiirien tarkempi sisältö raportin piirijakoluettelosta.

3.2 Liiketilat

Ykkösalue on liiketilojen keskeisin alue Helsingin ydinkeskustassa. Alue on tärkein ja suosituin vähittäiskaupan osamarkkina-alue maassamme.

KTI:n määrittelemällä ns. liiketilojen ykkösalueella vuokrataso on yhä selvästi korkeampi kuin muualla keskustassa. Uusiin, viimeisimmän puolivuotisjakson aikana alkaneiden sopimusten neliövuokrien tunnusluvuista sekä mediaani että keskiarvo olivat viime syksyyn verrattuna nousseet selvästi. Vuokrien hajonta oli ollut hitusen viime syksyä suurempaa, mutta kvartiiliväli on kuitenkin säilynyt jo 3 vuotta suurin piirtein 45–100 €/m²/kk tasolla. Puolivuotisaineistojen vuokratasot vaihtelevat kuitenkin edelleen paljon sen mukaan millaisilta liiketilapaikoilta ja kuinka isoista tiloista sopimuksia on alkanut. Tarkastelujaksolla alkaneiden uusien liiketilasopimusten mediaanipinta-ala oli 128,5 m² eli sopimuksia oli alkanut pitkän aikavälin tarkastelussa keskimääräistä tasoa hieman isommista tiloista, sillä puolivuotisaineistoissa mediaanipinta-ala on yleensä ollut n. 100 m² taikka sitä alhaisempi. Tyhjän liiketilan määrä oli ydinkeskustassa kuitenkin ainakin hetkellisesti lisääntynyt lähes 10 000 m² tasolle, tilojen käyttöasteiden laskiessa sitä myötä alle 93 prosentin. Katutason tiloja ei tästä määrästä ollut tyhjillään kuitenkaan kuin kymmenisen prosenttia.

Sopimuksia oli alkanut viimeisen puolen vuoden aikana ydinkeskustassa 45 kappaletta, mikä on jonkin verran enemmän kuin normaalisti. Ydinkeskustan uusien sopimusten mediaanivuokra syksyllä 2013 oli 80,00 €/m²/kk eli selvästi korkeampi kuin edellis-syksyn 73,62 €/m²/kk. Keskiarvovuokra oli noussut yli seitsemän prosenttia 80,79 €/m²/kk tasolle. Muista vuokrien tunnusluvuista yläkvartiili oli pysynyt samalla tasolla ja alakvartiili hieman laskenut. Syksyllä 2013 vuokrien vaihteluväli oli kvartiilivälillä mitattuna 41,22–100,00 €/m²/kk, johon väliin mahtuu siis 22 alkanutta sopimusta. Ydinkeskustan uusien vuokrien mediaani oli vallitsevien vuokrien mediaania noin yhdeksän prosent-



Kartta 2. Ykkösalueen kartta.

tia korkeampi syksyllä 2013. Ydinkeskustassa pienten liiketilojen (0–49 m²) vuokrien yläkvartiili ylitti jo 160,00 €/m²/kk tason ja sitä seuraavan kokoluokan (50–199 m²) yläkvartiili ylsi myös jo 125,00 €/m²/kk tasolle vallitsevilla vuokrilla mitattuna. Tietyissä ydinkeskustan kauppakeskuksissa on viime aikoina tehty paikoin isojakin saneerauksia, mitkä osaltaan ovat heijastuneet kohonneina vuokratasoina uusissa sopimuksissa.

Ydinkeskustan (ykkösalueen) ulkopuolisella, muun kantakaupungin alueella uusia liiketilasopimuksia oli alkanut 57 kappaletta, mikä on 21 sopimusta vähemmän kuin vuotta aiemmin. Kuten viime syksynä, tälläkin kertaa noin puolet oli alkanut ydinkeskustan tuntumasta, mutta uusimman aineiston sopimusten keskimääräinen mikrosijainti ei ole ollut kuitenkaan aivan yhtä. Aineistossa ei myöskään ollut edustettuna kauppakeskusten sopimuksia. Mediaanivuokra oli siten selvästi alhaisempi kuin vuotta aiemmin, 21,00 €/m²/kk. Varsinaista vuokrien laskua mikrosijaintitekijät huomioidaan ei kuitenkaan ollut havaittavissa.

Muualla Helsingissä uusia liiketilojen vuokrasopimuksia oli alkanut todella vähän, vain 34 eli melkein puolet vähemmän kuin vuotta aiemmin, jolloin niitä alkoi 67 kappaletta. Kapeasta aineistosta laskettu mediaanivuokra oli ennätyskellisen korkea, 18,00 €/m²/kk. Viimeisimmässä aineistossa oli kohdallaisen monta kauppa- tai liikekeskuksista alkanutta sopimusta, jotka osaltaan olivat olleet vaikuttamassa vuokrien korkeisiin

■ Taulukko 6. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2013–8/2013.

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Ykkösalue	45	80,79	80,00	58,78	41,22	100,00
Muu kantakaupunki*	57	27,73	21,00	14,98	17,02	32,00
Muu Helsinki (ei Itäkeskus)	34	24,55	18,00	20,51	10,44	30,95

■ Taulukko 7. Liiketilojen uusien sopimusten **mediaanivuokrat**, €/m²/kk, alueittain ajalla 9/2002–8/2013.

Aika	Ykkösalue	Muu kanta- kaupunki*	Muu Hel- ki (ei Itä- keskus)**
9/02–2/03	57,7	15,8	10,9
3/03–8/03	50,4	16,7	9,5
9/03–2/04	73,6	17,0	13,5
3/04–8/04	64,9	20,2	11,0
9/04–2/05	75,0	17,8	10,5
3/05–8/05	62,5	20,0	10,7
9/05–2/06	65,0	18,2	11,1
3/06–8/06	61,6	24,9	12,0
9/06–2/07	64,7	20,8	12,0
3/07–8/07	40,7	20,6	12,8
9/07–2/08	55,2	23,0	12,6
3/08–8/08	70,0	24,0	13,5
9/08–2/09	71,3	22,8	12,6
3/09–8/09	76,0	21,4	12,0
9/09–2/10	68,8	21,6	12,6
3/10–8/10	85,6	19,6	13,1
9/10–2/11	69,1	24,0	14,2
3/11–8/11	57,3	23,2	16,8
9/11–2/12	76,3	19,5	12,0
3/12–8/12	73,6	26,1	14,2
9/12–2/13	67,5	23,7	13,4
3/13–8/13	80,0	21,0	18,0

■ Taulukko 9. Tuotannollisten tilojen uusien sopimusten **mediaanivuokrat**, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 9/2002–8/2013.

Aika	Eteläinen kanta- kaupunki *	Muu kanta- kaupunki **	Muu Helsinki
9/02–2/03	8,4	7,0	6,0
3/03–8/03	9,1	8,0	6,3
9/03–2/04	8,0	7,6	6,1
3/04–8/04	10,0	8,2	6,9
9/04–2/05	8,2	8,0	6,0
3/05–8/05	8,0	7,2	7,0
9/05–2/06	9,0	7,0	6,9
3/06–8/06	10,3	8,2	6,5
9/06–2/07	10,0	8,5	6,9
3/07–8/07	9,0	8,5	7,0
9/07–2/08	10,2	8,8	7,5
3/08–8/08	8,9	8,0	7,0
9/08–2/09	9,9	8,0	7,5
3/09–8/09	9,4	8,2	7,0
9/09–2/10	9,0	7,7	8,8
3/10–8/10	10,5	8,3	7,5
9/10–2/11	10,6	8,4	7,2
3/11–8/11	10,5	9,4	8,0
9/11–2/12	11,5	9,5	8,2
3/12–8/12	11,1	8,3	8,5
9/12–2/13	10,0	8,0	9,1
3/13–8/13	14,7	9,0	7,9

■ Taulukko 8. Tuotannollisten tilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2012–8/2013.

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Eteläinen kantakaupunki *	80	14,42	14,68	11,66	9,00	20,66
Muu kantakaupunki **	27	8,78	9,00	2,50	7,50	10,00
Muu Helsinki	53	7,43	7,88	1,90	6,50	8,40

* Muu kantakaupunki tarkoittaa ykkösalueen ulkopuolista kantakaupunkia joka sisältää seuraavat peruspiirit: Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Reijola, Kallio, Alppiharju, Vallila, Pasila ja Vanhakaupunki. Ks. peruspiirien tarkempi sisältö raportin piirijakoluettelo kohdasta.

** Muu Helsinki ei sisällä kaupunginosaa 457 (Itäkeskus) tässä tarkastelussa.

* Eteläinen kantakaupunki tässä tarkoittaa Vironniemen, Ullanlinnan ja Kampinmalmin peruspiirejä.

** Muu kantakaupunki tarkoittaa indeksialueen ulkopuolista kantakaupunkia joka sisältää seuraavat peruspiirit: Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Reijola, Kallio, Alppiharju, Vallila, Pasila ja Vanhakaupunki. Ks. peruspiirien tarkempi sisältö raportin piirijakoluettelo kohdasta.

tunnuslukuihin. Mikrosijainniltaan hyvien, pienehköjen liiketilojen vuokrat olivat edelleen kehittyneet positiivisesti, mutta aineistosta oli myös havaittavissa etenkin tilaa vievän kaupan vuokrien kehittyneen joissain tapauksissa myös toiseen suuntaan.

Helsingin toimitilamarkkinoiden tarkastelun perusteet ja rajaukset

Helsingin vuokrasopimusaineisto kuuluu osana KTI:n laajaan vuosittain keräämään toimitilojen vuokrien poikkileikkausaineistoon. Aineisto kerätään yrityksiltä, yhteisöiltä ja julkiselta sektorilta. Julkistettu vuokrien markkina-aineisto ei sisällä yritysten, yhteisöjen taikka julkisen sektorin sisäisiä vuokrasopimuksia. Hoitovastikkeettomat vuokrat on muutettu bruttovuokriksi lisäämällä niihin hoitovastiketta tilatyypeittäin seuraavasti: liiketilat 4,29 €/m²/kk, toimistotilat 3,88 €/m²/kk, varastotilat (lämmin) 1,86 €/m²/kk ja teollisuustilat 2,66 €/m²/kk.

KTI:n toimistotilojen markkina-aineisto Helsingistä syyskuulta 2013 käsittää 3 100 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1 636 000 m². Liiketiloja markkina-aineistossa on 1 764 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 716 000 m². Tuotannollisia tiloja on 1 917 kappaletta ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 565 000 m².

Toimitilamarkkinoiden analysoinnin peruslähtökohtana on vuokrasopimusaineiston jakaminen osamarkkinoihin. Tässä raportissa jaottelu tehdään käyttötarkoituksen ja sijainnin mukaan. Aineistot esitetään perustaulukoissa ydinkeskustan osamarkkinoilta myös kokoluokittain. Käytettävät neljä kokoluokkaa ovat 0–49 m², 50–199 m², 200–499 m² ja yli 500 m². Kokoluokittainen jaottelu on käytännössä vakiintunut, ja sen avulla on ollut mahdollista löytää selkeitä alueellisia osamarkkinoita. Kokoluokkia tarkasteltaessa on muistettava, että yksiselitteistä yhteyttä toimitilakoon ja vuokratason välillä ei ole olemassa, vaan joillakin alueilla ja/tai käyttötarkoituksissa tiettyyn kokoluokkaan kuuluvat toimitilat ovat kalliimpia kuin muut.

Ravintolatilat sisältyvät tilastoissa liiketiloihin. Tuotannolliset tilat käsittävät sekä työ-, teollisuustettä varastotilat. Lähes kaikilta osamarkkinoilta on esitetty myös aikaisempien poikkileikkausaineis-

tot joko vuodesta 1994 taikka jonkin muun vuoden syyskuun poikkileikkausajanhetkestä lähtien. Tunnuslukuja ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2012.

Niiltä liike- ja toimistotilojen osamarkkinoilta, joilla aineisto on ollut riittävän iso, on vallitseva vuokrataso esitetty taulukoissa kokoluokittain vuonna 2013. Aikaisempien vuosien kokoluokittaiset tilastot löytyvät Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia sarjassa 1993:3, 1994:2 ja 1995:9, sekä tilastoja sarjassa 1997:3, 1998:4, 1999:1, 2000:4, 2001:5, 2002:2, 2003:1, 2004:1, 2005:1, 2006:1, 2007:9, 2008:5, 2011:4, 2012:8 ja 2013:2. Myös vuosien 2009 ja 2010 taulukkotilastot on saatavissa Tietokeskuksesta.

Vuokratasojen eri vuosien vertailu on jossain määrin ongelmallista, koska aineistojen määrät ovat usein muuttuneet huomattavasti vuosittain. Yleisohjeena voidaan pitää sitä, että aineistomäärän muuttuessa yli 15 prosenttia, aineistoon on tullut lukuisia uusia kohteita edelliseen vuoteen verrattuna, ja vertailuun tulee suhtautua suurella varovaisuudella.

Aluejaottelu noudattaa Helsingin virallista kaupunginosajakoa. Kaupunginosajaottelun yhtenä ongelmana on kaupunginosarajojen kulminen keskellä katua. Tällöin kadun eri puolella olevat toimitilat tilastoituvat eri kaupunginosiin. Tämä on kuitenkin monissa tapauksissa toimitilamarkkinoidenkin jaottelun kannalta perusteltua. Teknisesti tietokannasta on mahdollista tehdä erityyppisiä aluejaotteluja kadun ja jopa kadunumeron tarkkuudella.

Tunnuslukuja tulkittaessa on myös syytä pitää mielessä tilastollisen tarkastelun rajoitukset. Kukin toimitila on yksilöllinen tuotannon tekijä, jonka vuokra määräytyy monien tilakohtaisten tekijöiden kuten asiakasvirtojen, rakennuksen ja alueen imagon, tilan kunnon ja soveltuvuuden pohjalta.

Toimistotilojen aluejako

Indeksialue

Aleksanterinkatu 5-23 ja 20-52,
Annankatu 41,
Ateneuminkuja,
Arkadiankatu 2-6,
Bulevardi 1-3 ja 2-8,
Eerikinkatu 1 ja 2,
Erottajankatu 5-19 ja 2-4,
Eteläesplanadi 2-24,
Eteläinen Makasiinikatu 1-3 ja 2-4,
Eteläinen Rautatienkatu 4,
Eteläranta 8-20,
Fabianinkatu 17-33 ja 4-20,
Jaakonkatu 3,
Kaisaniemenkatu 1-3 ja 2-4,
Kaivokatu 2-12,
Kalevankatu 1-9 ja 2-6,
Kasarmikatu 21-27 ja 40-48,
Katariinankatu 1-3 ja 2-4,
Keskuskatu, Kluuvikatu,
Korkeavuorenkatu 39-47 ja 28-36,
Ludviginkatu 1-7 ja 2-10,
Lönnrotinkatu 1-5 ja 2-10,
Mannerheimintie 1-7 ja 2-20,
Mikonkatu 1-17 ja 2-10,
Olavinkatu 1 ja 2,
Pohjoinen Makasiinikatu 1-11 ja 2-6,
Pohjoisesplanadi 11-41,
Rikhardinkatu 1-3 ja 2-4,
Salomonkatu 1-13,
Simonkatu 2-10,
Sofiankatu 1-3 ja 2-8,
Unioninkatu 9-27 ja 12-34,
Uudenmaankatu 1-7 ja 2,
Vuorikatu 1-7 ja 2-14,
Yliopistonkatu 3-7, 2-10,
Yrjönkatu 5-31 ja 12-38

Liiketilojen aluejako

Ykkösalue

Aleksanterinkatu 9-23 ja 36b-52
Ateneuminkuja
Kaivokatu 2-12
Kalevankatu 1 ja 2
Keskuskatu
Kluuvikatu 5 ja 6-8
Mannerheimintie 1-7 ja 10-20
Mikonkatu 1-13 ja 2-10
Pohjoisesplanadi 31-41
Simonkatu 2-6
Yliopistonkatu 5-7 ja 6-10
Yrjönkatu 29 ja 31

Helsingin suurpiirit

1 Eteläinen suurpiiri

101 Vironniemen peruspiiri

- 010 Kruununhaka
- 020 Kluuvi
- 080 Katajanokka

102 Ullanlinnan peruspiiri

- 030 Kaartinkaupunki
- 050 Punavuori
- 060 Eira
- 070 Ullanlinna
- 090 Kaivopuisto
- 204 Munkkisaari
- 520 Suomenlinna
- 531 Länsisaaret

103 Kampinmalmin peruspiiri

- 040 Kamppi
- 130 Etu-Töölö
- 201 Ruoholahti
- 202 Lapinlahti
- 203 Jätkäsaari

104 Taka-Töölön peruspiiri

- 140 Taka-Töölö

105 Lauttasaaren peruspiiri

- 310 Lauttasaari

2 Läntinen suurpiiri

201 Reijolan peruspiiri

- 150 Meilahti
- 160 Ruskeasuo
- 180 Laakso

202 Munkkiniemen peruspiiri

- 301 Vanha Munkkiniemi
- 302 Kuusisaari
- 303 Lehtisaari
- 304 Munkkivuori
- 305 Niemenmäki
- 306 Talinranta

203 Haagan peruspiiri

- 291 Etelä-Haaga
- 292 Kivihaka
- 293 Pohjois-Haaga
- 294 Lassila

204 Pitäjänmäen peruspiiri

- 320 Konala
- 461 Pajamäki
- 462 Tali
- 463 Reimarla
- 464 Marttila

465 Pitäjänmäen teollisuusalue

205 Kaarelan peruspiiri

- 331 Kannelmäki
- 332 Maununneva
- 333 Malminkartano
- 334 Hakuninmaa
- 335 Kuninkaantammi

3 Keskinen suurpiiri

301 Kallion peruspiiri

- 100 Sörnäinen
- 111 Siltasaari
- 112 Linjat
- 113 Torkkelinmäki

302 Alppiharjun peruspiiri

- 121 Harju
- 122 Alppila

303 Vallilan peruspiiri

- 210 Hermannin
- 220 Vallila

304 Pasilan peruspiiri

- 171 Länsi-Pasila
- 172 Pohjois-Pasila
- 173 Itä-Pasila
- 174 Keski-Pasila

305 Vanhankaupungin peruspiiri

- 231 Toukola
- 232 Arabianranta
- 240 Kumpula
- 250 Käpylä
- 260 Koskela
- 270 Vanhakaupunki

4 Pohjoinen suurpiiri

401 Maunulan peruspiiri

- 281 Pirkkola
- 282 Maunula
- 283 Metsälä
- 286 Maunulanpuisto

402 Länsi-Pakilan peruspiiri

- 341 Länsi-Pakila

403 Tuomarinkylän peruspiiri

- 351 Paloheinä
- 352 Torpparinmäki
- 354 Haltiala

404 Oulunkylän peruspiiri

- 284 Patola
- 285 Veräjämäki

287 Veräjäläakso
405 *Itä-Pakilan peruspiiri*
342 Itä-Pakila
353 Tuomarinkartano

5 Koillinen suurpiiri

501 *Latokartanon peruspiiri*
361 Viikinranta
362 Latokartano
363 Viikin tiedepuisto
364 Viikinmäki
383 Pihlajamäki
386 Pihlajisto
502 *Pukinmäen peruspiiri*
370 Pukinmäki
503 *Malmin peruspiiri*
381 Ylä-Malmi
382 Ala-Malmi
384 Tattariharju
385 Malmin lentokenttä
391 Tapaninvainio
392 Tapanila
504 *Suutarilan peruspiiri*
401 Siltämäki
403 Töyrynummi
505 *Puistolan peruspiiri*
402 Tapulikaupunki
411 Puistola
412 Heikinlaakso
413 Tattarisuo
506 *Jakomäen peruspiiri*
414 Jakomäki

6 Kaakkoinen suurpiiri

601 *Kulosaaren peruspiiri*
190 Mustikkamaa-Korkeasaari
420 Kulosaari
602 *Herttoniemen peruspiiri*
431 Länsi-Herttoniemi
432 Roihuvuori
433 Herttoniemen teollisuusalue
434 Herttoniemenranta
440 Tammisalo
603 *Laajasalon peruspiiri*
480 Vartiosaari
491 Yliskylä
492 Jollas
493 Tullisaari

494 Tahvonlahti
495 Hevossalmi
500 Villinki
510 Santahamina
532 Itäsaaret

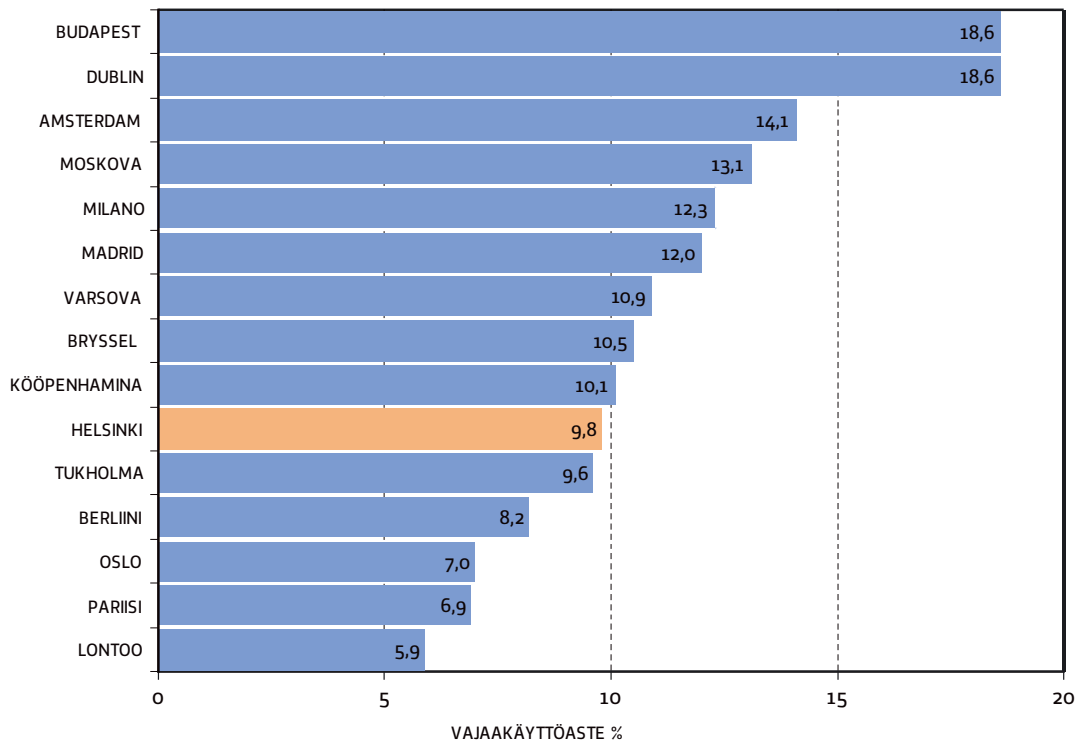
7 Itäinen suurpiiri

701 *Vartiokylän peruspiiri*
451 Vartioharju
452 Puotila
453 Puotinharju
455 Marjaniemi
456 Roihupellon teollisuusalue
457 Itäkeskus
702 *Myllypuron peruspiiri*
454 Myllypuro
703 *Mellunkylän peruspiiri*
471 Kontula
472 Vesala
473 Mellunmäki
474 Kivikko
475 Kurkimäki
704 *Vuosaaren peruspiiri*
541 Keski-Vuosaari
542 Nordsjön kartano
543 Uutela
544 Meri-Rastila
545 Kallahti
546 Aurinkolahti
547 Rastila
548 Niinisaari
549 Mustavuori

8 Östersundomin suurpiiri

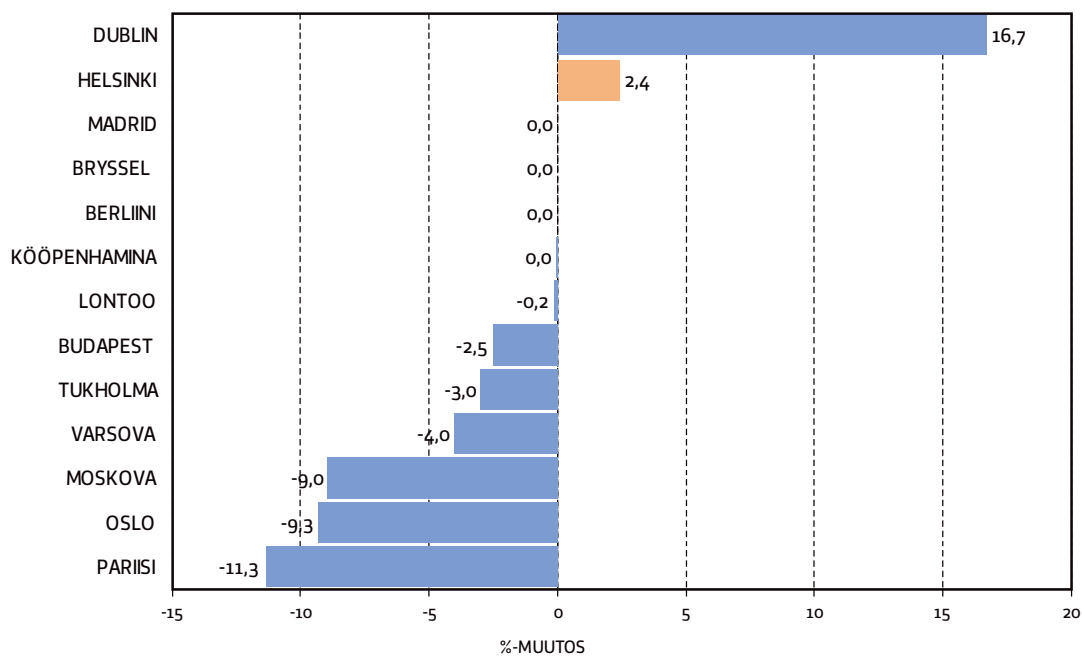
801 *Östersundomin peruspiiri*
550 Östersundom
560 Salmenkallio
570 Talosaari
580 Karhusaari
591 Landbo
592 Puroniitty

■ Kuvio 3. Toimitilojen vajaakäyttöaste vuonna 2013.



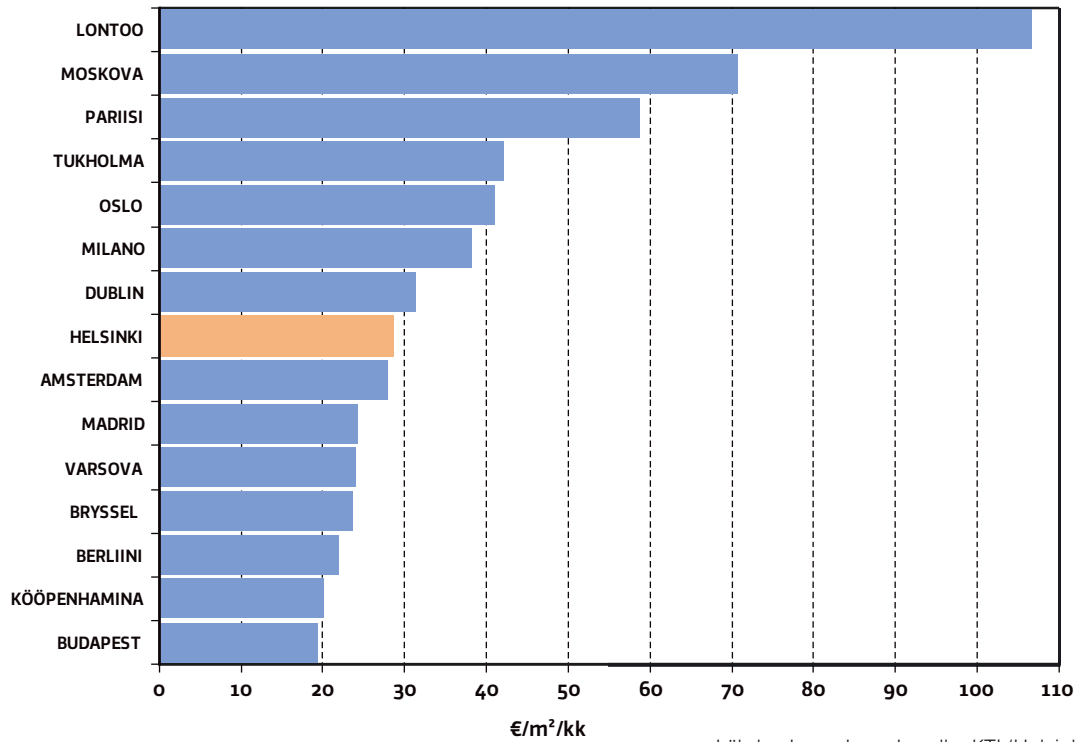
Lähde: Jones Lang Lasalle, Catella (Helsinki)

■ Kuvio 4. Pääomavuokrien muutos edellisestä vuodesta 2013.



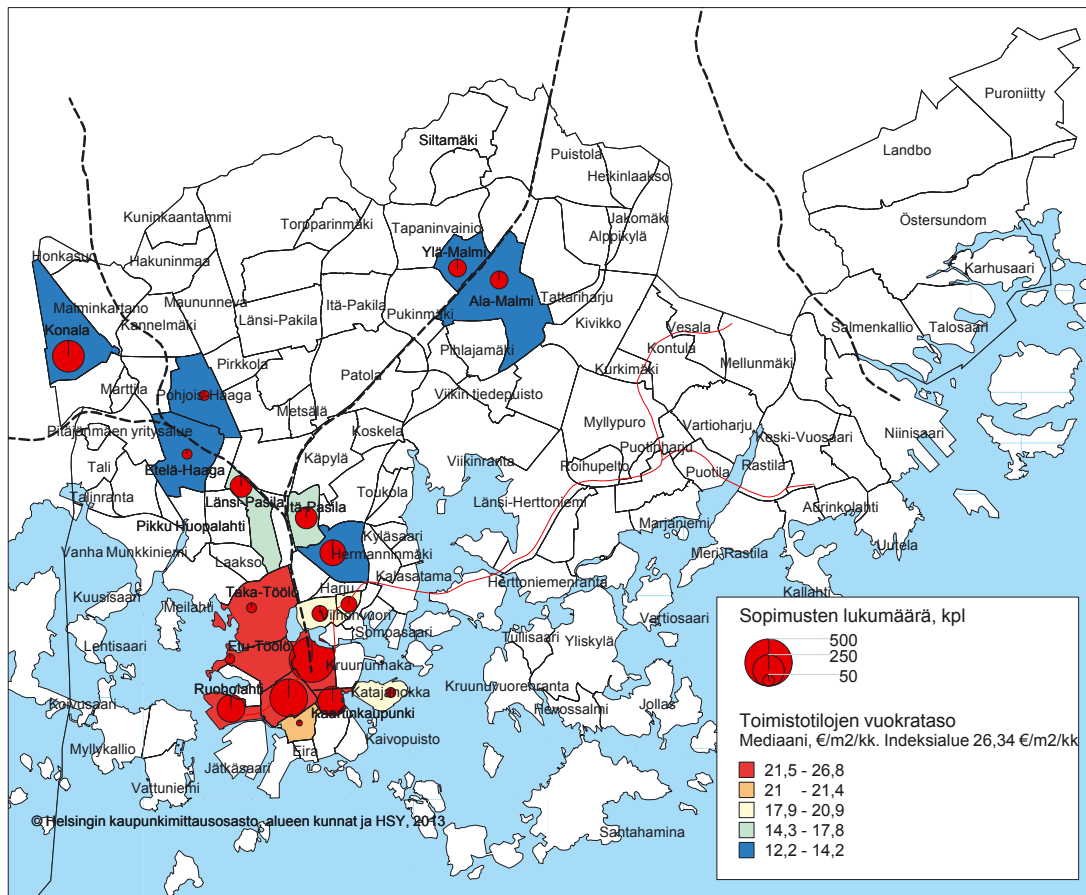
Lähde: Jones Lang Lasalle, KTI (Helsinki)

■ Kuvio 5. Pääomavuokrat vuonna 2013 eri kaupungeissa.

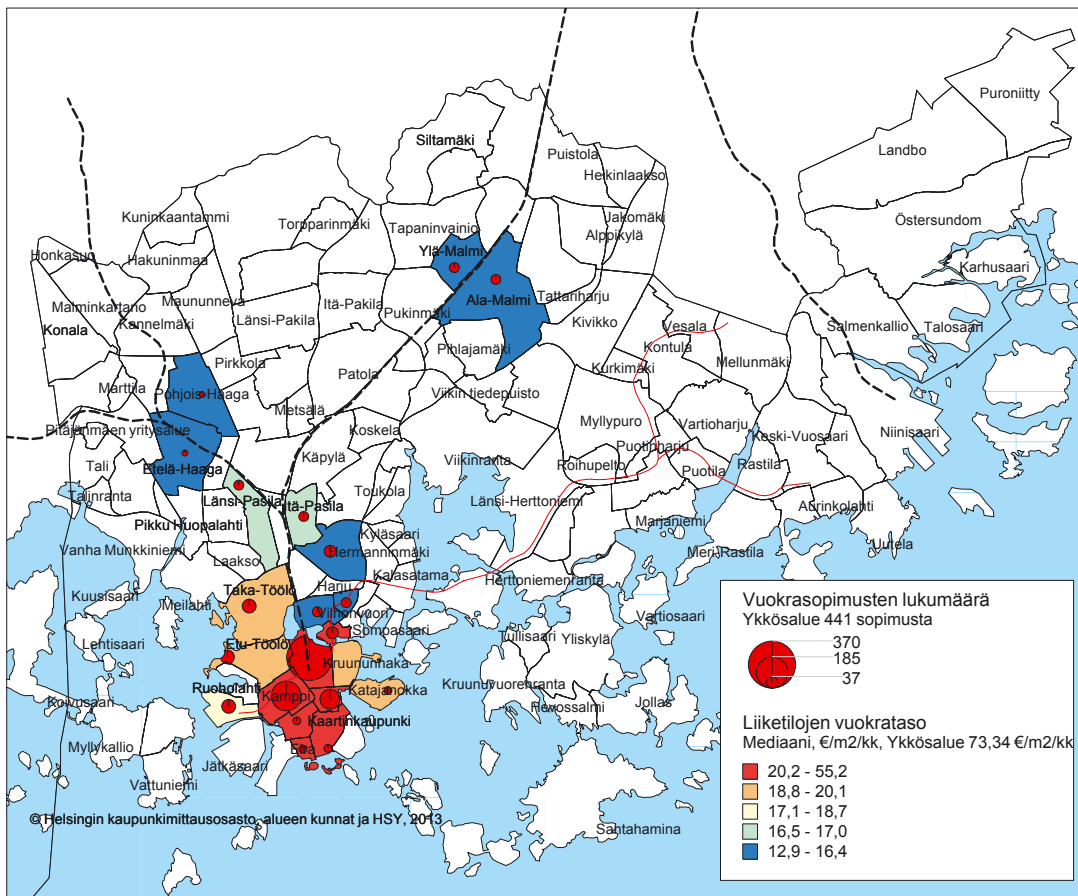


Lähde: Jones Lang Lasalle, KTI (Helsinki)

■ Kartta 3. Toimistotilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2013, mediaani €/m²/kk.

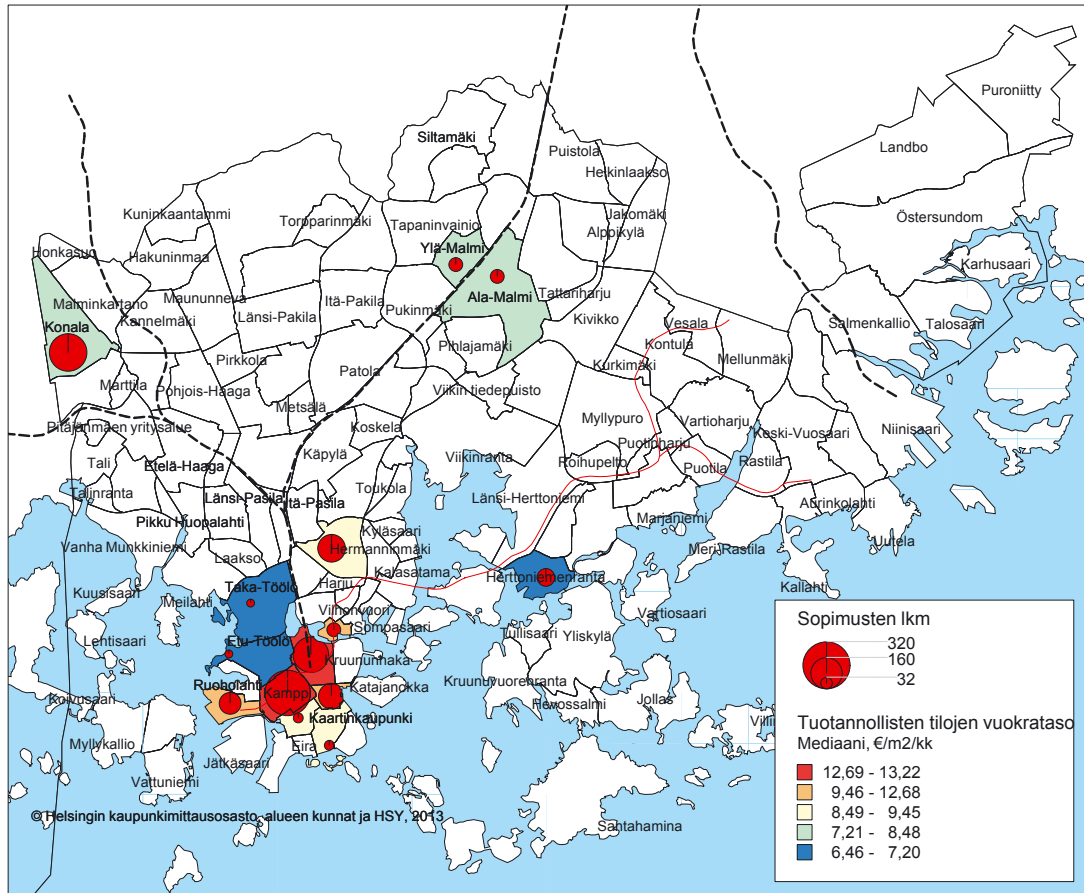


Kartta 4. Liiketilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2013, mediaani €/m²/kk.



■ Kartta 5.

Tuotannollisten tilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2013, mediaani €/m²/kk.



- 2014:1 Osakeasuntojen hinnat Helsingissä loka–joulukuussa 2013
- 2014:2 Väestön ja väestönmuutosten ennakkotietoja Helsingin seudun kunnista tammi–joulukuussa 2013
- 2014:3 Työllisyys ja työttömyys Helsingissä 4. vuosineljänneksellä 2013

Tässä julkaisussa esitetään uudet vuokrata sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa on taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1994–2013. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2013. Julkaisussa esitettävät vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

Aineisto (KTI) ja sen rajaukset on esitetty sivulla 10. Kartat on laadittu tietokeskuksessa, indeksi- ja ykkösalueen kartat KTI:ssa.

Tämän julkaisun on laatinut johtava asiantuntija Tomi Laine KTI Kiinteistötieto OY:ssä (KTI) Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta.

HINTA 15 €

TIEDUSTELUT

Tomi Laine (KTI) p.040 507 5731
Leena Hietaniemi, p. 09 310 36404

E-MAIL

etunimi.sukunimi@hel.fi

JULKAISIJA

Helsingin kaupunki, tietokeskus
Osoite: PL 5500, 00099
Helsingin kaupunki

TILAUKSET, JAKELU

p. 09 310 36293

E-MAIL

tietokeskus.tilaukset@hel.fi

JULKAISUJEN MYYNTI

Tietokeskuksen kirjasto
p. 09 310 36377
virtuaalinen kirjakauppa
<http://granum.uta.fi>

ISSN-L 1455-7231

ISSN 1796-721X