

TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ SYKSYLLÄ 2014

1. Yleistä

Heikko taloustilanne heijastuu laaja-alaisesti toimitilojen vuokramarkkinoille. Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat toisaalta puolestaan osoittaneet selkeitä piristymisen merkkejä kesän ja syksyn aikana. Etenkin hyvällä sijainnilla olevat toimitilakiinteistöt kiinnostavat edelleen vahvasti sijoittajia. Rakentaminen supistuu heikon taloustilanteen painamana sekä tänä että ensi vuonna.

Tilakysynnän kehitysnäkymät ovat pääsääntöisesti negatiiviset, vaikkakin Helsingin ydinkeskustassa parhaiden kohteiden neliövuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokramarkkinoilla heikko suhdannetilanne ja tehostuva tilankäyttö painavat toimistotilakysyntää edelleen. Vähittäiskauppan ongelmat heijastuvat enenevästi liiketilamarkkinoille, joilla vuokratasoissa nähdään entistä enemmän laskupaineita ja tyhjien tilojen määrä on kääntynyt kasvuun. Toimitilamarkkinoiden heikon kehityksen uskotaan jatkuvan myös lähitulevaisuudessa ja vuokratasoissa nähdään laskupaineita. Toisaalta vaajakäyttökin voi lisääntyä.

Ydinkeskustan toimistovuokrien nousu hidastui

Synkistä näkymistä huolimatta KTI:n Helsingin keskustan uusia vuokrasopimuksia kuvaava toimistovuokraindeksi osoitti syyskuussa 2,6 prosentin vuosinousua. Viimeisen puolen vuoden aikana nousu kuitenkin hidastui 1,1 prosenttiin. Etenkin parhaimpien kohteiden neliövuokratasot ovat jatkaneet nousuaan – uusien toimistovuokrasopimusten vuokratasojen yläkvartiili on ydinkeskustassa jo 30 euron tasolla. Mediaanivuokrataso on ydinkeskustassa 27,0 €/m²/kk. Uusia vuokrasopimuksia alkoi 76 kappaletta maaliskuu-elokuussa 2014, mikä on hieman enemmän kuin vuotta aiemmin (63 kappaletta).

Koko Helsingissä uusia toimistovuokrasopimuksia alkoi selkeästi muutamaa edellistä puolivuotisjaksoa enemmän. Monet näistä sopimuksista ovat kuitenkin tiloissa jo ennestään toimineiden vuokralaisten kanssa uudistettuja sopimuksia. Sopimusaktiiviteetin kasvu ei siis suoraan tarkoita käyttöasteiden paranemista. Alueelliset erot sekä vuokratasoissa että tyhjän tilan määrässä ovat säilyneet suurina. Koko Helsingin toimistotilojen vuokrausaste oli KTI:n

vuokratietokannan mukaan 84,2 prosenttia syyskuussa, kun se vuotta aiemmin oli 84,7 prosenttia. Tyhjän tilan määrä on kasvanut muun muassa Sörnäisissä ja Etu-Töölössä, toisaalta tiloja on täytynyt esimerkiksi Pasilassa. Toimisto-osamarkkinoista eniten tyhjää tilaa syyskuussa 2014 oli Pitäjänmäellä ja Ruoholahdessa. Uusia sopimuksia on tehty aiempaa alemmalla tasolla niin Pitäjänmäellä kuin Ruoholahdessaakin. Pitäjänmäellä uusien sopimusten mediaanivuokrataso oli viimeisellä puolivuotisjaksolla noin 12,7 €/m²/kk ja Ruoholahdessa 21,5 €/m²/kk.

Liike- ja tuotannollisten tilojen käyttöasteet laskeneet

Liiketilamarkkinoilla Helsingin alueen tyhjän tilan määrä on kasvanut yli 9 000 neliöllä viime kevääseen verrattuna. Helsingin ydinkeskustassa vuokratasot ovat nousseet, sillä uusia liiketilavuokrasopimuksia on tehty melko hyvälaatuisista tiloista. Koko Helsingin tasolla uusien vuokrasopimusten tunnusluvut ovat kuitenkin paria edellistä puolivuotisjaksoa matalampia. Kappalemääräisesti uusia liiketilavuokrasopimuksia on tehty edellisen kuuden kuukauden aikana vähemmän kuin aiemmalla puolivuotisjaksolla.

Tuotannollisten tilojen vallitsevat vuokrat ovat kanta-kaupungin alueella nousseet hieman. Pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen käyttöasteet ovat viime vuosina laskeneet selkeästi, ja ovat nyt lähes samalla tasolla kuin toimistoissa.

Lokakuussa toteutettuun RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneista kiinteistömarkkinoiden asiantuntijoista lähes puolet arvioi pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäytön kasvaneen viimeisen puolen vuoden aikana. Kehityksen ennakoidaan myös jatkuvan laskusuuntaisena: 50 prosenttia vastaajista arvioi toimistotilojen vajaakäytön lisääntyvän. Negatiiviset arviot ovat nyt levinneet myös Helsingin keskustaan. Noin neljännes barometrin vastaajista arvioi toimistovuokrien Helsingin keskustassa laskeeneen viimeisen puolen vuoden aikana.

Liiketilavuokramarkkinoiden näkymät ovat tähän saakka pysytelleet selkeästi toimistotilamarkkinoita positiivisempina. Nyt kuitenkin vuokraodotusten saldoluvut ovat

painuneet negatiivisiksi kaikilla alueilla, myös Helsingin keskustassa. Saldoluvun ollessa negatiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien laskua kuin nousua. Noin 60 prosenttia vastaajista ennakoivat Helsingin keskustan liiketilavuokrien pysyvän ennallaan tulevan puolen vuoden aikana, ja noin 30 prosenttia arvioi niiden laskevan. Muualla Helsingissä odotukset ovat hieman tätä negatiivisempia.

Toimistotilojen vuokrien muutokset ovat eurooppalaisissa pääkaupungeissa olleet enimmäkseen lievästi noususuuntaisia. Eri kaupunkien vuokratasoissa ja niiden vaihteluissa on kuitenkin suuria eroja. Prosentuaalisesti suurin lasku on tapahtunut Brysselissä, jossa vuokrat ovat laskeneet 3,5 prosenttia viimeisen vuoden aikana. Kööpenhaminassa ja Tukholmassa vuokrien lasku on ollut 2,5 prosentin luokkaa. Vuokratasot ovat korkeimmat Lontoossa, jossa vuokrissa on myös tapahtunut selkeätä nousua, 13,2 prosenttia, viime syksyyn nähden. Dublinissa vuokrat ovat nousseet edelleen selvästi jopa 28,6 prosenttia. Varsovassa vuokrat ovat säilyneet ennallaan. Muissa tarkasteltavissa kaupungeissa vuokrien nousu on ollut 2,5–5,1 prosentin luokkaa.

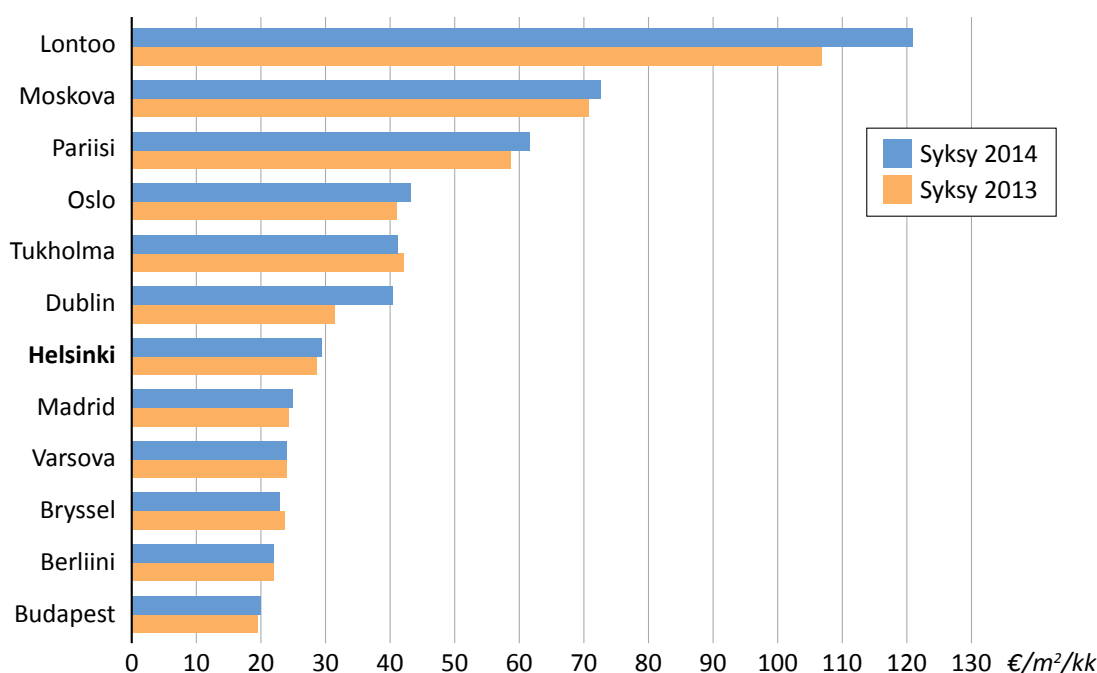
Toimistotilojen vajaakäyttö oli syksyllä suurinta Budapestissa, jossa vajaakäyttö oli 16,9 prosenttia. Alhaisinta vajaakäyttöä oli edelleen Lontoossa, 4,7 prosenttia. Helsingin toimistojen vajaakäyttö on eurooppalaisessa mittakaavassa tarkasteltuna hieman keskimääräistä alhaisempi.

1.1 Toimistotilat

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokramarkkinoilla vuokrien nousu jatkuu hidastuen. KTI:n vuokraindexi osoittaa toimistovuokrien nousseen 1,1 prosenttia viimeisen puolen vuoden aikana. Vuositasolla (syksy 2014–syksy 2013) uusista sopimuksista laskettu toimistovuokraindexi on noussut 2,6 prosenttia. Ydinkeskustan toimistotilojen käyttöasteet ovat säilyneet syksyn 2013 tasolla. KTI:n tyhjien tilojen seurannan mukaan käyttöaste laski ainoastaan 0,1 prosenttiyksikköä 88,7 prosentin tasolle.

Uusia sopimuksia alkoi uusimmalla periodilla ydinkeskustassa 76 kappaletta, kattaen yhteensä 22 300 neliötä. Vastaavalla periodilla edellisyyksynä sopimuksia alkoi 63 kappaletta ja yhteensä noin 13 500 neliöstä.

Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2013 ja 2014



Lähde: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki).

Helsingin ydinkeskustan ulkopuolisilla alueilla keskimääräiset toimistovuokrat lasivat jonkin verran syksyn 2013 ja syksyn 2014 välisenä aikana. Vuokratasojen kehityksessä on kuitenkin merkittäviä alueellisia eroja, ja joillakin alueilla vuokratasot ovat nousseet. Uusia toimistovuokrasopimuksia on tehty melko runsaasti Pitäjänmäellä ja Lauttasaaressa, joissa kummassakin keskimääräiset neliövuokratasot ovat 12–13 euron tasolla.

Koko Helsingin tasolla uusien toimistovuokrasopimusten mediaanivuokra on kehittynyt laskusuuntaisesti. Maalis–elokuun 2014 välisenä aikana alkaneiden toimistovuokrasopimusten mediaanivuokra on 18,0 €/m²/kk, kun samaan aikaan vuotta aiemmin alkaneiden sopimusten mediaanivuokra oli 18,4 €/m²/kk. Keväällä 2014 vuokrat olivat alhaisemmalla tasolla, sillä silloin mediaanivuokra oli 17,56 €/m²/kk.

Helsingin ydinkeskustan kaikkiin voimassaoleviin sopimuksiin perustuvan vallitsevan vuokratason nousu on jatkunut edelleen. Vallitsevien vuokrien mediaani oli 26,97 €/m²/kk syksyllä 2014. Viimeisen puolen vuoden aikana alkaneiden uusien sopimusten mediaanivuokra on tätä tasoa korkeampi, 27,28 €/m²/kk.

Tyhjän toimistotilan määrä on KTI:n seurannan mukaan kasvanut muun muassa Sörnäisissä ja Etu-Töölössä. Eniten tyhjää tilaa on edelleen Pitäjänmäellä ja Ruoholahdessa, joskin molemmilla alueilla tyhjän tilan määrä on viimeisen vuoden aikana vähentynyt hieman. Ruoholahdessa tyhjää toimistotilaa oli syyskuussa 43 000 neliötä ja Pitäjänmäellä 55 000 neliötä.

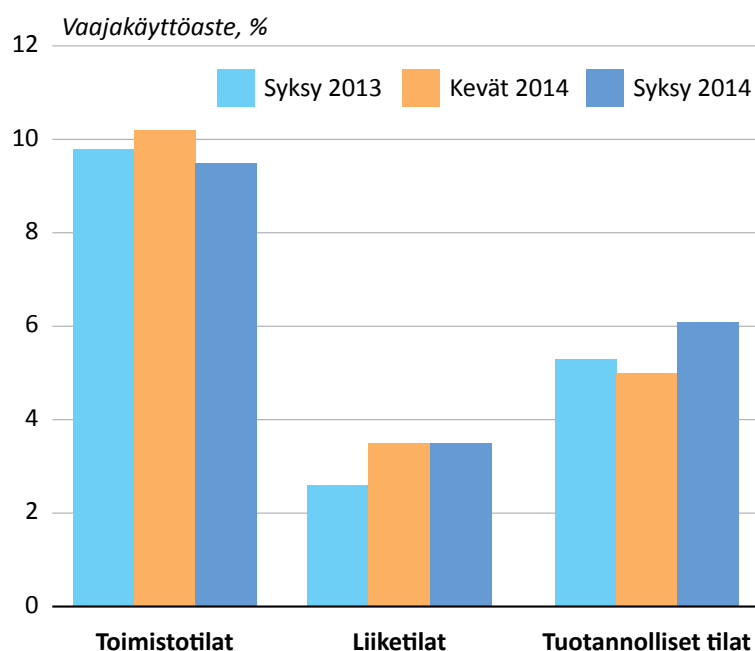
Koko Helsingin tasolla tyhjän toimistotilan määrää kuvaava vajaakäyttöaste on Catellan mukaan laskenut edellisen syksyn 9,8 prosentista 9,5 prosenttiin syksyllä 2014. KTI-RAKLI Toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat tyhjän toimistotilan määrän kasvavan pääkaupunkiseudulla lähitulevaisuudessa.

1.2 Liiketilat

Helsingin ydinkeskustan liiketilöiden vallitseva vuokrataso on jatkanut nousuaan. Uusimman puolivuotisaineiston uusien sopimusten mediaanivuokrataso on vallitsevien vuokrien mediaanivuokratasoa korkeampi.

Helsingin ydinkeskustassa uusia liiketilavuokrasopimuksia on tehty melko hyvälaatuisista tiloista, joissa vuokratasot ovat korkeat.

■ Kuvio 2. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä syksyllä 2014



Lähde: Catella 2014.

Ydinkeskustassa on tehty muutamia suuria vuokrauksia, kun joitakin tilaa vievän kaupan toimijoita on sijoittunut aivan ydinkeskustaan.

Katutason parhaiden paikkojen ja keskeisten katujen kulmapaikkojen vuokrat ovat yleensä selvästi yli kaksinkertaiset ydinkeskustan keskimääräiseen tasoon nähden. Tyhjän liiketilan määrä on kuitenkin ydinkeskustassakin lisääntynyt edelliseen syksyyn verrattuna.

Ydinkeskustan ulkopuolisessa kantakaupungissa liiketilojen käyttöasteet ovat pysytelleet hyvällä tasolla. Myös vuokrakehitys on säilynyt edelleen nousujohteisena muun kantakaupungin alueella. Muualla Helsingissä päivittäistavarakaupan vuokrat ovat nousseet viime syksystä, kuten myös muun vähittäiskaupan vuokrat. Muun Helsingin liiketilojen käyttöasteet ovat laskeneet viime syksystä.

Koko Helsingin tasolla liiketilojen vajaa käyttöaste on Catellan mukaan noussut edellisen syksyn 2,6 prosentista 3,5 prosenttiin syksyllä 2014. Tyhjän liiketilan määrän ennakoidaan lisääntyvän lähitulevaisuudessa.

Koko Helsingin tasolla liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokra on 30,00 €/m²/kk syksyllä 2014, kun se vuotta aiemmin oli 32,60 €/m²/kk.

Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmässä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa on taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1994–2014. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2014. Julkaisussa esitettävät vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

Tämän julkaisun on laatinut KTI Kiinteistötieto Oy (KTI) Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta. Aineistosta ja sen rajauksista lähemmin julkaisun lopussa.

Ydinkeskustan osuus uusista sopimuksista oli vuonna 2013 kuitenkin poikkeuksellisen suuri, mikä nosti mediaanivuokratasoa.

1.3 Tuotannolliset tilat

Koko Helsingin tasolla tuotannollisten tilojen, eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen uusien sopimusten mediaanivuokra viimeisimmästä puolivuotisaineistosta laskettuna on 9,42 €/m²/kk syksyllä 2014, joka on vajaat kaksi prosenttia korkeampi kuin vuosi sitten. Eteläisen kantakaupungin tuotannollisten tilojen, lähinnä varastotilojen, vuokratasot ovat muuta kaupunkia selvästi korkeammat, vaikkakin uusien sopimusten mediaanivuokrataso on laskenut vuoden 2013 syksystä huomattavasti. Uusimmissa puolivuotisaineistoissa mediaanivuokrataso on 10,0 €/m²/kk, kun se vuotta aiemmin oli jopa 14,7 €/m²/kk. Muun kantakaupungin mediaanivuokra on syksyn 2014 aineistosta laskettuna 8,5 €/m²/kk. Mediaanivuokratasot ovat viime vuosina vaihdelleet 8,0 €/m²/kk ja 9,5 €/m²/kk välillä riippuen siitä, miltä alueilta ja minkä tasoisesta tilasta uusia sopimuksia on alkanut. Muun Helsingin mediaanivuokrataso – 8,5 €/m²/kk – on taas edellisiä tarkastelujaksoja korkeampi.

Pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen käyttöasteet ovat KTI:n seurannan mukaan laskeneet viime vuosina samalle tasolle toimistojen kanssa.

Ks. uusien vuokrien tunnusluvut: taulukot 7 ja 8, liiketilavuokrien taulukoiden jälkeen.

2. Vuokraindeksi

Vuokraindeksi¹ kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellivuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa.

Vuokraindeksin pistelukuja tuotetaan puolivuositain, ja ne perustuvat tarkastelukauden aikana alkaneisiin toimistotilojen vuokrasopimuksiin. Indeksialue käsittää osia Kluuvista,

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.

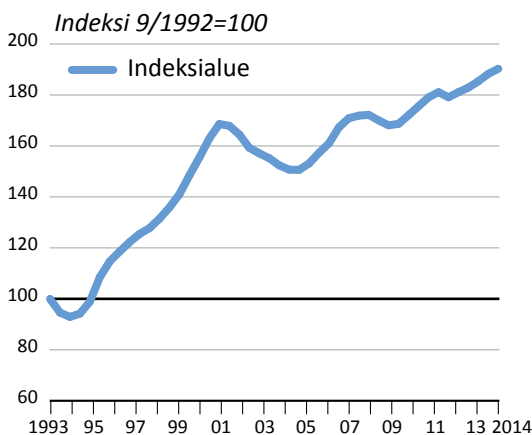


■ Kartta 1. Indeksialueen kartta.

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 maltillisesti viimeisen vuoden aikana. Nousu on hieman hidastunut viimeisen puolen vuoden aikana, ja oli 1,1 prosenttia. Syksyyn 2013 verrattuna vuokraindexi on noussut 2,6 prosenttia. Uusin pisteluku syksyllä 2014 on 190,3 (keväällä 188,3). Viimeisin

■ Kuvio 3. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindexin pistelukujen kehitys ajalla 9/1993–8/2014



aineisto muodostuu maaliskuun alun ja elokuun lopun välisenä aikana alkaneista toimistotilojen vuokrasopimuksista.

Ydinkeskustassa alkoi viimeisen puolen vuoden aikana uusia sopimuksia kappale- ja neliömääräisesti enemmän kuin vastaavana ajanjaksona vuonna 2013. Kysyntä on painotunut keskikokoisiin 50–499 neliön tiloihin. Pienimmistä sekä suurista tiloista alkoi sopimuksia selvästi vähemmän. Maalis–elokuussa alkaneiden uusien sopimusten mediaanivuokrataso on noin prosentin korkeampi kuin koko voimassaolevan sopimuskannan mediaanivuokra syksyllä 2014. Uusien vuokrien yläkvartiili oli niin ikään vajaan prosentin vallitsevien vuokrien vastaavaa tunnuslukua korkeampi.

3. Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2014

Uusia toimitilojen vuokrasopimuksia alkoi koko Helsingissä maalisi–elokuun aikana yhteensä 653 kappaletta, mikä on 3 prosenttia enemmän kuin syksyn 2013 tarkasteluajankohtana. Toimistotilojen uusia sopimuksia alkoi 362 ja liiketilojen 180 kappaletta. Näitä tilatyyppejä on tarkasteltu myös alueellisesti.

■ Taulukko 1. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992–8/2014 (9/1992=100)

Aika, kuukausi/vuosi	Indeksialueen indeksipisteluku
9/1992–2/1993	100,0
3/1993–8/1993	94,6
9/1993–2/1994	92,9
3/1994–8/1994	94,2
9/1994–2/1995	98,9
3/1995–8/1995	108,5
9/1995–2/1996	114,7
3/1996–8/1996	118,6
9/1996–2/1997	122,3
3/1997–8/1997	125,5
9/1997–2/1998	127,8
3/1998–8/1998	131,5
9/1998–2/1999	135,9
3/1999–8/1999	141,1
9/1999–2/2000	148,5
3/2000–8/2000	155,5
9/2000–2/2001	163,0
3/2001–8/2001	168,6
9/2001–2/2002	167,9
3/2002–8/2002	164,5
9/2002–2/2003	159,3
3/2003–8/2003	157,1
9/2003–2/2004	155,2
3/2004–8/2004	152,4
9/2004–2/2005	150,7
3/2005–8/2005	150,6
9/2005–2/2006	153,1
3/2006–8/2006	157,3
9/2006–2/2007	161,0
3/2007–8/2007	167,3
9/2007–2/2008	170,9
3/2008–8/2008	171,9
9/2008–2/2009	172,2
3/2009–8/2009	170,0
9/2009–2/2010	168,1
3/2010–8/2010	168,7
9/2010–2/2011	172,1
3/2011–8/2011	175,6
9/2011–2/2012	179,1
3/2012–8/2012	181,1
9/2011–2/2012	179,1
3/2012–8/2012	181,1
9/2012–2/2013	182,9
3/2013–8/2013	185,4
9/2013–2/2014	188,3
3/2014–8/2014	190,3

3.1 Toimistotilat

KTI:n toimistovuokratietokannassa Kluuvi on Helsingin kaupunginosista vahvimmin edustettuna. Myös suuri osa sopimuksista viimeisimmässä puolivuotisaineistossa alkoi Kluuvin alueella. Kluuvissa alkoi maaliskuu- elokuun 2014 välisenä aikana 52 uutta sopimusta. Määrä oli hieman syyskuu 2013 suurempi (46 kappaletta). Kevään 2014 sopimusmäärä oli 53 kappaletta. Kampissa uusien sopimusten määrä oli sekä syyskuun että kevään 2014 aineistoissa 32 kappaletta. Kaartinkaupungissa uusia sopimuksia alkoi 26 kappaletta syyskuun ja keuhällä 27 kappaletta. Keskustan ulkopuolisessa Helsingissä lukumääräisesti eniten uusia sopimuksia alkoi Pitäjänmäellä ja Lauttasaarella.

Tyhjän toimistotilan määrä on KTI:n seurannan mukaan kasvanut Kluuvissa viimeisen vuoden aikana, ja oli syyskuussa noin 28 500 neliötä. Kampissa taas tyhjän toimistotilan määrä on vähentynyt keuhästä noin 33 000 neliöön, kun taas Kaartinkaupungissa määrä on pysynyt liki ennallaan keuhäseen nähden noin 12 700 neliön tasolla. Pitäjänmäellä tyhjän tilan määrä on jatkanut vähenemistään, mutta alueella on edelleen Helsingin toimisto-osamarkkinoista eniten tyhjää tilaa, noin 55 000 neliötä. Ruoholahdessa tyhjän tilan määrä on niin ikään vähentynyt, noin 42 000 neliöön.

Kluuvin uusien toimistosopimusten vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Syyskuun 2014 Kluuvin toimistojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 28,7 €/m²/kk eli jopa 10 prosenttia edellisyyksistä korkeampi. Kluuvissa on tänä vuonna alkanut runsaasti sopimuksia laadukkaista tiloista, mikä on osaltaan nostanut vuokratasoja. Myös muut vuokrien tunnusluvut ovat syyskuun 2013 ajankohtaa selvästi korkeammat, ja uusien vuokrasopimusten yläkvartiili on noussut jopa 35 euron tasolle. Vallitsevien vuokrien mediaani on syyskuun 2014 poikkileikkausajankohdella 27,51 €/m²/kk. Vallitsevat vuokrat eli kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokratasot ovat nousseet edellisyyksyyn verrattuna 3 prosenttia.

Kaartinkaupungissa uusien sopimusten mediaanivuokra on vuoden 2014 syyskuun 27,00 €/m²/kk eli 8 prosenttia vuotta aiem-

paa ajankohtaa korkeampi. Myös muut vuokrien tunnusluvut ovat nousseet hienoisesti. Kevääseen 2014 verrattuna vuokrat ovat säilyneet samalla tasolla. Syksyn 2014 aineistossa uusien sopimusten mikrosijainti on keskimäärin hyvä, mikä osaltaan selittää tunnuslukujen korkeutta. Vallitsevien vuokrien nousu on jatkunut Kaartinkaupungissa ja tunnusluvut ovat 2–4 prosenttia edellissyksyä korkeammat.

Kampissa vuokrat ovat pysyneet ennallaan. Uusien sopimusten mediaanivuokra on 23,0 €/m²/kk syksyllä 2014, kun vuotta aiemmin se oli 22,9 €/m²/kk. Sopimuksia alkoi melko tasaisesti eri puolilta kaupunginosaa, eli uusimmat luvut kuvastavat hyvin Kampin keskimääräistä tasoa. Kampin vallitsevat toimistovuokrat ovat vuodessa laskeneet vajaa prosentin, ja mediaanivuokra oli 23,19 €/m²/kk syksyllä 2014.

Keskustan alueella toimistovuokrien kehitys on ollut kaksijakoista viimeisen vuoden aikana. Kokonaisuudessaan vuokratasot ovat etenkin Kluuvin ansiosta pysyneet nousussa, mutta vuokrien hajonta on kasvanut edelleen vuoden 2014 aikana. Vuokrataso riippuu keskustassa paljon mikrosijainnista. Kysytyimillä alueilla vuokrat ylittävät 30 €/m²/kk tason, mutta heikoimmilla sijainneilla vuokrahinnat voivat jäädä alle 20 €/m²/kk. Kluuvi on edelleen keskustan kallein kaupunginosa, sekä vallitsevilla että uusilla vuokrilla mitattuna.

Etenkin hyvällä sijainnilla oleville toimistotiloille riittää edelleen kysyntää. Sopimuksia alkoi sekä kappalemääräisesti että neliömää-

räisesti tarkasteltuna viime vuotta enemmän. Tyhjän tilan määrä on sekä indeksialueella että muun Helsingin alueella kuitenkin lisääntynyt jonkin verran vuoden aikana. Tilojen käyttöasteet ydinkeskustan alueella olivat KTI:n vuokratietokannan mukaan noin 89 prosentin tasolla syksyllä 2014.

Uusia toimistovuokrasopimuksia on Helsingissä alkanut edellisiä puolivuotisjaksoja enemmän, 362 kappaletta. Melko suuri osa näistä sopimuksista on kuitenkin tiloissa jo toimineiden vuokralaisten kanssa uusittuja sopimuksia. Kevään tarkasteluajankohtana sopimuksia alkoi hieman vähemmän, 294 kappaletta. Keskustan alueen ulkopuolelta tiloja on täyttynyt eniten Pasilassa. Muun kantakaupungin alueella vuokratasot vaihtelevat paljon etenkin mikrosijainnin ja rakennusten iän mukaan. Uusimmasta aineistosta laskettu uusien sopimusten mediaanivuokra on laskenut Muun kantakaupungin alueella hieman syksyyn 2013 verrattuna, 19,6 €/m²/kk tasolta 19,2 €/m²/kk tasolle. Kysyntä kohdistuu uuteen ja laadukkaaseen toimistotilakantaan. Ydinkeskustan eli indeksialueen uusien sopimusten mediaanivuokra kasvoi 27,3 €/m²/kk tasolle. Muun kantakaupungin ulkopuolisen, muun Helsingin syksyn 2014 mediaanivuokra, 19,2 €/m²/kk, on vuoden takaista mediaanivuokratasoa kaksi prosenttia alhaisempi. Muun Helsingin uusien sopimusten mediaanivuokra on viimeisen 5 vuoden ajan vaihdellut melko maltillisesti 11,8–13,5 €/m²/kk välillä. Syksyn 2014 mediaanitaso oli 12,4 €/m²/kk.

■ Taulukko 2. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2014–8/2014

	Lukumäärä	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Indeksialue	76	27,25	27,28	4,99	25,00	29,99
Muu kanta- kaupunki	164	18,81	19,17	7,00	15,00	22,00
Muu Helsinki	122	13,31	12,38	3,14	11,00	14,14
Kluuvi	52	29,01	28,68	9,89	25,46	35,35
Kaartinkaupunki	26	25,95	27,00	5,80	24,20	30,00
Kamppi	32	23,09	23,00	6,20	20,36	26,56
Sörnäinen	16	14,86	15,00	3,91	14,35	18,26

■ Taulukko 3. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, keskeisissä kaupunginosissa ajalla 3/2005–8/2014

Aika	Kluuvi	Kamppi	Sörnäinen
3/2005–8/2005	20,1	18,5	11,1
9/2005–2/2006	23,8	18,5	11,7
3/2006–8/2006	21,6	18,5	12,8
9/2006–2/2007	22,0	19,3	13,0
3/2007–8/2007	24,0	18,7	13,7
9/2007–2/2008	23,0	19,0	13,5
3/2008–8/2008	24,7	19,0	14,7
9/2008–2/2009	24,2	18,6	14,4
3/2009–8/2009	24,0	20,0	-
9/2009–2/2010	23,0	19,3	13,7
3/2010–8/2010	23,0	18,5	15,5
9/2010–2/2011	23,6	18,9	14,1
3/2011–8/2011	24,2	21,0	15,1
9/2011–2/2012	25,0	21,5	13,4
3/2012–8/2012	23,7	24,0	14,8
9/2012–2/2013	25,5	20,8	13,6
3/2013–8/2013	26,0	22,9	15,0
9/2013–2/2014	26,5	20,8	15,1
3/2014–8/2014	28,7	23,0	15,0

■ Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, eri alueilla ajalla 3/2005–8/2014

Aika	Indeksi- alue	Muu kanta- kaupunki*	Muu Helsinki
3/2005–8/2005	20,3	16,4	10,2
9/2005–2/2006	23,0	15,7	10,5
3/2006–8/2006	22,5	17,6	10,8
9/2006–2/2007	22,9	16,2	11,1
3/2007–8/2007	23,6	16,5	11,1
9/2007–2/2008	23,3	17,9	11,7
3/2008–8/2008	24,1	18,4	12,1
9/2008–2/2009	24,3	18,1	13,5
3/2009–8/2009	24,0	19,4	12,5
9/2009–2/2010	23,6	16,4	11,8
3/2010–8/2010	24,4	17,0	12,0
9/2010–2/2011	23,6	18,0	12,5
3/2011–8/2011	25,3	17,3	12,2
9/2011–2/2012	25,7	18,2	13,3
3/2012–8/2012	25,0	16,9	12,5
9/2012–2/2013	25,7	18,6	12,8
3/2013–8/2013	26,0	19,6	13,5
9/2013–2/2014	27,1	18,4	12,8
3/2014–8/2014	27,3	19,2	12,4

*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.

Ero keskustan sekä muun kantakaupungin toimistojen vuokratasoihin on huomattava.

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

3.2 Liiketilat

Liiketilojen keskeisin alue Helsingin ydinkeskustassa on KTI:n määrittelemä niin sanottu ykkösalue. Alue on tärkein ja suosituin vähittäiskaupan osamarkkina-alue maassamme. Liiketilojen ykkösalueella vuokrataso on yhä selvästi korkeampi kuin muualla keskustassa.

Uusien, viimeisimmän puolivuotisjakson aikana alkaneiden sopimusten neliövuokrien tunnuslukuista sekä mediaani että keskiarvo ovat viime syksyyn verrattuna nousseet selvästi ykkösalueella. Vuokrien hajonta on viime syksyä suurempaa. Puolivuotisaineistojen vuokratasot vaihtelevat huomattavasti riippuen siitä, millaisilta liiketilapaikoilta ja kuinka isoista tiloista sopimuksia kulloinkin on alkanut. Viimeisimmällä tarkastelujaksolla alkaneiden uusien liiketilasopimusten mediaanipinta-ala on noin 200 neliötä. Sopimuksia alkoi pitkän aikavälin tarkastelussa keskimääräistä tasoa hieman isommista tiloista, sillä puolivuotisaineistoissa mediaanipinta-ala on yleensä ollut noin 100 neliötä tai tätä pienempi. Tyhjän liiketilan määrä on ydinkeskustassa lisääntynyt yli 12 000 neliön tasolle. Käyttöaste on KTI:n seurannassa laskenut alle 92 prosenttiin.



■ Kartta 2. Ykkösalueen kartta.

Ydinkeskustassa alkoi liiketilavuokrasopimuksia viimeisen puolen vuoden aikana 37 kappaletta, mikä on vähemmän kuin parina aiempana puolivuotisjaksona.

Ydinkeskustan uusien sopimusten mediaanivuokra syksyllä 2014 on 88,3 €/m²/kk eli selvästi korkeampi kuin edellisvuoden 80,0 €/m²/kk. Muista vuokrien tunnusluvuista yläkvartiili ja alakvartiili olivat molemmat nousseet viime vuoteen nähden. Syksyllä 2014 uusien vuokrien vaihteluväli on kvartiilivälillä mitattuna 53,39–134,15 €/m²/kk. Ydinkeskustassa on tehty muutamia suuria vuokrauksia, ja muutamat tilaa vievän kaupan toimijat ovat sijoittumassa aivan ydinkeskustaan. Ydinkeskustan vallitsevien vuokrien kaikki keskiluvut ovat nousseet vuoden 2013 syksystä. Mediaanivuokrataso on noussut 6 prosenttia, ja on nyt 77,39 €/m²/kk.

Ydinkeskustan (ykkösalueen) ulkopuolisella, muun kantakaupungin alueella uusia liiketilavuokrasopimuksia alkoi viimeisellä puolivuotisjaksolla 69 kappaletta, mikä on 12 sopimusta enemmän kuin vuotta aiemmin. Suuri osa sopimuksista alkoi varsin hyvillä sijainneilla.

Mediaanivuokra on selvästi korkeampi kuin vuotta aiemmin: 28,9 €/m²/kk, kun se viime syksynä oli 21,0 €/m²/kk. Muualla Helsingissä uusia liiketilavuokrasopimuksia alkoi 57 kappaletta eli enemmän kuin vuotta aiemmin, jolloin niitä alkoi 34 kappaletta. Aineistosta laskettu mediaanivuokra on 15,7 €/m²/kk, kun se vuotta aiemmin oli 18,0 €/m²/kk. Mikrosijainniltaan hyvien, pienehköjen liiketilavuokrat ovat edelleen kehittyneet pääosin positiivisesti.

Kuitenkin etenkin tilaa vievän kaupan vuokrat ovat joillakin alueilla myös laskeneet.

■ Taulukko 5. Liiketilavuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2014–8/2014

	Lukumäärä	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Ykkösalue	37	95,87	88,25	80,76	53,39	134,15
Muu kanta- kaupunki	69	37,22	28,94	31,00	17,00	48,00
Muu Helsinki (ei Itäkeskus)	57	18,98	15,68	10,51	11,34	21,85

■ Taulukko 6. Liiketilöjen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, alueittain ajalla 9/2003–8/2014

Aika	Ykkös- alue	Muu kanta- kaupunki*	Muu Helsinki (ei Itäkeskus)**
9/2003–2/2004	73,6	17,0	13,5
3/2004–8/2004	64,9	20,2	11,0
9/2004–2/2005	75,0	17,8	10,5
3/2005–8/2005	62,5	20,0	10,7
9/2005–2/2006	65,0	18,2	11,1
3/2006–8/2006	61,6	24,9	12,0
9/2006–2/2007	64,7	20,8	12,0
3/2007–8/2007	40,7	20,6	12,8
9/2007–2/2008	55,2	23,0	12,6
3/2008–8/2008	70,0	24,0	13,5
9/2008–2/2009	71,3	22,8	12,6
3/2009–8/2009	76,0	21,4	12,0
9/2009–2/2010	68,8	21,6	12,6
3/2010–8/2010	85,6	19,6	13,1
9/2010–2/2011	69,1	24,0	14,2
3/2011–8/2011	57,3	23,2	16,8
9/2011–2/2012	76,3	19,5	12,0
3/2012–8/2012	73,6	26,1	14,2
9/2012–2/2013	67,5	23,7	13,4
3/2013–8/2013	80,0	21,0	18,0
9/2013–2/2014	64,2	21,5	13,1
3/2014–8/2014	88,3	28,9	15,7

*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.

■ Taulukko 8. Tuotannollisten tilöjen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 9/2003–8/2014

Aika	Eteläinen kanta- kaupunki*	Muu kanta- kaupunki**	Muu Helsinki
9/2003–2/2004	8,0	7,6	6,1
3/2004–8/2004	10,0	8,2	6,9
9/2004–2/2005	8,2	8,0	6,0
3/2005–8/2005	8,0	7,2	7,0
9/2005–2/2006	9,0	7,0	6,9
3/2006–8/2006	10,3	8,2	6,5
9/2006–2/2007	10,0	8,5	6,9
3/2007–8/2007	9,0	8,5	7,0
9/2007–2/2008	10,2	8,8	7,5
3/2008–8/2008	8,9	8,0	7,0
9/2008–2/2009	9,9	8,0	7,5
3/2009–8/2009	9,4	8,2	7,0
9/2009–2/2010	9,0	7,7	8,8
3/2010–8/2010	10,5	8,3	7,5
9/2010–2/2011	10,6	8,4	7,2
3/2011–8/2011	10,5	9,4	8,0
9/2011–2/2012	11,6	9,5	8,2
3/2012–8/2012	11,1	8,3	8,5
9/2012–2/2013	10,0	8,0	9,1
3/2013–8/2013	14,7	9,0	7,9
9/2013–2/2014	11,2	8,0	8,3
3/2014–8/2014	10,0	8,5	8,5

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

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

■ Taulukko 7. Tuotannollisten tilöjen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2013–8/2014

	Lukumäärä	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Eteläinen kanta- kaupunki	45	11,57	10,00	8,00	7,00	15,00
Muu kanta- kaupunki	35	8,15	8,50	2,89	6,19	9,08
Muu Helsinki	48	8,32	8,53	2,73	7,04	9,77

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. Pääomavuokrat on muutettu bruttovuokriksi lisäämällä niihin hoitovastiketta tilatyypeittäin seuraavasti: liiketilat 4,41 €/m²/kk, toimistotilat 3,99 €/m²/kk, varastotilat (lämmin) 1,91 €/m²/kk ja teollisuustilat 2,74 €/m²/kk.

KTI:n toimistotilojen markkina-aineisto Helsingistä syyskuulta 2014 käsittää 3 200 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1 636 000 miljoonaa neliötä. Liiketilaja markkina-aineistossa on 1 392 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 546 000 neliötä. Ravintolatilat sisältyvät tilastoissa liiketiloihin. Tuotannollisia tiloja on 1 848 kappaletta ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 496 000 neliötä. Tuotannolliset tilat käsittävät sekä työ-, teollisuus- että varastotilat. Lähes kaikilta osamarkkinoilta on esitetty myös aikaisempien poikkileikkausaineistojen vuokratasoja.

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. Kokoluokkia tarkasteltaessa on kuitenkin muistettava, että yksiselitteistä yhteyttä toimitilan koon ja vuokratason välillä ei ole olemassa, vaan joillakin alueilla ja/tai käyttötarkoituksissa tiettyyn kokoluokkaan kuuluvat toimitilat ovat kalliimpia kuin muut.

Tunnuslukuja ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2013.

Niiltä liike- ja toimistotilojen osamarkkinoilta, joilla aineisto on ollut riittävän iso, on vallitseva vuokrataso esitetty taulukoissa kokoluokittain vuonna 2014. 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, 2013:2 ja 2014:4. Myös vuosien 2009 ja 2010 taulukkotilastot on saatavissa Tietokeskuksesta.

Vuokratasojen eri vuosien välisessä vertailussa on otettava huomioon, että aineistojen määrät ja aineistojen taustalla olevien tilojen laatu ovat saattaneet muuttua vuosittain huomattavasti.

Aluejaottelu noudattaa Helsingin virallista kaupunginosajakoa. Kaupunginosajaottelun yhtenä ongelmana on kaupunginosarajojen kulkeminen keskellä katua. Tällöin kadun eri puolella olevat toimitilat tilastoituvat eri kaupunginosiin. Tämä on kuitenkin monissa tapauksissa toimitilamarkkinoidenkin jaottelun kannalta perusteltua. Tietokannasta voidaan tehdä erityyppisiä aluejaotteluja kadun ja jopa kadunnumeron tarkkuudella.

Tunnuslukuja tulkittaessa on syytä pitää mielessä tilastollisen tarkastelun rajoitukset. Kunkin toimitilan vuokra määräytyy monien tilakohtaisten tekijöiden kuten asiakasvirtojen, rakennuksen ja alueen imagon, tilan kunnan 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 Makasiininkatu 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,
Kasarminkatu 21-27 ja 40-48,
Katariinankatu 1-3 ja 2-4,
Keskuskatu, Kluuvinkatu,
Korkeavuorenkatu 39-47 ja 28-36,
Ludviginkatu 1-7 ja 2-10,
Lönnotinkatu 1-5 ja 2-10,
Mannerheimintie 1-7 ja 2-20,
Mikonkatu 1-17 ja 2-10,
Pohjoinen Makasiininkatu 1-11 ja 2-6,
Pohjoisesplanadi 11-41,
Rikhardinkatu 1-3 ja 2-4,
Salomonkatu 1-13,
Sofiankatu 1-3 ja 2-8,
Unioninkatu 9-27 ja 12-34,
Uudenmaankatu 1-7 ja 2,
Vuorinkatu 1-7 ja 2-14,
Yliopistonkatu 3-7, 2-10,
Yrjönkatu 5-31 ja 12-38

Liiketilöjen aluejako, ykkösalue

Aleksanterinkatu 9-23 ja 36b-52
Ateneuminkuja
Kaivokatu 2-12
Kalevankatu 1 ja 2
Keskuskatu
Kluuvinkatu 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 Veräjälakso

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 Pihlajämäki
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 Vartiogarju
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

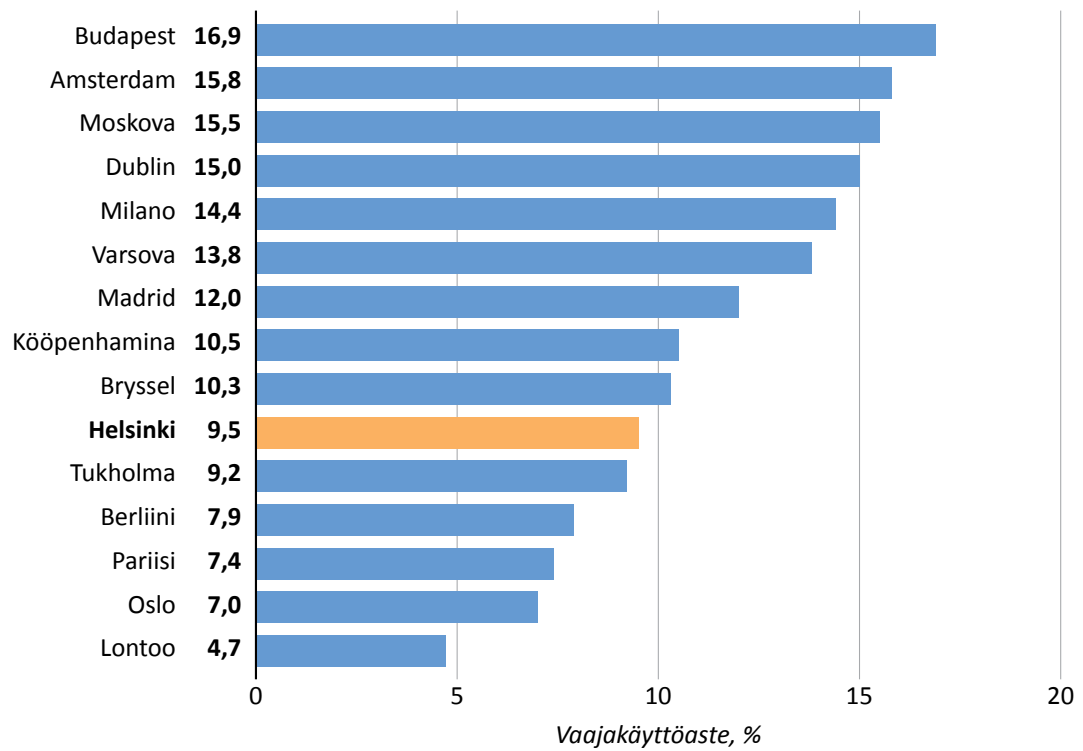
704 Vuosaaren peruspiiri:

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:**

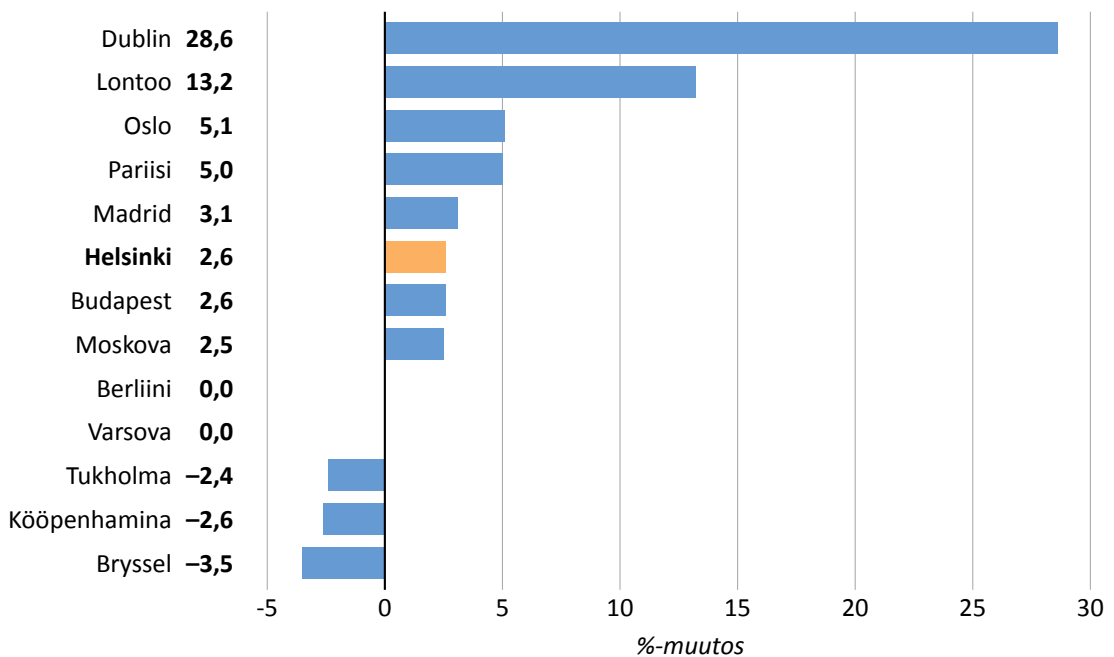
550 Östersundom
560 Salmenkallio
570 Talosaari
580 Karhusaari
591 Landbo
592 Puroniitty

■ Kuvio 4. Toimitilojen vaajakäyttöaste vuonna 2014



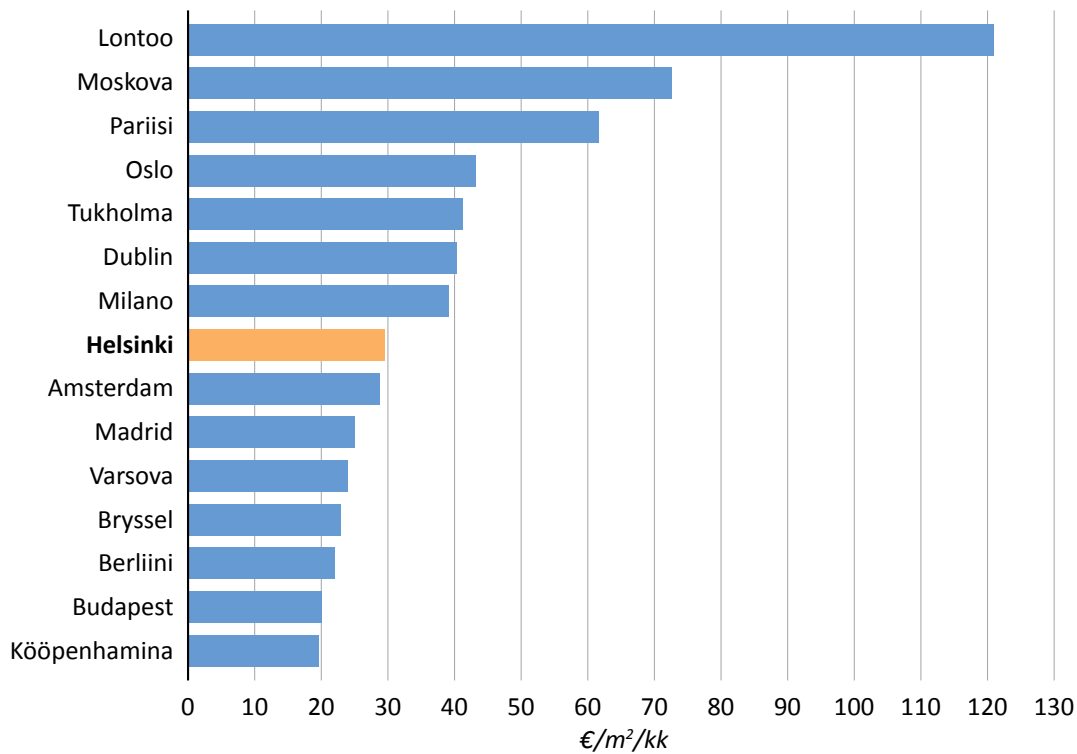
Lähde: Jones Lang LaSalle, Catella (Helsinki).

■ Kuvio 5. Pääomavuokrien muutos edellisestä vuodesta 2014



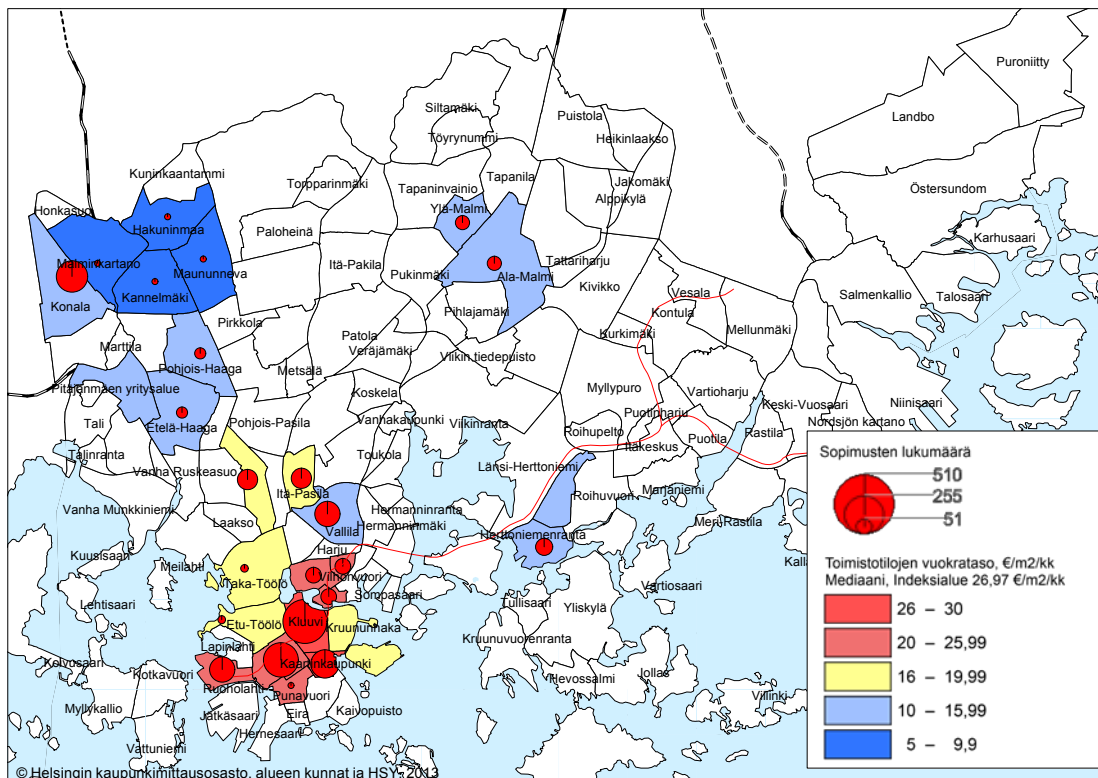
Lähde: Jones Lang LaSalle, Catella (Helsinki).

■ Kuvio 6. Pääomavuokrat vuonna 2014

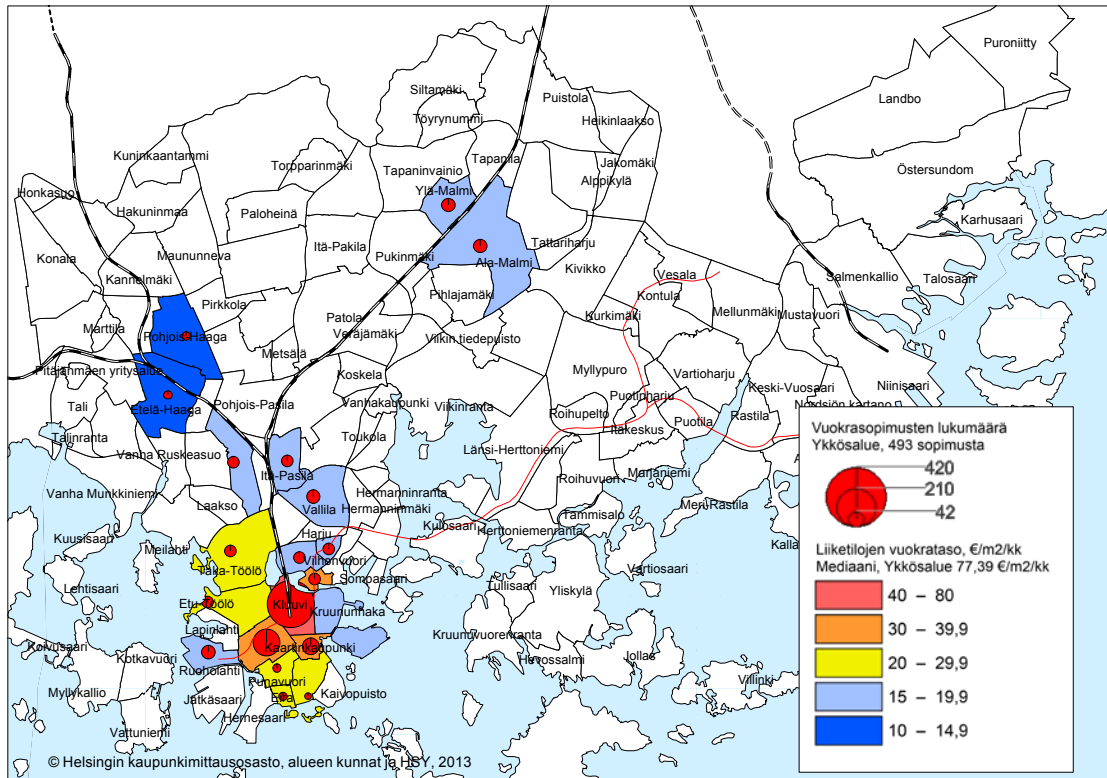


Lähde: Jones Lang LaSalle, Catella (Helsinki).

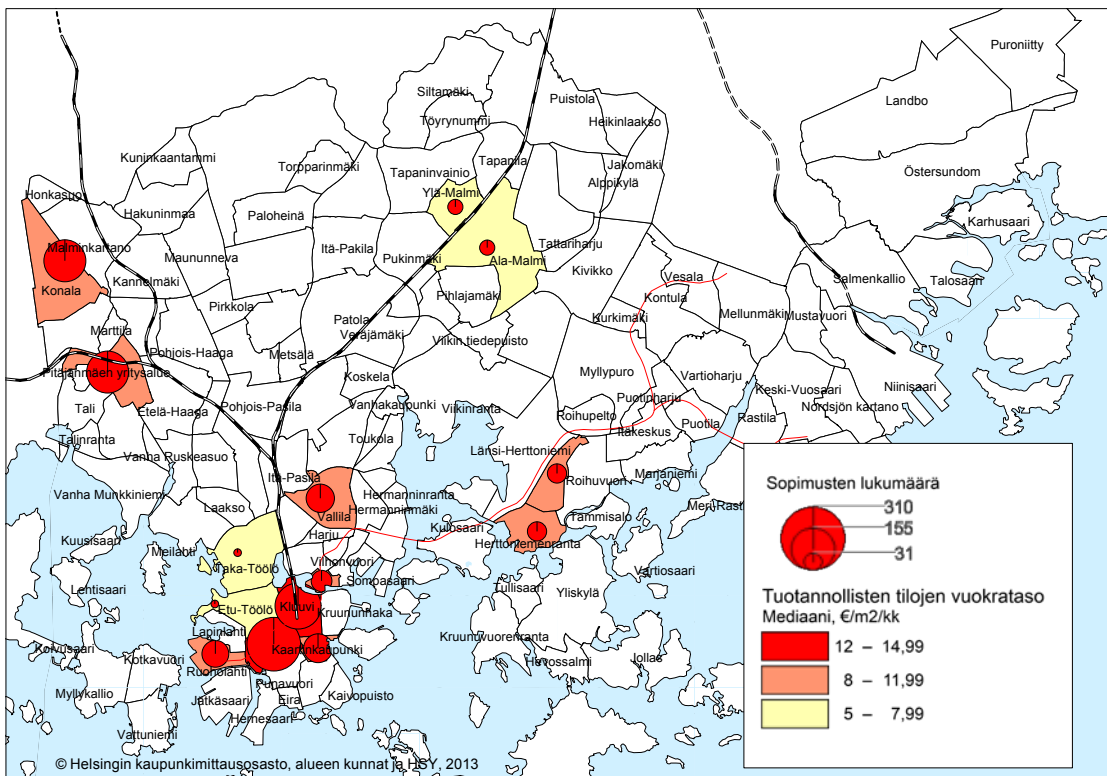
■ Kartta 3. Toimistotilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2014, mediaani €/m²/kk



Kartta 4. Liiketilöjen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2014, mediaani €/m²/kk



Kartta 5. Tuotannollisten tilöiden vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2014, mediaani €/m²/kk



- 2015:1 Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2014
- 2015:2 Rakentaminen Helsingissä vuonna 2014
- 2015:3 Väestön ja väestönmuutosten ennakkotietoja Helsingin seudulla tammi–joulukuussa 2014
- 2015:4 Osakeasuntojen hinnat Helsingissä loka–joulukuussa 2014
- 2015:5 Työllisyys ja työttömyys Helsingissä 4. vuosineljänneksellä 2014
- 2015:6 Asuntojen vuokrat Helsingissä loka–joulukuussa 2014

TIEDUSTELUT

Jani Välimäki (KTI), puh. 040 512 4574
Jessica Niemi (KTI), puh. 0400 910 296
Leena Hietaniemi, puh. 09 310 36404

SÄHKÖPOSTI

etunimi.sukunimi@hel.fi

JULKAISIJA

Helsingin kaupungin tietokeskus
Osoite: PL 5500
00099 Helsingin kaupunki

ISSN-L 1455-7231

ISSN 1796-721X