

TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA SYKSYLLÄ 2015



Kuva: Mika Huisman.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla käydään vilkkaasti kauppaa – toimitilavuokramarkkinoilla haasteet jatkuvat

Toimitilojen vuokramarkkinoihin vaikuttavat sekä tiukka taloustilanne että tehostuva tilankäyttö

Toimistotilojen käyttöasteet ovat jatkaneet laskuaan – liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät hyvällä tasolla

SISÄLLYS

1 Johdanto	3
1.1 Toimitilavuokramarkkina-aineiston kuvaus.....	3
1.2 Tunnuslukujen laskenta	4
2 Yleinen kiinteistömarkkinatilanne pääkaupunkiseudulla	6
2.1 Kaupankäynti vilkasta – vuokramarkkinat alavireiset	6
2.2 Toimistotilojen käyttöasteet edelleen laskussa	7
2.3 Tyhjien toimistojen muutosprojekteja ja uutta toimistotilaa rakenteilla..	9
2.4 Liiketiloissa kauppakeskusten asema vahvistuu	9
3 Vuokratasot pääkaupunkiseudun keskeisillä toimitila-osamarkkinoilla	11
3.1 Helsinki.....	11
3.2 Espoo	14
3.3 Vantaa.....	17
3.4 Karttatarkastelu pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoista	18
4 Toimistomarkkinat Euroopan pääkaupungeissa	20
Työntekotavat muutoksessa – vaikutukset toimistotilatarpeisiin	23

1 JOHDANTO

Tämän julkaisun on laatinut KTI Kiinteistö-tieto Oy Helsingin kaupungin tietokeskuk-sen toimeksiannosta. KTI on suomalaista kiinteistöalaa palveleva puolueeton asian-tuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio- ja tutkimuspalveluja kiinteistöjohtami-sen moninaisiin tarpeisiin.

Julkaisussa kuvataan toimitilamarkki-noita ja niiden kehitystä Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla syksyllä 2015. Julkai-sun pääpaino on Helsingin toimisto- ja liike-tilojen vuokratoimistoissa, mutta tämän lisäksi tarkastellaan myös Espoon ja Vantaan kes-keisiä osamarkkinoita. Lisäksi raportilla on verrattu Helsingin vuokratoimistoja, vajaan käyt-töastetta ja sijoittajien tuottovaatimusta muihin eurooppalaisiin pääkaupunkeihin. Viimeisen luvun teema-artikkeli käsittelee työntekotapojen muutosta ja vaikutusta toimistotilatarpeisiin.

1.1 Toimitilavuokramarkkina-aineiston kuvaus

Raportti perustuu KTI:n syksyisin kokoa-maan markkina-aineistoon toimitilojen vuokrasopimuksista. KTI:n vuokratieto-

kanta kuvaa suurten kiinteistönomistajien vuokramarkkinoilla olevia tiloja. Aineisto kerätään vuosittain 1. syyskuuta vallitse-vasta sopimustilanteesta yrityksiltä, yhtei-söiltä ja julkiselta sektorilta. Syksyn 2015 tiedot perustuvat 57 tiedonluovuttajan aineistoihin. Vuokrien markkina-aineisto ei sisällä yritysten sisäisiä vuokrasopimuk-sia. Aineistoon kootaan tiedot myös tyhjistä, vuokrattavissa olevista toimitiloista.

KTI:n vuokratietokannassa on koko maan tasolla vuokrattua tai vuokrattavissa olevaa toimistotilaa noin 4 022 700 m² ja lii-ke tilaa noin 3 424 400 m². Helsingissä KTI:n vuokratietokanta kattaa noin 2 012 300 m² vuokrattua tai vuokrattavissa olevaa toimis-totilaa. Helsingin osuus tietokannan toi-mistoista on noin 50 prosenttia. Liiketilaa on tietokannassa Helsingistä noin 904 100 m², mikä on vajaa 30 prosenttia tietokan-nan liiketiloista.

Markkina-aineisto syksyltä 2015 kat-taa kokonaisuudessaan 21 209 voimassa olevaa vuokrasopimusta sekä tiedot 6 102 tyhjistä tilasta. Toimistotilojen vuokraso-pimuksia on koko maan tasolla 7 344. Hel-singissä näistä on 3 209 sopimusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,6 mil-joonaa neliötä (taulukko 1).

■ Taulukko 1. KTI:n vuokratietokannan toimitilojen sopimusten lukumäärät ja pinta-alat pääkaupunkiseudulla

		Sopimusten lukumäärä	Pinta-ala m ²
Helsinki	<i>toimistotilat</i>	3 209	1 561 401
	<i>liiketilat</i>	2 139	859 455
	<i>tuotannolliset tilat</i>	2 006	576 195
Espoo	<i>toimistotilat</i>	1 030	464 896
	<i>liiketilat</i>	541	285 821
	<i>tuotannolliset tilat</i>	631	198 701
Vantaa	<i>toimistotilat</i>	671	294 915
	<i>liiketilat</i>	405	251 113
	<i>tuotannolliset tilat</i>	660	881 021

Liiketilaspimuksia, joihin lasketaan myös kauppakeskusten liiketilojen vuokrasopimukset, on yhteensä 6 363. Helsingissä näistä sopimuksista on 2 139, mikä vastaa noin 0,9 miljoonaa neliötä. Tuotannollisten tilojen (työ-, teollisuus- ja varastotilat) sopimuksia on kaikkiaan 4 969 kappaletta. Helsingissä näistä on 2 006 sopimusta kattaen 0,6 miljoonaa neliötä.

1.2 Tunnuslukujen laskenta

Julkaisussa kuvataan toimitilojen vuokratasoja keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Raportti kuvaa sekä kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten (vallitsevat vuokratasot) kuukausittaisia neliövuokria (€/m²/kk) että uusien vuokrasopimusten vuokratasoja. Julkaisun liitteenä ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1994–2015. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2015 ja se sisältää kaikki 1.9.2015 voimassa olevat vuokrasopimukset. Uudet vuokrat sisältävät maalisi–elokuussa 2015 alkaneiden sopimusten vuokratiedot.

Julkaisussa esitettävät pääkaupunkiseudun vallitsevien ja uusien vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia kokonaisvuokria eli bruttovuokria, jotka sisältävät korvauksen pääomakustannuksista ja kiinteistöjen ylläpidon. Kansainvälisessä laatu-toimistojen vertailussa (kappale 4) tarkastellaan paikallisten asiantuntijoiden arvioita eri kaupunkien nettovuokrien (ei sisällä ylläpitoa) markkinatasosta.

Toimitilavuokria tarkastellaan raportilla osamarkkinoinnain. Osamarkkinajaottelu on tehty tilan käyttötarkoituksen (liike- ja toimistotilat) ja alueen (kaupunginosa tai niiden yhdistelmä) mukaan. Vuokratasot esitetään niiltä osamarkkinoilta, joil-

la aineisto on ollut riittävän kattava. Kattavuuskriteerit täyttyvät, kun aineistossa on vähintään kahdeksan sopimusta, yksittäisen tiedonluovuttajan osuus ei ole suurempi kuin 2/3 osamarkkinan sopimuksista ja kiinteistönomistajia on vähintään kolme. Raportin aluejaottelu noudattaa Helsingin virallista kaupunginosajakoa. Taulukoissa esitetään lisäksi viimeisimmän vuoden vuokratasot tilan kokoluokittain: alle 49 m², 50–199 m², 200–499 m² ja yli 500 m².

Vuokratasojen eri vuosien välisessä vertailussa on otettava huomioon, että vuokra-aineisto on voinut muuttua vuosittain sekä tiedonluovuttajien että kiinteistönomistuksissa tapahtuneiden muutosten vuoksi. Etenkin uusien vuokrien tunnuslukuihin vaikuttaa myös se, minkälaisista tiloista tarkastellulla osamarkkinalla on kyseisen tarkastelujakson aikana tehty vuokrasopimuksia. Vuokratasoja tarkastellaan nimellivuokrin. Toimitilan vuokratasoon vaikuttavat monet tekijät; esimerkiksi makro- ja mikrosijainti, rakennuksen ja tilan laatu ja ominaisuudet sekä vastaavuus vuokralaisen tarpeisiin ja preferensseihin. Osamarkkinatason aineistojen hajonta voi joissain tapauksissa olla suurta. Jotta tarkastelu antaisi mahdollisimman kattavan kuvan vuokratasoista kyseisellä osamarkkinalla, on liitteen taulukoissa kuvattu vuokratasoja viiden eri tunnusluvun kautta. Raportissa kuvattavat tilastolliset tunnusluvut ovat keskiarvo, mediaani, alakvartiili, yläkvartiili ja kvartiiliväli. Lisäksi kunkin tunnusluvun rinnalla näkyy niiden sopimusten lukumäärä, mistä tunnusluvut on laskettu.

Aikaisempien vuosien vastaavat 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, 2014:4 ja 2015:1. Myös vuosien 2009 ja 2010 taulukotilastot on saatavissa Tietokeskuksesta.

Tilastolliset tunnusluvut:

Lukumäärä: Vuokrasopimusten lukumäärä kyseisessä tarkastelussa.

Keskiarvo: Raportissa käytetään aritmeettista keskiarvoa. Aritmeettinen keskiarvo saadaan laskemalla kaikki havaintojen arvot yhteen ja jakamalla saatu summa havaintojen lukumäärällä. Tällä raportilla keskiarvo on aineistoon kuuluvien vuokrasopimusten neliövuokrien keskiarvo. Kaikki havainnot ovat samanarvoisina laskennassa. Keskiarvo on herkkä poikkeuksellisen korkeille tai matalille arvoille.

Mediaani: Mediaani on suuruusjärjestykseen järjestetyn aineiston keskimäinen arvo tai kahden keskimäisen keskiarvo, jos havainnointi on parillinen määrä. Puolet havainnoista on korkeampia ja puolet pienempiä kuin mediaani. Mediaani on keskiarvoa vakaampi tunnusluku suuren hajonnan aineistoissa, sillä poikkeuksellisen korkeat tai matalat yksittäiset arvot eivät vääristä tunnuslukua ylös- tai alaspäin.

Alakvartiili: Alakvartiili eli alaneljännes jakaa aineiston siten, että neljäsosa (25 prosenttia) arvoista on pienempiä kuin alakvartiili ja kolme neljäsosaa (75 prosenttia) arvoista on suurempia kuin alakvartiili.

Yläkvartiili: Yläkvartiili eli yläneljännes jakaa aineiston siten, että neljäsosa (25 prosenttia) arvoista on suurempia kuin yläkvartiili, ja kolme neljäsosaa (75 prosenttia) arvoista on pienempiä kuin yläkvartiili.

Kvartiiliväli: Kvartiiliväli on ylä- ja alakvartiilin erotus. Kvartiiliväli kuvaa vaihteluvälin, jolle sijoittuu jakauman keskellä olevat havaintoarvot eli 50 prosenttia kaikista tapauksista. Vuokratasoja tarkasteltaessa kvartiiliväli kuvaa osamarkkinan vuokrien hajontaa.

2 YLEINEN KIINTEISTÖMARKKINATILANNE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

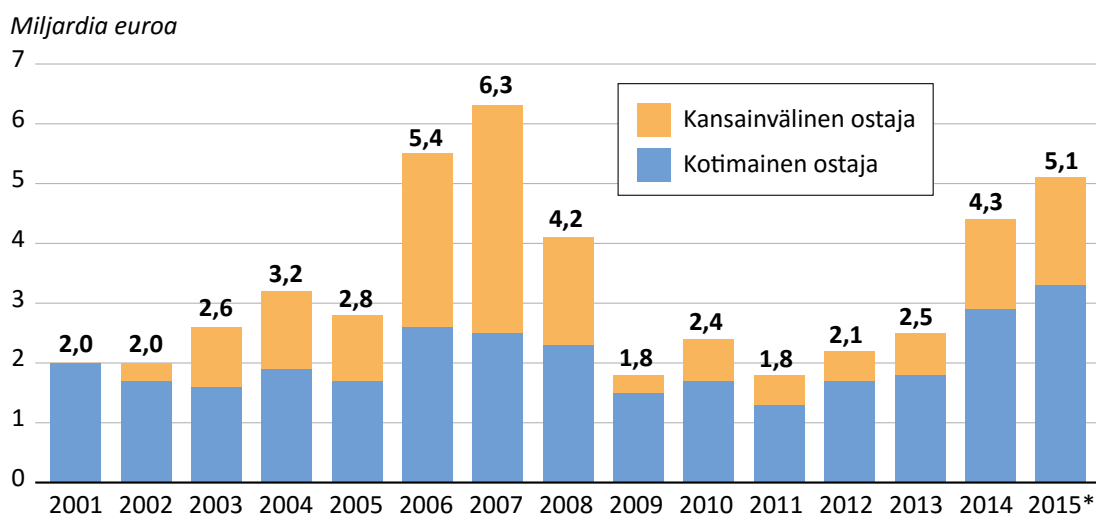
2.1 Kaupankäynti vilkasta – vuokramarkkinat alavireiset

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla kaupankäynti on varsin vilkasta, kun taas vuokramarkkinoilla alavire jatkuu. Kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiä siivittää ennen kaikkea matala korkotaso, joka ohjaa lisää pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille kautta maailman. Vahva kansainvälinen kysyntä houkuttelee lisää ulkomaisia pääomia myös Suomen kiinteistömarkkinoille. Lisäksi kotimainen sijoittajakysyntä on kasvanut huomattavasti. Kotimaista sijoitus-kysyntää kasvattavat sekä uusien kiinteistörahastojen perustaminen että institutiiosijoittajien suuret kiinteistöjärjestelyt. Vuoden 2015 kokonaiskaupankäyntivolyymi ylitti joulukuussa jo viiden miljardin euron rajan ja selkeästi vuoden 2014 kauppojen volyymin, joka sekkin oli huomattavasti muutamia edellisiä vuosia vilkkaampi (kuvio 1). Suurin sijoituskysyntä kohdistuu pääkaupunkiseudulle, jonka osuus vuoden

2015 kolmen ensimmäisen neljänneksen kokonaisvolyymistä oli 54 prosenttia.

Vahvin sijoituskysyntä kohdistuu edelleen riskittömmimpiin prime-kohteisiin, esimerkiksi Helsingin keskustan parhaisiin toimistokohteisiin. Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat sijoitusmarkkinoilla painuneet ennätyksellisen alas, ja lokakuun RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan prime-toimiston keskimääräinen nettotuottovaatimus laski viiteen prosenttiin. Nykymarkkinoilla on kuitenkin kysyntää myös hieman riskialttiimmille niin sanotuille secondary-kohteille, joskin niiden tuottovaatimukset ovat säilyneet ennallaan tai jopa nousseet hieman. Toimitilabarometrin vastaajista suurin osa odottaa etenkin toimisto- ja liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymien kasvavan entisestään seuraavan vuoden aikana. Toimitilabarometri kartoittaa kaksi kertaa vuodessa kiinteistöalan asiantuntijoiden näkemyksiä kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoiden kehityksestä.

■ Kuvio 1. Transaktiovolyymi Suomen kiinteistömarkkinoilla 2001–2015*



* Vuoden 2015 volyymi 21.12.2015 tilanteen mukainen.

Lokakuussa 2015 toteutettuun barometriin vastasi 51 kiinteistömarkkinoiden ammattilaista.

Toimitilavuokramarkkinoilla haasteet jatkuvat ja näkymät pysyttelevät negatiivisina heikon taloustilanteen painamana. Tämä näkyy sekä tyhjen tilojen määrän kasvuna että vuokratasojen laskupaineina etenkin toimistomarkkinoilla. Helsingin toimistotilojen vajaakäyttöaste nousi Catellan mukaan syksyllä 2015 10,9 prosenttiin, kun se vuotta aiemmin oli 9,5 prosenttia. Myös tyhjän liiketilan määrä on noussut hienoisesti, mutta vajaakäyttö pysyttelee edelleen melko matalalla tasolla. Tyhjen teollisuus- ja varastotilojen määrä Helsingissä on sen sijaan jopa hieman vähentynyt viimeisen vuoden aikana, mutta koko pääkaupunkiseudun tasolla vajaakäyttö on pysytellyt vakaana. (taulukko 2)

2.2 Toimistotilojen käyttöasteet edelleen laskussa

Pääkaupunkiseudun toimitilojen käyttöasteet ovat jatkaneet laskuaan (kuvio 2). KTI:n vuokratietokannassa pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste on painunut 80 prosentin tasolle. Liiketilojen käyttöaste on laskenut vain vähän, ja on nyt koko pääkaupunkiseudun tasolla noin 95 prosenttia. Tuotannollisten tilojen käyttöasteen lasku on hieman taittunut ja käyttöaste on noussut 85 prosentin tasolle. Käyttöaste kuvaa vuokrattujen tilojen osuutta kokonaistilakannasta KTI:n vuokratietokannassa.

■ Taulukko 2. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä

Toimitila	Vajaakäyttöaste, %*		
	Syksy 2015	Syksy 2014	Syksy 2013
Toimistotilat	10,9	9,5	9,8
Liiketilat	4,2	3,5	2,6
Tuotannolliset tilat	5,4	6,1	5,3

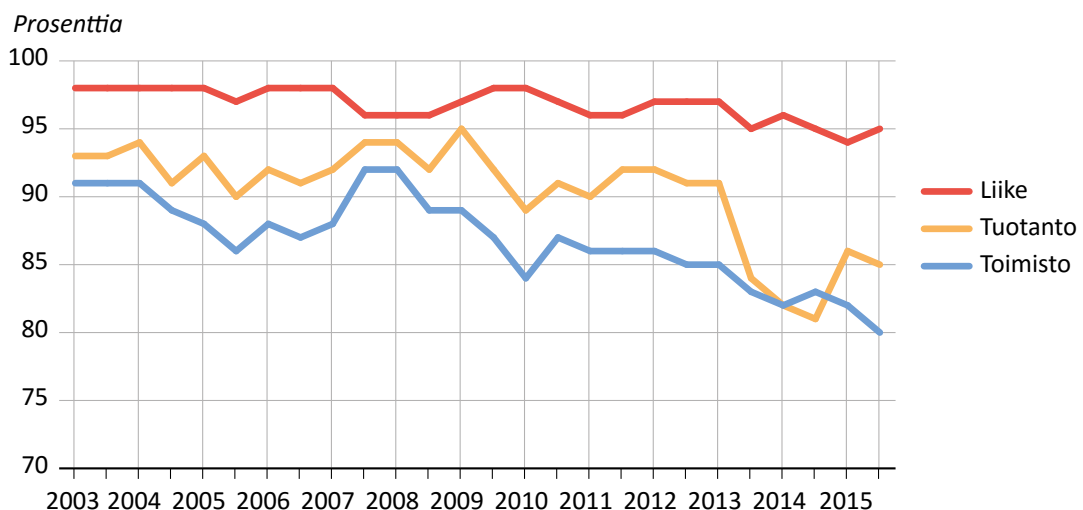
*Vajaakäyttöaste on vapaana tai vuokrattavissa olevien tilojen osuus kokonaistilakannasta

Lähde: Catella 2015.

■ Taulukko 3. Toimitilojen käyttöasteet (%) pääkaupunkiseudulla

	Toimistotilat		Liiketilat	
	Syksy 2015	Syksy 2014	Syksy 2015	Syksy 2014
Helsinki	81,9	83,7	95,3	95,3
Espoo	73,9	76,3	94,7	96,0
Vantaa	79,8	84,4	93,9	94,4

■ Kuvio 2. Käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Helsingin toimistojen käyttöaste oli syksyllä 81,9 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 83,7 prosenttia. Vantaalla toimistojen käyttöaste on laskenut 79,8 prosenttiin. Espoossa käyttöaste jää 73,9 prosenttiin, joka on 3 prosenttiyksikköä matalampi kuin vuotta aiemmin. (kuvio 3, taulukko 3)

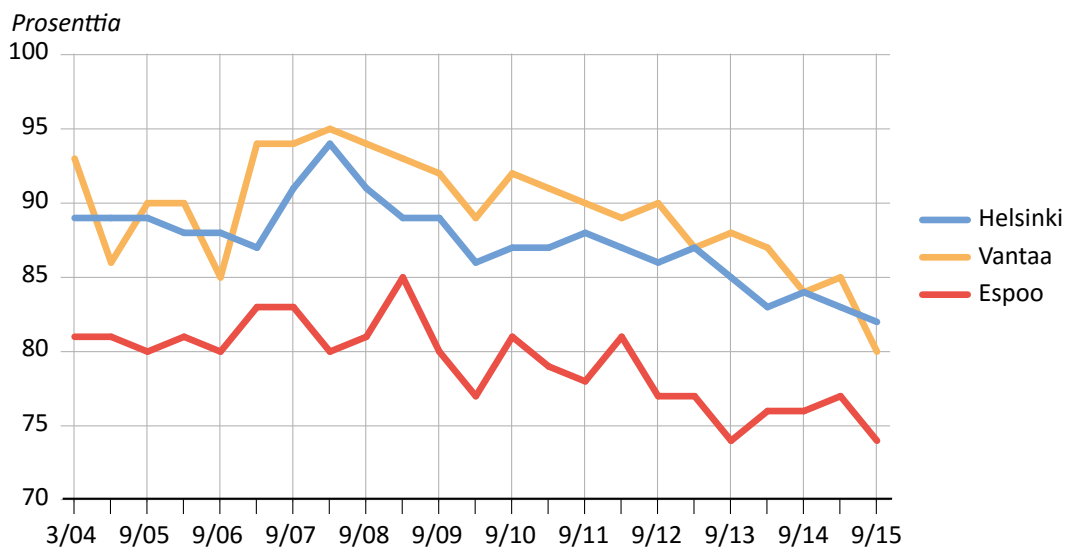
KTI:n vuokratietokannassa pääkaupunkiseudulla oli syyskuun alun tilanteessa yli 700 000 m² tyhjää toimistotilaa. Helsingissä tyhjän tilan määrä on kasvanut kevästä noin 37 300 m², ja on nyt noin 450 800 m². Helsingin ydinkeskustassa tyhjän toimistotilan määrä on kuitenkin hieman laskenut viimeisen kuuden kuukauden aikana. Espoossa tyhjää toimistotilaa on syksyllä 169 800 m², mikä on noin 6 800 m² enemmän kuin keväällä. Vantaan tyhjen toimistojen määrä on kasvanut kevästä 27 000 m², ja on nyt noin 93 100 m².

Toimistotilojen vuokramarkkinoihin vaikuttaa sekä synkeä taloustilanne että tehostuva tilankäyttö. Vaikka muutamia suuriakin toimistotilojen vuokrauksia on viime aikoina tehty, eivät ne vähennä tyhjän tilan määrää. Vuokralaiset muuttavat lähes poikkeuksetta entistä tehokkaampiin

ja pienempiin tiloihin. Erot houkuttelevien ja vähemmän houkuttelevien toimistotilojen välillä ovat korostuneet. Vuokralaisten kasvavat laatuvaatimukset ovat ylläpitäneet myös uusien toimistotilojen rakentamista, mikä on kasvattanut vajaakäyttöä entisestään.

Käännettä ei ole näköpiirissä: esimerkiksi RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat toimistojen vajaakäytön jatkuvan kasvuaan pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun koko toimistotilakannan vajaakäyttö on Catellan mukaan noin 13,4 prosenttia, mikä tarkoittaa noin 1,2 miljoonaa neliötä tyhjää toimistotilaa. Helsingissä toimistotilojen vajaakäyttö on 10,9 prosentin tasolla (672 000 m²). Ero KTI:n ja Catellan lukujen välillä johtuu siitä, että KTI:n tietokanta pohjautuu tietojen luovuttajatahojen tyhjän tilan määrään, ja Catellan luku puolestaan laskelmaan koko markkinan tyhjän tilan määrästä. Catellan arviossa ovat mukana myös muun muassa käyttäjäomistajien toimistotilat, kun taas KTI:n luku kuvaa suurten ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistamia tiloja.

■ Kuvio 3. Toimistotilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



2.3 Tyhjen toimistojen muutosprojekteja ja uutta toimistotilaa rakenteilla

Tyhjien tilojen suuri määrä painostaa kiinteistönomistajia miettimään uusia ratkaisuja tyhjille toimistokiinteistöilleen. Kymmenissä kohteissa tutkitaan mahdollisuuksia muuttaa vanhoja toimistoja uuteen käyttötarkoitukseen. Prosessit ovat kuitenkin hitaita, ja usein jopa mahdottomia joko kaavoituksen tai kohteen teknisten ominaisuuksien takia. KTI:n seurannan mukaan vuosina 2007–2015 yli 40 pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöä, yhteensä runsaat 200 000 neliötä, on löytänyt uuden elämän joko hotelli-, hoiva- tai asuinkäytössä. Uusimpia esimerkkejä ovat vuoden 2015 aikana Helsingin keskustassa valmistuneet Lilla Roberts (historiallinen entinen poliisilaitos Pienellä Roobertinkadulla) ja Indigo -hotellit (entinen Teboilin pääkonttori Bulevardilla). Yksi merkittävimmistä suunnitteilla olevista hankkeista on Munkkivuorossa Pohjolan vanha pääkonttorikiinteistö, johon on tulossa runsaasti toimistoja, asuntoja sekä kaupallisia tiloja sekä uusiin että peruskorjattaviin rakennuksiin.

Tiukasta taloustilanteesta ja tyhjen tilojen suuresta määrästä huolimatta uuttakin toimistotilaa rakennetaan pääkaupunkiseudulle. Kaikkiaan uusia toimistoja oli

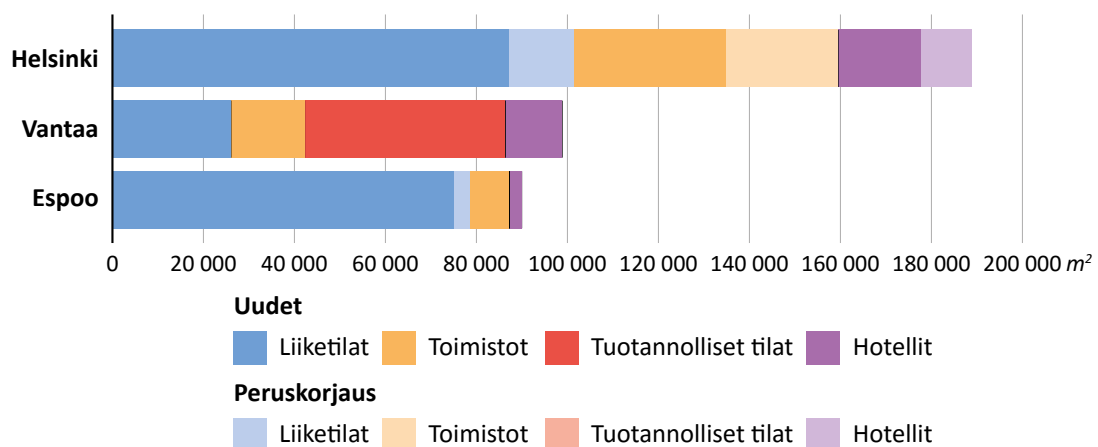
syyskuun lopussa rakenteilla lähes 60 000 neliötä (kuvio 4), suurimpina hankkeina Spondan Ilmalanrinne Ilmalassa ja Peabin Ultimes Business Garden Pitäjänmäellä. Kaiken kaikkiaan uutta toimistotilaa valmistui pääkaupunkiseudulle vuonna 2015 noin 80 000 neliötä, suurimpana yksittäisenä hankkeena on kesällä valmistunut OP Ryhmän pääkonttori Vallilassa.

Toimistojen bruttokäyttöönotto oli pääkaupunkiseudulla elokuun 2014 ja elokuun 2015 välisenä aikana noin 320 000 neliötä. Bruttokäyttöönotto sisältää kaikki uudet vuokrasopimukset sekä olemassa olevasta tilakannasta että uusista rakennuksista. Luvussa ei huomioida samasta tilasta tehtyjä uusittuja tai jatkettuja vuokrasopimuksia. Viimeisen vuosikymmenen aikana bruttokäyttöönotto oli korkeimmillaan vuonna 2008, yli 400 000 neliötä, ja matalimmillaan vuonna 2012, alle 300 000 neliötä.

2.4 Liiketiloissa kauppakeskusten asema vahvistuu

Liiketiloissa käyttöasteet ovat edelleen hyvällä tasolla, vaikkakin Espoossa ja Vantaalla ne ovat hieman laskeneet vuoden 2014 tasosta. Helsingissä käyttöaste on 95,3

■ Kuvio 4. Käynnissä olevat rakennushankkeet syyskuussa 2015



prosenttia, mikä on sama taso kuin vuotta aiemmin. Espoon liikeilojen käyttöaste on 94,7 prosenttia ja Vantaan 93,9 prosenttia. (taulukko 3)

Liiketilavuokrat ovat RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajien näkemyksen mukaan laskeneet kaikissa suurissa kaupungeissa viimeisimmän puolen vuoden aikana. Helsingin keskustassa odotukset vuokratasojen kehityksestä ovat barometrissa kuitenkin kääntyneet lievästi positiiviseksi, kun vuokramarkkinoiden odotetaan piristyvän muun muassa talouden varoisten kasvuodotusten siivittäminä. Liikeilojenkin vajaakäytön odotetaan kuitenkin kasvavan vähittäiskaupan haasteiden sekä uusien tilojen rakentamisen myötä. Myös kaupan rakennemuutos ja nettikaupan kasvu vaikuttavat kaupan eri toimialojen tilatarpeisiin.

Tyhjän liiketilan määrä Helsingissä on vähentynyt 4 100 m² kevääseen verrattuna, ja on nyt noin 44 600 m². Toisaalta Helsingin ydinkeskustassa tyhjän tilan määrä on viimeisen kuuden kuukauden aikana lisääntynyt hieman. Myös Espoossa ja Vantaalla

tyhjän liiketilan määrä on kasvanut. Tyhjä liiketilaa on Espoossa noin 17 000 m², mikä on noin 5 300 m² enemmän kuin keväällä ja Vantaalla noin 16 500 m², mikä on noin 3 000 m² enemmän kuin keväällä.

Ydinkeskustan parhaiden liikepaikkojen ohella kauppakeskusten asema vähittäiskaupassa ja kiinteistösijoitusmarkkinoilla vahvistuu. Suurten, hyväsjaintisten kauppakeskusten tulevaisuus näyttää positiiviselta ja tätä kuvastaa myös viime aikoina valmistuneet ja parhaillaan rakenteilla olevien uusien kauppakeskusten määrä. Parhaillaan on rakenteilla tai suunnitella merkittäviä hankkeita, kuten Kalasataman Redi sekä lähiaikoina käynnistyvä Pasilan Tripla. Suurten keskusten tarjontaa kasvattavat myös muun muassa käynnissä olevat Ison Omenan (Matinkylä) sekä Tapiolan Ainoan uudet vaiheet. Uudet keskukset pyrkivät houkuttelemaan kuluttajia monipuolisilla valikoimillaan ja runsaalla palvelutarjonnallaan. Uutta liiketilaa pääkaupunkiseudulle oli syyskuun lopun tilanteessa rakenteilla lähes 190 000 neliötä.

3 VUOKRATASOT PÄÄKAUPUNKISEUDUN KESKEISILLÄ TOIMITILA-OSAMARKKINOILLA

3.1 Helsinki

3.1.1 Helsingin keskustan toimistovuokraindeksin nousu pysähtyi

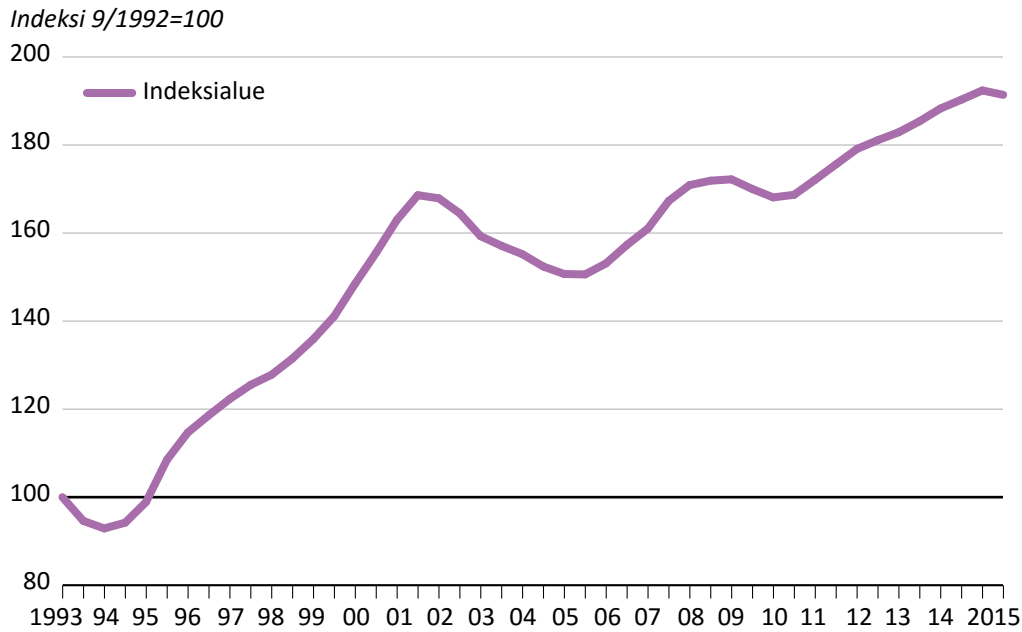
KTI:n toimistovuokraindeksi kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellivuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa (kartta 1). Toimistovuokraindeksiä on laskettu aina vuodesta 1993. Vuokraindeksin pisteluvut julkaistaan puolivuositain touko- ja marraskuussa. Pisteluvut perustuvat tarkastelukauden aikana alkaneisiin toimistotilojen vuokrasopimuksiin. Indeksialue käsittää osia Kluuvista, Kaartinkaupungista ja Kampista. Yli puolet indeksialueen vuokrasopimuksista on Kluuvista, vajaa kolmasosa Kaartinkaupungista ja loput Kampista. Indeksien laskennassa tilan kokoluokille (pinta-ala) ja vuokralaisen toimialoille on määritetty painokertoimet, jotta indeksi kuvaa mahdollisimman hyvin ydinkeskustan toimistovuokramarkkinoita.

Syksyn 2015 toimistovuokraindeksi osoittaa viime vuosina tasaisesti jatkuneen vuokrien nousun pysähtyneen viimeisen puolivuotisjakson aikana. Toimistovuokraindeksin pisteluku laski 0,5 prosentilla keväiseen verrattuna. Vuositason muutos pysyi aavistuksen positiivisena, ja oli 0,6 prosenttia. (kuvio 5, taulukko 4)

■ Kartta 1. Indeksialueen kartta



■ Kuvio 5. Ydinkeskustan toimistovuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992–8/2015



■ Taulukko 4. Ydinkeskustan toimistovuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992–8/2015 (9/1992=100)

Aika kuukausi/vuosi	Indeksialueen indeksipisteluku	Aika kuukausi/vuosi	Indeksialueen indeksipisteluku
3/15–8/15	191.4	9/03–2/04	155.2
9/14–2/15	192.4	3/03–8/03	157.1
3/14–8/14	190.3	9/02–2/03	159.3
9/13–2/14	188.3	3/02–8/02	164.5
3/13–8/13	185.4	9/01–2/02	167.9
9/12–2/13	182.9	3/01–8/01	168.6
3/12–8/12	181.1	9/00–2/01	163.0
9/11–2/12	179.1	3/00–8/00	155.5
3/11–8/11	175.6	9/99–2/00	148.5
9/10–2/11	172.1	3/99–8/99	141.1
3/10–8/10	168.7	9/98–2/99	135.9
9/09–2/10	168.1	3/98–8/98	131.5
3/09–8/09	170.0	9/97–2/98	127.8
9/08–2/09	172.2	3/97–8/97	125.5
3/08–8/08	171.9	9/96–2/97	122.3
9/07–2/08	170.9	3/96–8/96	118.6
3/07–8/07	167.3	9/95–2/96	114.7
9/06–2/07	161.0	3/95–8/95	108.5
3/06–8/06	157.3	9/94–2/95	98.9
9/05–2/06	153.1	3/94–8/94	94.2
3/05–8/05	150.6	9/93–2/94	92.9
9/04–2/05	150.7	3/93–8/93	94.6
3/04–8/04	152.4	9/92–2/93	100.0

3.1.2 Toimistovuokrat Helsingin eri alueilla

Helsingin ydinkeskustassa uusia toimistotilavuokrasopimuksia alkoi maaliskuu- elokuussa 2015 sekä luku- että neliömääräisesti vähemmän kuin parina aiempaan puolivuotisjaksona. Sopimuksia ei juuri alkanut kalleimmissa kiinteistöissä ja uusien vuokrasopimusten neliövuokrien keskiarvo- ja kvartiilitunnusluvut olivat hieman aiempaa matalampia (taulukko 5). Mediaanivuokrataso nousi kuitenkin hieman edelliseen tarkastelujaksoon verrattuna ja oli maaliskuu- elokuussa alkaneissa sopimuksissa 27,81 €/m²/kk. Koko ydinkeskustan aineistossa uusien vuokrien mediaani oli hieman koko voimassa olevan vuokrasopimuskannan tasoa korkeampi. Kluuvissa ja Kampissa uusia vuokrasopimuksia oli solmittu vallitsevaa vuokratasoa matalammalla tasolla, kun taas Kaartinkaupungin uudet toimistovuokratukset olivat vallitsevaa vuokratasoa korkeampia mediaanin ollessa 27,78 €/m²/kk.

Korkean vajaakäytön painamalla toimistoalueilla Lauttasaarella ja Pitäjänmäellä uusia vuokrasopimuksia on solmittu vallitsevaa vuokratasoa matalammalla vuokratasolla, mikä kertoo vuokrien laskupaineista näillä alueilla. Uusien toimistovuokrasopimusten neliövuokrien mediaani oli

Lauttasaarella 12,00 euroa ja Pitäjänmäellä 12,50 euroa. Myös Vallilassa uusien vuokrasopimusten vuokrataso jää hieman vallitsevien vuokrien alapuolelle 14,00 euron mediaanilla. Ruoholahdessa toimistotilakysyntä on vahvistunut, ja uusien sopimusten mediaanivuokrataso oli 23,13 €/m²/kk, mikä on lähellä koko voimassa olevan vuokrasopimuskannan mediaanitasoa. Ruoholahti näyttääkin selvästi toipuneen muutamien vuosien takaisesta käyttöasteiden laskusta. Itä- ja Länsi-Pasilassa sekä Sörnäisissä uusia sopimuksia on alkanut melko laadukkaista tiloista, ja uusien sopimusten keskimääräiset vuokrat ovat vallitsevaa tasoa korkeampia. Pasilassa uusien vuokrasopimusten mediaanivuokra oli 18,45 €/m²/kk, ja Sörnäisissä 16,73 €/m²/kk.

3.1.3 Ydinkeskustan liiketilavuokrat yhä selvästi muuta keskustaa korkeampia

KTI on määritellyt liiketilojen keskeisimmäksi alueeksi Helsingin ydinkeskustassa niin sanotun ykkösalueen (kartta 2). Alue on koko maan tärkein ja suosituin vähittäiskaupan osamarkkina-alue. Liiketilojen ykkösalueella vuokrataso on yhä selvästi korkeampi kuin muualla keskustassa. Myös uusia sopimuksia oli tehty korkeilla neliö-

■ Kartta 2. Ykkösalueen kartta



vuokrilla ja aiempaa enemmän. Ykkösalueen uusien sopimusten vuokrataso oli kaikilla keskiluvuilla mitattuna koko vallitsevan vuokrasopimuskannan tasoa korkeampi. Uusien vuokrasopimusten mediaanineliövuokra oli nyt 76,39 €/m²/kkalakvartiilin ollessa 48,73 €/m²/kk ja yläkvartiilin 106,34 €/m²/kk. Keskihajonta on suurta ja isoimpien tilojen vuokratasot ovat pääosin selkeästi matalampia kuin pienissä tiloissa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijat arvioivat ydinkeskustan hyvän liiketilan neliövuokraksi noin 110 €/m²/kk.

Suurin osa keskustan liiketilasopimuksesta on Kluuvin alueella, jossa keskimääräinen vuokrataso oli lähellä ykkösalueen vallitsevaa tasoa. Uusia sopimuksia Kluuvin alueella tehtiin selvästi vallitsevaa vuokratasoa korkeammalla tasolla, ja uusien sopimusten mediaanivuokra oli 65,84 €/m²/kk. Kampissa ja Kaartinkaupungissa vuokratasot olivat selkeästi matalampia, lähellä 30 €/m²/kk tasoa. Kaartinkaupungissa uusia vuokrasopimuksia tehtiin vallitsevaa vuokratasoa matalammilla hinnoilla, ja uusien sopimusten mediaanivuokra oli 25,27 €/m²/kk. Kampissa vallitsevien vuokrien mediaani oli 27,50 €/m²/kk. Kampin osamarkkinaa tarkastellaan ilman kaupakeskusvuokria.

Ruoholahdessa liiketilojen kaikkien vallitsevien vuokrasopimusten mediaanivuokrataso oli 20,04 €/m²/kk, ja Etu- ja Taka-Töölössä 20,83 €/m²/kk. Vallilan liiketiloista uusia vuokrasopimuksia tehtiin hieman alle vallitsevan vuokrasopimuskannan mediaanivuokran ollessa 14,00 €/m²/kk. Vallilassa uudet liiketilasopimukset ovat näin ollen alueen uusien toimistovuokrien tasolla. Itä- ja Länsi-Pasilassa, Sörnäisissä ja Lauttasaarella liiketilavuokrasopimusten vuokrataso oli 14–15 €/m²/kk. Kyseisillä alueilla uusia vuokrasopimuksia liiketiloista alkoi varsin vähän.

3.2 Espoo

Espoossa Keilaniemen ja Otaniemen alueella koko vallitsevan toimistovuokrasopi-

muskannan mediaanivuokrataso oli 22,72 €/m²/kk (taulukko 6). Suuri tyhjän tilan määrä painaa kuitenkin vuokratasoja, ja uudet vuokraukset on tehty selkeästi vallitsevaa vuokratasoa matalampaan hintaan, mediaanivuokralla 17,16 €/m²/kk. Etenkin Keilaniemessä on runsaasti modernia ja laadukasta toimistotilaa, ja koko vallitsevan vuokrasopimuskannan mediaanivuokra oli 23,48 €/m²/kk.

Leppävaarassa toimistotilojen mediaanivuokra oli 18,88 €/m²/kk. Leppävaara kuuluu niiden harvojen osamarkkinoiden joukkoon, jossa vuokrat ovat pitäneet pintansa. Alueen uudet sopimukset on tehty lähes vallitsevaan vuokratasoon (18,50 €/m²/kk). Tapiolan ja Pohjois-Tapiolan vallitseva mediaanivuokrataso oli 16,57 €/m²/kk ja liki samaan tasoon yltivät myös uudet sopimukset alueella. Olarissa ja Niittykummussa vuokratasot olivat selkeästi matalampia, hieman alle 14,00 €/m²/kk ja uusia sopimuksia oli tehty vain pari kappaletta. Tyhjää tilaa on näillä alueilla runsaasti. Kilon ja Mankkaan mediaanivuokrataso oli 13,17 €/m²/kk ja uusia sopimuksia oli tehty niin alakvartiilin alapuolelle kuin yläkvartiilin yläpuolellekin. Uusien sopimusten mediaanivuokrataso jäi kuitenkin vallitsevaa tasoa matalammaksi.

Leppävaara on keskeisimpiä liiketilamarkkina-alueita Espoossa, ja siellä vallitsevan sopimuskannan liiketilavuokrien mediaanitaso oli 45,29 €/m²/kk. Uusia sopimuksia oli tehty alueella melko vähän ja näissä neliövuokrat jäivät vallitsevan mediaanitason alapuolelle. Uusia liiketilavuokrasopimuksia oli kaiken kaikkiaan tehty maaliskuussa poikkeuksellisen vähän Espoon keskeisillä osamarkkinoilla. Nöykkiössä, joka pitää sisällään Suomenojan liiketila-alueen, uusien vuokrasopimusten hintataso oli vallitsevaa tasoa korkeampi 19,91 €/m²/kk mediaanilla. Tapiolan vallitsevien sopimusten mediaanivuokrataso oli 23,75 €/m²/kk. Olarissa ja Niittykummussa mediaanineliövuokra oli 18,59 €/m²/kk. Kilossa ja Mankkaalla vuokrataso oli selkeästi matalampi ja mediaanivuokrataso oli 11,00 €/m²/kk.

■ Taulukko 5. Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Helsingissä: koko vallitsevan vuokrasopimuskannan sekä uusien sopimusten (3/2015–8/2015 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

TOIMISTOTILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä	LIIKETILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä
Indeksi- alue	vallitsevat	27,32	27,39	642	Ykkös- alue	vallitsevat	65,14	79,47	638
	uudet	27,81	26,96	61		uudet	76,39	87,32	78
Kluuvi	vallitsevat	27,51	27,80	496	Kluuvi	vallitsevat	52,46	68,34	518
	uudet	27,00	26,62	44		uudet	65,84	74,57	52
Kamppi	vallitsevat	23,58	23,58	334	Kamppi*	vallitsevat	27,50	33,65	170
	uudet	22,75	22,53	34		uudet	..	..	8
Kaartin- kaupunki	vallitsevat	26,79	26,58	234	Kaartin- kaupunki	vallitsevat	28,21	31,85	96
	uudet	27,78	27,12	29		uudet	25,27	31,60	11
Ruoho- lahti	vallitsevat	23,09	23,20	237	Ruoho- lahti	vallitsevat	20,04	19,31	76
	uudet	23,13	22,53	34		uudet	..	..	5
Vallila	vallitsevat	14,22	14,54	149	Vallila	vallitsevat	14,74	15,90	49
	uudet	14,00	14,14	12		uudet	14,00	13,86	13
Itä- ja Länsi- Pasila	vallitsevat	18,14	17,96	195	Itä- ja Länsi- Pasila	vallitsevat	14,90	15,00	36
	uudet	18,45	18,58	17		uudet	..	..	3
Sörnäinen	vallitsevat	15,69	15,49	184	Sörnäinen	vallitsevat	14,20	17,38	28
	uudet	16,73	16,90	15		uudet	..	..	1
Pitäjän- mäen teolli- suusalue	vallitsevat	13,69	13,52	224	Etu- ja Taka- Töölö	vallitsevat	20,83	22,07	39
	uudet	12,50	12,24	24		uudet	..	..	2
Lautta- saari	vallitsevat	13,03	13,39	156	Lautta- saari	vallitsevat	14,21	14,37	25
	uudet	12,00	11,75	14		uudet	..	..	4

*Ei sisällä kauppakeskusvuokria.

- Taulukko 6. Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Espoossa: koko vallitsevan vuokrasopimuskannan sekä uusien sopimusten (3/2015–8/2015 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

TOIMISTOTILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä	LIIKETILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä
Leppä- vaara	<i>vallitsevat</i>	18,88	18,92	337	Leppä- vaara	<i>vallitsevat</i>	45,29	48,50	203
	<i>uudet</i>	18,50	18,25	39		<i>uudet</i>	43,48	44,18	12
Keila- niemi ja Otaniemi	<i>vallitsevat</i>	22,72	20,93	118	Nöykkiö	<i>vallitsevat</i>	16,84	17,10	61
	<i>uudet</i>	17,16	17,06	10		<i>uudet</i>	19,91	19,67	9
Tapiola ja Pohjois- Tapiola	<i>vallitsevat</i>	16,57	16,19	120	Tapiola	<i>vallitsevat</i>	23,75	24,84	66
	<i>uudet</i>	16,10	16,35	11		<i>uudet</i>	..	..	2
Olari ja Niitty- kumpu	<i>vallitsevat</i>	13,93	13,92	94	Olari ja Niitty- kumpu	<i>vallitsevat</i>	18,59	16,34	23
	<i>uudet</i>	..	..	2		<i>uudet</i>	..	..	2
Kilo ja Mankkaa	<i>vallitsevat</i>	13,17	13,49	137	Kilo ja Mankkaa	<i>vallitsevat</i>	11,00	10,81	20
	<i>uudet</i>	12,25	12,54	12		<i>uudet</i>	..	..	5

- Taulukko 7. Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Vantaalla: koko vallitsevan vuokrasopimuskannan sekä uusien sopimusten (3/2015–8/2015 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

TOIMISTOTILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä	LIIKETILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä
Veromies	<i>vallitsevat</i>	18,18	17,29	204	Viinikkala, Veromies ja Koivu- haka	<i>vallitsevat</i>	15,34	16,16	50
	<i>uudet</i>	18,00	18,27	26		<i>uudet</i>	..	..	3
Pakkala	<i>vallitsevat</i>	16,19	16,18	52	Tammisto ja Pakkala	<i>vallitsevat</i>	36,34	49,56	206
	<i>uudet</i>	..	..	5		<i>uudet</i>	48,85	63,24	17
Myyrmäki	<i>vallitsevat</i>	13,15	12,89	83	Myyrmäki	<i>vallitsevat</i>	14,85	14,54	18
	<i>uudet</i>	..	..	6		<i>uudet</i>	..	..	2
Tikkurila	<i>vallitsevat</i>	14,95	16,87	36	Tikkurila	<i>vallitsevat</i>	18,37	19,73	18
	<i>uudet</i>	..	..	1		<i>uudet</i>	..	..	0
Viertola	<i>vallitsevat</i>	18,11	16,73	47	Viertola	<i>vallitsevat</i>	17,35	18,49	16
	<i>uudet</i>	..	..	0		<i>uudet</i>	..	..	0

3.3 Vantaa

Vantaan toimistotilojen vallitsevat vuokrasopimukset asettuvat Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä Veromiehessä 18,18 €/m²/kk tasolle. Myös uusia vuokrasopimuksia oli tehty lähes samaan hintaan, ja niiden mediaani oli 18,00 €/m²/kk (taulukko 7). Uusien sopimusten keskiarvo ja yläkvartiili olivat hieman vallitsevaa vuokratasoa korkeampia, mikä kertoo joistakin keskimääräistä selkeästi korkeammista uusista sopimuksista.

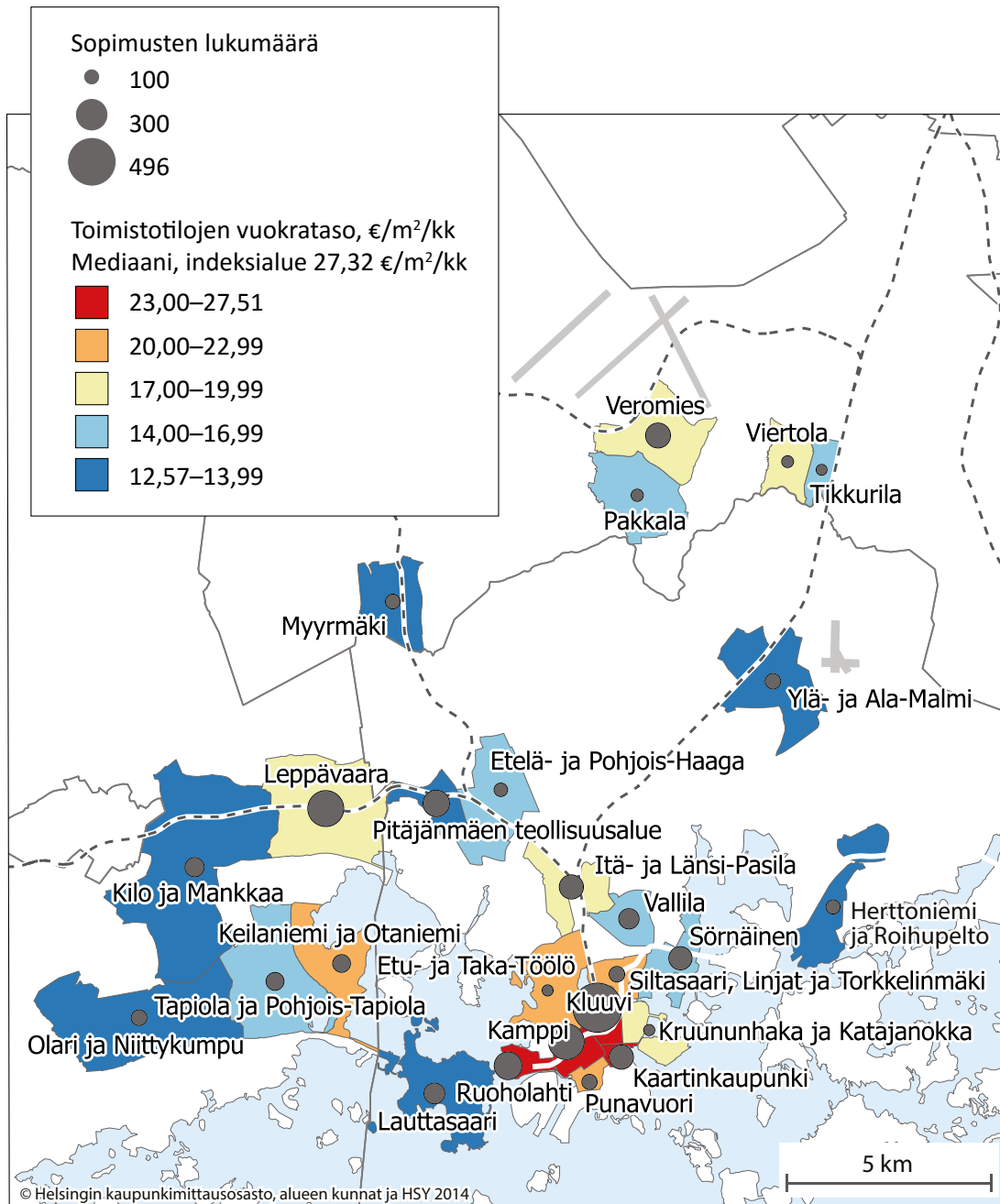
Uusia toimistovuokrasopimuksia oli alkanut vain vähän Vantaan keskeisillä osamarkkinoilla. Vantaan toimistotilojen käyttöaste on aiemmin ollut Helsinkiä ja Espoota korkeammalla tasolla, mutta nyt myös Vantaalla tyhjän tilan määrä on kasvanut. Vantaan käyttöaste (79,8 %) on noin 2 prosenttiyksikköä matalampi kuin Helsingin (81,9 %).

Vallitsevissa vuokrissa Viertolan vuokrien taso oli lähellä Veromiestä 18,11 €/m²/kk mediaanillaan. Pakkalassa mediaanivuokra oli 16,19 €/m²/kk ja Tikkurilassa 14,95 €/m²/kk. Myyrmäen vuokrataso jäi näitä alueita hieman matalammaksi 13,15 €/m²/kk mediaanillaan.

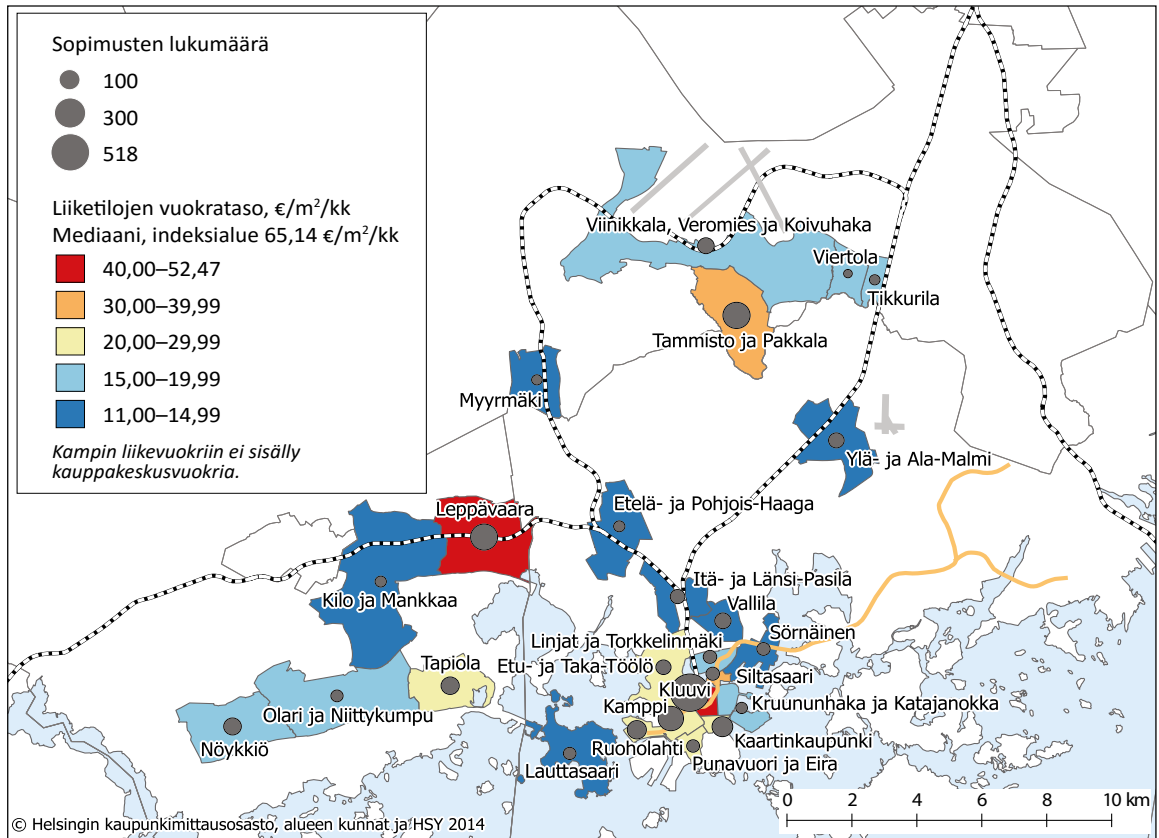
KTI:n tietokannassa Vantaan liiketilavuokrasopimuksista noin puolet on Tammiston ja Pakkalan alueella. Vallitsevan sopimuskannan mediaanivuokrataso alueella oli 36,34 €/m²/kk. Sopimuksista suuri osa on kauppakeskusvuokrauksia. Uusia sopimuksia oli tehty maaliskuu-elokuussa 17 kappaletta, ja näiden keskimääräinen vuokrataso oli selkeästi vallitsevaa vuokratasoa korkeampi mediaanin ollessa 48,85 €/m²/kk. Keskiarvo nousee muutamien korkeiden sopimusten ansiosta vielä selkeästi tätäkin korkeammaksi. Vuokrahajonta oli suurta Tammiston ja Pakkalan alueella kvartiilivälin ollessa vallitsevissa yli 50 €/m²/kk. Muilla keskeisillä alueilla uusia sopimuksia oli alkanut vain muutamia, ja melko matalaan tasoon. Tikkurilan vallitseva mediaanivuokrataso oli 18,37 €/m²/kk ja Viertolassa hieman alempi 17,35 €/m²/kk. Viinikkalan, Veromiehen ja Koivuhaan liiketilojen vallitseva vuokrataso oli hieman yli 15 €/m²/kk, ja Myyrmäessä hieman tätä matalampi.

3.4. Karttatarkastelu pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoista

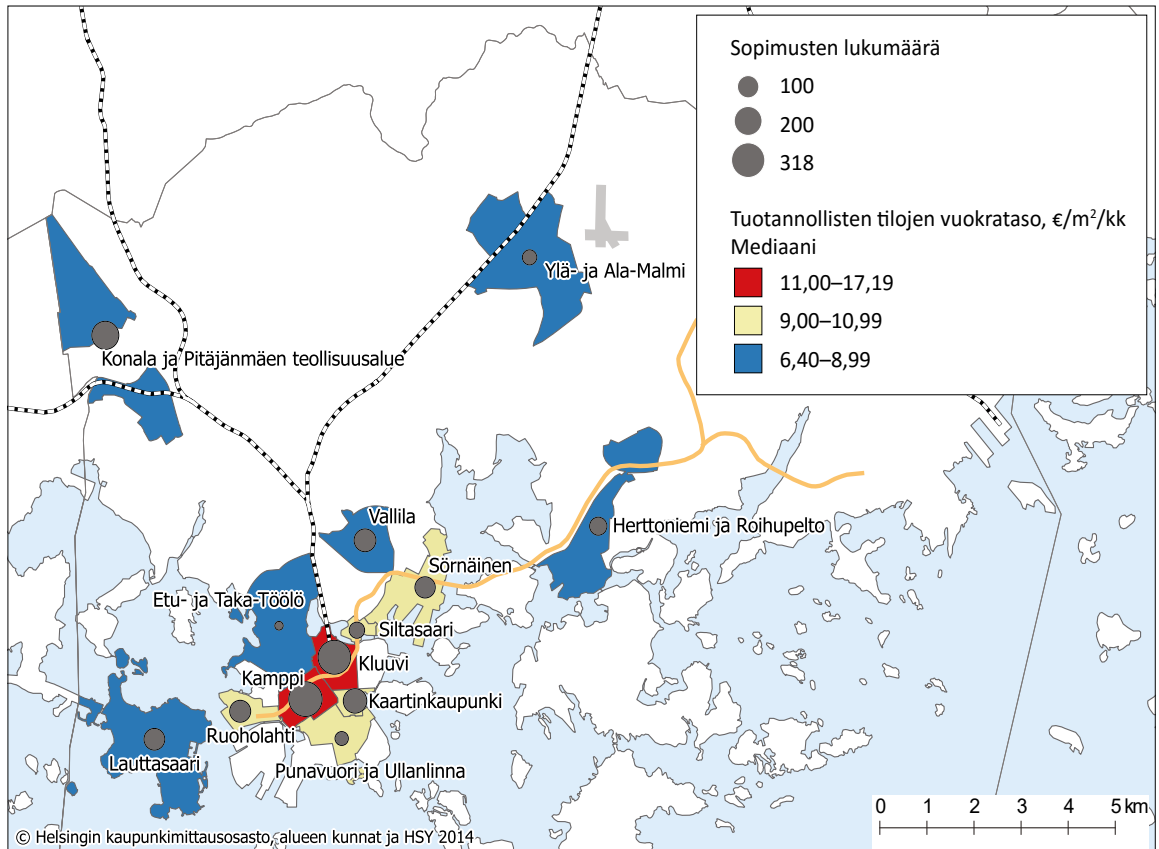
■ Kartta 3. Toimistotilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä pääkaupunkiseudulla vuonna 2015, mediaani €/m²/kk



■ Kartta 4. Liiketilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä pääkaupunkiseudulla vuonna 2015, mediaani €/m²/kk



■ Kartta 5. Tuotannollisten tilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2015, mediaani €/m²/kk



4 TOIMITOMARKKINAT EUROOPAN PÄÄKAUPUNGEISSA

Eurooppalaisten pääkaupunkien laatutoimistotilojen vuokratasoissa on suuria eroja eri kaupunkien välillä. Korkein vuokrataso on JLL:n mukaan Lontoossa, jossa neliövuokrat ovat jopa noin 150 €/m²/kk tasolla (kuvio 6). Moskovassa laatutoimistojen vuokrat ovat myös varsin korkeat, lähes 65 €/m²/kk. Myös Pariisin toimistojen neliövuokrat ovat yli 60 euron tasolla, joskin ne ovat viimeisen vuoden aikana hieman laskeneet. Vuokrien nousu oli vuoden 2015 toisella neljänneksellä voimakkainta Berliinissä. Matalimpia laatutoimistojen neliövuokratasot ovat Budapestissa ja Kööpenhaminassa, jossa neliövuokrat ovat 20 euron tasolla.

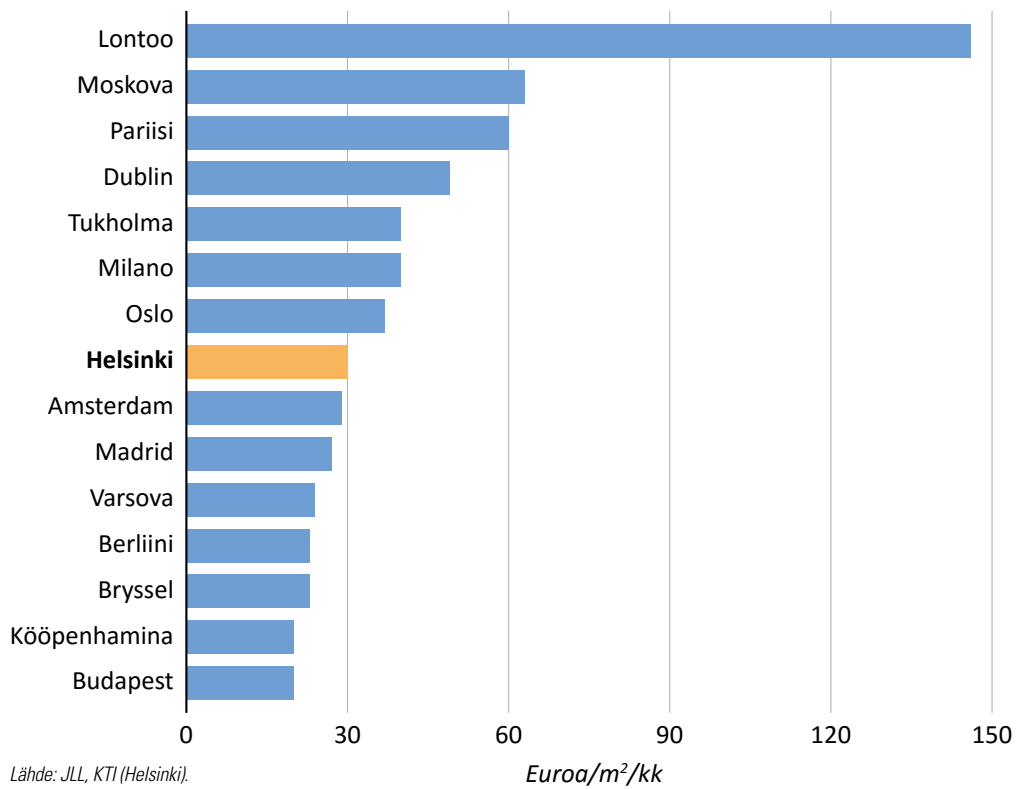
Helsingissä laatutoimistojen markkinavuokrat ovat 30 €/m²/kk tasolla, mikä edustaa eurooppalaisessa vertailussa neliövuokran mediaanitasoa. Laatutoimistojen markkinavuokrat ovat paikallisten arvioijien tekemiä arvioita korkealaatuisimpien ja parhailla sijainneilla olevien toimistojen nettovuokratasosta Euroopan eri pääkaupungeissa.

Toimistotilojen vajaakäyttö on suurinta syksyllä Moskovassa, jossa vajaakäyttö on jopa 17 prosenttia (kuvio 7). Matalinta

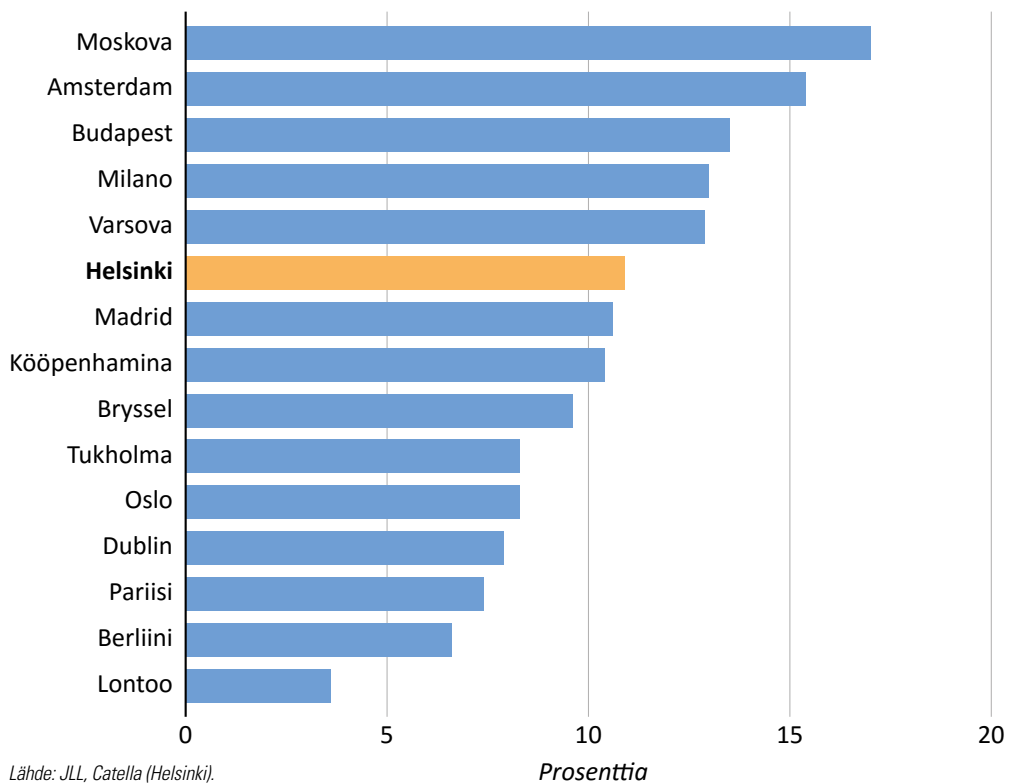
vajaakäyttö on edelleen Lontoossa, vain neljä prosenttia. Helsingin vajaakäyttö on 10,9 prosenttia, mikä on eurooppalaisessa mittakaavassa hieman keskimääräistä korkeampi taso. Vielä syksyllä 2014 Helsingin vajaakäyttö oli eurooppalaista keskitasoa vähäisempää. Koko pääkaupunkiseudun 13,4 prosentin vajaakäyttö nousee lähelle Euroopan suurimpia lukemia.

Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimukset kuvastavat sijoittajien näkemyksiä eri kiinteistömarkkinoiden riskitasosta; mitä pienempi nettotuottovaatimus on, sitä pienemmäksi kohteen riski arvioidaan. Matala nettotuottovaatimus kuvastaa myös suurta sijoituskysyntää. Toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset ovat selkeästi korkeimmat Moskovassa, missä laadukkaalta toimistokiinteistöltä vaaditaan reilun 10 prosentin nettotuottoa (kuvio 8). Matalimpia nettotuottovaatimukset ovat Pariisissa ja Lontoossa, joissa tuottovaatimukset ovat alle neljä prosenttia. Nämä kaupungit houkuttelevat eniten myös kansainvälisiä sijoittajia. Myös Helsingissä varma kassavirta on arvossaan, ja parhaiden kiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat painuneet jo alle viiden prosentin.

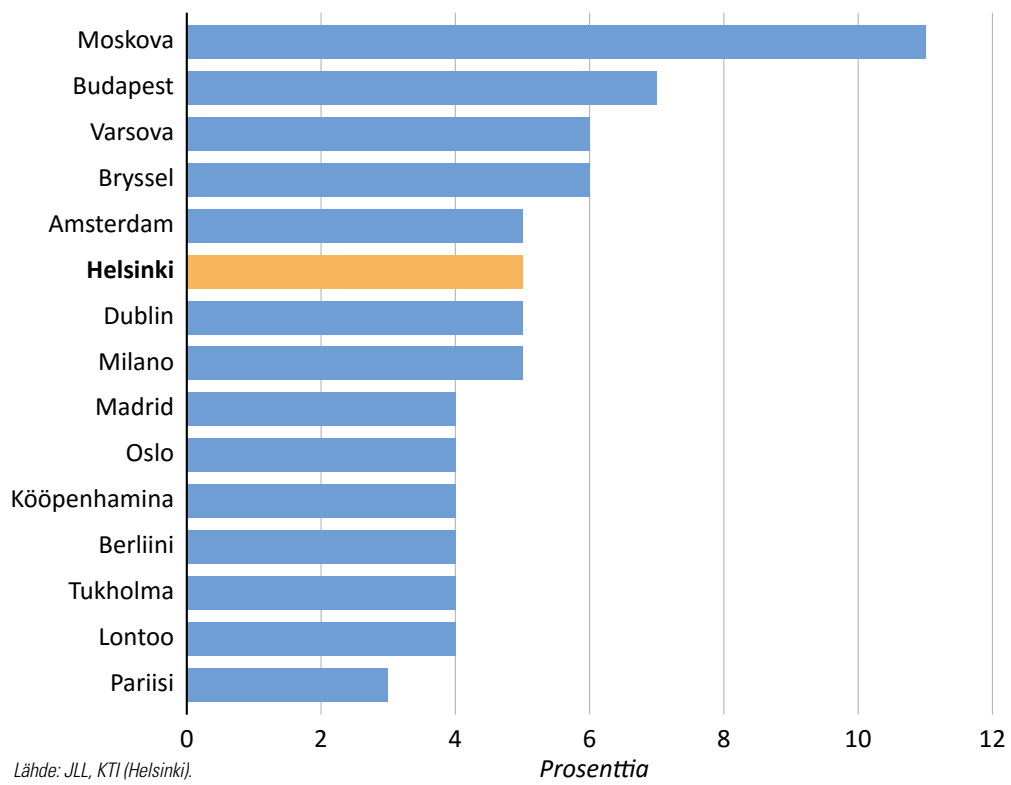
■ Kuvio 6. Laatuomistojen markkinavuokrat vuonna 2015 (€/m²/kk)



■ Kuvio 7. Toimistojen vajaakäyttöaste eri kaupungeissa vuonna 2015



■ Kuvio 8. Laatutoimistojen nettotuottovaatimukset vuonna 2015



Työntekotavat muutoksessa – vaikutukset toimistotilarapeisiin

Työn muutos haastaa perinteiset toimistot

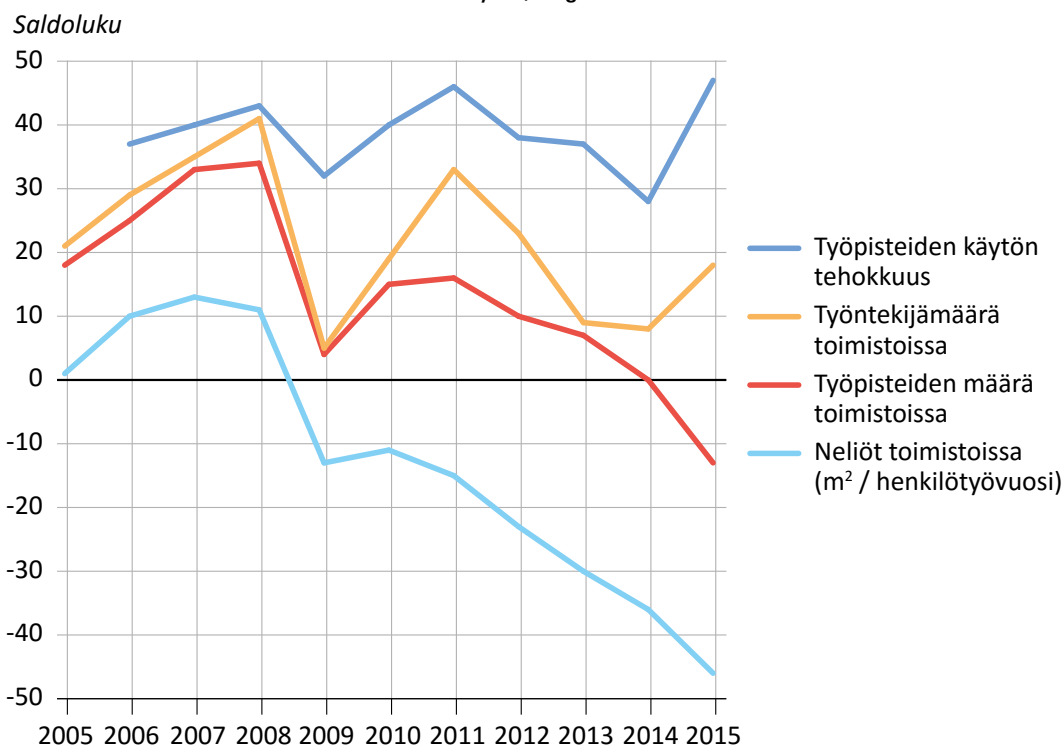
Nykyisessä tietoyhteiskunnassa suuri osa tehtävästä työstä on tietotyötä, jossa tuotetaan tietoa tavaroiden ja hyödykkeiden sijasta. Tehtävän työn sisältö, työkalut ja työn tekemisen tavat ovat muuttuneet paljon, mikä tuo muutospaineita myös toimistotilojen käyttötapoihin ja yritysten toimitilarapeisiin.

Tietotyön osuuden ja merkityksen kasvun myötä tarvitaan entistä monikäyttöisempiä, joustavampia sekä yhteistyötä tukevia ja luovia tiloja. Tilojen odotetaan edistävän työntekijöiden välistä vuorovaikutusta ja tukevan työn tuottavuutta. Työ ei ole enää sidottu aikaan tai paikkaan, ja

etätöön ja muualla kuin omassa toimistossa tehtävän työn osuus kasvaa. Työtapojen muuttuessa perinteisten toimistotilojen ja huonetoimistojen tarve vähenee.

Tilojen muutostilanteissa toimistotiloja käyttävät yritykset muuttavat nykytilanteessa lähes poikkeuksetta pienempiin ja tehokkaampiin tiloihin, vaikka työntekijöiden määrä pysyisi ennallaan tai jopa kasvaisi. Optimaalinen tilankäyttö ja työpistemitoitus ovat keskeisiä tila- ja kustannustehokkuusnäkökulmia. Nimeämättömien ja jaettujen työpisteiden määrä ja suosio on selvässä kasvussa ja huonetoimistot ovat jäämässä historiaan. Vaikka työntekijöiden määrä kasvaa, yhä useampi yritys vähentää työpisteiden lukumäärää toimistotiloissaan, jotta työpisteet saadaan entistä tehokkaampaan käyttöön. Skanskan ja

■ Kuvio 9. Toimistotilan käyttöön liittyvien asioiden kehitys, saldoluvut. Positiivinen saldoluku kuvaa kasvusuuntaista kehitystä, negatiivinen laskua



KTI:n Tulevaisuuden Työympäristö -barometrissa työpisteiden määrän vähentämiseen uskoo useampi vastaaja kuin niiden kasvuun (kuvio 9). Tulevaisuuden Työympäristö -barometri on luodannut pääkaupunkiseudulla toimivien yritysten toimistotilojen käyttöön liittyviä tarpeita ja preferenssejä sekä niiden kehitystä vuodesta 2005 alkaen.

Monitilatoimisto yhdistää erilaiset tilatarpeet

Barometrissa selviää myös, että monitilaympäristö peittoaa suosiossa selkeästi puhtaat avotoimistot. Tiloista tulee löytyä paikkoja erityyppisiin tarpeisiin ja tilanteisiin, ja esimerkiksi hiljaisten huoneiden, tiimityöskentelytilojen ja puhelinkoppien tarpeen ennakoita kasvavan tulevaisuudessa.

Toimistotilojen käytön tehokkuustavoitteet leviävät yhä laajemmalle erityyppisiin organisaatioihin. Valtion uudessa toimitalostrategiassa käyttöön otettavan vanhan tai peruskorjattavan toimistotilan tehokkuustavoite on 18 neliötä henkilötyövuotta kohden, ja uudisrakennuksissa tavoite on tätäkin kovempi, 15 m²/henkilötyövuosi. Tehokkuustavoitteet asettavat tiloille entistä kovempia vaatimuksia. Valtion toimitalostrategiassa painotetaan, että tilojen tulee tehokkuuden lisäksi myös edistää tuottavuutta, tukea parempia työsuorituksia ja parantaa kustannustehokkuutta.

Edelläkävijäyritykset näkevät, että työympäristöllä on vaikutusta työn tuottavuuteen, ja että hyvillä työtiloilla voidaan parantaa yrityksen suorituskykyä. Tilojen valintakriteereissä tilojen muunneltavuus ja muuntojoustavuus ovat tilatehokkuuden ohella oleellisia. Tulevaisuuden Työympäristö -barometrin mukaan työympäristöiltä odotetaan myös monimuotoisuutta ja viihtyisyyttä. Työympäristön tulisi sekä tukea erilaisia toimintoja ja työtehtäviä että tyydyttää työntekijöiden erilaisia mieltymyksiä ja työntekotapoja.

Toimistot työntekijöiden kohtaamispaikkoina

Töitä tehdään enenevässä määrin muualla kuin omalla toimistolla ja työpisteessä; mahdollisesti useammassakin eri toimipisteessä ja myös muulloin kuin varsinaisena työaikana. Erilaiset teknologiset työvälineet ja virtuaaliset ratkaisut tukevat työntekijöiden liikkuvuutta ja etätöitä. Työn tekemisen tapojen ja välineiden kehitys painottaa toimitilojen merkitystä työntekijöiden kohtaamispaikkana ja sosiaalisen vuorovaikutuksen alustana.

Toimitilojen sijainti on luonnollisesti olennainen valintakriteeri sekä tilojen hinnan että entistä enemmän myös saavutettavuuden näkökulmasta. Saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä korostuu nykypäivän tilavalinnoissa. Julkisen liikenteen merkityksen kasvu näkyy selkeästi myös uusien tilojen rakentamisessa. Pääkaupunkiseudun toimitilarakentaminen onkin painottunut viime vuosina Kehäradan ja Länsimetron vaikutusalueille. Kuitenkin myös autopaikkojen riittävyys on edelleen monille olennainen valintakriteeri, etenkin yrityksissä, joissa tehdään monipaikkaista liikkuvaa työtä.

- 2016:1 Helsingin seudun vieraskielisen väestön ennuste 2015–2030
2016:2 Population with foreign background in Helsinki 2015

TIEDUSTELUT

Jessica Örn, KTI Kiinteistötieto Oy
puh. 0400 910 296
Leena Hietaniemi, puh. 09 310 36404

SÄHKÖPOSTI

etunimi.sukunimi@hel.fi
etunimi.sukunimi@kti.fi

JULKAISIJA

Helsingin kaupungin tietokeskus
Osoite: PL 5500
00099 Helsingin kaupunki

ISSN-L 1455-7231

ISSN 1796-721X