



Toimitilavuokramarkkinoilla varovaista piristymistä



Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti ennätyskellisen vilkasta

# TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA 2016

Toimistotilojen käyttöasteet laskeneet edelleen



Uudet kauppakeskushankkeet kasvattavat liiketilarajontaa

3

TILASTOJA 2017



Helsingin kaupunki  
Tietokeskus

**Tiedustelut**

Jessica Örn, KTI Kiinteistötieto Oy,  
p. 0400 910 296

Anu Henriksson, Helsingin kaupungin  
tietokeskus, p. 09 310 36520  
etunimi.sukunimi@hel.fi

**Julkaisija**

Helsingin kaupungin tietokeskus

**Osoite**

PL 5500, 00099 Helsingin kaupunki  
(Siltasaarenkatu 18–20 A)

**Puhelin**

09 310 1612

**Internet**

[www.hel.fi/tietokeskus](http://www.hel.fi/tietokeskus)

**Tilaukset, jakelu**

p. 09 310 36293  
[tietokeskus.tilaukset@hel.fi](mailto:tietokeskus.tilaukset@hel.fi)

**Tietokeskuksen kirjasto**

Siltasaarenkatu 18–20 A  
p. 09 310 36377  
[tietokeskus.kirjasto@hel.fi](mailto:tietokeskus.kirjasto@hel.fi)

Helsingin kaupungin tietokeskus  
Helsingfors stads faktacentral  
City of Helsinki Urban Facts

# TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA 2016

TILASTOJA  
STATISTIK  
STATISTICS

2017:3

KARTAT 3 JA 5  
Aino Hiekkavuo

TAITTO  
Annikki Suihkonen

KANSI  
Tarja Sundström-Alku

PAINO  
Edita Prima Oy, Helsinki 2017

ISSN-L 1455-7231  
ISSN 1796-721X

# SISÄLLYS

<b>1 Johdanto</b> .....	4
1.1 Toimitilavuokrien markkina-aineiston kuvaus .....	4
1.2 Tunnuslukujen laskenta .....	5
<b>2 Yleinen kiinteistömarkkinatilanne pääkaupunkiseudulla</b> .....	7
2.1 Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti ennätysvilkasta .....	7
2.2 Toimitilavuokramarkkinat edelleen alavireiset – pientä piristymistä näköpiirissä.....	8
2.3 Toimistotilaa runsaasti tarjolla, yritykset tehostavat tilankäyttöään	10
2.4 Liiketilaja rakenteilla runsaasti.....	11
<b>3 Vuokratasot pääkaupunkiseudun keskeisillä toimitilaosa-markkinoilla</b> .....	13
3.1 Helsinki.....	13
3.2 Espoo .....	18
3.3 Vantaa .....	19
3.4 Karttatarkastelu pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoista .....	21
<b>4 Toimistomarkkinat Euroopan pääkaupungeissa</b> .....	23
<b>5 Teema-artikkeli: Tilakannan kehitys pääkaupunkiseudulla</b> .....	25
5.1 Toimistorakennukset.....	25
5.2 Liikerakennukset.....	27
5.3 Tuotannolliset rakennukset .....	28

# 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 toimitilamarkkinoita ja niiden kehitystä Helsingissä ja koko pää-kaupunkiseudulla syksyllä 2016. Julkaisun pääpaino on Helsingin toimisto- ja liiketi-lojen vuokratoimistoissa, mutta lisäksi tarkaste-lussa on Espoon ja Vantaan keskeisiä osa-markkinoita. Raportilla on myös verrattu Helsingin vuokratoimistoja, vajaan käyttöastetta ja sijoittajien tuottovaatimusta muihin eu-rooppalaisiin pääkaupunkeihin. Viimeisen luvun teema-artikkeli käsittelee toimitila-kannan kehitystä pääkaupunkiseudulla.

## 1.1 Toimitilavuokrien markkina-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, yhteisöiltä ja julkiselta sektorilta. Syksyn 2016 tiedot perustuvat 60 tiedonluovuttajan ai-neistoihin. Vuokrien markkina-aineisto ei sisällä yritysten sisäisiä vuokrasopimuksia. Aineistoon kootaan tiedot myös tyhjästä, vuokrattavissa olevista toimitiloista.

KTI:n vuokratietokannassa on koko maan tasolla vuokrattua tai vuokrattavissa ole-vaa toimistotilaa noin 5 370 000 m<sup>2</sup> ja liike-tilaa noin 4 380 000 m<sup>2</sup>. Helsingissä KTI:n vuokratietokanta kattaa noin 2 480 000 m<sup>2</sup> vuokrattua tai vuokrattavissa olevaa toimis-totilaa. Helsingin osuus tietokannan toi-mistoista on 46 prosenttia. Liiketilaa on tie-tokannassa Helsingistä noin 1 060 000 m<sup>2</sup>, mikä on 24 prosenttia tietokannan liike-tiloista.

Taulukko 1: KTI:n syksyn 2016 markkina-aineiston toimitilojen sopimusten lukumäärät ja pinta-alat pääkaupunkiseudulla

		Sopimusten lkm	Pinta-ala m <sup>2</sup>
<b>Helsinki</b>	toimistotilat	3 256	1 508 331
	liiketilat	2 086	824 488
	tuotannolliset tilat	1 956	485 855
<b>Espoo</b>	toimistotilat	1 107	511 264
	liiketilat	628	339 445
	tuotannolliset tilat	702	158 272
<b>Vantaa</b>	toimistotilat	622	269 121
	liiketilat	493	334 040
	tuotannolliset tilat	602	652 659

Lähde: KTI

Markkina-aineisto syksyltä 2016 kattaa kokonaisuudessaan noin 19 600 voimassa olevaa vuokrasopimusta sekä tiedot noin 6 500 tyhjistä tilasta. Toimistotilojen vuokrasopimuksia on koko maan tasolla 7 561. Helsingissä näistä on 3 256 sopimusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,5 miljoonaa neliötä (taulukko 1). Liiketilapopimuksia, joihin lasketaan myös kaupakeskusten liiketilojen vuokrasopimukset, on yhteensä 7 075. Helsingissä näistä sopimuksista on 2 086, mikä vastaa noin 0,8 miljoonaa neliötä. Tuotannollisten tilojen (työ-, teollisuus- ja varastotilat) sopimuksia on kaikkiaan 4 966 kappaletta. Helsingissä näistä on 1 956 sopimusta kattaen 0,5 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 (€/m<sup>2</sup>/kk) että uusien vuokrasopimusten vuokratasoja. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2016 ja se sisältää kaikki 1.9.2016 voimassa olevat vuokrasopimukset. Uudet vuokrat sisältävät maaliskuussa 2016 alkaneiden sopimusten vuokratiedot. Julkaisun liitteenä ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1994–2016.

Julkaisussa esitettävät pääkaupunkiseudun vallitsevien ja uusien vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia kokonaisvuokria eli bruttovuokria, jotka sisältävät korvauksen pääomakustannuksista ja kiinteistöjen ylläpidon. Kansainvälisessä laatutoimistojen vertailussa (kappale 3) tarkastellaan paikallisten asiantuntijoiden arvioita eri kaupunkien nettovuokrien (ei sisällä ylläpitoa) markkinatasosta.

Toimitilavuokria tarkastellaan raportilla tilatyypeittäin (liike- ja toimistotilat) ja alueen (kaupunginosa tai niiden yhdistelmä) mukaan. Vuokratasot esitetään niiltä osamarkkinoilta, joilla 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 jaoteltuna: alle 49 m<sup>2</sup>, 50–199 m<sup>2</sup>, 200–499 m<sup>2</sup> ja yli 500 m<sup>2</sup>.

Vuokratasojen eri vuosien välisessä vertailussa on otettava huomioon, että vuokra-aineisto on voinut muuttua vuosittain sekä tiedonluovuttajien että kiinteistönomistuksissa tapahtuneiden muutosten vuoksi. Uusien vuokrien tunnuslukuihin vaikuttaa myös se, minkälaisista tiloista on kyseisen tarkastelujakson aikana tehty vuokrasopimuksia. Vuokratasoja tarkastellaan nimellisivuokrin. Toimitilan vuokratasoon vaikuttavat monet tekijät; esimerkiksi sijainti (makro- ja mikrotasolla), 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 vuokratasosta osamarkkinoittain, on liitteen taulukoissa kuvattu vuokratasoja viiden eri tunnusluvun kautta. Raportissa kuvattavat tilastolliset tunnusluvut ovat keskiarvo, mediaani, alakvartiili, yläkvartiili ja kvartiiliväli. Lisäksi kunkin tunnusluvun rinnalla on 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, 2015:1 ja 2016:3. 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 nelivuokrien 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 havaintoja 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 vuokratasojen hajontaa.



## 2 YLEINEN KIINTEISTÖMARKKINATILANNE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

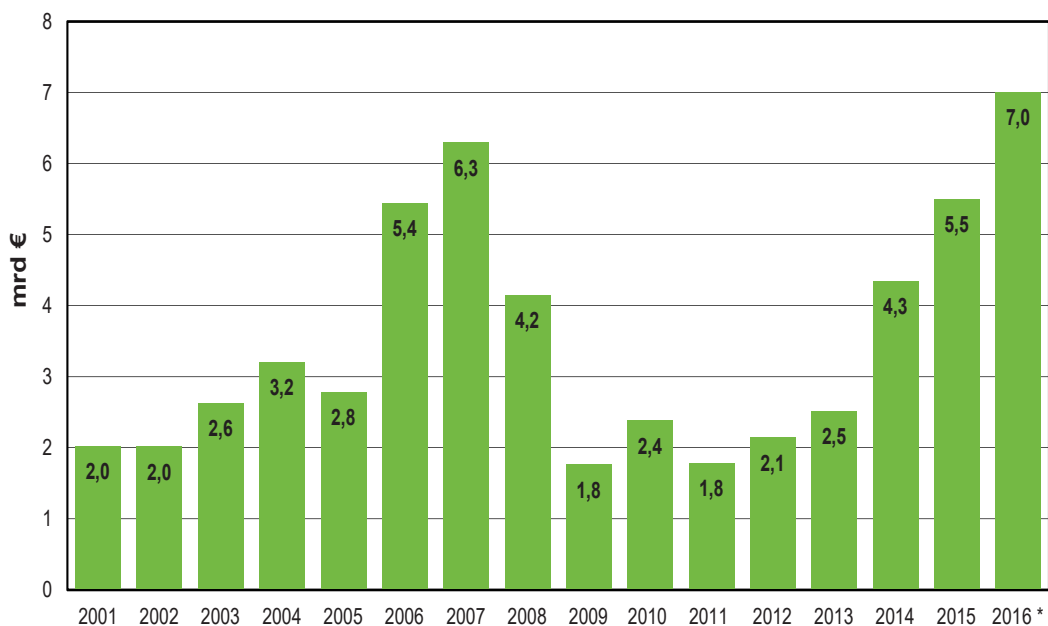
### 2.1 Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti ennätysvilkasta

Vuosi 2016 jää historiaan Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaikkien aikojen aktiivisimpana kaupankäyntivuotena. KTI:n seurannassa vuoden alustava transaktiovolyymi nousi noin seitsemään miljardiin euroon, mikä ylittää vuoden 2015 volyymin lähes 30 prosentilla. Rahoitusmarkkinakriisin jälkeisiin hiljaisimpiin vuosiin verrattuna kauppa käytiin lähes nelinkertainen määrä. (kuvio 1)

Kiinteistösijoittamisen houkuttelevuutta tukee ennen kaikkea ennätysmatala korkotaso ja sijoituskohteita etsivien pääomien

suuri määrä. Vilkas sijoituskysyntä painaa nettotuottovaatimuksia alaspäin, ja parhaiden prime-kiinteistökohteiden nettotuottovaatimukset ovat matalampia kuin koskaan aiemmin KTI:n yli 20-vuotisessa seurannassa. Helsingin keskustan hyvästä toimistokiinteistöstä oltaisiin lokakuussa 2016 toteutetun RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan oltu valmiita tekemään kauppaa keskimäärin 4,7 prosentin nettotuotolla, ja aivan parhaiden kohteiden tuottovaateet ovat tätäkin matalampia (kuvio 2). Nettotuottovaatimukset ovat painuneet myös riskillisemmissä kohteissa, mutta parhaiden ja nk. secondary-kohteiden väliset riskipreemiot ovat kuitenkin säilyneetselkeästi edellistä, kymmenenvuoden takaista sijoitusbuumia korkeampina.

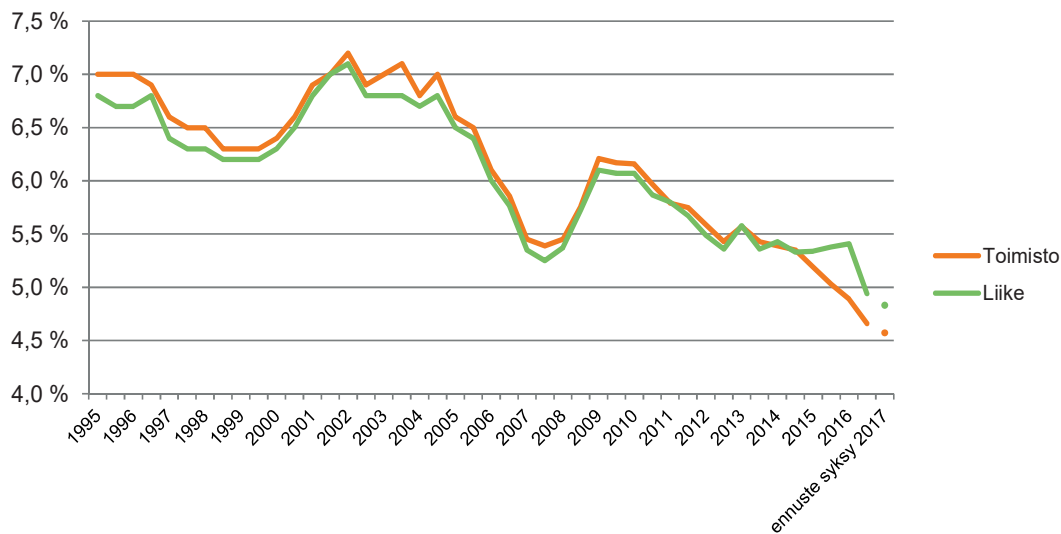
Kuvio 1: Transaktiovolyymi Suomen kiinteistömarkkinoilla 2001–2016\*



\* Vuoden 2016 volyyymi alustava, 29.12.2016 tilanteen mukainen.

Lähde: KTI

Kuvio 2: Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Muutamia viime vuosia leimaa etenkin vuokra-asuntosijoittamisen suosion nousu kiinteistömarkkinoilla. Vuokra-asuntosalkkujen osuus vuoden 2016 kiinteistökauppavolyymistä nousi noin 40 prosenttiin, ja euromääräinen volyyymi on yli kymmenkertaistunut muutaman vuoden takaisesta tasostaan. Asuntosijoittamisen suosiota pönkittää kasvukeskusten vuokra-asuntojen vahva kysyntä sekä vuokrien nousu. Etenkin pääkaupunkiseudulla väestönkasvun uskotaan turvaavan vuokra-asuntokysyntää myös tulevana vuosina. Kasvava tarjonta kuitenkin hiljentäneen vuokrien nousuvauhtia lähivuosina.

Toimitilakiinteistöjen sijoittajakysynnässä erottuvat toisaalta parhaat, vakaatuottoiset prime-kohteet, toisaalta riskillisemmät ja siten korkeatuottoisemmat kohteet. Vuoden 2016 prime-kiinteistökaupoista selkein esimerkki on Forumin kortteli, jonka Sponda osti alkuvuodesta. Toimistokiinteistöistä on tehty keskeisimmillä alueilla vain pari merkittävää kauppaa vuonna 2016 – joh-tuen lähinnä niukasta tarjonnasta sijoitusmarkkinoilla. Riskillisemmissä kohteissa sijoittajat etsivät korkeampaa tuottoa korvauksena suuremmalle riskille, ja pyrkivät parantamaan tuottoja esimerkiksi käyttöastetta nostamalla.

Toimitilakiinteistöjen yhteenlaskettu osuus vuoden 2016 kaupankäyntivolyymistä oli noin 60 prosenttia (Q1-Q3), kun se vielä vuonna 2015 oli 78 prosenttia. Vähittäiskaupan kiinteistöjen osuus kokonaisvolyymistä oli 27 prosenttia, ja toimistokiinteistöjen 19 prosenttia.

Vahvin sijoituskysyntä kohdistuu edelleen pääkaupunkiseudulle, jossa potentiaalisten sijoittajien lukumäärä on selkeästi suurempi kuin muilla alueilla. Pääkaupunkiseudun osuus vuoden 2016 kiinteistökauppavolyymistä oli yhteensä noin 57 prosenttia (60 prosenttia vuonna 2015).

## 2.2 Toimitilavuokramarkkinat edelleen alavireiset – pientä piristymistä näköpiirissä

Vaikka kiinteistösijoitusmarkkinoita leimaa vahva positiivinen kehitys, ovat tunnelmat toimitilavuokramarkkinoilla edelleen melko alavireiset. Tyhjien toimistotilojen määrä on jatkanut kasvuaan ja vajaakäyttöaste nousuaan. Catellan mukaan pääkaupunkiseudulla oli tyhjiään yli 1,1 miljoonaa toimistoneliötä syksyllä 2016 (taulukko 2). Liiketilöiden vajaakäyttöaste on hivenen las-

Taulukko 2: Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä

Toimitila	Vajaakäyttöaste % *			
	Syky 2016	Syky 2015	Syky 2014	Syky 2013
Toimistotilat	11,3	10,9	9,5	9,8
Liiketilat	4,0	4,2	3,5	2,6
Tuotannolliset tilat	5,7	5,4	6,1	5,3

\*Vajaakäyttöaste on vapaana tai vuokrattavissa olevien tilojen osuus kokonaistilakannasta.

Lähde: Catella 2016

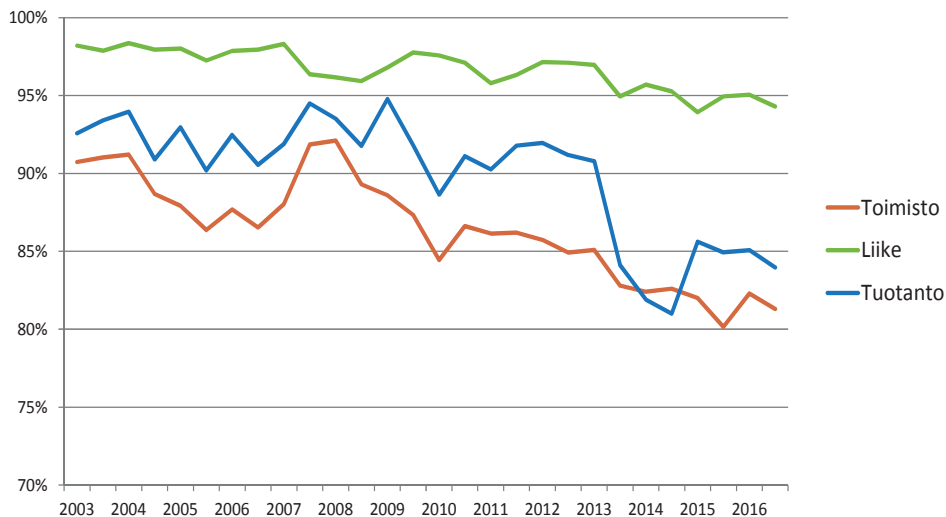
kenut vuoden takaiselta tasoltaan, kun taas tuotannollisten tilojen vajaakäyttöaste on noussut.

KTI:n ammattimaisten sijoittajien kiinteistösalukkuja seuraavassa vuokratietokannassa kaikkien toimitilatyyppeiden käyttöasteet laskivat pääkaupunkiseudulla vuoden 2016 aikana. Toimistotilojen käyttöaste on matalin, alle 82 prosenttia. Myös tuotannollisten tilojen käyttöaste laski alle 85 prosenttiin. Liiketilojen käyttöaste pysyttelee 95 prosentin tuntumassa. (kuvio 3)

Vuokratasot ovat viime vuosina pysytelleet parhailla alueilla lähes paikallaan, ja mata-

lien käyttöasteiden alueilla jopa laskeneet. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin arvioissa kehitys kääntyi vuoden 2016 aikana aavistuksen positiivisemmaksi, vaikkakin kaikilla kiinteistösektoreilla suurempi vastajajoukko arvioi vuokratasojen ennemmin laskeneen kuin nousseen. Helsingin keskusta oli pääkaupunkiseudun ainoa alue, jossa toimistovuokrien kehitysarvion saldoluku oli positiivinen (positiivinen saldoluku kuvaa kasvusuuntaista kehitystä, negatiivinen laskua). Liiketiloissa positiivisin kehitysarvio oli puolestaan Vantaalla, jossa saldoluku kääntyi aavistuksen positiiviseksi.

Kuvio 3: Käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI

Toimitilavuokramarkkinoiden näkymät ovat kuitenkin muuttumassa hieman aiempaa positiivisemmaksi. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa kiinteistömarkkinoiden asiantuntijoiden odotukset vuokramarkkinoiden kehityksestä olivat kautta linjan positiivisempia kuin vuotta aiemmin. Helsingin keskustan toimistovuokrien odotetaan kehittyvän positiivisimmin, ja kaikilla muillakin alueilla enemmistö vastaajista odottaa vuokratasojen säilyvän ennallaan. Liiketilavuokrien kehitysodotukset ovat aavistuksen negatiivisempia kuin muiden tilatyyppien.

## 2.3 Toimistotilaa runsaasti tarjolla, yritykset tehostavat tilankäyttöään

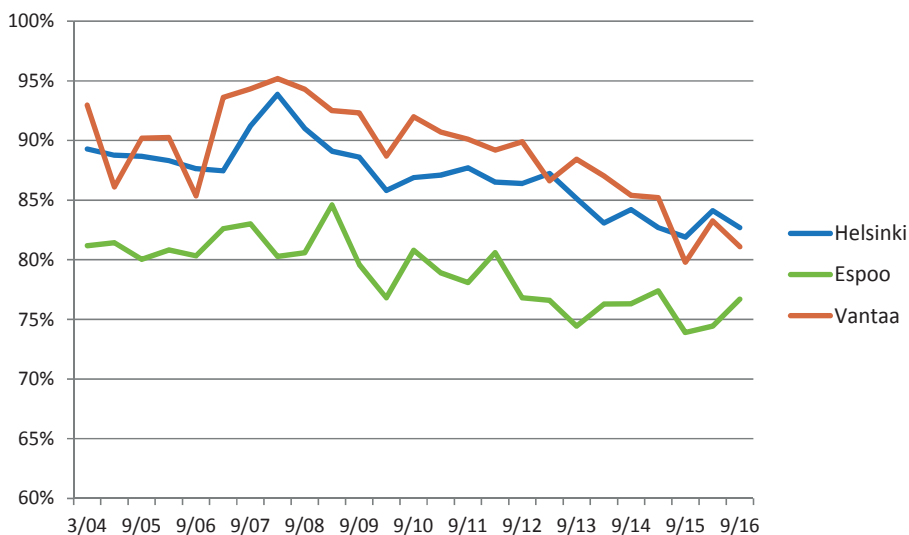
Pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinoita leimaa edelleen tyhjän tilan suuri määrä. KTI:n seurannassa ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistamien toimistotilojen käyttöaste oli syksyllä 81,7 prosenttia, mikä on hieman parempi taso kuin syksyllä 2015, mutta toisaalta huonompi kuin viime keväänä (taulukko 3). Pääkaupunkiseudun kaupungeista toimistotilojen käyttöaste on edelleen heikoin Espoossa, vaikkakin se on hienoisesti parantunut viimeisen vuoden

Taulukko 3: Toimitilojen käyttöasteet (%) pääkaupunkiseudulla

	TOIMISTOTILAT			LIIKETILAT		
	syksy 2016	syksy 2015	syksy 2014	syksy 2016	syksy 2015	syksy 2014
<b>Helsinki</b>	<b>82,7</b>	81,9	84,2	<b>94,8</b>	95,3	95,4
<b>Espoo</b>	<b>76,7</b>	73,9	76,3	<b>94,3</b>	94,7	96,0
<b>Vantaa</b>	<b>81,1</b>	79,8	85,4	<b>93,1</b>	93,9	94,6

Lähde: KTI

Kuvio 4: Toimistotilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI

aikana. Heikoimpien käyttöasteiden alueita ovat pääkaupunkiseudulla esimerkiksi Espoossa Kilo ja Mankkaa, ja Helsingissä Pitäjänmäki ja Lauttasaari. Näillä osamarkkinoilla käyttöaste jää KTI:n tietokannassa alle 70 prosenttiin. Myös Helsinki-Vantaan lentokentän alueella on runsaasti vapaata toimistotilaa.

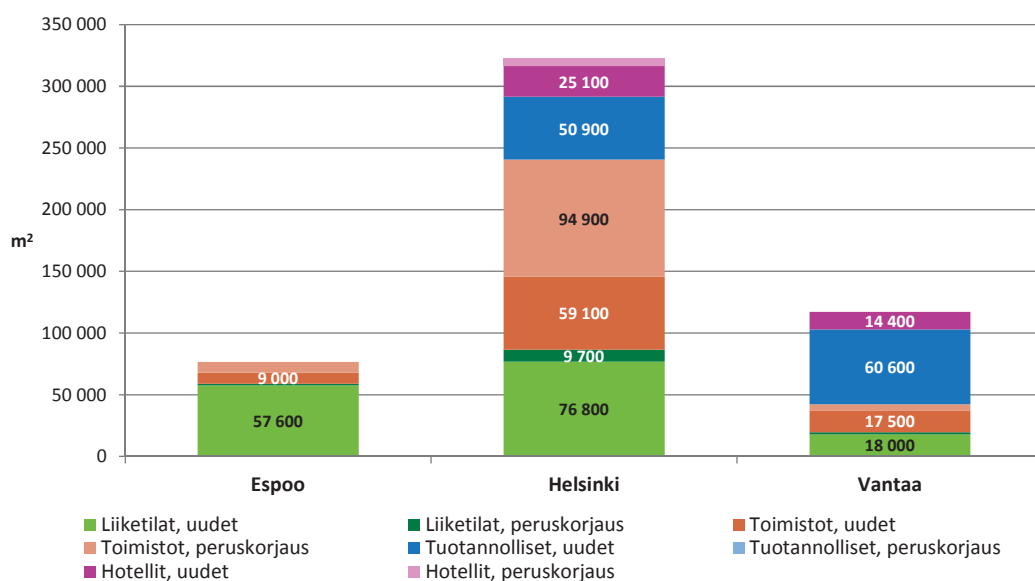
Käyttäjien muuttuvat tarpeet ja vahva sijoituskysyntä ylläpitävät toimistorakentamista vaikka tyhjää tilaa on runsaasti tarjolla. Vanhat tilat eivät joko sijainniltaan tai teknisiltä ominaisuuksiltaan vastaa vuokralaisten tarpeita, ja vuokralaisia on melko helppo houkutella uusiin, tehokkaisiin ja muunneltavissa oleviin tiloihin. KTI:n seurannassa vuoden 2016 kolmannen kvartaalin lopussa oli rakenteilla yli 85 000 uutta toimistoneliötä. Pääkaupunkiseudun rakentamisessa sijaintipäätöksiä ohjaa ennen kaikkea uusi liikenneinfrastruktuuri. Suurin osa uusista hankkeista on joko ratayhteyden saavutettavissa tai kaupungin keskeisimmillä paikoilla. Uusia toimistokiinteistöjä oli kolmannen kvartaalin lopussa rakenteilla eri puolella pääkaupunkiseutua yhdeksän, ja merkittäviä peruskorjauskohteita 13 kappaletta.

Tyhjien toimistotilojen suuri määrä saa kiinteistönomistajat hakemaan uusia ratkaisuja tyhjilleen jääneille kiinteistöilleen. Viimeisen vuosikymmenen aikana reilut 80 toimistokiinteistöä, yhteensä runsaat 350 000 neliötä on poistunut toimistomarkkinoilta, kun ne on muutettu tai niitä muutetaan joko asuin- tai hotellikäyttöön. Suurin osa kohteista on peruskorjattu uuteen käyttötarkoitukseen, mutta noin 20 toimistorakennusta on purettu, jotta tilalle on päästy rakentamaan entistä tehokkaampia asuineliöitä. Käyttötarkoituksen muutoksia on vireillä pääkaupunkiseudulla runsaasti, mutta muutosprosessit ovat hitaita ja joskus jopa mahdottomia toteuttaa.

## 2.4 Liiketiloja rakenteilla runsaasti

Pääkaupunkiseudulla oli KTI:n seurannan mukaan rakenteilla reilut 150 000 uutta vähittäiskaupan neliötä vuoden 2016 kolmannen kvartaalin lopussa. Suurimpia käynnissä olevia hankkeita ovat kauppakeskus REDI Kalasatamassa, Ison Omenan ja Ainoan uudet vaiheet Espoossa sekä Kes-

Kuvio 5: Käynnissä olevat rakennushankkeet syyskuussa 2016



Lähde: KTI

kon kauppakeskusprojektin ensimmäinen vaihe Itäkeskuksessa. Rakentaminen kiihtyy edelleen vuonna 2017, kun aloitusvaiheeseen tulee monia uusia suuria projekteja, esimerkiksi Lippulaiva Espoossa, Tripla Pasilassa, Hertsi Herttoniemessä ja Kiviston kaupunkikeskus Vantaalla. Uudistuantoa vetää pääkaupunkiseudun väestönkasvu sekä uudet liikennehankkeet.

Vähittäiskauppa keskittyy entistä selkeämmin suuriin, hyväsjaintisiin kauppakeskuksiin. KTI:n kauppakeskuseurannassa kauppakeskusten myynti kehittyi vuonna 2016 selkeästi muuta vähittäiskauppaa paremmin. KTI:n lokakuussa Suomen Kauppakeskusyhdistyksen toimeksiannosta toteuttamassa Kauppakeskusbarometrissa kävijämäärien, myyntien ja vuokrien kehitysnäkymät olivat positiivisimpia pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja pääkaupunkiseudun pienemmissä keskuksissa myyntien ja vuokrien odotetaan ennemmin laskevan kuin nousevan. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa liiketilavuokrien kehitysnäkymät ovat kautta linjan selkeästi negatiivisempia kuin toimistojen.

Suurten kauppakeskusten palvelutarjonta muuttuu myös sisällöllisesti. Perinteiset suuret toimialat, kuten pukeutuminen ja tavaratalot vähentävät tilankäyttöään verkkokaupan vähentäessä fyysisten kauppojen tarvetta näillä toimialoilla. Kasvavia kauppakeskusten tilankäyttäjiä ovat etenkin yksityiset ja julkiset palvelut, joilla houkutteellaan kävijöitä paikan päälle keskuksiin. Viime aikoina runsaasti julkisuutta on saanut etenkin kauppakeskusten uusi ravintolatarjonta, kun esimerkiksi Iso Omena ja Kamppi ovat kasvattaneet erilaisten ravintoloiden ja kahviloiden osuutta vuokralaiskannassaan.

Liiketilojen käyttöasteet ovat toistaiseksi säilyneet korkeina pääkaupunkiseudulla. Tekeillä tai suunnitteilla oleva uudistuanto kasvattaa tilatarjontaa kuitenkin yli 10 prosentilla muutaman vuoden aikana. Samaan aikaan vähittäiskaupan murros lisää tilatarpeen kehitykseen liittyvää epävarmuutta. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa enemmistö vastaajista uskoi liiketilojen vajaakäytön pysyvän ennallaan lähitulevaisuudessa. Muutaman vuoden tähtäimellä vajaakäytön odotetaan kuitenkin kasvavan.

# 3 VUOKRATASOT PÄÄKAUPUNKISEUDUN KESKEISILLÄ TOIMITILAOSA-MARKKINOILLA

## 3.1 Helsinki

### 3.1.1 Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi kääntyi nousuun

KTI:n toimistovuokraindeksi kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellivuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa (kartta 1). Toimistovuokraindeksiä on laskettu vuodesta 1993 lähtien. Vuokraindeksin pisteluvut julkaistaan puolivuosittain touko- ja marraskuussa. Pisteluvut perustuvat tarkastelukauden aikana alkaneisiin toimistotilojen uusiin 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.

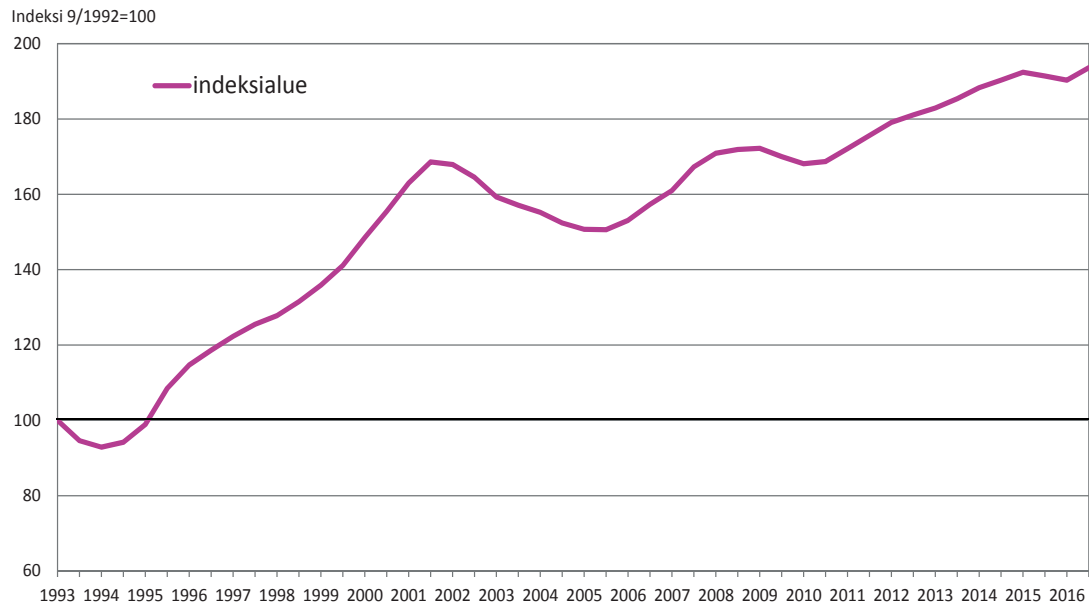
Syksyn 2016 toimistovuokraindeksi osoittaa vuokrien kääntyneen nousuun viimeisen puolivuotisjakson aikana. Vuokrien nousu pysähtyi vuoden 2015 aikana, mutta maalissyyskuussa toimistovuokraindeksin pisteluku nousi 1,7 prosenttia kevääseen 2016 verrattuna. Vuositasolla muutos oli 1,1 prosenttia. (kuvio 6, taulukko 4)

Kartta 1: Indeksialueen kartta



Lähde: KTI

Kuvio 6: Ydinkeskustan toimistovuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992–8/2016



Lähde: KTI

Taulukko 4. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992–8/2016 (9/1992=100)

Aijankohta kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku	Aijankohta kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku
3/16-8/16	193.6	3/04-8/04	152.4
9/15-2/16	190.3	9/03-2/04	155.2
3/15-8/15	191.4	3/03-8/03	157.1
9/14-2/15	192.4	9/02-2/03	159.3
3/14-8/14	190.3	3/02-8/02	164.5
9/13-2/14	188.3	9/01-2/02	167.9
3/13-8/13	185.4	3/01-8/01	168.6
9/12-2/13	182.9	9/00-2/01	163.0
3/12-8/12	181.1	3/00-8/00	155.5
9/11-2/12	179.1	9/99-2/00	148.5
3/11-8/11	175.6	3/99-8/99	141.1
9/10-2/11	172.1	9/98-2/99	135.9
3/10-8/10	168.7	3/98-8/98	131.5
9/09-2/10	168.1	9/97-2/98	127.8
3/09-8/09	170.0	3/97-8/97	125.5
9/08-2/09	172.2	9/96-2/97	122.3
3/08-8/08	171.9	3/96-8/96	118.6
9/07-2/08	170.9	9/95-2/96	114.7
3/07-8/07	167.3	3/95-8/95	108.5
9/06-2/07	161.0	9/94-2/95	98.9
3/06-8/06	157.3	3/94-8/94	94.2
9/05-2/06	153.1	9/93-2/94	92.9
3/05-8/05	150.6	3/93-8/93	94.6
9/04-2/05	150.7	9/92-2/93	100.0

Lähde: KTI



### 3.1.2 Toimistovuokrat Helsingin eri alueilla

Helsingin ydinkeskustassa uusia toimistotilavuokrasopimuksia alkoi maaliskuu-kuussa 2016 liki saman verran kuin vuotta aiemmin samalla ajanjaksolla. Uusien vuokrasopimusten neliövuokrien mediaani oli KTI:n indeksialueella hieman matalampi kuin ydinkeskustan koko vallitsevassa sopimuskannassa (taulukko 5). Toisaalta keskiarvo- ja kvartiilitunnusluvut olivat kaikkien vallitsevien sopimusten tasoa korkeampia, ja yläkvartili nousi jopa kaikkien aikojen huippulukemaan, 31 euroon. Mediaanivuokrataso oli maaliskuu-kuussa alkaneissa sopimuksissa 27,48 €/m<sup>2</sup>/kk.

Kluuvissa ja Kaartinkaupungissa uusia vuokrasopimuksia oli solmittu keskimäärin hieman vallitsevaa vuokratasoa matalammalla tasolla. Kampissa uusien sopimusten mediaanivuokrataso on lähellä vallitsevan sopimuskannan tasoa. Kaartinkaupungissa mediaanivuokrat ovat näistä korkeimmalla, 28 €/m<sup>2</sup>/kk tasolla. Myös RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa ydinkeskustan toimistovuokrien kehitysnäkymä oli kaikkia muita alueita positiivisempi.

Toimistotilaa on keskustassakin tarjolla. KTI:n seurannassa indeksialueen toimistotilojen käyttöaste oli syyskuussa 86 prosenttia. Keskustan alueista tyhjää tilaa on eniten Kampissa (koko Helsingin käyttöaste 82,7 prosenttia).

Ruoholahdessa uusien vuokrasopimusten mediaanivuokrataso oli 24,00 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä on hieman koko vallitsevan sopimuskannan mediaanivuokraa korkeampi taso. Ruoholahdessa tyhjää tilaa oli hieman vähemmän kuin vuotta aiemmin, ja käyttöaste oli nyt samalla tasolla kuin keskustassa. Kalasataman uusien sopimusten mediaani oli 16,50 €/m<sup>2</sup>/kk, mikä on sama kuin kokokannan vallitseva taso. Sörnäisissä uusia sopimuksia on tehty vallitsevan sopimuskannan mediaania korkeammalla tasolla, ja uusien sopimusten mediaanivuokrataso oli nyt 17,69 €/m<sup>2</sup>/kk.

Myös Itä- ja Länsi-Pasilassa uusien sopimusten keskimääräiset vuokrat ovat vallitsevaa tasoa hieman korkeampia. Pasilassa uusien vuokrasopimusten mediaanivuokra oli 18,84 €/m<sup>2</sup>/kk. Pasilassa tyhjien tilojen määrä väheni vuoden 2016 aikana.

Toimistojen käyttöasteet pysyvät matalina Lauttasaarella ja Pitäjänmäen toimistoalueilla; ja etenkin Pitäjänmäellä tyhjän tilan määrä lisääntyi entisestään kevään ja syksyn välisenä aikana. Pitäjänmäellä uusia vuokrasopimuksia on solmittu vallitsevan vuokratason mediaanivuokria matalammalla tasolla. Lauttasaarella taas uusien sopimusten keskiluvut ovat vallitsevaa tasoa korkeammat. Uusien toimistovuokrasopimusten neliövuokrien mediaani oli Lauttasaarella 15,14 €/m<sup>2</sup>/kk ja Pitäjänmäellä 12,71 €/m<sup>2</sup>/kk vallitsevan vuokratason mediaanin ollessa molemmilla alueilla 13,13 €/m<sup>2</sup>/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. Alue ulottuu itä-länsisuunnassa Kluuvin kauppakeskuksesta Kampin kauppakeskukseen, ja rajoittuu etelässä Pohjoisesplanadiin ja pohjoisessa Kaivokadulle.

Liiketilojen ykkösalueella vuokrataso on yhä selvästi korkeampi kuin muualla keskustassa. Korkeimmat vuokrat löytyvät keskustan kauppakeskuksista sekä keskeisimpien sijaintien katutason myymälöistä. Uusia sopimuksia oli tehty maaliskuu-kuussa edellistä vuotta vähemmän. Ykkösalueen uusien sopimusten vuokrataso oli kaikilla keskiluvuilla mitattuna koko vallitsevan vuokrasopimuskannan tasoa alhaisempi. Uusien vuokrasopimusten mediaanineliövuokra oli nyt 68,71 €/m<sup>2</sup>/kk, ja yläkvartii-

Kartta 2: Ykkösalueen kartta



Lähde: KTI

li 90,01 €/m<sup>2</sup>/kk. Isoimpien tilojen vuokratasot ovat pääosin selkeästi matalampia kuin pienissä tiloissa. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijat arvioivat ydinkeskustan hyvän liiketilan neliövuokraksi keskimäärin 99 €/m<sup>2</sup>/kk. Odotukset vuokrien kehityksestä olivat kuitenkin vuoden aikana muuttuneet hieman edellisiä kyselyjä negatiivisemmiksi, ja valtaosa vastaajista odotti vuokratasojen keskustassa säilyvän nykytasollaan.

Suurin osa keskustan liiketilasopimuksista on Kluuvin ja Kampin alueilla, joista osa siis muodostaa keskeisimmän ykkösalueen. Kluuvin uusien vuokrasopimusten mediaanivuokratasot olivat tarkastelujaksolla vallitsevaa vuokratasoa korkeampia johtuen vuokrattujen tilojen hyvästä sijainnista ja laadusta. Uusien sopimusten mediaanivuokra oli Kluuvissa 61,83 €/m<sup>2</sup>/kk. Kampissa vallitsevien vuokrien mediaanitaso on 51,73 €/m<sup>2</sup>/kk. Kaartinkaupungin vuokratasot ovat Kluuvia ja Kamppia selkeästi matalampia, ja mediaanivuokra oli nyt 29,11 €/m<sup>2</sup>/kk. Kaartinkaupungissa uusia

vuokrasopimuksia alkoi maalis-elokuussa vain vähän. Liiketilojen käyttöaste oli 95 prosentin tasolla sekä Kampissa, Kluuvissa että Kaartinkaupungissa.

Ruoholahdessa ja Etu- ja Taka-Töölössä liiketilojen kaikkien vallitsevien vuokrasopimusten mediaanivuokratasot ovat hieman laskeneet vuoden takaisista. Ruoholahden mediaanivuokrataso oli 19,74 €/m<sup>2</sup>/kk, ja Etu- ja Taka-Töölössä 20,60 €/m<sup>2</sup>/kk. Tyhjiä liiketiloja ei KTI:n seurannassa näillä alueilla juurikaan ole.

Vallilassa, Itä- ja Länsi-Pasilassa, Sörnäisissä ja Lauttasaassa kaikkien liiketilavuokrasopimusten vuokrataso oli 13–18 €/m<sup>2</sup>/kk. Kyseisillä alueilla uusia vuokrasopimuksia liiketiloista alkoi varsin vähän.

**Taulukko 5: Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Helsingissä. Vallitsevat sekä uudet (3/2016–8/2016 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)**

TOIMISTOTILAT				LIIKETILAT					
		Medi- aani	Keski- arvo	Lkm		Medi- aani	Keski- arvo	Lkm	
<b>Indeksialue</b>	<i>vallitsevat</i>	27,91	27,97	724	<b>Ykkösalue</b>	<i>vallitsevat</i>	69,36	80,80	651
	<i>uudet</i>	27,48	28,08	65		<i>uudet</i>	68,71	74,18	70
<b>Kluuvi</b>	<i>vallitsevat</i>	27,77	28,28	474	<b>Kluuvi</b>	<i>vallitsevat</i>	54,80	68,62	492
	<i>uudet</i>	26,49	26,67	54		<i>uudet</i>	61,83	65,37	55
<b>Kamppi</b>	<i>vallitsevat</i>	24,03	24,03	378	<b>Kamppi</b>	<i>vallitsevat</i>	51,73	68,33	457
	<i>uudet</i>	24,09	24,27	36		<i>uudet</i>	..	..	31
<b>Kaartinkaupunki</b>	<i>vallitsevat</i>	28,03	27,33	237	<b>Kaartin kaupunki</b>	<i>vallitsevat</i>	29,11	31,46	73
	<i>uudet</i>	27,26	26,89	27		<i>uudet</i>	..	..	4
<b>Ruoholahti</b>	<i>vallitsevat</i>	23,17	23,29	266	<b>Ruoholahti</b>	<i>vallitsevat</i>	19,74	18,80	59
	<i>uudet</i>	24,00	23,13	31		<i>uudet</i>	..	..	2
<b>Vallila</b>	<i>vallitsevat</i>	14,70	14,72	123	<b>Vallila</b>	<i>vallitsevat</i>	14,31	16,10	51
	<i>uudet</i>	17,19	14,95	13		<i>uudet</i>	..	..	7
<b>Itä- ja Länsi-Pasila</b>	<i>vallitsevat</i>	18,75	18,26	177	<b>Itä- ja Länsi-Pasila</b>	<i>vallitsevat</i>	15,05	14,34	32
	<i>uudet</i>	18,84	18,56	19		<i>uudet</i>	..	..	2
<b>Sörnäinen (ilman Kalasata- maa)</b>	<i>vallitsevat</i>	17,05	17,59	105	<b>Sörnäinen (ilman Kalasata- maa)</b>	<i>vallitsevat</i>	17,73	17,76	10
	<i>uudet</i>	17,69	16,54	11		<i>uudet</i>	..	..	0
<b>Kalasadama</b>	<i>vallitsevat</i>	16,50	15,88	92	<b>Kalasadama</b>	<i>vallitsevat</i>	13,23	16,74	11
	<i>uudet</i>	16,50	14,27	10		<i>uudet</i>	..	..	0
<b>Pitäjänmäen teollisuusalue</b>	<i>vallitsevat</i>	13,13	13,39	204	<b>Etu- ja Taka-Töölö</b>	<i>vallitsevat</i>	20,60	21,47	42
	<i>uudet</i>	12,71	13,44	23		<i>uudet</i>	..	..	5
<b>Lauttasaari</b>	<i>vallitsevat</i>	13,13	13,42	151	<b>Lauttasaari</b>	<i>vallitsevat</i>	13,10	14,14	23
	<i>uudet</i>	15,14	14,69	15		<i>uudet</i>	..	..	2

Lähde: KTI

## 3.2 Espoo

Espoossa Keilaniemen ja Otaniemen alueella koko vallitsevan toimistovuokrasopimuskannan mediaanivuokrataso oli 21,04 €/m<sup>2</sup>/kk, mikä heijastaa alueen korkeatasoista tilatarjontaa (taulukko 6). Tyhjän tilan määrä on tällä alueella uusien vuokrusten ansiosta vähentynyt vuoden takaisesta. Uudet vuokrasopimukset on tehty vallitsevaa vuokratasoa hieman matalampaan hintaan, mediaanivuokralla 20,22 €/m<sup>2</sup>/kk. Varsinkin Keilaniemessä on modernia ja laadukasta toimistotilaa, jonka mediaanivuokra oli koko vallitsevassa vuokrasopimuskannassa 22,35 €/m<sup>2</sup>/kk.

Espoon seuraavaksi korkeimmat toimistovuokrat löytyvät Leppävaarasta, jossa uusi tilakanta on nostanut vuokrien tunnuslukuja viime vuosina. Leppävaaran toimistotilojen kaikkien sopimusten mediaanivuokra nousi hieman vuoden takaisesta ja oli nyt 19,20 €/m<sup>2</sup>/kk. Leppävaarassa vuokrat

ovat pitäneet pintansa ja alueen uudet sopimukset on tehty pääosin laadukkaista tiloista, ja lähes vallitsevaan vuokratasoon (19,04 €/m<sup>2</sup>/kk). Tapiolan ja Pohjois-Tapiolan vallitseva mediaanivuokrataso oli 17,04 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusia sopimuksia on alkanut hieman tätä matalammalla vuokratasolla, ja mediaanivuokra oli 16,30 €/m<sup>2</sup>/kk. Tapiolan tyhjän tilan määrä väheni huomattavasti vuoden 2016 aikana, mutta käyttöaste oli edelleen 80 prosentin tietämissä.

Olarissa ja Niittykummussa vuokratasot olivat selkeästi matalampia, ja vallitsevan vuokrasopimuskannan mediaanivuokra oli 14,17 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusia sopimuksia oli tehty vain pari. Tyhjää tilaa on alueilla edelleen runsaasti. Kilon ja Mankkaan mediaanivuokrataso oli 13,03 €/m<sup>2</sup>/kk ja uusien sopimusten mediaanivuokrataso jäi vallitsevaa tasoa matalammaksi. Kilon ja Mankkaan toimistotilojen keskimääräinen käyttöaste oli vain 55 prosentin tietämissä.

Taulukko 6: Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Espoossa, vallitsevat sekä uudet (3/2016–8/2016 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

TOIMISTOTILAT		Mediaani	Keskiarvo	Lkm	LIIKETILAT		Mediaani	Keskiarvo	Lkm
Leppävaara	vallitsevat	19,20	19,29	364	Leppävaara	vallitsevat	45,29	47,93	207
	uudet	19,04	19,60	28		uudet	49,55	56,57	18
Keilaniemi ja Otaniemi	vallitsevat	21,04	21,02	140	Nöykkiö	vallitsevat	15,18	17,24	40
	uudet	20,22	19,32	12		uudet	..	..	5
Tapiola ja Pohjois-Tapiola	vallitsevat	17,04	17,32	131	Tapiola	vallitsevat	25,16	27,96	62
	uudet	16,30	16,27	10		uudet	..	..	1
Olari ja Niittykumpu	vallitsevat	14,17	14,70	72	Olari ja Niittykumpu	vallitsevat	18,12	17,16	19
	uudet	..	..	2		uudet	..	..	0
Kilo ja Mankkaa	vallitsevat	13,03	13,82	140	Kilo ja Mankkaa	vallitsevat	11,23	12,55	16
	uudet	10,02	12,62	9		uudet	..	--	3

Lähde: KTI

Liiketilöjen uusia vuokrasopimuksia alkoi maalisi-elokuussa yleisesti ottaen varsin vähän Espoon keskeisillä osamarkkinoilla. Espoon korkeimmat liiketilavuokrat löytyvät Leppävaarasta, jossa koko vallitsevan sopimuskannan mediaanivuokrataso säilyi edellisen vuoden tasolla, ja oli 45,29 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusien sopimusten vuokrat nousivat vallitsevan tason yläpuolelle kaikilla keskiluvuilla mitattuna. Tapiolan vallitsevien sopimusten mediaanivuokrataso oli hieman noussut, ja oli nyt 25,16 €/m<sup>2</sup>/kk. Muilla Espoon alueilla keskimääräiset liiketilavuokrat ovat näitä alueita matalampia. Olarissa ja Niittykummussa mediaaninelivövuokra oli 18,12 €/m<sup>2</sup>/kk. Nöykkiössä, joka sisältää suurimman osan Suomenojan liiketila-alueesta, vallitsevien vuokrasopimusten mediaanivuokrataso on laskenut vuoden takaisesta, ja oli nyt 15,18 €/m<sup>2</sup>/kk. Kilossa ja Mankkaalla liiketilöjen vuokrataso oli selkeästi matalampi ja mediaanivuokrataso oli 11,23 €/m<sup>2</sup>/kk, mikä on kuitenkin hieman korkeampi taso kuin vuotta

aiemmin. Tyhjiä liiketiloja löytyy Espoosta Leppävaaran, Tapiolan ja Espoonlahden alueilta. Keskimäärin käyttöaste säilyi kuitenkin hyvänä, noin 94 prosentissa.

### 3.3 Vantaa

Vantaan korkealuokkaisiin toimistotilatarjontaa löytyy Veromiehestä, Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydestä. Siellä vallitsevien vuokrasopimusten mediaanivuokrataso oli 18,24 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusia vuokrasopimuksia oli tehty koko vallitsevaa sopimuskantaa matalammalla tasolla, ja uusien sopimusten mediaanivuokra oli 17,25 €/m<sup>2</sup>/kk (taulukko 7). Alueen toimistoneliövöukrien yläkvartiili on viime vuosina ollut 20 euron tuntumassa, eli jonkin verran Espoon parhaita alueita matalampi. Alueen toimistöjen keskimääräinen käyttöaste on varsin matala, 65–70 prosentin tasolla, mikä näkyy myös vuokratasoissa.

Taulukko 7: Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Vantaalla, vallitsevat sekä uudet (3/2016-8/2016 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

TOIMISTOTILAT		Mediaani	Keski-arvo	Lkm	LIIKETILAT		Mediaani	Keski-arvo	Lkm
Veromies	vallitsevat	18,24	17,52	199	Viinikkala, Veromies ja Koivuhaka	vallitsevat	15,42	16,93	51
	uudet	17,25	17,34	25		uudet	..	..	5
Pakkala	vallitsevat	16,44	16,96	64	Tammisto ja Pakkala	vallitsevat	35,77	47,36	221
	uudet	..	..	6		uudet	19,50	54,49	27
Myyrmäki	vallitsevat	13,61	14,14	102	Tikkurila	vallitsevat	19,22	22,04	20
	uudet	..	..	8		uudet	..	..	1
Tikkurila	vallitsevat	16,73	16,38	31	Viertola	vallitsevat	17,22	18,42	13
	uudet	..	..	2		uudet	..	..	0
Viertola	vallitsevat	14,07	13,88	14					
	uudet	..	..	0					

Lähde: KTI

Vantaan keskeisillä osamarkkinoilla oli alkanut varsin vähän uusia toimistovuokrasopimuksia. Pakkalan koko vallitsevan vuokrasopimuskannan mediaanivuokra oli nyt 16,44 €/m<sup>2</sup>/kk, mikä on hieman edellistä vuotta korkeampi taso. Myös Tikkurilassa uusi ja peruskorjattu tilakanta on nostanut vuokratasoja, ja mediaanivuokrataso oli nyt 16,73 €/m<sup>2</sup>/kk. Myös Tikkurilassa tyhjän tilan määrä on noussut viimeisen vuoden aikana. Myyrmäen ja Viertolan vuokratasot jäivät näitä alueita hieman matalammaksi noin 14 euron tasolle.

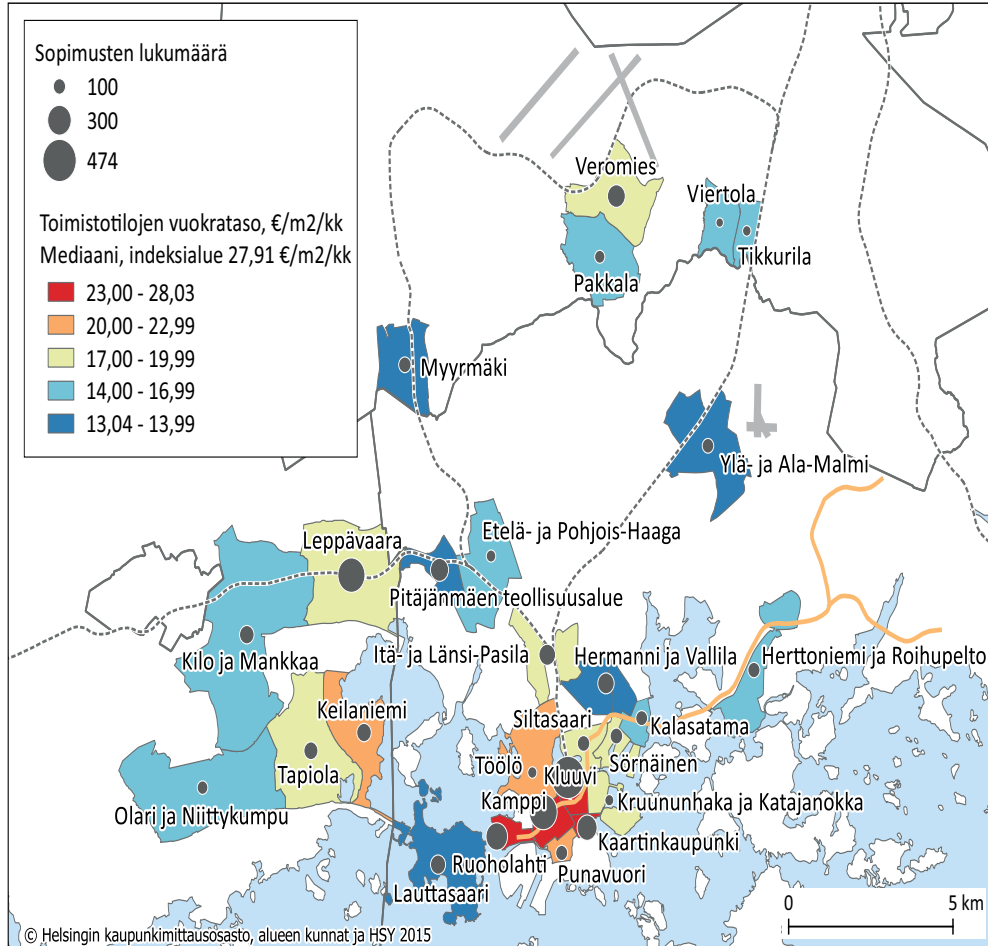
KTI:n tietokannan Vantaan liiketilavuokrasopimuksista suuri osa on Tammiston ja Pakkalan alueelta, jossa on paljon suurehkoja ja tilaa vievän tavaran kaupan tiloja. Vallitsevan sopimuskannan mediaanivuokrataso alueella oli 35,77 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusia sopimuksia oli tehty maaliskuussa 27 kappaletta, ja selkeästi vallitsevaa tasoa matalammalla mediaanivuokratasolla, 19,50 €/m<sup>2</sup>/kk. Keskiarvo ja yläkvar-

tiili nousevat joidenkin korkean vuokratason sopimusten vuoksi korkeiksi. Vuokrahajonta oli suurta Tammiston ja Pakkalan alueella kvartiilivälin ollessa vallitsevissa yli 65 €/m<sup>2</sup>/kk. Pienimpien liiketilojen vuokratasot ovat alueella moninkertaisia verrattuna kaikkein suurimpiin tiloihin: yli 500-neliöisten tilojen mediaanivuokra oli 16 euron tuntumassa, kun taas alle 50-neliöisten tilojen vuokra oli lähes 77 euroa neliöltä.

Muilla Vantaan keskeisillä alueilla uusia liiketilavuokrasopimuksia oli alkanut vain muutamia, ja melko matalaan tasoon. Tikkurilan vallitseva mediaanivuokrataso oli noussut viime vuodesta, ja oli nyt 19,22 €/m<sup>2</sup>/kk. Viertolassa mediaanivuokrataso oli hieman alempi 17,22 €/m<sup>2</sup>/kk. Viinikkalan, Veromiehen ja Koivuhaan liiketilojen vallitseva vuokrataso oli 15,42 €/m<sup>2</sup>/kk. Vantaan liiketilojen keskimääräinen käyttöaste oli reilut 93 prosenttia.

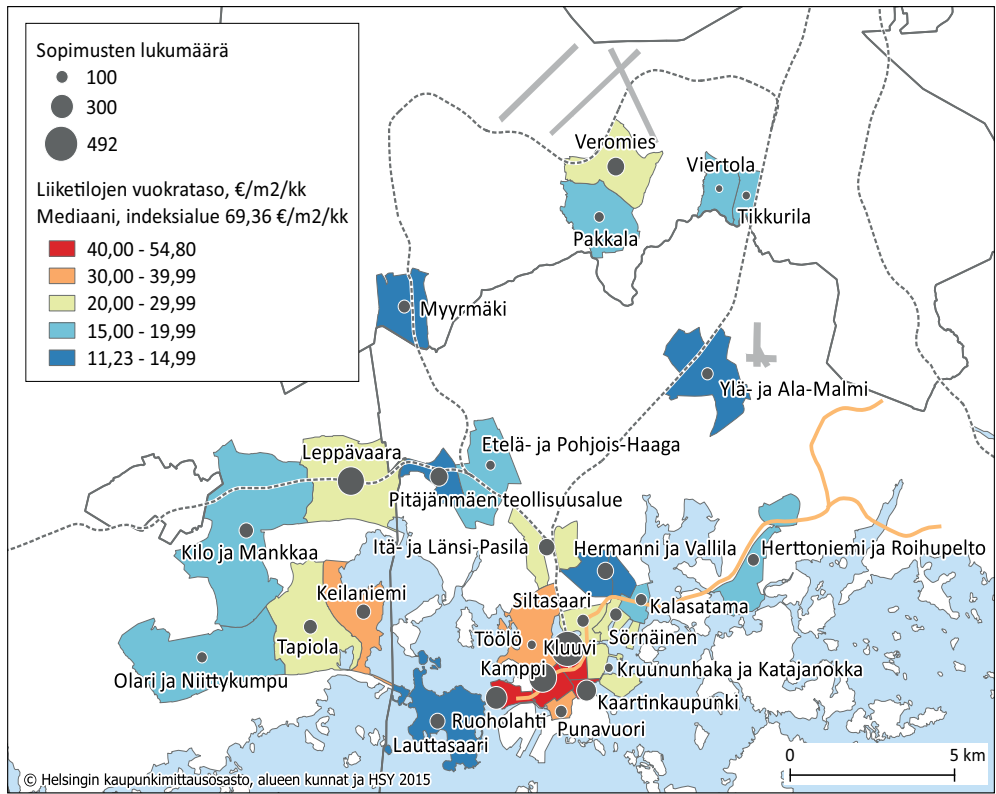
### 3.4 Karttatarkastelu pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoista

Kartta 3. Toimistotilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä pääkaupunkiseudulla vuonna 2016, meniaani €/m<sup>2</sup>/kk



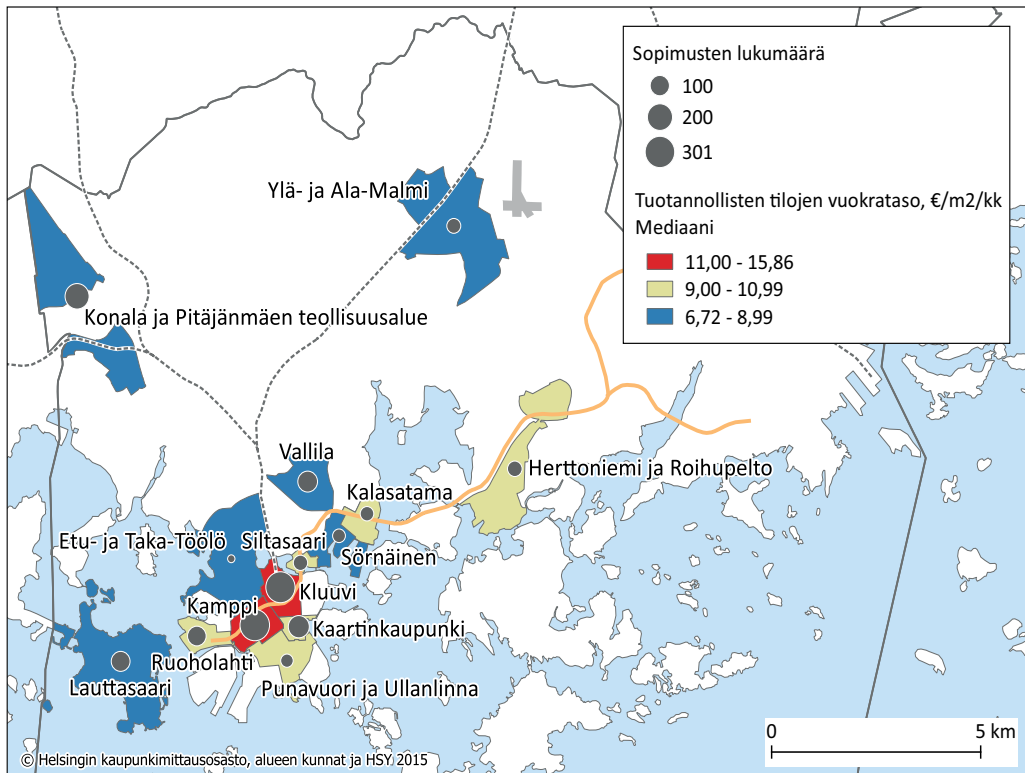
Lähde: KTI

**Kartta 4. Liiketilöjen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä pääkaupunkiseudulla vuonna 2016, mediaani €/m<sup>2</sup>/kk**



Lähde: KTI

**Kartta 5. Tuotannollisten tilöjen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2016, mediaani €/m<sup>2</sup>/kk**



Lähde: KTI



## 4 TOIMISTOMARKKINAT EUROOPAN PÄÄKAUPUNGEISSA

Eurooppalaisten pääkaupunkien laatutoimistotilojen markkinavuokratasoissa on suuria eroja eri kaupunkien välillä. Korkein vuokrataso on konsulttityhtiö JLL:n mukaan Lontoossa, jossa prime-toimistojen neliövuokrat ovat jopa noin 120 €/m<sup>2</sup>/kk tasolla (kuvio 7). Pariisissa laatutoimistojen vuokrat ovat nyt nousseet Moskovan tasoa korkeammiksi, ja ovat lähes 65 €/m<sup>2</sup>/kk. Moskovan, Dublinin ja Tukholman parhaiden toimistojen neliövuokrat ovat yli 50 euron tasolla. Näistä Moskovan vuokrataso on hieman laskenut, kun taas Dublinin ja Tukholman vuokratasot ovat nousseet viimeisen vuoden aikana. Vertailtavista kaupungeista matalimmat laatutoimistojen markkinavuokrat löytyvät Kööpenhaminasta, jossa neliövuokrat ovat 20 euron tasolla.

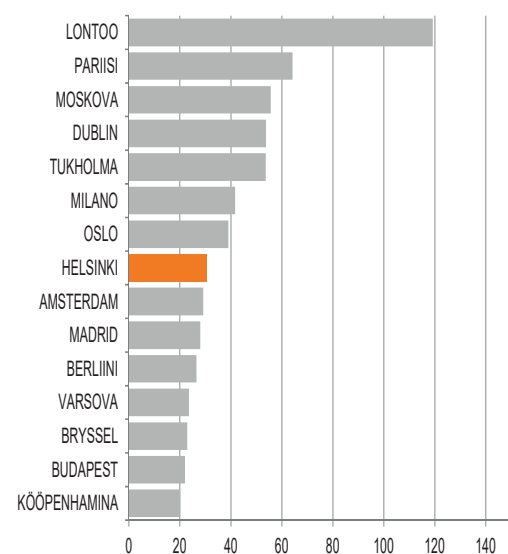
Helsingissä parhaiden toimistotilojen markkinavuokra on noin 30 €/m<sup>2</sup>/kk, mikä edustaa eurooppalaisessa vertailussa mediaanitasoa. Laatutoimistojen markkinavuokrat ovat paikallisten arvioijien tekemiä

arvioita korkealaatuisimpien ja parhailla sijainneilla olevien toimistojen nettovuokratasosta Euroopan eri pääkaupungeissa. Vertailut vuokratasot eivät siis sisällä ylläpitokustannuksia, jotka vuokralainen maksaa pääomavuokran lisäksi.

Toimistotilojen vajaakäyttö on suurinta syksyllä 2016 Moskovassa, jossa vajaakäyttöaste on lähes 16 prosenttia (kuvio 8). Matalinta vajaakäyttö on edelleen Lontoossa, vain neljä prosenttia. Helsingin vajaakäyttö on 11,3 prosenttia, mikä on eurooppalaisessa mittakaavassa keskimääräistä korkeampi taso. Syksystä 2015 Helsingin vajaakäyttöaste on kasvanut. Koko pääkaupunkiseudun 13,5 prosentin vajaakäyttö nousee lähelle Euroopan suurimpia lukemia.

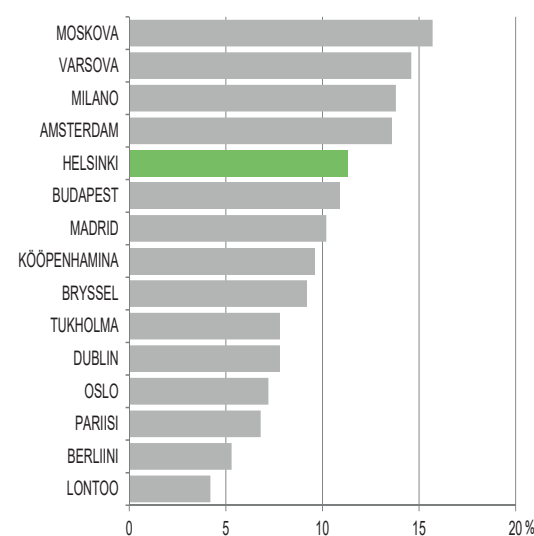
Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimukset kuvastavat sijoittajien näkemyksiä eri kiinteistömarkkinoiden riskitasosta: mitä pienempi nettotuottovaatimus on, sitä pie-

Kuvio 7: Laatutoimistojen markkinavuokrat syksyllä 2016 (€/m<sup>2</sup>/kk)



Lähde: JLL, KTI (Helsinki)

Kuvio 8: Toimistojen vajaakäyttöaste eri kaupungeissa syksyllä 2016

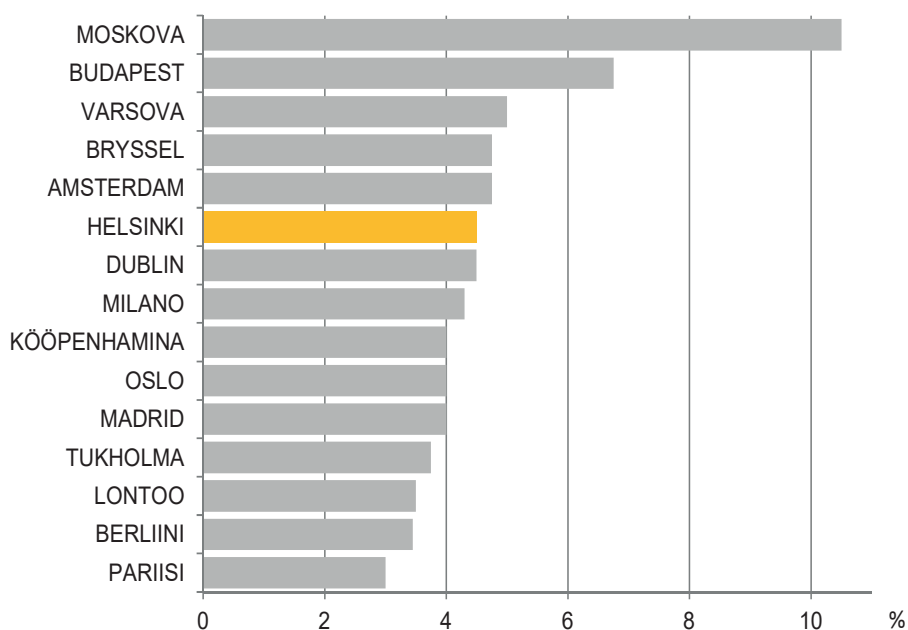


Lähde: JLL, Catella (Helsinki)

nemmäksi kohteen riski arvioidaan. Matala nettotuottovaatimus kuvastaa myös suurta sijoituskysyntää. Toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset ovat selkeästi korkeimmat Moskovassa, missä laadukkaalta toimistokiinteistöltä vaaditaan lähes 11 prosentin nettotuottoa (kuvio 9). Matalimpia

nettotuottovaatimukset ovat Pariisissa, Berliinissä, Lontoossa ja Tukholmassa, joissa tuottovaatimukset ovat alle neljä prosenttia. Helsingissä parhaiden kiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat noin prosenttiyksikön Tukholmaa korkeampia.

**Kuvio 9: Laatutoimistojen nettotuottovaatimukset syksyllä 2016**



Lähde: JLL, KTI (Helsinki)

## 5 TEEMA-ARTIKKELI: TILAKANNAN KEHITYS PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Pääkaupunkiseudun suuri rooli Suomen kiinteistömarkkinoilla näkyy selvästi toimitilakannan rakennetta ja kehitystä tarkasteltaessa. Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat kaikissa tilatyypeissä kärkipäässä, kun vertaillaan toimitilakantojen kokoa Suomen kaupungeissa. Toimitilakannan kokoa ja kehitystä analysoidaan tässä osiossa tilatyypeittäin lähinnä Tilastokeskuksen rakennuskantatilaston ja KTI:n Rakennushankeseurannan tietojen pohjalta.

### 5.1 Toimistorakennukset

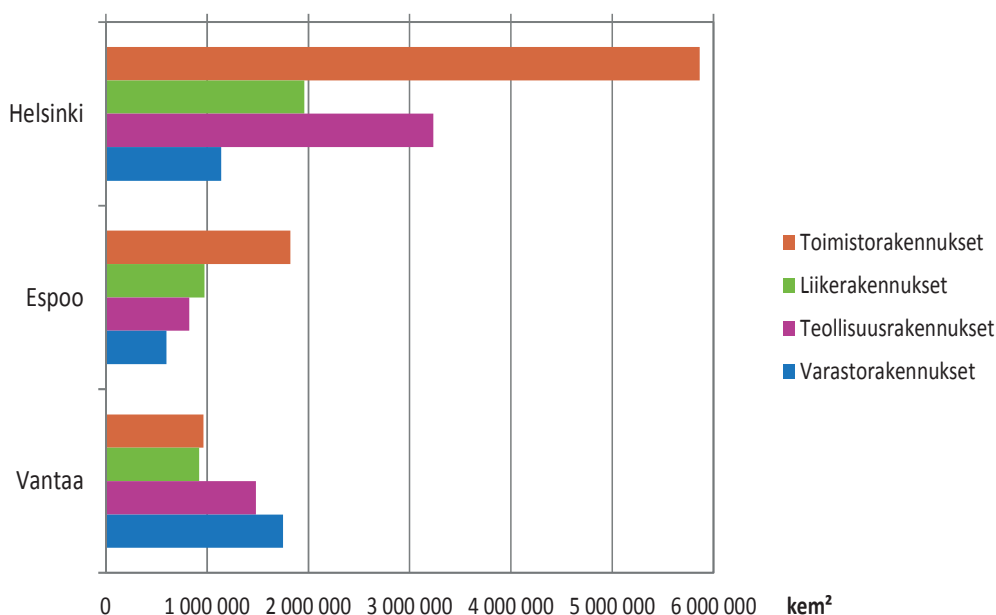
Suomen toimistorakennukset ovat vahvasti keskittyneitä pääkaupunkiseudulle, sillä koko maan 19,5 miljoonasta toimistoneliöstä lähes 45 prosenttia eli noin 8,7 miljoonaa neliötä sijaitsee pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Euroissa mitattuna pääkaupun-

kiseudun osuus on vielä vahvempi: KTI:n arvion mukaan pääkaupunkiseudun toimitot vastaavat yli 60 prosentista Suomen toimitosten yhteenlasketusta markkina-arvosta.

Merkittävä osa Suomen toimitokannasta sijaitsee Helsingissä, jonka toimitotilakanta on noin 5,9 miljoonaa kerrosneliometriä (kuvio 10). Toiseksi suurimmassa toimitokaupungissa Espoossa tilakanta on 1,8 miljoonaa kerrosneliötä. Vantaalla oli vuoden 2015 lopussa noin 960 000 toimistoneliötä, jolla se asettui Tampereen jälkeen toimitotilakannan kaupunkikohtaisen rankingin neljännelle sijalle.

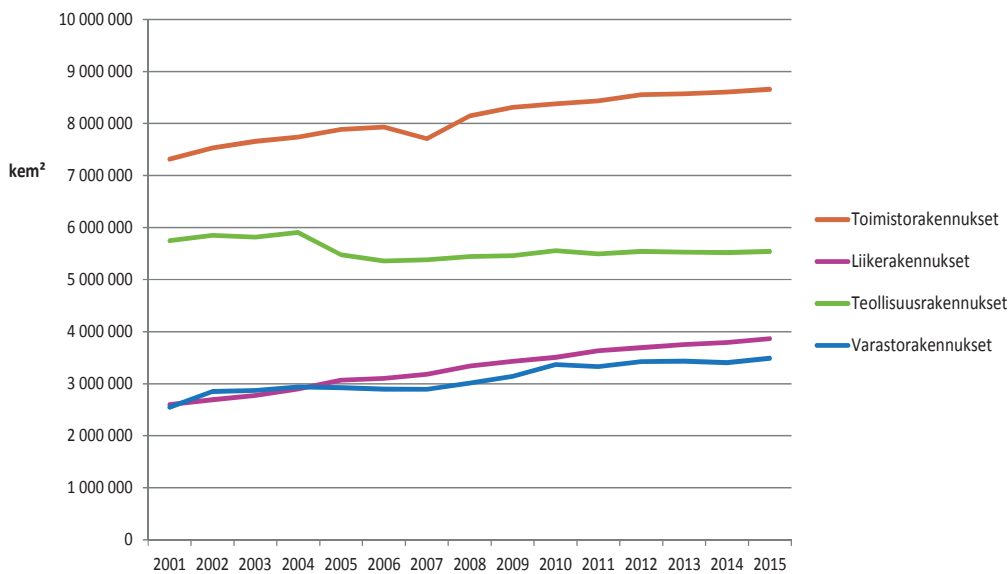
Vuoden 2001 lopussa pääkaupunkiseudun toimitotilakanta oli Tilastokeskuksen mukaan noin 7,3 miljoonaa neliometriä, eli 14 vuodessa tilakanta on kasvanut 18 prosenttia (kuvio 11). Koko maassa toi-

Kuvio 10: Toimitilakanta pääkaupunkiseudun kaupungeissa, 31.12.2015



Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 11: Toimitilakannan kehitys pääkaupunkiseudulla tilatyypeittäin

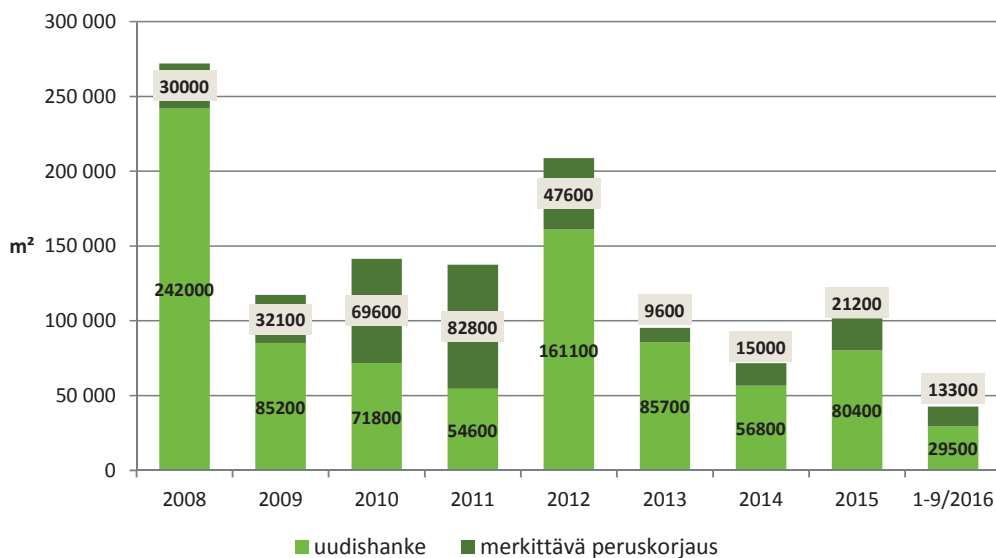


Lähde: Tilastokeskus

mistotilakanta on kasvanut noin 13 prosenttia vastaavana aikana. Tilakannan kasvu oli pääkaupunkiseudulla voimakasta 2000-luvun alkuvuosina, ja etenkin vuonna 2008, jolloin uusia toimistotaloja valmistui KTI:n seurannan mukaan lähes 250 000 neliön verran (kuvio 12), esimerkiksi Käpylään, Pasilaan, Ruoholahteen, Leppävaaraan ja Veromiehen alueelle. Tämän jälkeen tilakannan kasvuvauhti hidastui, mutta heikosta taloustilanteesta huolimatta

ta vuosikymmenen vaihteessakin laitettiin liikkeelle suhteellisen runsaasti uusia toimistohankkeita. Vuonna 2012 pääkaupunkiseudulle valmistuikin jälleen yli 160 000 uutta toimistoneliötä, mikä omalta osaltaan kiihdytti käyttöasteen heikkenemistä (kts. tarkemmin luku 2.3). Tilakanta kasvoi tuolloin vahvasti etenkin Espoon itäosissa Leppävaaraan, Tapiolaan ja Otaniemi-Keilaniemi-alueelle valmistuneiden uudishankkeiden myötä. Helsingissä uut-

Kuvio 12: Valmistuneet toimistohankkeet pääkaupunkiseudulla 2008–2016, vuokrattava ala\*



\* Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Docu Oy

ta toimistokantaa valmistui vuonna 2012 esimerkiksi Ruskeasuolle. Tämän jälkeen toimistotilakannan kasvu on ollut hitaampaa, eikä kovin montaa uutta hanketta laitettu liikkeelle parin seuraavan vuoden aikana. Vuonna 2016 valmistui varsin vähän uusia toimistorakennuksia, mutta uusia toimistohankkeita on aloitettu hieman edellisiä vuosia aktiivisemmin.

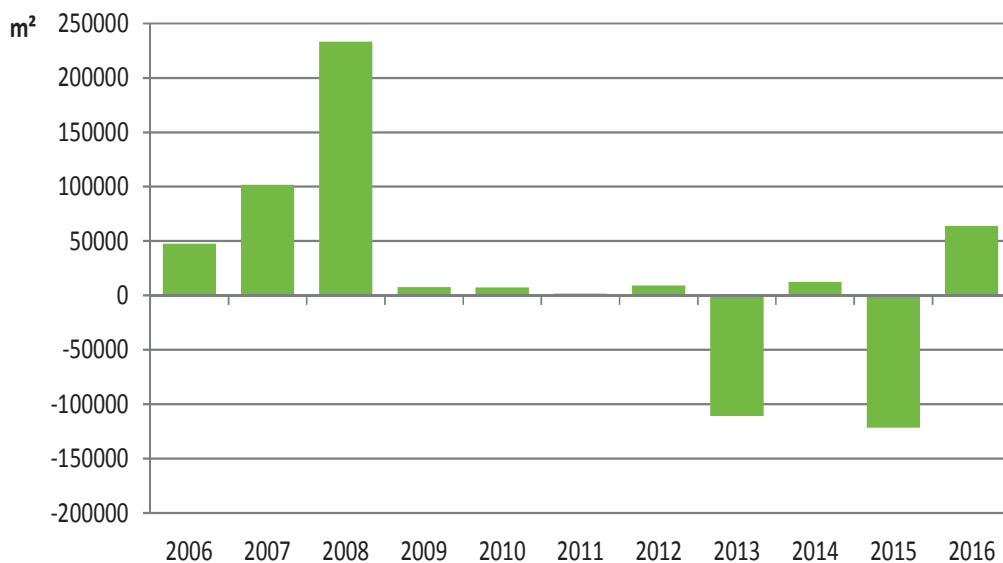
Käyttöasteiden heikentymisen myötä pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat ovat kärsineet 2010-luvun aikana matalasta nettokäyttöönnotosta. Nettokäyttöönnotto kuvaakäytössäolevien tilojen määränmuutosta markkinalla tietyn ajanjakson aikana. Mikäli tunnusluku on positiivinen, on käytössä olevien tilojen määrä kasvanut – jos negatiivinen, niin käytössä olevan tilan määrä on absoluuttisesti pienentynyt. KTI:n mukaan pääkaupunkiseudun toimistojen nettokäyttöönnotto jäi vuosina 2009–2015 seitsemän peräkkäisenä vuotena joko lähelle nollaa tai negatiiviseksi (kuvio 12). Etenkin vuosina 2013 ja 2015 tunnusluku on ollut voimakkaasti negatiivinen. Vuonna 2016 nettokäyttöönnotto kääntyi kuitenkin yli 60 000 neliön verran positiiviseksi, johtuen vähäisestä uudisrakentamisesta, toimistojen muuttamisesta

toisiin käyttötarkoituksiin, toimistomarkkinoiden pienestä piristymisestä ja näiden kehitysten myötä hieman parantuneesta käyttöasteesta.

## 5.2 Liikerakennukset

Tilastokeskuksen rakennusluokitus poikkeaa liikerakennusten kohdalla KTI:n käyttämästä määritelmästä, sillä Tilastokeskuksen tilastoissa liikerakennukset sisältävät myös majoitus- ja asuntolarakennukset, jotka eivät sisälly KTI:n liiketilakantaan. Tällaisia laajasti määriteltyjä liikerakennuksia on Tilastokeskuksen mukaan Suomessa yhteensä 29,7 miljoonaa kerrosneliötä, joista vajaa 3,9 miljoonaa neliötä (13 prosenttia) sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Markkina-arvolla mitattuna pääkaupunkiseudun osuus liike- ja majoitusrakennuksista on KTI:n arvion mukaan yli 25 prosenttia. Tilakanta on kasvanut pääkaupunkiseudulla lähes 50 prosenttia (koko Suomessa noin 45 prosenttia) vuoden 2001 jälkeen, joten kasvu on ollut suhteellisesti huomattavasti voimakkaampaa kuin toimistoissa. Absoluuttisesti tarkasteltuna sekä toimisto- että liikerakennusten määrä on pääkaupunkiseudulla kasvanut suunnil-

Kuvio 13: Toimistojen nettokäyttöönnotto



Vuosittaiset luvut on laskettu edeltävän vuoden syyskuun ja kyseisen vuoden elokuun väliseltä 12 kuukauden ajanjaksolta.

Lähde: KTI

leen yhtä paljon, sillä molemmissa tilatyypeissä kasvua on ollut noin 1,3 miljoonaa neliometriä.

Liikerakennusten määrä kasvoi melko vahvasti koko 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen ajan. Pääkaupunkiseudun tilatarjontaa kasvattivat mm. monet uudet suuret kauppakeskukset, ja kanta kasvoi useampana vuonna 100 000–200 000 neliöllä. Viime vuosikymmenen lopulla liiketilarakentamisen tahti kuitenkin hiljeni ja tilakanta on kasvanut vuosittain 1–2 prosenttia - eli muutama kymmenen tuhatta neliötä vuodessa - lähes koko 2010-luvun ajan. Vuonna 2011 liiketilahankkeita tosin valmistui KTI:n seurannan mukaan yhteensä jopa noin 130 000 neliön verran, mutta näistä hankkeista merkittävä osa oli olemassa olevien liikerakennusten laajenus- tai uudistushankkeita, eivätkä täysin uusia liikerakennuksia. Liikerakentaminen on kuitenkin tämän vuosikymmenen puolivälissä kääntynyt voimakkaaseen kasvuun, ja useat vuosina 2015 ja 2016 käynnistetyt hankkeet tulevat kasvattamaan pääkaupunkiseudun liiketilarajontaa selkeästi tulevina vuosina.

### 5.3 Tuotannolliset rakennukset

Myös tuotannollisia rakennuksia, eli teollisuus- ja varastorakennuksia, sijaitsee runsaasti pääkaupunkiseudulla, joskin näiden tilatyyppien keskittyminen on paljon vähäisempää kuin toimistorakennusten kohdalla. Muualla Suomessa näiden tilatyyppien rakennuskannan kasvu on myös ollut pääkaupunkiseutua voimakkaampaa 2000-luvun aikana.

Varastorakennuksia (sisältäen modernit logistiikkakeskukset) on Suomessa noin 20 miljoonaa neliometriä, joista noin 3,5 miljoonaa neliötä (17 prosenttia) sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Teollisuusrakennuksissa pääkaupunkiseudun suhteellinen osuus on puolestaan vain 11 prosenttia

Suomen yli 49 miljoonasta teollisuusneliöstä. Tuotannollisia rakennuksia on kuitenkin runsaasti myös pääkaupunkiseudun kehyskunnissa, etenkin Tuusulassa, Keravalla, Nurmijärvellä ja Hyvinkäällä.

Helsinki on Suomen kaupungeista ylivoimainen ykkönen myös teollisuusrakennusten osalta yli 3,2 miljoonan neliön tilakannallaan. Vantaalla teollisuusrakennuksia on Tilastokeskuksen mukaan vajaat 1,5 miljoonaa neliometriä, mikä on hieman vähemmän kuin Lahdessa ja Tampereella. Espoo jää teollisuustilakannan osalta selvästi kärkikaupunkien taakse 820 000 teollisuusneliöllään. Teollisuusrakennuskannan kehitys on poikennut muista toimitilarakennuksista, koska tilakanta on hieman vähentynyt 2000-luvun aikana. Vuoden 2015 lopussa teollisuusrakennuksia oli pääkaupunkiseudulla noin 200 000 neliötä vähemmän kuin vuonna 2001.

Varastorakennusten kasvuvauhti on pääkaupunkiseudulla ollut puolestaan voimakasta, sillä tilakanta on kasvanut 37 prosenttia edellisten 14 vuoden aikana. Uudisrakentamisen pääpainopiste on ollut suurissa logistiikkakeskuksissa, joita on noussut etenkin Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyyteen, mutta myös esimerkiksi Vuosaaren satama-alueelle. Varastorakennuskannan osalta Vantaa onkin selkeä ykkönen 1,75 miljoonalla neliometrillään, kun Helsingissä on varastorakennuksia noin 1,1 miljoonan neliön verran. Espoossa ja Tampereella on seuraavaksi eniten varastorakennuksia, molemmissa noin 600 000 kerrosneliön verran. Syyskuun 2016 lopussa oli KTI:n seurannan mukaan rakenteilla noin 50 000 neliötä uutta varasto-/logistiikkatilaa Helsinkiin ja 60 000 neliötä Vantaalle.

## TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA 2016

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2016 –julkaisussa kuvataan toimitilamarkkinoita ja niiden kehitystä Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla syksyllä 2016. Julkaisun pääpaino on Helsingin toimisto- ja liiketilojen vuokratasoissa, mutta lisäksi tarkastelussa on Espoon ja Vantaan keskeisiä osamarkkinoita. Pääkaupunkiseudulla on nähtävissä, että toimitilojen vuokratasot ovat laskeneet. Poikkeuksiakin on: Helsingin keskustan toimistotilat ja liiketilat Vantaalla.

Toimistotilojen vajaakäyttö on kasvanut erityisesti Espoossa ja on koko pääkaupunkiseudulla eurooppalaista keskiarvoa korkeampi. Liiketilojen kohdalla vastaavaa ei näy, vaan käyttöasteet ovat korkeita. Väestönkasvu ja uudet infrastruktuurihankkeet ovat siivittäneet myös uusien liiketilojen rakentamista. Kauppa keskittyy pääkaupunkiseudulla yhä enemmän suuriin kauppakeskuksiin.

Raportissa on myös verrattu Helsingin vuokratasoja, vajaakäytöstä ja sijoittajien tuottovaatimusta muihin eurooppalaisiin pääkaupunkeihin. Laatutoimistojen mediaanivuokratasot ovat tässä vertailussa Helsingissä mediaanitasoa. Viimeisen luvun teema-artikkeli käsittelee toimitilakannan kehitystä pääkaupunkiseudulla.

### **Julkaisutilaukset**

p. 09 310 36293

### **Internet**

[www.hel.fi/tietokeskus](http://www.hel.fi/tietokeskus)