



HELSINGIN KAUPUNGIN TIETOKESKUKSEN

**verkkojulkaisu**

**2006**

**8**

## Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2005



*Helsingin kaupungin kuvapankki/ Mika Lappalainen*

**Verkkójulkaisu**

**ISSN 1458-5707**

**ISBN 952-473-642-X**

**Painettuna**

**ISSN 1455-7231**

**LISÄTIETOJA**

Jani Välimäki, puh. (020) 7430137

etunimi.sukunimi@kti.fi@hel.fi

Minna Salorinne, puh. 169 3233

etunimi.sukunimi@hel.fi

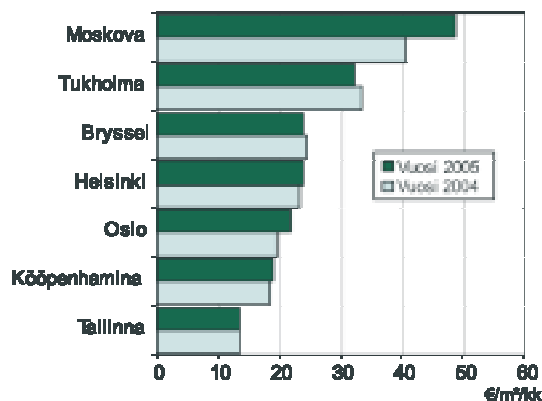
# Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2005

Taloudellinen tilanne Suomessa on parantunut edelleen ja sen vaikutukset heijastuvat myös toimitilamarkkinoille. Esimerkiksi toimistomarkkinoilla vuokrien lasku on hidastunut selvästi tai jopa monin paikoin pysähtynyt. Uusia sopimuksia on alkanut aiempaa enemmän, mutta lisääntyneen sopimusaktiiviteetin vaikutukset eivät kuitenkaan näy vielä toimitilojen käyttöasteissa. Yritykset ovat siirtyneet tilasta toiseen, lähinnä heikkolaatuisesta tilasta laadukkaampiin ja uudempiin tiloihin. Sen lisäksi monet yritykset ovat tehostaneet toimintaansa myös tilankäytön suhteen, mikä useasti on tarkoittanut muuttoa suuremmasta tilasta hieman pienempään. Tyhjän toimitilan määrä on kasvanut hieman viimeisen vuoden aikana. Toimitilojen vuokraerot eri kaupunginosien välillä ovat edelleen kaventuneet. Liiketilamarkkinoiden vahva vire on jatkunut myös viimeisimmän tarkastelujakson aikana. Vaikka käyttöasteet ovat laskeneet hieman viime vuodesta, niin hyvien liikepaikkojen kysyntä jatkuu korkeana. Sopimusaktiiviteetti on kuitenkin jäänyt melko alhaiseksi, koska hyviä tiloja vapautuu harvoin. Myös liikeilojen vuokratasot ovat jatkaneet pääosin noususuunnassa. Teollisuus- ja varastotilojen vuokrat ovat kääntyneet pieneen nousuun viime vuoden notkahduksen jälkeen. Vaikka kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastotilojen käyttöasteet ovat parantuneet, niin joillakin alueilla tyhjän tilan määrä on lisääntynyt viime vuodesta ja se on vaikuttanut vuokratasoihin laskevasti.

Lähes kaikkien tässä tarkastelussa mukana olleiden eurooppalaisten pääkaupunkien toimitilojen vajaakäyttö on kääntynyt laskuun. Ainoastaan Amsterdamissa toimitilojen vajaakäyttö on lisääntynyt yli neljällä prosenttiyksiköllä. Toimitilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan Kööpenhaminassa ja Osllossa. Myös Helsingissä ja Moskovassa vuokrat ovat kääntyneet jälleen nousuun viime syksyn notkahduksen jälkeen, mutta Tukholmassa vuokrat jatkavat edelleen laskusuunnassa vajaakäytön pysytellessä melko korkeana.

**Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2004 ja 2005**

Figure 1. Prime office net rents in various cities in autumn 2004 and 2005



Lähde: Jones Lang Lasalle ja KTI

## Toimistotilat

Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen uudet vuokrat ovat laskeneet syksyn 2004 ja 2005 välisenä aikana 1,2 prosenttia. Vuokrien lasku näyttää kuitenkin viime aikoina lähes pysähtyneen, sillä viimeisen puolen vuoden aikana Kiinteistötalouden instituutin (jäljempänä KTI) toimistovuokraindeksi laski vain 0,1 prosenttia. Vaikka toimistotilojen kysyntä on lisääntynyt uusien sopimusten lukumäärällä mitattuna, silti keskustan toimistotilojen käyttöasteet ovat laskeneet varsinkin suurien tilojen osalta. Toimistotilojen vuokrat ydinkeskustan ulkopuolella jatkavat yhä laskuaan joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Vuokrien lasku näyttää kuitenkin hidastuneen monin paikoin ja samalla tyhjän tilan määrä on kääntynyt laskuun. Kampissa vuokrat ovat jopa nousseet, vaikka alueen toimistotilojen käyttöaste pysyttelee yhä melko alhaisena. Ruoholahden toimistotilojen käyttöaste on muihin keskeisiin kaupunginosiin verrattuna korkea ja myös alueen toimistotilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Huonoin tilanne käyttöasteiden osalta on Pitäjänmäellä, jossa tyhjän toimistotilan määrä on yhä lisääntynyt keväästä, kun taas esimerkiksi Pasilan toimistotilojen käyttöasteet ovat nousseet viimeisen vuoden aikana.

Koko Helsingin tasolla tyhjän tilan määrää kuvaava vajaakäyttöaste (Catella) on laskenut viime syksyn 8,8 prosentista 8,4 prosenttiin syksyllä 2005.

Helsingin ydinkeskustan kaikkiin voimassaoleviin sopimuksiin perustuvan vallitsevan vuokratason lasku on lähes pysähtynyt ja joitakin uusia sopimuksia on alkanut jopa vallitsevaa tasoa korkeammin vuokrin. Muun Helsingin toimistotilojen uusien sopimusten vuokrat ovat taas hieman viime vuoden vastaavia korkeampia ja samalla myös vallitseva vuokrataso on jatkanut nousuaan. Sekä ydinkeskustan että muun Helsingin uusien toimistotilasopimusten vuokrien hajonnan kasvu kertoo siitä, että tilakannan jakautuminen laadukkaisiin ja heikkolaatuisiin näkyy yhä selvemmin vuokratasossa. Koko Helsingin uusien eli maaliskuun 2005 välisenä aikana alkaneiden toimistovuokrasopimusten mediaanivuokra oli n. 17,00 €/m<sup>2</sup>/kk, kun samaan aikaan vuotta aiemmin alkaneiden sopimusten mediaanivuokra oli n. 16,23 €/m<sup>2</sup>/kk.

### Taulukko 1. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä syksyllä 2005

Table 1. Vacancy rates of commercial premises in Helsinki in autumn 2005

Toimitila	Vajaakäyttöaste %		
	Syksy 2005	Kevät 2005	Syksy 2004
Toimistotilat	8,4	9,3	8,8
Liiketilat	1,9	2,2	1,8
Tuotannolliset tilat	3,1	3,3	2,2

Lähde: Catella 2005

## Liiketilat

Helsingin ydinkeskustan liiketilöiden vallitseva vuokrataso on pysynyt lähes muuttumattomana viime syksyyn nähden. Vuonna 2005 alkaneiden uusien sopimusten vuokrat ovat kuitenkin olleet keskimäärin vuonna 2004 alkaneita sopimuksia korkeampia. Uusia liiketilasopimuksia ydinkeskustassa on kokonaisuudessaan alkanut viime aikoina todella vähän eli hyviä liiketiloja vapautuu melko harvoin. Liiketilojen kysyntä ydinkeskustassa jatkuu kuitenkin vahvana ja se kohdistuu edelleen lähinnä pienempiin tiloihin. Näin ollen tyhjän liiketilan määrä alueella pysyttelee lähes olemattomana.

Koko Helsingin liiketilöiden uusien sopimusten mediaanivuokra oli 20,21 €/m<sup>2</sup>/kk, kun vuosi sitten se oli noin 19,04 €/m<sup>2</sup>/kk.

Ydinkeskustan ulkopuolisten liiketilöiden vallitseva vuokrataso on noussut vuoden takaisesta tilanteesta. Myös uusien liiketilasopimusten vuokrat ovat monin paikoin olleet korkeampia kuin vuotta aiemmin. Muutamia uusia liiketila-sopimuksia hyviltä liikepaikoilta ydinkeskustan ulkopuolella on alkanut selvästi edellisen syksyn uusia sopimuksia korkeammin vuokratasoin. Myös ydinkeskustan ulkopuolisten liiketilöiden käyttöaste pysyttelee korkeana ja vapautuviin tiloihin on melko helppoa saada uusi vuokralainen.

**Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmässä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 2001–2005. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2005. Julkaisussa esitettävät Helsingin eri alueiden vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.**

**Tämän julkaisun on laatinut tutkija Jani Välimäki Kiinteistötalouden instituutissa (KTI) Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta. Aineistosta ja sen rajauksista lähemmin julkaisun lopussa.**

## Tuotannolliset tilat

Tuotannollisten tilojen, eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen, vallitseva vuokra-taso on jatkanut hidasta nousuaan. Tuotannollisten tilojen käyttöasteet Helsingissä ovat kuitenkin laskeneet edelleen viime vuodesta.

Helsingin tuotannollisten tilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli tänä syksynä n. 7,08 €/m<sup>2</sup>/kk, kun se vuotta aiemmin oli n. 7,52 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuokrat ovat joustaneet alaspäin lähinnä laskeneen käyttöasteen johdosta. Myös tuotannollisissa tiloissa tilan sijainnilla ja laadulla on vaikutusta vuokratason, joten alueellinen vaihtelu vuokrien kehityksessä on suurta.

## Vuokraindeksi

Vuokraindeksi<sup>1</sup> kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellivuokrien kehitystä. Vuokraindeksin pistelukuja tuotetaan puolivuositain ja ne perustuvat tarkastelu-kauden aikana alkaneisiin toimistotilojen vuokrasopimuksiin. Indeksialueen vuokraindeksi kuvaa toimistotilojen uusien vuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa. Alue käsittää osia Kluuvista, Kaartinkaupungista ja Kampista. Yli puolet KTI:n vuoden 2005 vuokratietokannassa olevista indeksialueen tiloista sijaitsee Kluuvissa. Noin kolmasosa indeksialueen toimistotilasopimuskannasta sijaitsee Kaartinkaupungissa ja loput Kampissa.

### Taulukko 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 3/1992-8/2005

Table 2. Office rent index for Helsinki CBD 3/1992-8/2005

Aika kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku
3/92-8/92	108,9
9/92-2/93	100,0
3/93-8/93	94,6
9/93-2/94	92,9
3/94-8/94	94,2
9/94-2/95	98,9
3/95-8/95	108,5
9/95-2/96	114,7
3/96-8/96	118,6
9/96-2/97	122,3
3/97-8/97	125,5
9/97-2/98	127,8
3/98-8/98	131,5
9/98-2/99	135,9
3/99-8/99	141,1
9/99-2/00	148,5
3/00-8/00	155,5
9/00-2/01	163,0
3/01-8/01	168,6
9/01-2/02	167,9
3/02-8/02	164,5
9/02-2/03	159,3
3/03-8/03	157,1
9/03-2/04	155,2
3/04-8/04	152,4
9/04-2/05	150,7
3/05-8/05	150,6

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

Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokra-tasot keskeisimmässä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 2001–2005. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2005. Julkaisussa esitettävät Helsingin eri alueiden vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

Tämän julkaisun on laatinut tutkija Jani Välimäki Kiinteistöalouden instituutissa (KTI) Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta. Aineistosta ja sen rajauksista lähemmin julkaisun lopussa.

### Indeksialueen kartta Helsinki CBD area

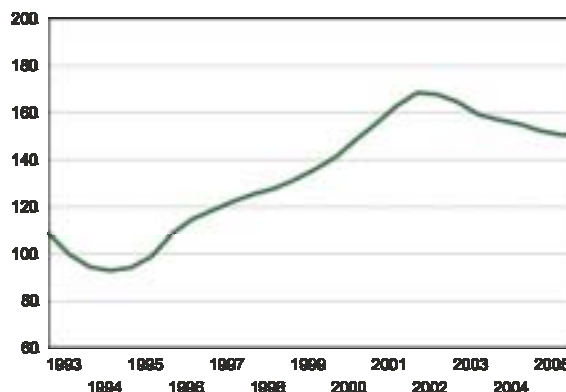


Indeksialueen toimistotilojen vuokrien lasku näyttää pysähtyneen. Vuokrat ovat indeksin mukaan laskeneet ydinkeskustassa vain reilun prosentin viimeisen vuoden aikana. Kevästä syksyyn 2005 indeksin lasku oli vain 0,1 prosenttia, joten uusien sopimusten vuokrat olivat lähes edellisen tarkastelujakson tasolla. Uusin pisteluku syksyllä 2005 oli 150,6 (keväällä 150,7). Aineisto muodostui maaliskuun alun ja elokuun lopun välisenä aikana alkaneista uusista toimistotilojen vuokrasopimuksista.

Sopimuksia on alkanut ydinkeskustassa 78 kappaletta viimeisen puolen vuoden aikana eli sopimusaktiiviteetti on edelleen melko vähäistä. Toimistotila-kysyntä kohdistuu yhä selvemmin pienempiin tiloihin, joka näkyy suurempien tilojen vajaakäytön lisääntymisenä. Myös suurempien toimistotilakokonaisuuksien vuokrat ovat jatkaneet laskusuunnassa, kun taas pienempien tilojen vuokratasot ovat jopa nousseet hieman viime vuoden uusiin sopimuksiin verrattuna.

**Kuvio 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 3/1992–8/2005**

Figure 2. Helsinki CBD index in a period of 3/1992-8/2005



Lähde: KTI 2005

## Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2005

Uusia toimitilojen vuokrasopimuksia alkoi koko Helsingissä maalis-elokuun aikana yhteensä 657 kappaletta, mikä on vajaa kaksi prosenttia vähemmän kuin syksyn 2004 tarkasteluaikana. Toimistotilojen uusia sopimuksia näistä oli 305 ja liiketilojen 163. Näiden tilatyypin osalta aineisto riittää alueelliseen tarkasteluun.

### Toimistotilat

Kluuvin toimistotilojen sopimukset muodostavat suurimman yksittäisen osan KTI:n vuokratietokannasta kaupunginosittain jaoteltuna. Myös viimeisimmässä puolivuotisaineistossa Kluuvin osuus koko Helsingin aineistosta oli suurin. Kluuvissa oli maalis-elokuun välillä alkanut 57 kpl uusia sopimuksia ja määrä on noussut viime vuodesta merkittävästi. Kampissa uusia sopimuksia oli noin 42 kpl ja Kaartinkaupungissa 20 kpl. Keskustan ulkopuolisessa Helsingissä eniten uusia sopimuksia on alkanut Ruoholahdessa ja Pasilassa. Tyhjän toimistotilan määrä on pienentynyt sekä Pasilassa että Kaartinkaupungissa viime syksyyn verrattuna, mutta muissa edellä mainituissa kaupunginosissa vajaakäyttö on yhä lisääntynyt.

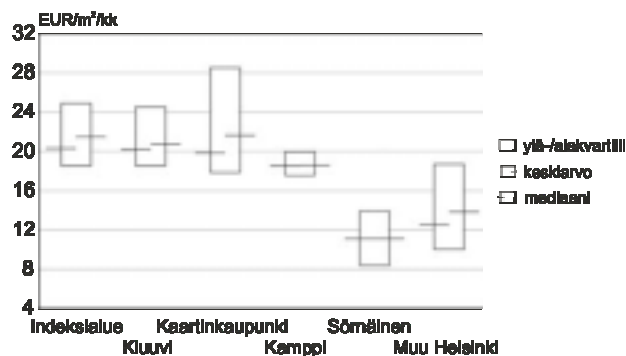
Kluuvin vallitseva vuokrataso on jatkanut laskuaan, mutta lasku on hidastunut selvästi viime aikoina. Toimistotilojen kysyntä Kluuvissa näyttäisi olevan pienessä nousussa, joka näkyy lisääntyneenä sopimusaktiiviteettina. Uusien sopimusten mediaanivuokra on laskenut vain noin prosentin viime syksystä. Syksyllä 2005 Kluuvin toimistojen uu-

sien sopimusten mediaanivuokra oli 20,14 €/m<sup>2</sup>/kk. Kluuvin toimistotilojen vallitseva vuokrataso oli nyt 22,42 €/m<sup>2</sup>/kk, jossa on laskua vuotta aiempaan vajaat pari prosenttia. Vallitsevien vuokrien lasku on hitaampaa kuin vuotta aiemmin.

Kaartinkaupungin uusien sopimusten mediaanivuokra oli laskenut edelleen ollen 19,82 €/m<sup>2</sup>/kk syksyllä 2005. Kaartinkaupungin markkinavuokrataso on laskenut mediaanivuokralla mitattuna lähes kuusi prosenttia vuoden takaisesta tilanteesta. Kaartinkaupungissa ja samoin Kluuvissa kuitenkin uusien sopimusten yläkvartiili oli vuoden takaista tasoa selvästi korkeampi, mikä osoittaa hyvällä sijainnilla olevien korkealaatuisten tilojen kysynnän olevan

**Kuvio 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m<sup>2</sup>/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2005–8/2005**

Figure 3. Office gross market rents, €/m<sup>2</sup>/month, in different areas in Helsinki in a period of 3/2005–8/2005



Lähde: KTI 2005

**Taulukko 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m<sup>2</sup>/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2005–8/2005**

Table 3. Gross rents for offices, €/m<sup>2</sup>/month, in various areas in Helsinki 3/2005–8/2005

	Lukumäärä	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Indeksialue	78	21,4	20,3	6,3	18,5	24,8
Kluuvi	57	20,7	20,1	6,0	18,5	24,5
Kaartinkaupunki	20	21,6	19,8	10,6	17,9	28,5
Kamppi	42	18,5	18,5	2,4	17,6	19,9
Sörnäinen	10	11,1	11,1	5,6	8,4	13,9
Muu Helsinki	175	13,9	12,5	8,6	10,0	18,6

**Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m<sup>2</sup>/kk, keskeisillä alueilla ajalla 9/1998–8/2005**

Table 4. Gross rents for offices, median figures, €/m<sup>2</sup>/month, in central areas in Helsinki 9/1998–8/2005

Aika	Indeksialue	Kluuvi	Kamppi	Sörnäinen
9/98–2/99	19,3	18,7	14,3	8,7
3/99–8/99	20,9	20,2	15,1	10,1
9/99–2/00	21,9	22,0	14,3	11,5
3/00–8/00	21,9	21,9	17,7	11,3
9/00–2/01	23,7	25,2	19,8	12,0
3/01–8/01	24,8	25,8	15,0	11,3
9/01–2/02	24,4	24,7	16,5	11,8
3/02–8/02	23,5	23,2	18,5	12,5
9/02–2/03	23,0	23,0	17,7	11,9
3/03–8/03	22,1	21,4	18,5	
9/03–2/04	22,3	22,3	17,5	13,9
3/04–8/04	21,0	20,3	19,5	11,6
9/04–2/05	21,1	22,0	18,3	10,8
3/05–8/05	20,3	20,1	18,5	11,1

nousussa. Uusien sopimusten keskimääräisten vuokrien lasku on kuitenkin vaikuttanut edelleen vallitsevaan vuokratasoon. Vallitsevien sopimusten mediaanivuokra Kaartinkaupungin toimistotiloissa oli nyt 21,40 €/m<sup>2</sup>/kk, kun se vuotta aiemmin oli 22,51 €/m<sup>2</sup>/kk, joten vuokrataso on laskenut reilut viisi prosenttia.

Kampin kohtalaisen vahva vire on jatkunut toimistopuolella. Tilakysyntä on edelleen vahvistunut ja vallitseva vuokrataso on jatkanut noususuunnassa. Kampin uusien sopimusten mediaanivuokra on kuitenkin laskenut yli viisi prosenttia syksyn 2003 tasolle. Kampin toimistotilojen kysyntä on kohdistunut pienempiin laadukkaisiin tiloihin, mikä on heijastunut sekä vajaakäyttöön että vuokrien kehitykseen; pienimpien tilojen vuokrat ovat nousseet, kun taas suurempien tilojen vuokrat ovat pysytelleet lähes ennallaan tai paikoin jopa laskeneet hieman. Kokonaisuudessaan Kampin vallitsevan vuokratason mediaanivuokra oli tänä syksynä 18,57 €/m<sup>2</sup>/kk, jossa on nousua viime vuoteen verrattuna vajaat puoli prosenttia. Uuden Kampin keskuksen toimitilat eivät ole mukana näissä tilastoissa.

Muutama vuosi sitten alkanut keskustan vuokratasojen yhdentymiskehitys näyttää jatkuvan; Kluuvin ja Kaartin-kaupungin vuokrat ovat laskeneet samalla kun Kampin

vuokrat ovat jatkaneet nousuaan vallitsevien vuokrien osalta.

Toimistotilojen kysyntä koko Helsingin tasolla on kasvanut merkittävästi viime syksystä ja uusia sopimuksia on alkanut yli 15 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten. Keskustan kysyntä näyttää kohdistuvan edelleen hyvälaatuiseseen, pienehköön tilakantaan. Myös keskustan ulkopuoliossa Helsingissä suurempien tilojen vuokrat laskevat pieniä tiloja jyrkemmin ja vajaakäyttö näyttää lisääntyvän. Koko Helsingin uusien sopimusten mediaanivuokra oli syksyllä 2005 17,00 €/m<sup>2</sup>/kk, jossa on nousua vajaat viisi prosenttia. Kantakaupungin reuna-alueelta (Pasila, Sörnäinen, Vallila ja Lauttasaari) laskettu uusien sopimusten mediaanivuokra laski viime syksystä yli seitsemän prosenttia, joten kaupunginosakohtainen vaihtelu vuokrien kehityksessä oli suurta. Tyhjän tilan määrä on viime syksystä lisääntynyt koko Helsingin alueella reilut neljä prosenttia. Kluuvin ja Kampin toimistotilojen käyttöasteet ovat laskeneet yksittäisistä kaupunginosista eniten.

## Liiketilat

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

KTI:n määrittelemällä ns. liiketilojen ykkösalueella vuokrataso pysyttelee selvästi korkeampana kuin muualla keskustassa. Uusien sopimusten vuokrien tunnusluvut olivat syksyllä kuitenkin edellistä puolivuotisjaksoa alhaisemmat, mikä osittain johtuu siitä, että kevään aikana tehtiin paljon sopimuksia pienistä tiloista. Vuokratason lasku johtuu paljolti myös hyvien liikepaikkojen vähäisestä tarjonnasta. Viime syksyyn verrattuna vuokrat ovat kuitenkin nousseet hienoisesti. Liiketilojen kysyntä jatkuu kuitenkin vahvana ja tilojen käyttöasteet ydinkeskustassa ovat yhä todella korkealla, joten vuokrien kehitys jatkunee noususuuntaisena. Viimeisen puolen vuoden aikaväliltä mitattuna uusien liike-tilasopimusten mediaanipinta-ala oli 75 m<sup>2</sup> eli viimeisimpänä tarkastelujaksone uusia sopimuksia oli alkanut hieman suuremmista tiloista kuin vastaavaan aikaan vuonna 2004. Ydinkeskustan liiketilojen vuokrataso ja kilpailukyky suhteessa muihin keskuksiin tullee jatkossa muuttumaan uusien saneeraus- ja rakennushankkeiden valmistuttua.

Uusien liiketilasopimusten vuokrat Helsingin ydinkeskustassa ovat laskeneet viimeisellä puolen vuoden tarkastelujaksolla verrattuna aiempiin tarkastelu-jaksoihin. Sopimuksia alkoi kuitenkin vain yhdeksän kappaletta, mikä on huomattavasti normaalia vähemmän. Uusien sopimusten määrä on viimeiset neljä vuotta vaihdellut 34 ja 39 välillä. Ydinkeskustan uusien sopimusten mediaanivuokra syksyllä 2005 oli 69,25 €/m<sup>2</sup>/kk, mikä on vajaan yhdeksän prosenttia vuotta aiempaa korkeampi taso. Sen sijaan muut tunnusluvut olivat suurin piirtein viimevuotisella tasolla. Lähes kaikki uusien sopimusten kohteina olleista tiloista sijaitsevat katutasossa, mutta vain muutama tila on vuokrattu asiakasvirraltaan keskeisiltä liikepaikoilta. Neliövuokrien vaihtelu oli syksyllä 2005 kvartiilivälillä mitattuna 40,78–81,44 €/m<sup>2</sup>/kk, johon väliin mahtuu siis viisi alkanutta sopimusta. Uusien sopimusten vuokrien hajonta on kasvanut hieman viime vuodesta, joka kertoo puolivuotisjaksolla vapautuneen tilan sijainnin ja laadun vaihdelleen jonkin verran viimevuotisesta enemmän. Ydinkeskustan liiketilojen uudet vuokrat olivat yli 20 prosenttia vallitsevia vuokria korkeammat.

Ydinkeskustan (ykkösalueen) ulkopuolisella Helsingin niemellä uusia liiketila-sopimuksia on alkanut 53 kappaletta eli lähes yhtä monta kuin vuosi sitten. Uusien liiketilasopimusten mediaanivuokra viimeisimmällä tarkastelujaksolla oli 28,53 €/m<sup>2</sup>/kk, jossa on nousua vuoden takai-

## Ykkösalue Prime area

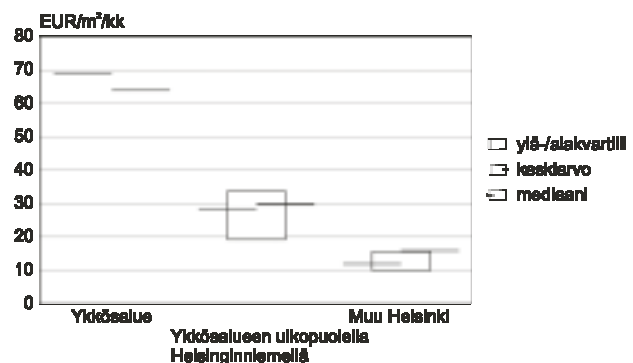


seen lähes 18 prosenttia. Muut vuokrien tunnusluvut ovat kuitenkin laskeneet hieman. Noin puolet sopimuksista oli alkanut ykkösalueen läheisyydestä, mikä pitää vuokratasoa ja edelleen korkealla. Uusien sopimusten vuokrat liiketiloista, jotka sijaitsevat ykkösalueen läheisyydessä, ovat olleet lähellä ykkösalueen alakvartiilin tasoa. Monet muutkin tekijät vaikuttavat kuitenkin uusien sopimusten vuokratasoon. Tällaisia ovat esim. mikrosijainti, asiakasvirrat, edellisen sopimuksen vuokrataso sekä vuokralaisen vaihtuminen.

Muualla Helsingissä uusia liiketilasopimuksia on alkanut hieman edellisvuotta vähemmän. Uusien sopimusten mediaanivuokra on pysynyt muuttumattomana viime vuoteen nähden. Vuokrien hajonta on edelleen pienentynyt ja vuokraerot eri alueiden välillä ovat kaventuneet. Varsinkin kalleimpien tilojen vuokrat ovat joustaneet monin paikoin hieman alaspäin, joka on vaikuttanut yläkvartiiliin laskevasti.

### Kuvio 4. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m<sup>2</sup>/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2005–8/2005

Figure 4. Retail gross market rents, €/m<sup>2</sup>/month, in different areas in Helsinki in a period of (3/2005–8/2005)



Lähde: KTI 2005

**Taulukko 5. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m<sup>2</sup>/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2005–8/2005**Figure 5. Gross rents for retail premises, €/m<sup>2</sup>/month, in various areas in Helsinki 3/2005–8/2005

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Ykkösalue	9	64,0	69,3			
Ykkösalueen ulkopuolella Helsinginniemiellä	53	29,8	28,5	14,5	19,3	33,8
Muu Helsinki	81	16,0	12,0	5,7	10,0	15,7

**Taulukko 6. Liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m<sup>2</sup>/kk, alueittain ajalla 9/1997–8/2005**Table 6. Gross rents for retail premises, median figures, €/m<sup>2</sup>/m, in various areas in Helsinki 9/1997–8/2005

Aika	Ykkösalue	<sup>1</sup> Muu Helsinginniemi	<sup>2</sup> Muu Helsinki (ei Itäkeskus)
9/97–2/98	46,7	15,5	8,9
3/98–8/98	50,5	16,8	9,6
9/98–2/99	50,3	20,2	9,6
3/99–8/99	63,9	23,5	11,3
9/99–2/00	55,5	20,2	10,9
3/00–8/00	58,9	19,5	10,9
9/00–2/01	46,7	20,2	10,9
3/01–8/01	56,4	18,9	10,7
9/01–2/02	71,5	22,1	11,8
3/02–8/02	58,9	23,5	14,6
9/02–2/03	57,7	25,4	12,7
3/03–8/03	50,4	26,3	11,0
9/03–2/04	73,6	18,8	13,5
3/04–8/04	63,7	24,2	12,0
9/04–2/05	75,0	20,5	12,0
3/05–8/05	69,3	28,5	12,0

<sup>1</sup>Helsinginniemi on tässä määritelty suppeasti: eira; Kaartinkaupunki, Kaivopuista, Katajanokka, Kluuvi, Kamppi, Kruunuhaka, Punavuori ja Ullanlinna.<sup>2</sup>Muu Helsinki ei sisällä kaupunginosaa 457 (Itäkeskus) tässä tarkastelussa.



# Helsingin toimitilamarkkinoiden tarkastelun perusteet ja rajaukset

Helsingin vuokrasopimusaineisto kuuluu osana KTI:n laajaan vuosittain keräämään toimitilojen vuokrien poikkileikkausaineistoon. Aineisto kerätään yrityksiltä, yhteisöiltä ja julkiselta sektorilta. Julkistettu vuokrien markkina-aineisto ei sisällä yritysten, yhteisöjen taikka julkisen sektorin sisäisiä vuokra-sopimuksia. Hoitovastikkeettomat vuokrat on muutettu bruttovuokriksi lisäämällä niihin hoitovastiketta tilatyypeittäin seuraavasti: liiketilat 2,7€/m<sup>2</sup>/kk, toimistotilat 2,4 €/m<sup>2</sup>/kk, varastotilat 1,3 €/m<sup>2</sup>/kk ja teollisuustilat 1,7 €/m<sup>2</sup>/kk. Jos vuokralaiselle on myönnetty vapaakuukausia, niiden vaikutus on huomioitu toimitilan kuukausivuokrassa.

KTI:n toimistotilojen markkina-aineisto Helsingistä syyskuulta 2005 käsittää 2 871 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,62 milj. m<sup>2</sup>. Liike-tiloja markkina-aineistossa on 2 187 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 679 764 m<sup>2</sup>. Tuotannollisia tiloja on 2 280 ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 653 286 m<sup>2</sup>.

Toimitilamarkkinoiden analysoinnin peruslähtökohtana on vuokrasopimusaineiston jakaminen osamarkkinoihin. Tässä raportissa jaottelu tehdään käyttö-tarkoituksen ja sijainnin mukaan. Aineistot esitetään perustaulukoissa ydin-keskustan osamarkkinoilta myös kokoluokittain. Käytettävät neljä kokoluokkaa ovat 0–49 m<sup>2</sup>, 50–199 m<sup>2</sup>, 200–499 m<sup>2</sup> ja yli 500 m<sup>2</sup>. Kokoluokittainen jaottelu on käytännössä vakiintunut, ja sen avulla on ollut mahdollista löytää selkeitä alueellisia osamarkkinoita. Kokoluokkia tarkasteltaessa on muistettava, että yksiselitteistä yhteyttä toimitilan koon ja vuokratason välillä ei ole olemassa, vaan joillakin alueilla ja/tai käyttötarkoituksissa tiettyyn kokoluokkaan kuu-luvat toimitilat ovat kalliimpia kuin muut.

Ravintolatilat sisältyvät tilastoissa liiketiloihin. Tuotannolliset tilat käsittävät sekä työ- teollisuus- että varastotilat. Lähes kaikilta osamarkkinoilta on esitetty myös aikaisempien viiden vuoden poikkileikkausaineistot ajankohtina syys-kuu 2004, syyskuu 2003, syyskuu 2002, syyskuu

2001. Tunnuslukuja ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta vuosina 2001–2004, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän, tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2005.

Niiltä liike- ja toimistotilojen osamarkkinoilta, joilta vallitseva vuokrataso on esitetty taulukoissa kokoluokittain vuonna 2005, aikaisempien vuosien koko-luokittaiset tilastot löytyvät Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia sarjassa 1995:9, 1994:2 ja 1993:3, sekä tilastoja sarjassa 1997:3, 1998:4, 1999:1, 2000:4, 2001:5, 2002:2, 2003:1, 2004:1 ja 2005:1.

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

Aluejaottelu noudattaa Helsingin virallista kaupungin-osajakoa. Kaupunginosa-jaottelun yhtenä ongelmana on kaupunginosarajojen kulkeminen keskellä katua. Tällöin kadun eri puolella olevat toimitilat tilastoituvat eri kaupunginosiin. Tämä on kuitenkin monissa tapauksissa toimitilamarkkinoidenkin jaottelun kannalta perusteltua. Teknisesti tietokannasta on mahdollista tehdä erityyppisiä aluejaottelua kadun ja jopa kadunnumeron tarkkuudella.

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

## Toimistotilojen aluejako

### Indeksialue

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

## Kantakaupungin reuna-alueet

osa-alueet (kaupunginosat)

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

310 Lauttasaari  
100 Sörmäinen  
220 Vallila

## Liiketilöjen aluejako

### Ykkösalue

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

### Ykkösalueen ulkopuolinen Helsinginniemi

Seuraavat kaupunginosat.

Eira, Kaartinkaupunki, Kaivopuisto, Katajanokka, Kluuvi (osittain),  
Kamppi (pääosin), Kruununhaka, Punavuori ja Ullanlinna

### Muu Helsinki

Periaatteessa kaikki muut alueet paitsi edellä mainitut alueet ja Itäkeskus

## Helsingin osa-aluejako



	<u>Laatuseloste</u>
AINEISTO	Toimitilojen uudet vuokrat ja vallitseva vuokrataso Helsingissä
TIETOLÄHDE	Kiinteistötalouden instituutin vuosittain keräämä toimitilojen vuokrien poikkileikkausaineisto
TILASTOINTIAJANKOHTA	Vuosittain syyskuu (uudet vuokrat myös maaliskuu)
EDELLEISET TIEDOT	Tilastoja – Helsingin kaupungin tietokeskus 2005:1
KARTAT	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto. Kartta julkaistu kaupunkigeodeetin luvalla § 507/97

Tämän julkaisun painetussa versiossa on taulukot toimisto-, liike- sekä tuotannollisten tilojen vuokratasoista Helsingissä eri alueilla. KTI:n kanssa tehdyn sopimuksen mukaan nämä taulukot puuttuvat internetissä julkaistavasta verkkojulkaisusta.

Painettu julkaisu: Helsingin kaupungin tietokeskus, Tilastoja 2006:2.