

## Toimitilamarkkinat piristymässä parin hiljaisen vuoden jälkeen?

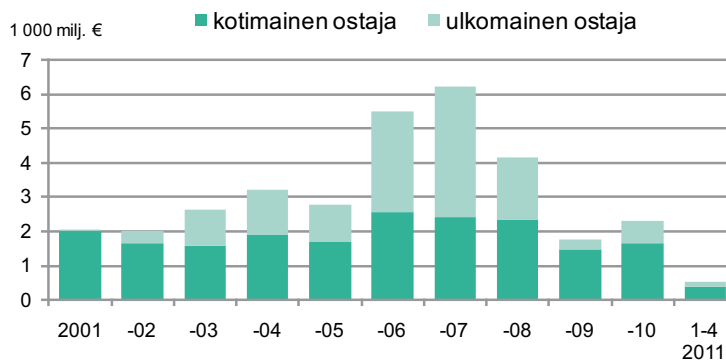
Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinat ovat eläneet hiljaiseloa pari viime vuotta. Finanssikriisi vai-mensi kiinteistömarkkinoiden kaupankäynnin murto-osaan vuosien 2006–2007 huipputasoista. Kansantalouden vaikeat ajat hiljensivät myös vuokramarkkinat, kun toimitilojen tarve epävarmuu-den kasvaessa väheni. Nyt odotukset ovat talouden piristymisen myötä muuttumassa positiivisem-miksi. Toimistomarkkinoiden vajaakäyttöaste pysyttelee kuitenkin edelleen korkeana. Liiketilojen kysyntä on kulutuskysynnän tukemana säilynyt vahvana myös vaikeampina aikoina.

### Kiinteistösijoittajien mielenkiinto kohdistuu parhaisiin kohteisiin

Elpyvillä kiinteistösijoitusmarkkinoilla sijoittajia kiinnostavat ennen kaikkea hyvien sijaintien helposti vuokrattavat riskittömät kohteet. Tällaisten kohteiden tarjonta on kuitenkin Suomen olosuhteissa varsin rajattua. Lisäksi näiden kiinteistöjen omistus on keskittynyt pitkälti kotimaisten instituutiosijoi-tajien käsiin, joilla ei tyypillisesti ole suuria myyntihaluja. Riskillisemmille kohteille ei nykytilanteessa sen sijaan juurikaan löydy sijoittajakysyntää.

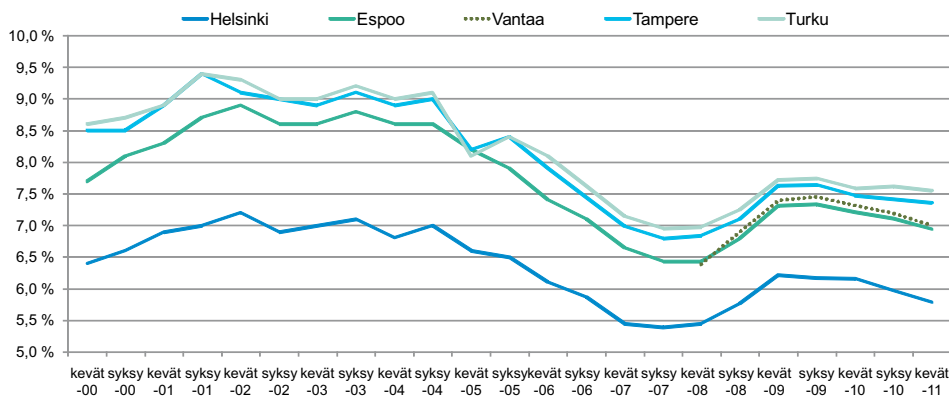
Huhtikuussa tehdyn RAKLI-KTI Toimitilabarometrin mukaan Helsingin keskustan laadukkaan toimis-tokiinteistön nettotuottovaatimus on laskenut 5,8 prosenttiin. Kuluvan vuoden suurimmat kaupat nähtiin huhtikuun lopussa, kun Sponda osti Fennia-korttelin 120 miljoonalla eurolla, ja Exilion Sitran tor-nin 85 miljoonalla eurolla. Huhtikuun loppuun mennessä merkittäviä kiinteistökauppoja oli tehty noin 550 miljoonalla eurolla, josta kotimaisten sijoittajien osuus oli yli 70 prosenttia. Tunnelmien vahvis-

### Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi



Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy

## Nettotuottovaatimukset, prime-toimistot keskusta-alueilla



Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy

tuessa kaupankäynnin odotetaan vilkastuvan, ja myös kansainvälisten sijoittajien mielenkiinnon Suomea kohtaan odotetaan jälleen vahvistuvan. Pääkaupunkiseudun asema on kiinteistökauppa-markkinoilla vahva.

## Helsingin keskustalla vahva asema kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoilla

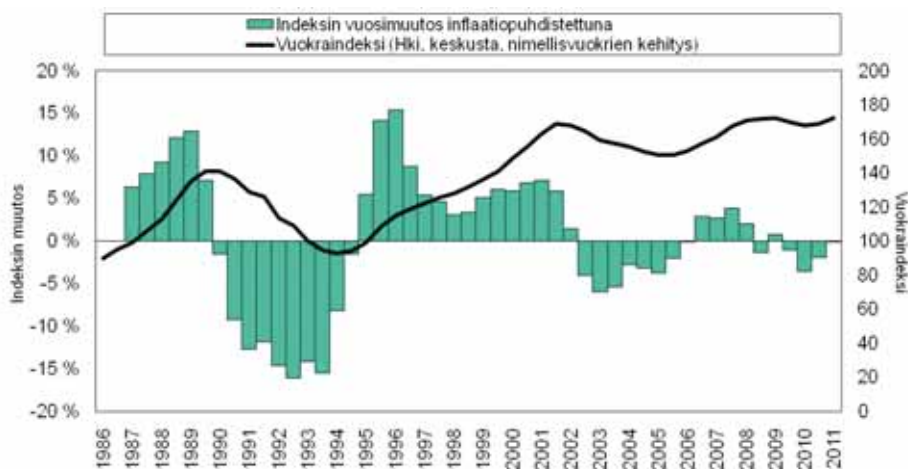
Helsingin keskustalla on kiistämätön johtasema suomalaisilla kiinteistömarkkinoilla, mikä on vaikeina aikoina vain korostunut. Tälle rajatulle alueelle riittäisi runsaastikin kiinnostusta sekä sijoittajien että vuokralaisten taholta. Ydinkeskustan liiketilavuokrat ovat kehittyneet nousujohteisesti läpi vaikeampienkin aikojen, ja liikkuvat nyt kaikkien aikojen huippulukemissa. RAKLI-KTI barometrin mukaan prime-tilasta maksetaan nyt keskimäärin 128 euron neliövuokraa. Sen sijaan toimistotilojen markkinavuokrat notkahtivat keskustassakin 2009–2010, mutta nekin ovat nyt kääntyneet hienoiseen nousuun. KTI:n vuokraindeksin mukaan ydinkeskustan uusien toimistosopimusten vuokrat ovat viimeisen vuoden kuluessa nousseet 2,4 prosentilla. Ydinkeskustan markkina-asemaa ylläpitää tiettyjen toimialojen ja yritysten halu sijaita keskustan arvostetuissa osoitteissa.

## Toimistojen ylitarjonta rajoittaa vuokrien kehitystä useimmilla alueilla

Toimistotilojen ylitarjonta vaivaa edelleen monia pääkaupunkiseudun osamarkkinoita. Tyhjää tilaa on runsaasti mm. Pitäjänmäellä, Herttoniemessä, Pasilassa ja Vallilassa. Näillä alueilla markkinavuokrat ovat tilakysynnän hienoisesta piristymisestä huolimatta jatkaneet edelleen laskuaan. Ruoholahden arvostetulla toimistoalueella vuokratasot ovat pysytelleet vakaina, vaikkakin vajaakäyttö on sielläkin hie-man lisääntynyt. Espoossa tyhjää toimistotilaa on monilla alueilla edelleen tarjolla runsaasti, ja koko Espoon tasolla suurien kiinteistösijoittajien toimistotiloista on vuokrattuna alle 80 prosenttia. Vantaan prime-toimistotarjonta painottuu lentokentän alueelle, jossa käyttöasteet ovat kohtuullisen vakaita, mutta vuokratasot ovat sielläkin joustaneet hienoisesti alaspäin. Pääkaupunkiseudun tyhjien toimistotilojen kokonaismäärän kasvu näyttäisi kuitenkin nyt pysähtyneen. Tilakysynnän odotetaan vahvistuvan ja tyhjien tilojen määrän kääntyvän laskuun talouskasvun siivittämänä. Vuokratasoissa ei kuitenkaan nähdä juurikaan nousuvaraa ydinkeskustaa lukuun ottamatta.

## Toimistovuokraindeksi, Helsingin ydinkeskusta

Markkinavuokrien nimellinen ja reaalin kehitys



Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy

## Uusia toimistoja rakennetaan - mitä tehdään vanhoille?

Pääkaupunkiseudun tyhjän toimistotilan kokonaismäärä on edelleen reilusti yli miljoona neliometriä. Sijoittajien ja vuokralaisten vahva kiinnostus uudiskohteita kohtaan ylläpitää kuitenkin myös uudistuotantoa. Nyt käynnissä olevat reilut 100 000 uutta toimistoneliötä nousevat hyvälle alueelle ja hyvien liikenneyhteyksien päähän. Vaikka tilatarve talouden vahvistumisen ja työllisyyden kasvun tukemana hienoisesti kasvaa, ei tämä kuitenkaan riitä tyhjen tilojen ongelmien ratkaisuun. Jotkut tyhjiillään seisovat toimistorakennukset löytävät uuden elämän asuintoina, hotelleina tai jossakin muussa käytössä. Joitakin odottaa väistämätön purkaminen.

## Liiketilavuokramarkkinoiden vahva kehitys jatkuu

Vajaakäyttö on edelleenkin korostetusti toimistomarkkinoiden ongelma. Tyhjän liiketilan määrä on edelleen alhainen, eikä uutta ole paljoakaan rakenteilla. Liiketilojen kehittäminen painottuu olemassa olevien kohteiden laajennuksiin ja peruskorjauksiin. Näitä on käynnissä ja suunnitteilla myös aivan Helsingin ydinkeskustassa, esimerkiksi City-Centerissä, Kämp Galleriassa ja Kluuvinnon kauppakeskuksessa. Uudishankkeista merkittävin on Myllypuron ostoskeskuksen kehittäminen.

## Tuotannollisten tilojen markkinat vakaat

Pienteollisuuden sekä etenkin varasto- ja logistiikkakiinteistöjen markkinatilanne on kohtuullisen vakaa. Korkeatasoisia varasto- ja logistiikkatiloja löytyy etenkin Vantaalta, jossa niiden vuokratasot ovat pysytelleet vakaina. Tasaista kehitystä odotetaan myös lähitulevaisuudessa. Tyypillisesti pitkiin pääomavuokrasopimuksiin perustuvalla logistiikkakiinteistösektorilla toimii joitakin erikoistuneita kiinteistösijoittajia, mikä pitää sijoituskysynnän vakaana, joskin volyymitään melko vähäisenä.