



TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA 2017

1
TILASTOJA 2018

Helsinki

**Tiedustelut**

Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy,
p. 040 5555 269, hanna.kaleva@kti.fi

Anu Henriksson, Helsingin kaupunginkanslia,
kaupunkitutkimus ja -tilastot,
p. 09 310 36520
anu.henriksson@hel.fi

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitutkimus ja -tilastot

Osoite

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki
(Siltasaarenkatu 18–20 A)

Puhelin

09 310 1612

Internet

www.hel.fi/kaupunkitieto

Tilaukset, jakelu

p. - tel. 09 310 36293

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot
Helsingfors stad, stadskansliet, stadsforskning och -statistik
City of Helsinki, Executive Office, Urban Research and Statistics

TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA 2017

TILASTOJA
STATISTIK
STATISTICS

2018:1

KUVIOT JA TAITTO

Lotta Haglund

KANSI

Tarja Sundström-Alku

ISSN 2489-4087 (painettu)

ISSN ISSN 2489-4311 (verkossa)

SISÄLLYS

| | |
|---|----|
| 1 Johdanto | 4 |
| 1.1 Toimitilavuokrien markkina-aineiston kuvaus | 4 |
| 2 Yleinen kiinteistömarkkinatilanne pääkaupunkiseudulla | 5 |
| 2.1 Kiinteistösijoitusmarkkinat | 5 |
| 2.2 Toimitilavuokramarkkinoiden yleiskuva..... | 7 |
| 3 Vuokratasot pääkaupunkiseudun keskeisillä toimitilaosamarkkinoilla | 11 |
| 3.1 Helsinki..... | 11 |
| 3.2 Espoo | 16 |
| 3.3 Vantaa..... | 16 |
| 4 Toimistomarkkinat Euroopan pääkaupungeissa | 18 |
| 5 Teema-artikkeli: Helsingin kehittyvät toimitilamarkkina-alueet | 20 |
| 6 Tunnuslukujen tulkinta | 22 |

1 JOHDANTO

Tämän julkaisun on laatinut KTI Kiinteistö-tieto Oy Helsingin kaupungin Kaupunkitutkimus ja -tilastot yksikön toimeksiannosta. KTI on suomalaista kiinteistöalaa palveleva puolueeton asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio- ja tutkimuspalveluja kiinteistösijoittamisen ja -johtamisen moninlaisiin tarpeisiin.

Julkaisussa kuvataan toimitilamarkkinoita ja niiden kehitystä Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla syksyllä 2017. Julkaisun pääpaino on Helsingin toimisto- ja lii- ketilamarkkinoiden kuvaamisessa. Lisäksi tarkastelussa on Espoon ja Vantaan keskeisimpiä osamarkkinoita. Helsingin vuok- ratasoja, vajaan käyttöastetta ja sijoittajien tuottovaatimusta vertaillaan myös muihin eurooppalaisiin pääkaupunkeihin. Viimeisen luvun teema-artikkeli käsittelee Helsingin keskeisimpiä kehittyviä toimitilamarkkina-alueita.

Taulukko 1. KTI:n syksyn 2017 markkina- aineiston toimitilojen sopimusten lukumäärät ja pinta-alat pääkaupunkiseudulla

| | Sopimus- ten lkm. | Pinta-ala m ² |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Helsinki | | |
| <i>toimistotilat</i> | 3 539 | 1 564 159 |
| <i>liiketilat</i> | 2 344 | 842 946 |
| <i>tuotannolliset tilat</i> | 2 126 | 364 284 |
| Espoo | | |
| <i>toimistotilat</i> | 1 049 | 486 261 |
| <i>liiketilat</i> | 513 | 270 391 |
| <i>tuotannolliset tilat</i> | 611 | 116 124 |
| Vantaa | | |
| <i>toimistotilat</i> | 666 | 317 061 |
| <i>liiketilat</i> | 517 | 317 638 |
| <i>tuotannolliset tilat</i> | 566 | 629 890 |

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 2017 tiedot perustuvat 70 tiedonluovuttajan ai- neistoihin. Vuokrien markkina-aineisto ei sisällä yritysten sisäisiä vuokrasopimuk- sia. Aineistoon kootaan tiedot myös tyhjistä, vuokrattavissa olevista toimitiloista. Tie- toja tyhjästä tiloista hyödynnetään eri osa- markkinoiden käyttöasteiden laskemiseen.

KTI:n markkina-aineisto syksyltä 2017 kattaa kokonaisuudessaan noin 19 400 voi- massa olevaa vuokrasopimusta sekä tiedot noin 6 000 tyhjästä toimitilasta. Toimistoti- lojen vuokrasopimuksia on koko maan ta- solla 7 700. Helsingissä näistä on reilut 3 500 sopimusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,6 miljoonaa neliötä (taulukko 1). Liiketilaso- pimuksia, joihin lasketaan myös kaupakeskusten liiketilojen vuokrasopi- mukset, on yhteensä noin 6 600. Helsingis- sä näistä sopimuksista on reilut 2 300, mikä vastaa noin 0,8 miljoonaa neliötä. Tuotan- nollisten tilojen (työ-, teollisuus- ja varas- totilat) sopimuksia on kaikkiaan noin 5 000 kappaletta. Helsingissä näistä on noin 2 100 sopimusta kattaen 0,4 miljoonaa neliötä.

2 YLEINEN KIINTEISTÖMARKKINATILANNE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

2.1 Kiinteistösijoitusmarkkinat

Ennätysmatala korkotaso houkuttelee lisää pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille kautta maailman, ja kiinteistökauppaa käydään vilkkaasti. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kiinteistökauppavolyymi nousi vuonna 2017 ensimmäistä kertaa yli 10 miljardiin euroon, mikä on 38 prosenttia edellistä, vuonna 2016 saavutettua ennätystasoa korkeampi. (kuvio 1).

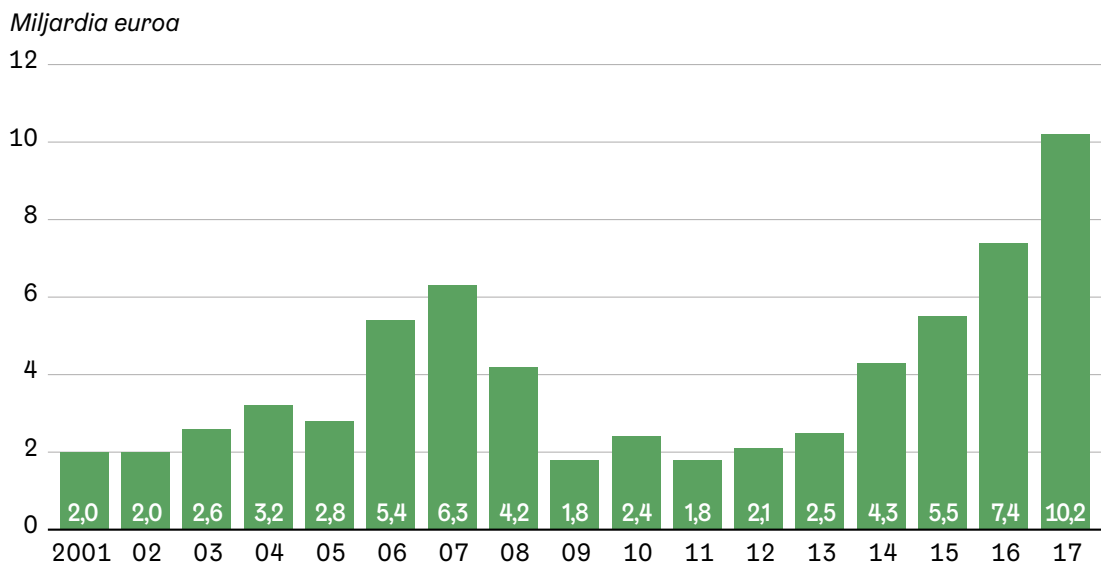
Vuonna 2017 sijoittajien suosiossa olivat etenkin toimisto- ja liikekiinteistöt, joiden osuus vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistökaupoista oli yhteensä 77 prosenttia. Vuokra-asuntokiinteistösalkkujen osuus vuoden 2017 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistökaupoista putosi yhdeksään prosenttiin vuoden 2016 ennätyselliseltä 38 prosentin tasoltaan.

Suomalaiset kiinteistösijoitukset kiinnostavat ulkomaisia sijoittajia. Ulkomaisia toimijoita houkuttelee Suomen useimpia muita läntisen Euroopan maita korkeam-

pana pysyttelevä nettotuottotaso. Voimakas sijoituskysyntä on toki Suomessakin painanut nettotuottovaatimuksia alaspäin. Kaikkien riskittömimpien, eli Helsingin keskustan hyvä sijaintisten ja -kuntoisten, niin kutsuttujen prime-toimistokiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus putosi lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa 4,2 prosenttiin (kuvio 2).

Vuoden 2017 kokonaiskauppavolyymiä nostavat etenkin muutamat suuret yksittäiset kiinteistösalkku- ja -yrityskaupat. Kaikkien aikojen suurin suomalainen kiinteistökauppa kirjattiin tilastoihin kesällä, kun amerikkalaistaustaisen sijoitusjätti Blackstonen hallinnoima rahasto osti Spondan kaikki osakkeet, ja veti yhtiön pois pörssilistalta. Spondan suomalaisten kiinteistömistusten arvo oli kesäkuun lopun tilanteessa 3,7 miljardia euroa. Samainen Blackstone oli osallisena myös Suomen toiseksi suurimmassa kiinteistökaupassa, jossa yhtiö myi Kiinan valtion sijoitusyhtiön CIC:n johtamalle konsortiolle Euroopan-

Kuvio 1. Transaktiivolyymi Suomen kiinteistömarkkinoilla 2001–2017



laajuisen logistiikkakiinteistöjä omistavan Logicorin. Tämä kauppa oli puolestaan yksi koko Euroopan suurimmista kiinteistökaupoista kautta aikain: Logicorin kiinteistöjen arvo oli yli 12 miljardia euroa. Tästä salkusta Suomessa sijaitsee pinta-alalla mitattuna noin kahdeksan prosenttia.

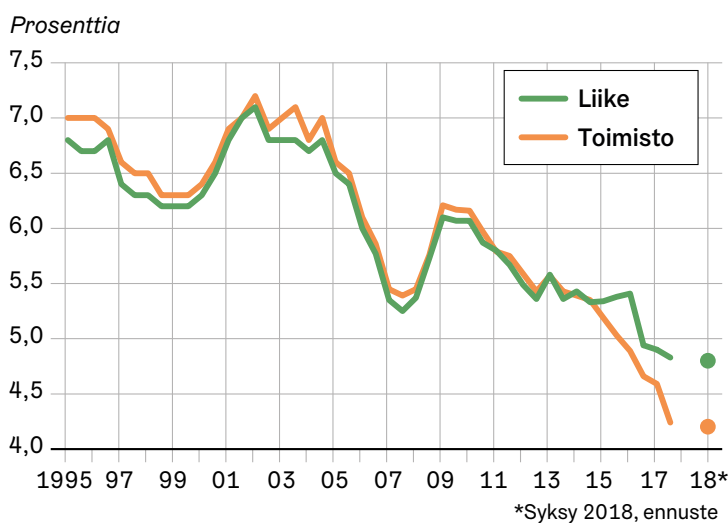
Ulkomaiden sijoittajien osuus vuoden 2017 kaupankäyntivolyyymistä nousi 73 prosenttiin, mikä on korkeampi osuus kuin koskaan aiemmin. Suurten salkku- ja yrityskauppojen lisäksi ulkomaiset sijoittajat ovat olleet ostajina useimmissa yksittäisten suurten kiinteistökohteiden kuten kauppakeskusten ja suurten toimistorakennusten kaupoissa. Pääkaupunkiseudun merkittävässä kauppoissa ulkomaiseen omistukseen ovat päätyneet esimerkiksi Kampin ja Entressen kauppakeskukset, Microsoftin pääkonttorikiinteistö, sekä Kasarmitorille nouseva uusi toimistorakennus. Useita uusia ulkomaisia, alkuperältään esimerkiksi saksalaisia, yhdysvaltalaisia tai ruotsalaisia sijoittajia on tullut Suomeen jälleen vuoden 2017 aikana.

Vahvana etenevä kaupungistumisilmiö näkyy kiinteistösijoitusmarkkinoilla kautta maailman. Suurten sijoittajien kiinnostus painottuu vahvasti suurimpiin kaupun-

keihin, joiden kasvu turvaa sekä sijoitusten kassavirtaa että likviditeettiä. Suomessa vuoden 2017 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kaupankäyntivolyyymistä lähes kolme neljänestä kohdistui pääkaupunkiseudulle. Etenkin toimistokiinteistöjen sijoituskysyntä painottuu vahvasti pääkaupunkiseudulle (kuvio 3). Pääkaupunkiseudun vahvaa sijoituskysyntää kuvastaa myös kaupunkien välinen tuottotasoero: Helsingin keskustan ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kasvukeskusten hyvälaatuisten toimistojen nettotuottovaatimusten ero on nyt noin 1,5 prosenttiyksikköä suurempi kuin finanssikriisiä edeltäneessä huipputasossa vuonna 2007.

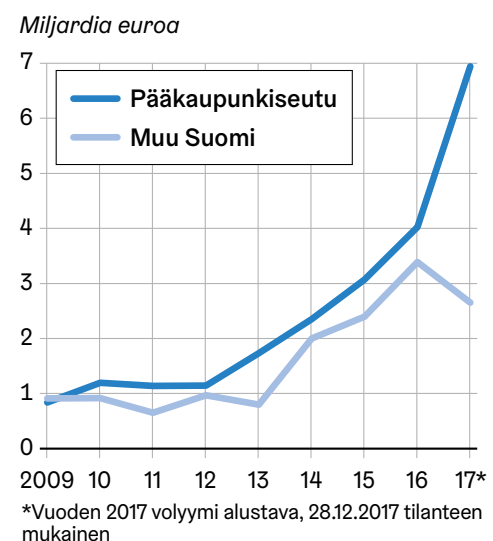
Sijoittajien kiinnostus parhaisiin kohteisiin näkyy myös tuottoerossa pääkaupunkiseudun eri alueiden ja erilaisen riskitason kohteiden välillä: vajaakäyttöisten, sijainniltaan tai laadultaan hieman heikompien kohteiden potentiaalisten ostajien joukko on prime-kohteita huomattavasti pienempi, ja siksi niiden hintataso on noussut huomattavasti keskustan parhaita kohteita vähemmän. Korkeampi tuottotaso ja kohteiden kehittämisen kautta mahdollisesti saavutettava lisäarvo houkuttelee näihin kohteisiin riskihakuisempia sijoittajia.

Kuvio 2. Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri.

Kuvio 3. Transaktiovolyymi, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



2.2 Toimitilavuokra- markkinoiden yleiskuva

Vuoden 2016 lopulta alkaen parantunut taloustilanne on piristänyt toimitilavuokra-markkinoita nopeasti. Sekä toimisto- että liiketilojen kysyntä on kasvanut, mikä näkyy etenkin pääkaupunkiseudun parhaiden alueiden ja tilojen vuokratasojen nousuna sekä käyttöasteiden paranemisena.

Tyhjien toimistotilojen määrä pysyttelee kuitenkin pääkaupunkiseudulla korkeana piristyneestä tilakysynnästä huolimatta. Korkeaa vajaakäyttöä ylläpitää sekä tilankäyttäjien pyrkimys tilankäytön jatkuvaan tehostamiseen että uudisrakentamisen suuri määrä. Catellan mukaan koko pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste oli syksyllä 14 prosenttia, mikä tarkoittaa noin 1,2 miljoonaa tyhjää toimistoneliötä. Helsingissä vajaakäyttöaste oli hieman koko pääkaupunkiseudun tasoa matalampi, mutta se kuitenkin nousi edellisen syksyn tasostaan. Sen sijaan korkeimpien vajaakäyttölukujen vaivaamassa Espoossa vajaakäyttö on hieman laskenut vuoteen 2016 verrattuna.

Liike- ja tuotannollisten tilojen vajaakäyttöasteet pysyttelevät edelleen matalina. Pääkaupunkiseudun **liiketiloi**sta oli Catellan mukaan tyhjillään 4,3 prosenttia ja **tuotannollisista tiloista** 6,4 prosenttia syksyllä 2017. Myös näissä tilatyypeissä Helsingin vajaakäyttöasteet olivat koko pääkaupunkiseudun keskimääräistä tasoa matalampia.

KTI:n ammattimaisten sijoittajien kiinteistöalkkuja seuraavassa vuokratietokannassa **toimistotilojen** käyttöaste pysyi lähes ennallaan, ja oli 81,4 prosenttia syyskuussa 2017. Tuotannollisten tilojen käyttöaste painui myös alle 84 prosenttiin. Liiketilojen käyttöaste on säilynyt 95 prosentin tasolla. (kuvio 4)

Erot **toimistotilojen** käyttöasteessa ovat muutaman vuoden aikana pienentyneet pääkaupunkiseudun eri kaupunkien välillä. Espoossa käyttöaste on parantunut selkeästi parin viime vuoden aikana, mutta pysyttelee edelleen sitkeästi alle 80 prosentissa. Helsingissä toimistotiloista vuokrattuna oli hieman yli 82, ja Vantaalla vähän yli 81 prosenttia syyskuussa 2017.

Liiketilojen käyttöasteet paranivat Espoossa ja Vantaalla hieman vuodesta 2016, kun taas Helsingissä liiketilojen käyttöaste on viime vuosina pysytellyt vakaana 95 prosentin tuntumassa (taulukko 2, kuvio 5).

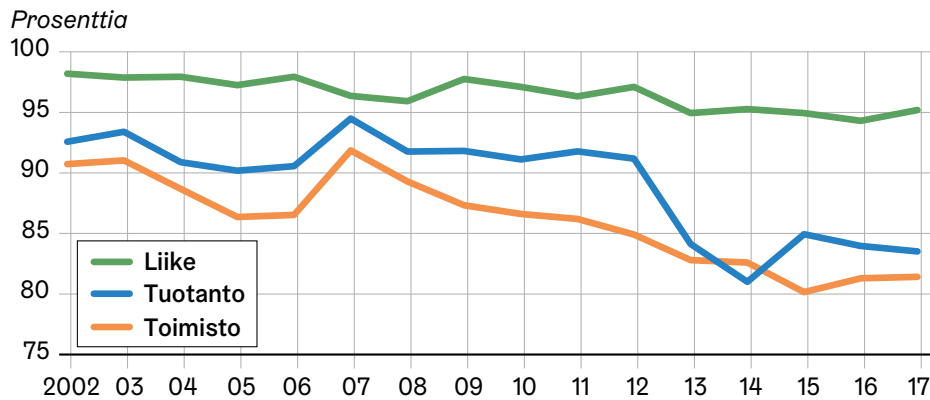
Helsingin merkittävistä **toimistomarkkina-**alueista matalimmat käyttöasteet löytyvät Pitäjänmäen ja Lauttasaaren alueilta. Myös Helsingin ydinkeskustasta löytyy tyhjää tilaa: KTI:n vuokratietokannan indeksialueen käyttöaste painui syyskuussa alle 87 prosenttiin. Espoossa tyhjää tilaa löytyy etenkin Kilo-Mankkaan alueelta. Sen sijaan esimerkiksi Keilaniemessä tyhjillään olleita tiloja on täytynyt viimeisen vuoden aikana. Vantaalla lentokentän ympäristön käyttöasteet olivat KTI:n seurannassa syksyllä 2017 noin 70 prosentin tasolla.

Taulukko 2. Toimitilojen käyttöasteet (%) pääkaupunkiseudulla

| | TOIMISTOTILAT | | | LIIKETILAT | | |
|-----------------|---------------|------|------|-------------|------|------|
| | Syksy | | | Syksy | | |
| | 2017 | 2016 | 2015 | 2017 | 2016 | 2015 |
| Helsinki | 82,3 | 82,7 | 81,9 | 94,7 | 94,8 | 95,3 |
| Espoo | 78,1 | 76,7 | 73,9 | 96,8 | 94,3 | 94,7 |
| Vantaa | 81,2 | 81,1 | 79,8 | 94,9 | 93,1 | 93,9 |
| PKS | 81,4 | 81,3 | 80,2 | 95,2 | 94,3 | 94,9 |

Lähde: KTI.

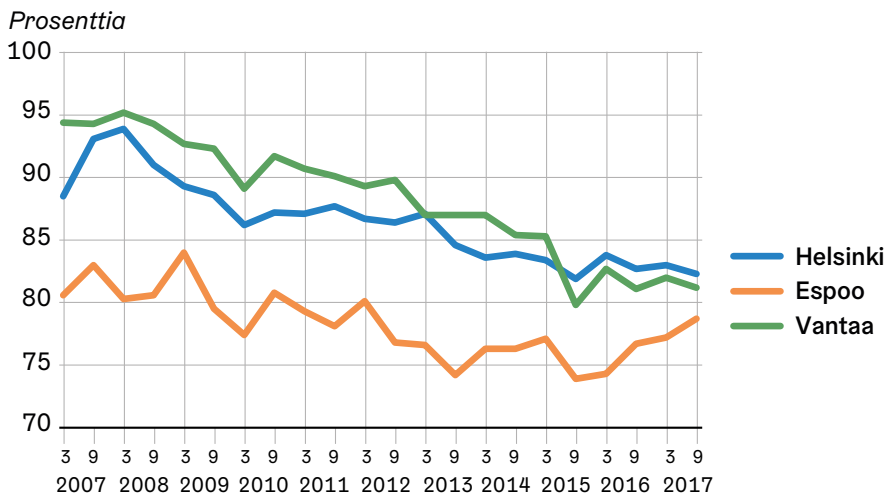
Kuvio 4. Käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Tyhjän tilan jakautuminen eri-ikäisiin **toimistokohteisiin** kuvastaa hyvin vuokra-
laisten kiinnostusta hyväksijaintisiin ja -laa-
tuisiin tiloihin. KTI:n vuokratietokannan
vanhimmissa, ennen vuotta 1950 valmis-
tuneissa toimistokohteissa käyttöaste on
keskimääräistä selkeästi korkeampi, 86,5
prosenttia. Vanhimmat kohteet sijaitse-
vat tyypillisesti parhailla paikoilla, esimer-
kiksi Helsingin keskustassa. Käyttöasteil-
taan korkein toimistoikäluokka on vuosina
2000–2009 valmistuneet kohteet, joiden ve-
tovoimaa vahvistavat hyvän sijainnin lisäksi
modernit, nykypäivän vaatimuksia vastaa-
vat tilaratkaisut. Matalin vuokrausaste löy-
tyy 1970-luvulla valmistuneista toimisto-
kohteista, joista syyskuun 2017 tilanteessa
vuokrattuna oli alle 70 prosenttia. 1980-lu-
vulla toimistoja rakennettiin pääkaupun-
kiseudulla paljon eri alueille, ja näissäkin
käyttöaste jäi alle 80 prosenttiin.

Tyhjien **toimistotilojen** omistajien ongel-
mana on löytää ratkaisuja kohteille, jotka
eivät houkuttele nykypäivän vaativia vuok-
ralaisia. Tyypillisimmin ensimmäisenä
vaihtoehtona kohdetta pyritään kehittä-
mään toimistokäytössä esimerkiksi tilojen
laadun parantamisen tai palvelukonsepti-
en kehittämisen kautta. Mikäli näillä kei-
noin ei pysytä nostamaan kohteen houkut-
televuutta taloudellisesti kestäväällä tavalla,
ryhtyy omistaja tutkimaan kohteen mah-
dollisia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia.
Käyttötarkoituksen muuttaminen on kui-
tenkin useimmiten hidas prosessi, eikä aina
edes mahdollista kohteen sijainnin, kaavoit-
ustilanteen tai teknisten ratkaisujen takia.
Viimeisen vuosikymmenen aikana pää-
kaupunkiseudun toimistotilarjonnasta
on käyttötarkoituksen muuttamisen kaut-
ta poistunut noin 450 000 toimistoneliötä.
Valtaosa tästä määrästä on muutettu asuin-

Kuvio 5. Toimistotilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



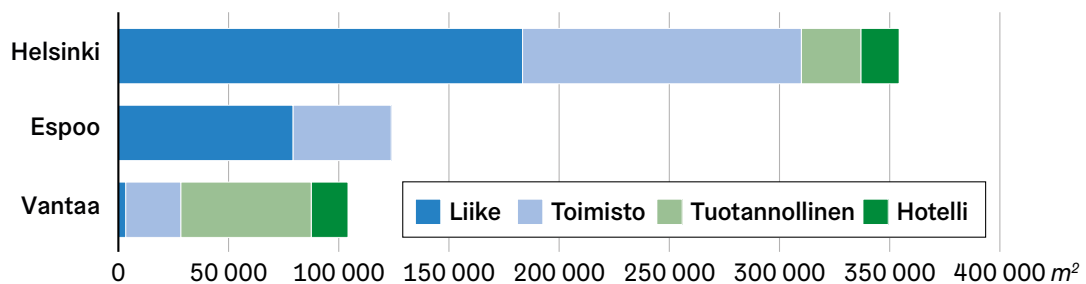
käyttöön joko siten, että olemassa oleva toimistorakennus on muutettu – tai joskus palautettu alkuperäiseen – asuinkäyttöön tai siten, että tontilla sijaitseva vanha toimistorakennus on purettu ja tilalle on rakennettu uutta asuntotarjontaa. KTI:n seurannan mukaan yli 20 toimistokohdetta on muutettu myös hotellikäyttöön viimeisen vuosikymmenen aikana. Hotelleja on rakennettu etenkin Helsingin keskustan vanhoihin toimistorakennuksiin.

Vahva sijoituskysyntä sekä käyttäjien kiinnostus tehokkaita ja moderneja tiloja kohtaan ylläpitävät uudisrakentamista tyhjien tilojen suuresta määrästä huolimatta. Syyskuun lopun tilanteessa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla lähes 200 000 uutta **toimistoneliötä**. Uutta toimistotilaa nousee eri puolille pääkaupunkiseutua, etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuviin. Aiemmista vuosista poiketen nyt tekeillä on myös niin kutsuttuja spekulatiivisia, eli olemattomalla tai matalalla ennakkovuokrausasteella käynnistettyjä toimistokehityshankkeita. (kuvio 6, kartta 1)

Myös uutta **liiketilaa** nousee pääkaupunkiseudulle runsaasti. Kehittyvät joukkoliikenneyhteydet ohjaavat myös vähittäiskaupan rakentamista. Syyskuun lopun tilanteessa rakenteilla oli reilut 260 000 uutta liiketaneliötä, ja vuoden yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana ehti jo valmistua yli 70 000 neliötä. Valtaosa uusista liiketiloista sijaitsee suurissa kauppakeskuksissa rai-deyhteyksien päässä. Suurimpia rakenteilla olevia hankkeita ovat Kalasataman Redi, Pasilan Tripla sekä Espoonlahden Lippulaiva. Espoossa Länsimetron liikkeelle saamaa liiketilakantaa kasvattavat myös laajeneva Ainoa Tapiolassa sekä Otaniemeen nouseva Metrokeskus. Metron itäpäähän avattiin uusi Easton-kauppakeskus loppuvuodesta 2017.

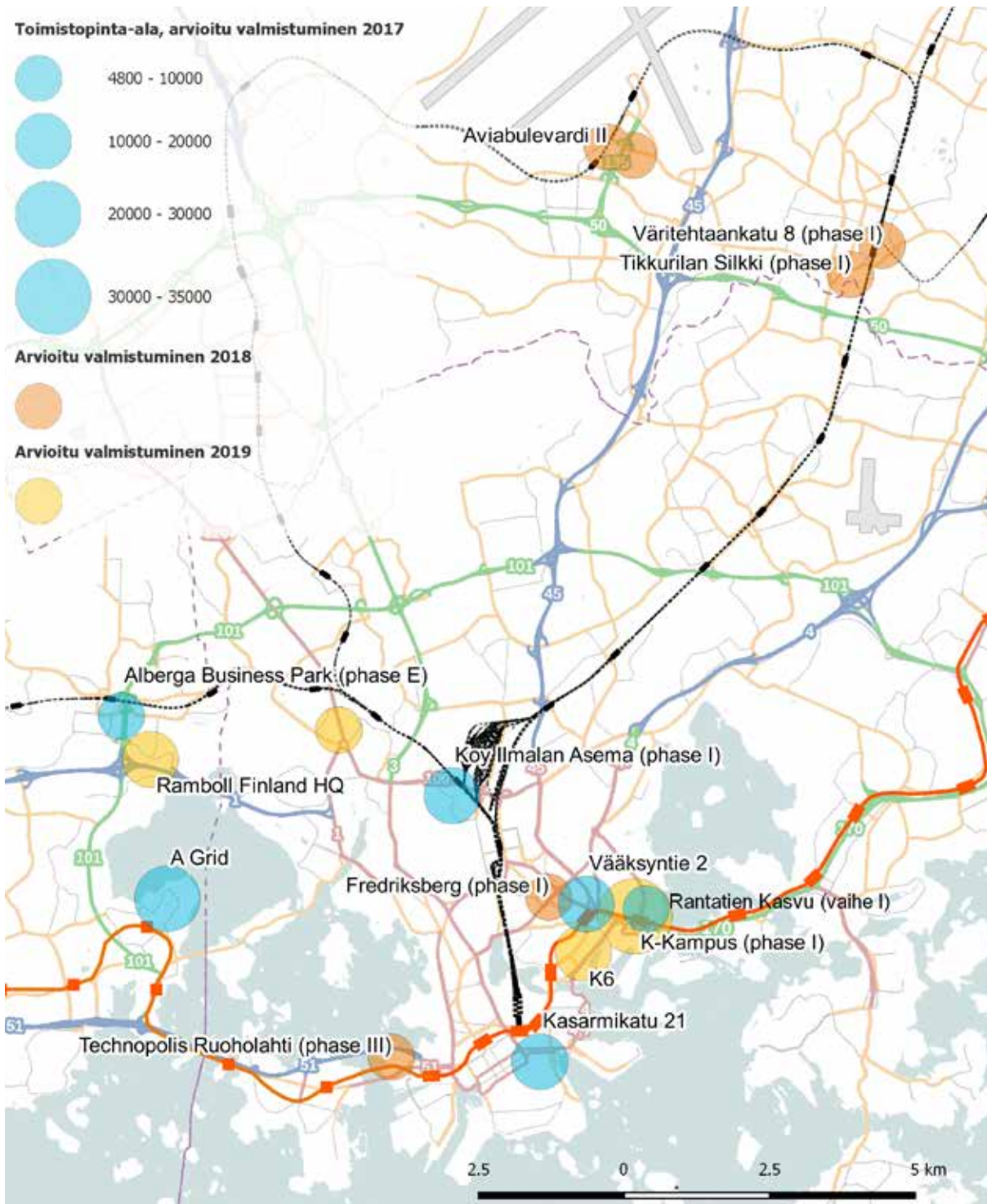
Pääkaupunkiseudun **tuotannollisten tilojen** rakentaminen keskittyy Vantaalle, jossa lentokentän läheisyyteen nousee muutamia uusia logistiikka- tai terminaalirakennuksia. Suuria logistiikkahankkeita on käynnissä myös pääkaupunkiseudun ympäristökunnissa, kuten Lidlin hanke Järvenpäässä ja S-ryhmän jättikohde Sipoossa.

Kuvio 6. Käynnissä olevat rakennushankkeet (vuokrattava ala) syyskuussa 2017



Lähde: KTI, RPT Docu Oy,25

Kartta 1. Rakenteilla olevat toimistojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla



Additions to the map by KTI. OpenStreetMap Finland web services, licensed under CC BY 4.0. Map: Ministry of Education and Culture and data: OpenStreetMap contributors.

3 VUOKRATASOT PÄÄKAUPUNKISEUDUN KESKEISILLÄ TOIMITILAOSA-MARKKINOILLA

3.1 Helsinki

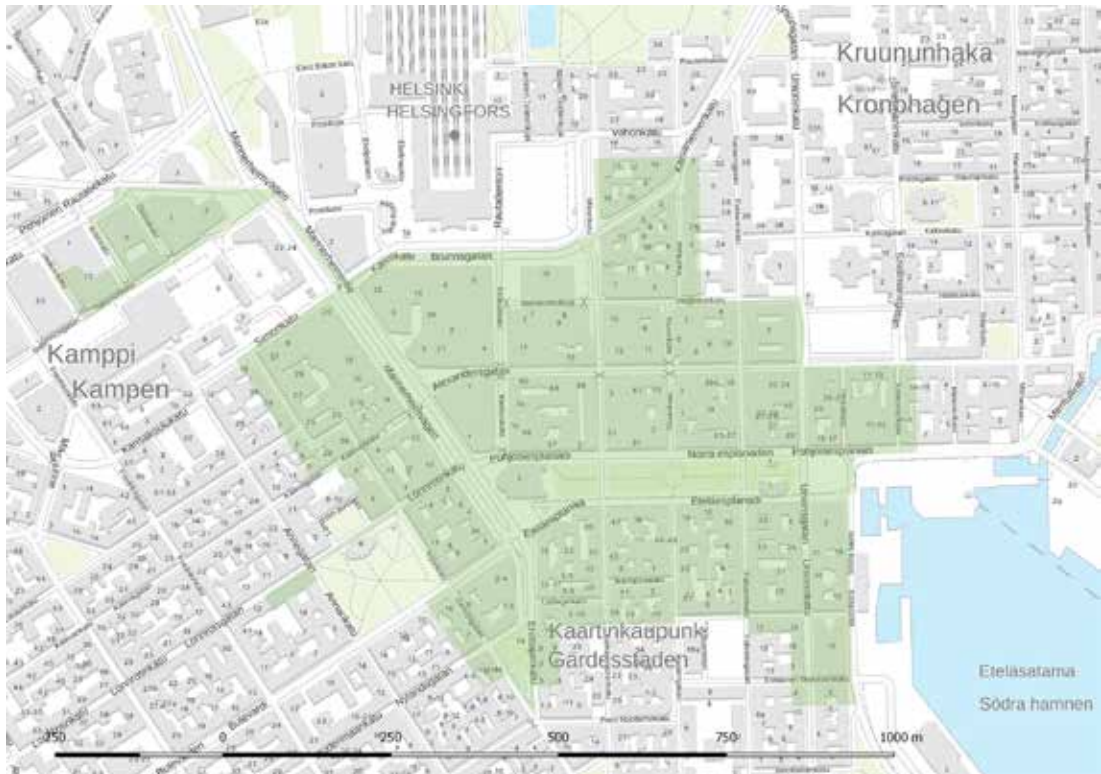
3.1.1 Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi

Helsingin ydinkeskusta on pääkaupunki-seudun houkuttelevin ja kallein toimito-osamarkkina-alue. Keskustan suosiota ylläpitävät hyvät liikenneyhteydet ja palvelutarjonta, laadukas imago sekä hyvin ylläpidetty kiinteistökanta. Keskusta on ensisijainen sijaintipaikka useille liike-elämän

palveluja tarjoaville asiantuntijayrityksille, kuten asianajo- ja konsulttiyrityksille, sekä rahoitusalan palveluja tarjoaville yrityksille. Ydinkeskusta on maantieteellisesti melko pieni ja rajattu alue, jossa tilakannan kasvu rajoittuu harvalukuisiin uudishankkeisiin ja olemassa olevan kannan kehittämiseen.

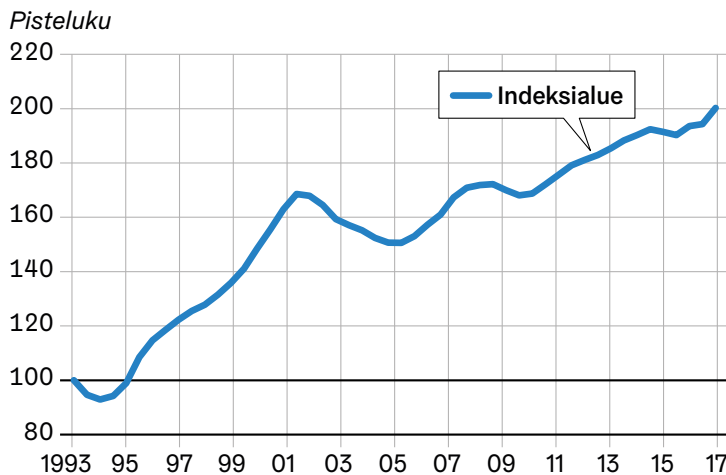
Helsingin keskustan uusia toimito-vuokrasopimuksia kuvaava KTI:n toimito-vuokraindeksi nousi lähes 3,5 prosenttia syksyn 2016 ja 2017 välisenä ajanjaksona. Nousu kiihtyi muutamien viime vuosien tasoista selkeästi taloustilanteen piristämänä.

Kartta 2. Indeksialueen kartta



Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licensed under CC BY 4.0.

Kuvio 7. Ydinkeskustan toimistovuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992–8/2017



Vuodesta 1993 lähtien puolivuositain päivitetty indeksi ylitti nyt ensimmäistä kertaa 200 pisteen rajan. (kuvio 7, liitetaulukko 1, sivu 24)

Helsingin keskeisintä ydinkeskustaa kuvaavaan KTI:n indeksialueeseen kuuluu osia Kluuvin, Kampin ja Kaartinkaupungin kaupunginosista (kartta 2). Indeksialueen toimistotilojen neliövuokrat ovat nousseet tasaisesti viime vuosina. Syksyn 2017 tilanteessa indeksialueen kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten bruttovuokratason mediaani oli 28,77 euroa neliöltä kuukaudessa, ja keskiarvo 29,44 euroa neliöltä. Vuokratasojen hajonta kasvoi hieman vuoteen 2016 verrattuna etenkin kaikkein kalleimpien tilojen hintatason nousun myötä. KTI:n tietokannassa vuokrien yläkvartiili nousi lähes kahdella eurolla 32,44 euroon, kun taas alakvartiilin nousu jäi reiluun 50 senttiin.

Uusia toimistovuokrasopimuksia solmittiin Helsingin ydinkeskustassa selkeästi koko vallitsevaa sopimuskantaa korkeampaan vuokratasoon: kevään ja syksyn 2017 välisenä aikana alkaneiden uusien sopimusten mediaanivuokrataso oli 29,57 euroa ja yläkvartiili 33,50 euroa neliöltä. Kaikkein kalleimpia sopimuksia alkoi suurimmassa, yli 500 neliön toimistokokoluokassa.

Helsingin keskustan vahvasta houkuttelevuudesta huolimatta myös ydinkeskustassa on nykytilanteessa tarjolla tyhjää toi-

mistotilaa. KTI:n vuokratietokannassa indeksialueen käyttöaste oli 86,5 prosenttia syyskuussa 2017. Vuokrausaste on pysytellyt 86 prosentin tuntumassa parin viimeisen vuoden ajan.

3.1.2 Toimistovuokrat Helsingin eri alueilla

Kluuvi, Kamppi, Kaartinkaupunki

Helsingin keskustan kalleimmat toimistotilat löytyvät Kluuvin kaupunginosasta; Aleksanterinkadulta, Pohjoisesplanadilta sekä näitä yhdistäviltä kaduilta. KTI:n vuokratietokannan tunnusluvut ovat Kluuvissa nousseet tasaisesti viime vuosina. Syksyn 2017 poikkileikkausaineistossa mediaanivuokrataso oli 28,76 euroa ja yläkvartiili tasan 33 euroa neliöltä. Kluuvin hieman syrjäisempien sijaintien ja heikompileikkuisten toimistojen vuokratasot ovat ydinalueita selkeästi matalampia, ja neliövuokratasojen hajontaa kuvaava kvartiiliväli on melko suuri, lähes kahdeksan euroa. Tyhjien toimistotilojen määrä Kluuvissa väheni hieman kevään ja syksyn 2017 välisenä aikana, mutta vuokrausaste pysytteli matalana, vain 82,5 prosentissa.

Kaartinkaupungin kalleimmat toimistotilat sijaitsevat Eteläesplanadin varrella ja sen läheisyydessä. Kaartinkaupungin toimistomarkkinoiden painopiste on siir-

tymässä etelään Kasarmitorin uuden toimistohankkeen valmistumisen myötä. Alueen vuokratason hajonta on KTI:n tietokannassa keskustan muita alueita pienempää, ja neliövuokrien alakvartiili oli 26,30 euroa ja yläkvartiili 31,26 euroa neliöltä syksyllä 2017. Kaartinkaupungissa on runsaasti neliövuokraltaan erittäin kalliita tiloja sekä pienimmässä, alle 50 neliön että suurimmassa, yli 500 neliön kokoluokassa. Kaartinkaupungin vuokrausaste on pysytellyt ennallaan noin 83 prosentissa vuonna 2017.

Kampin toimistotilatarjonta on laadultaan ja sijainniltaan melko hajanaista. Kampin arvostetuimmat toimistosijainnit löytyvät Mannerheimintieltä ja sen läheisyydestä sekä Kampin kauppakeskuksen ympäristöstä. Kampissa alueen keskimääräiset vuokratasot ovat selkeästi Kluuvia ja Kaartinkaupunkia matalampia, ja mediaanivuokrataso oli KTI:n tietokannassa 24,22 euroa neliöltä syksyllä 2017. Kampissa keskimääräinen vuokrataso on viime vuosina noussut Kluuvia ja Kaartinkaupunkia hitaammin, ja uusien vuokrasopimusten neliövuokrien tunnusluvut ovat vuonna 2017 olleet suurin piirtein samalla tasolla kuin koko vallitsevan sopimuskannan vuokrat. Kampissa vuokrausaste pysyttelee muita keskustan toimistomarkkina-alueita korkeampana, lähes 90 prosentissa.

Ruoholahti

Ruoholahden ja sen jatkeena sijaitsevan Salmisaaren toimistotilakanta on pääosin laadukasta ja modernia. Alueen vuokrauskanta koostuu esimerkiksi vakuutus- ja rahoitusalan yrityksistä sekä erilaisista konsulttiyrityksistä. Alue kärsi hitaan talouskehityksen vuosina melko korkeasta vajaakäytöstä, mutta nyt vuokrausaste on noussut 87 prosenttiin. Alueen suuret kiinteistönomistajat, kuten eläkevakuutusyhtiöt Varma ja Ilmarinen, ovat viime vuosina tiivistäneet omaa tilankäyttöään ja vuokranneet merkittäviä osia omista pääkonttoreistaan muille käyttäjille. Ruoholahden

toimistovuokrien yläkvartiilitaso on noin 25 euroa neliöltä.

Pasila, Vallila, Sörnäinen, Kalasatama

Pasilasta Vallilan kautta Kalasatamaan ja Sörnäisiin ulottuva vyöhyke on yksi Helsingin merkittävimpiä toimistomarkkina-alueita, jossa kiinteistökehittäminen on parhaillaan aktiivista.

Länsi-Pasilan toimistovuokrien tunnusluvut ovat 1–2 euroa korkeampia kuin Itä-Pasilassa, joskin tilojen laadullinen hajonta näkyy myös vuokrien suurempana hajontana. Pasilan toimistojen käyttöaste on parantunut viime vuosina, ja oli lähes 93 prosenttia syksyllä 2017.

Vallilan tilakanta on kokenut viime vuosina muodonmuutoksen etenkin OP Ryhmän uusien toimitilojen valmistumisen myötä. Vallilaan nousee parhaillaan myös NCC:n Fredriksbergin ensimmäinen kohde. Vallilan keskimääräiset vuokratasot ovat selkeästi Pasilaa matalampia ja mediaanivuokrataso on vain hieman yli 14 euroa neliöltä. Tyhjää tilaa on etenkin vanhemmassa tilakannassa runsaasti, ja käyttöaste on vain hieman yli 80 prosenttia.

Kalasatamassa ja Sörnäisissä koko vallitsevan vuokrasopimuskannan yläkvartiili on 20 euron tuntumassa. Molemmilla alueilla on myös uutta tilatarjontaa, jossa vuokrataso on selkeästi korkeampi. Tyhjän toimistotilan määrä on etenkin Sörnäisissä kasvanut ja vuokrausaste pudonnut lähelle 70 prosenttia.

Pitäjänmäki

Pitäjänmäen yritysalue on jo vuosia kärsinyt korkeasta vajaakäytöstä. Vaikka tyhjän tilan määrä KTI:n tietokannassa hieman laski syksyn 2016 ja 2017 välisenä aikana, on käyttöaste edelleen vain hieman yli 60 prosenttia. Toimistovuokrien mediaanitaso on pysytellyt 13 euron tuntumassa. Uusia vuokrasopimuksia on tehty hieman tätä matalampaan tasoon.

Lauttasaari

Myös Lauttasaaren toimistomarkkinoiden vajaakäyttö on ollut jo vuosia korkea, ja tyhjän tilan määrän kasvu kiihtyi jälleen vuoden 2017 aikana. Sekä käyttöaste että neliövuokrien tunnusluvut ovat Lauttasaarella suurin piirtein samalla tasolla kuin Pitäjänmäellä. Uusia vuokrasopimuksia on Lauttasaarella tehty kevään ja syksyn 2017 välisenä aikana kuitenkin keskimääräistä paremman laatuista ja pääosin pienehköistä tiloista, ja uusien vuokrien tunnusluvut ovat siksi selkeästi koko vallitsevaa sopimuskantaa korkeampia.

3.1.3 Liiketilat

Ydinkeskusta

Helsingin liiketilamarkkinoiden keskeisin alue, KTI:n tarkasteluissa niin kutsuttu Ykkösalue (kartta 3), ulottuu Kampin ja Forumin kauppakesuksista Kluuvin kauppakeskukseen ja Fabianinkatuun saakka, ja pohjois-eteläsuunnassa Kaivokadulta Pohjoisesplanadille. Keskustan korkeimmat neliövuokrat löytyvät kauppakeskusten parhailta kauppapaikoilta sekä Alek-

santerinkadulta, Pohjoisesplanadilta ja näiden välisiltä poikkikaduilta.

Liiketilojen vuokratason hajonta on selkeästi toimistotiloja suurempaa riippuen tilan koosta, laadusta sekä mikrosijainnista esimerkiksi jalankulkuvirtojen äärellä. Ydinkeskustan pienimpien, alle 50-neliöisten liiketilojen vuokratason yläkvartiili on yli 2,5-kertainen suurimman kokoluokan, eli yli 500 neliön tiloihin verrattuna. Pienempien kokoluokkien tilojen vuokratason hajonta on selkeästi isoja tiloja suurempaa, mikä osaltaan kuvastaa sijainnin suurta merkitystä etenkin pienimpien kauppapaikkojen menestykselle. Keskustan liiketilojen yläkvartiili- ja mediaanivuokratasot nousivat 4–5 eurolla syksyn 2016 ja 2017 välisenä aikana. Uusien vuokrasopimusten tunnusluvut ovat kautta linjan vallitsevaa sopimuskantaa korkeampia. Keskustan liiketilojen käyttöaste pysyttelee korkeana, yli 95 prosentissa.

Heti ykkösalueen ulkopuolelle mentäessä liiketilavuokrat putoavat merkittävästi. Koko Kluuvin ja Kampin keskimääräinen liiketilavuokrataso on noin 15 euroa ykkös-aluetta matalampi. Kaartinkaupungin liiketilojen vuokrien keskiluvut ovat jopa 40 euroa keskustan parhaita liiketilasijainteja matalampi.

Kartta 3. Ykkösalueen kartta



Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licensed under CC BY 4.0.

Taulukko 4. Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Helsingissä: koko vallitsevan vuokrasopimuskannan sekä uusien sopimusten (1/2017–8/2017 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteessä)

| TOIMISTOTILAT | | Medi- aani | Keski- arvo | Luku- määrä | LIIKETILAT | | Medi- aani | Keski- arvo | Luku- määrä |
|---|-------------|---------------|----------------|----------------|---|-------------|---------------|----------------|----------------|
| Indeksi- alue | vallitsevat | 28,77 | 29,44 | 715 | Ykkös- alue | vallitsevat | 71,37 | 84,63 | 668 |
| | uudet | 30,21 | 29,98 | 116 | | uudet | 80,00 | 94,17 | 107 |
| Kluuvi | vallitsevat | 28,76 | 29,20 | 487 | Kluuvi | vallitsevat | 56,65 | 73,02 | 484 |
| | uudet | 31,00 | 30,40 | 84 | | uudet | 58,55 | 74,16 | 79 |
| Kamppi | vallitsevat | 24,22 | 24,58 | 380 | Kamppi | vallitsevat | 54,14 | 72,33 | 460 |
| | uudet | 23,55 | 24,42 | 53 | | uudet | 60,09 | 83,81 | 68 |
| Kaartin- kaupunki | vallitsevat | 28,85 | 29,54 | 215 | Kaartin- kaupunki | vallitsevat | 29,41 | 33,73 | 90 |
| | uudet | 28,15 | 28,41 | 29 | | uudet | 29,50 | 35,89 | 23 |
| Ruoho- lahti | vallitsevat | 22,94 | 22,11 | 310 | Ruoho- lahti | vallitsevat | 20,23 | 19,09 | 72 |
| | uudet | 22,70 | 21,35 | 43 | | uudet | 22,17 | 22,16 | 13 |
| Vallila | vallitsevat | 14,14 | 14,11 | 153 | Vallila | vallitsevat | 14,88 | 17,43 | 66 |
| | uudet | 15,59 | 15,20 | 34 | | uudet | | | 5 |
| Itä- ja Länsi- Pasila | vallitsevat | 18,82 | 18,38 | 163 | Itä- ja Länsi- Pasila | vallitsevat | 15,25 | 14,67 | 37 |
| | uudet | 16,51 | 16,79 | 32 | | uudet | | | 3 |
| Sörnäi- nen* *Ilman Kalasata- maa | vallitsevat | 17,79 | 18,28 | 103 | Sörnäi- nen* *Ilman Kalasata- maa | vallitsevat | 16,00 | 16,39 | 13 |
| | uudet | .. | .. | 4 | | uudet | .. | .. | 4 |
| Kala- satama | vallitsevat | 16,83 | 16,82 | 102 | Kala- satama | vallitsevat | 13,34 | 15,41 | 16 |
| | uudet | 17,10 | 17,81 | 12 | | uudet | | | 0 |
| Pitäjän- mäen teolli- suusalue | vallitsevat | 13,24 | 13,29 | 236 | Etu- ja Taka- Töölö | vallitsevat | 22,14 | 20,81 | 39 |
| | uudet | 12,00 | 12,52 | 28 | | uudet | | | 3 |
| Lautta- saari | vallitsevat | 13,37 | 13,62 | 154 | Lautta- saari | vallitsevat | 25,38 | 32,92 | 37 |
| | uudet | 16,44 | 15,58 | 20 | | uudet | | | 2 |

Ydinkeskustan ulkopuolella parhaat kaup-
papaikat löytyvät pääosin kauppakeskuk-
sista, joista nykyisellään merkittävimmät si-
jaitsevat Helsingissä Itäkeskuksessa, Ruo-
holahdessa, Kannelmäessä ja nyt myös
Lauttasaassa. Uusi tilatarjonta nosti eten-
kin Lauttasaaren keskimääräisiä liiketila-
vuokria vuoden 2017 aikana.

Ruoholahden keskimääräinen liiketilojen
vuokrataso on karkeasti neljäsosa ydinkes-
kustan vuokrista. Neliövuokrien keskiluvut
ovat jo vuosia pysytelleet 20 euron tuntu-
massa. Töölön liiketilavuokrat ovat keski-
määrin samalla tasolla kuin Ruoholahdes-
sa, ja Vallilassa, Pasilassa ja Sörnäisissä
muutaman euron tätä matalampia. (tau-
lukko 4)

3.2 Espoo

Espoon korkeimmat toimistovuokrat löytyvät Keilaniemen melko modernista tilakannasta. Keilaniemen alue kärsi joitakin vuosia melko korkeasta vajaakäytöstä, mutta alueen vuokrausaste on parissa vuodessa noussut lähes 20 prosenttiyksiköllä ja oli nyt yli 93 prosenttia. Piristytävä kysyntä näkyy myös alueen vuokratasoissa: koko sopimuskannan mediaanivuokrataso nousi yli eurolla vuonna 2017. Viereisellä Otanien alueella tyhjää toimistotilaa on edelleen Keilaniemeä runsaammin.

Espoon toisella merkittävällä toimistoalueella Leppävaarassa käyttöaste on pysytellyt vakaana noin 87 prosentin tasolla. Myös vuokratasot ovat pysytelleet ennallaan 19–20 eurossa. Uusia sopimuksia on vuoden 2017 aikana alkanut keskimäärin hieman vallitsevaa vuokratasoa matalammilla vuokrilla.

Espoon toimistoalueista heikointa kehitystä ovat viime vuosina osoittaneet Kilo-Mankkaan sekä Olarin ja Niittykummun alueet, joissa tilakanta ei vastaa käyttäjien nykyvaatimuksia. Kilo-Mankkaan toimistojen käyttöaste on pari vuotta pysytellyt väkivoin 54 prosentissa ja vuokrien keskiluvut 12–13 euron tasolla. Olari-Niittykummun

alueella käyttöaste on vajonnut 75 prosentin tuntumaan, ja vuokratasot pysyttelevät pari euroa Kilo-Mankkaan aluetta korkeampina.

Espoon liiketilatarjonta painottuu aluekeskusten ja Länsimetron asema-alueiden kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan keskittymiin. Leppävaaran liiketilavuokrat ovat tasoltaan 50–60 prosenttia Helsingin ykkösalueen vuokrista. Olarin ja Niittykummun sekä Kilo-Mankkaan liiketilatarjonta painottuu suurempiin yksittäisiin, niin kutsuttuihin big box -liiketiloihin, joissa vuokratasot ovat selkeästi korkealatuksia kauppakeskuksia matalampia. Myös Espoon liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät korkeina, yli 95 prosentissa. (taulukko 5)

3.3 Vantaa

Vantaan toimistotilamarkkinat keskittyvät Lentokentän ympäristöön sekä Tikkurilan alueelle. Lentokentän alueen tarjonta on pääosin melko modernia business park -tilakantaa, joka on viime vuosina kasvanut aktiivisen uudisrakentamisen kautta.

Lentokentän kupeessa Veromiehen alueella toimistotilojen yläkvartiilivuokrataso

Taulukko 5. Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Espoossa, vallitsevat sekä uudet (1/2017–8/2017 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

| TOIMISTOTILAT | | Mediaani | Keskiarvo | Lukumäärä | LIIKETILAT | | Mediaani | Keskiarvo | Lukumäärä |
|----------------------------|-------------|----------|-----------|-----------|----------------------|-------------|----------|-----------|-----------|
| Leppävaara | vallitsevat | 19,31 | 19,06 | 328 | Leppävaara | vallitsevat | 42,16 | 46,41 | 214 |
| | uudet | 19,18 | 18,80 | 34 | | uudet | 40,00 | 42,01 | 23 |
| Keilaniemi | vallitsevat | 23,69 | 24,39 | 131 | Olari ja Niittykumpu | vallitsevat | 20,55 | 22,78 | 49 |
| | uudet | 22,74 | 21,90 | 13 | | uudet | .. | .. | 28 |
| Tapiola ja Pohjois-Tapiola | vallitsevat | 17,58 | 17,81 | 130 | Kilo ja Mankkaa | vallitsevat | 14,57 | 15,04 | 22 |
| | uudet | 17,50 | 17,70 | 21 | | uudet | .. | .. | 2 |
| Olari ja Niittykumpu | vallitsevat | 14,42 | 14,93 | 89 | | | | | |
| | uudet | 14,70 | 15,27 | 18 | | | | | |
| Kilo ja Mankkaa | vallitsevat | 12,96 | 13,50 | 118 | | | | | |
| | uudet | 12,49 | 13,67 | 10 | | | | | |

on 20 euron tuntumassa. Alueella eri-ikäiset kiinteistöt ja sijainnit kilpailevat keskenään, ja käyttöaste on viime vuosina pysytellyt melko matalana, alle 70 prosentissa. Veromiehen eteläpuolella Pakkalassa toimistovuokrat ovat pari euroa matalampia. Tikkurilan aseman ympäristö on Vantaan hallinnollinen ja toimistomarkkinoiden perinteinen keskus.

Tikkurilan alue on viime vuosina kehitynyt erityisesti aktiivisen asuntorakentamisen kautta, mutta myös toimisto- ja liikelamarkkinoille on tullut ja tulossa uutta laadukasta tarjontaa. Tikkurilan parhaiden tilojen vuokrat ovat samaa tasoa kuin Lentokentän alueella, mutta heterogeenisesta

tilatarjonnasta johtuen vuokrien hajonta on jonkun verran suurempaa.

Vantaan liikelatatarjonta keskittyy pitkälti samoille alueille kuin toimistot. Lentokentän läheisyydessä, Kehä III:n eteläpuolella kauppakeskus Jumbo ympäristöineen on yksi Vantaan vähittäiskaupan keskuksia. Muilta osin Lentokenttää ympäröivien alueiden liikelatatarjonta painottuu big box -tyyppisiin kohteisiin, joissa neliövuokrien keskiluvut pysyttelevät 15 euron tuntumassa. Tikkurilassa myös liikelatatarjonta on uudistunut viime vuosina, ja liikelavuokrien keskiluvut liikkuvat 20, ja yläkvartiili 30 euron tuntumassa. (taulukko 6)

Taulukko 6. Toimisto- ja liikelamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Vantaalla, vallitsevat sekä uudet (1/2017–8/2017 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

| TOIMISTOTILAT | | Medi- aani | Keski- arvo | Luku- määrä | LIIKETILAT | | Medi- aani | Keski- arvo | Luku- määrä |
|------------------|--------------------|---------------|----------------|----------------|--|--------------------|---------------|----------------|----------------|
| Veromies | <i>vallitsevat</i> | 18,22 | 17,87 | 180 | Viinikkala, Veromies ja Koivu- haka | <i>vallitsevat</i> | 14,87 | 15,39 | 53 |
| | <i>uudet</i> | 18,20 | 18,59 | 33 | | <i>uudet</i> | .. | .. | 7 |
| Pakkala | <i>vallitsevat</i> | 16,24 | 16,09 | 67 | Tammisto ja Pakkala | <i>vallitsevat</i> | 34,64 | 49,22 | 208 |
| | <i>uudet</i> | .. | .. | 7 | | <i>uudet</i> | 30,18 | 49,01 | 19 |
| Myyrämäki | <i>vallitsevat</i> | 14,04 | 14,45 | 106 | Tikkurila | <i>vallitsevat</i> | 18,00 | 20,97 | 35 |
| | <i>uudet</i> | 16,89 | 16,54 | 20 | | <i>uudet</i> | 17,50 | 21,75 | 14 |
| Tikkurila | <i>vallitsevat</i> | 18,70 | 18,17 | 43 | | | | | |
| | <i>uudet</i> | .. | .. | 17 | | | | | |

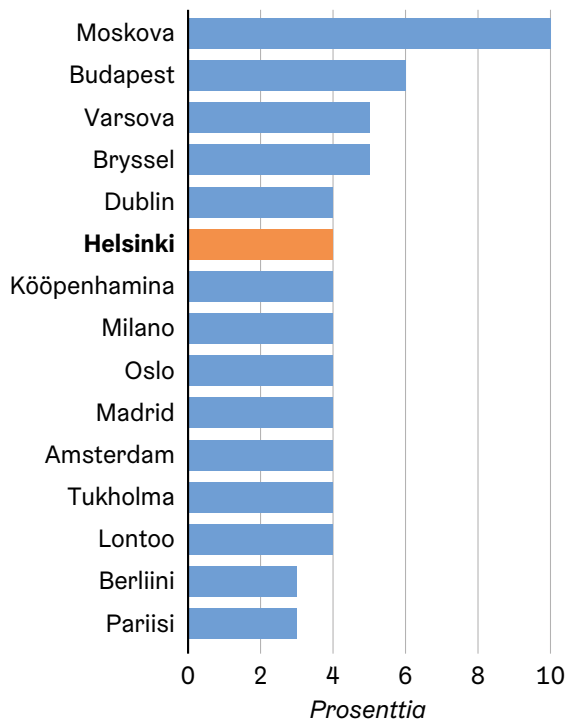
4 TOIMISTOMARKKINAT EUROOPAN PÄÄKAUPUNGEISSA

Globaalin kiinteistöalan konsulttiyhtiön JLL:n mukaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi pysyttelee korkeana koko Euroopassa. Vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen volyymi nousi 14 prosenttia korkeammaksi kuin edellisen vuoden vastaavalla periodilla. Sijoittajia kiinnostavat etenkin Euroopan suuret kiinteistösijoitusmarkkinat Saksassa ja Hollannissa. Myös Iso-Britannian kaupankäyntivolyymi on ollut nousussa Brexit-äänestyksen kiinteistösijoitusmarkkinoille aiheuttaman epävarmuuden hieman hälvennyttyä. Markkinoiden hyvä likviditeetti sekä vahva tilakysyntä ohjaavat pääomia etenkin suurimpiin kaupunkeihin. Korkean pääomatarjonnan sijoitusympäristössä sopivien sijoituskohteiden puute ja parhai-

den kohteiden huipputasolle nousseet hinnat ovat merkittävimpiä sijoitusmarkkinoiden aktiviteettia hidastavia tekijöitä.

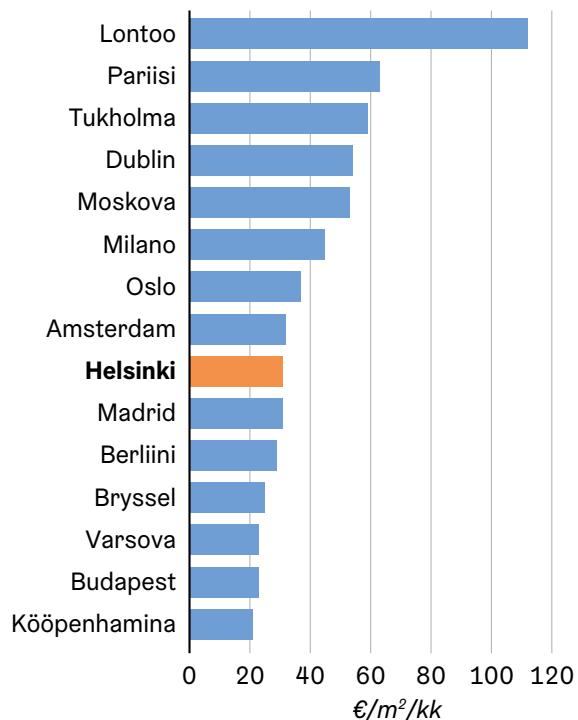
Vahva sijoituskysyntä painaa kaikkein laadukkaimpien ja vähäriskisimpien kiinteistöjen tuottovaatimuksia kautta maailman. Helsingin prime-toimistojen noin neljän prosentin nettotuottovaatimusta so ylittää esimerkiksi Tukholman noteerauksen noin puolella prosenttiyksiköllä, ja kaikkein vahvimman sijoituskysynnän kaupunkeihin nähden tuottoero nousee jopa yli prosenttiyksikköön. Keski- ja Itä-Euroopan riskitaso hinnoitellaan useita prosenttiyksiköitä pohjoisen ja läntisen Euroopan vakiintuneita markkinoita korkeammaksi. (kuvio 8)

Kuvio 8. Laatutoimistojen nettotuottovaatimukset syksyllä 2017



Lähde: JLL, KTI (Helsinki).

Kuvio 9. Laatutoimistojen markkina- vuokrat syksyllä 2017 (€/m²/kk)



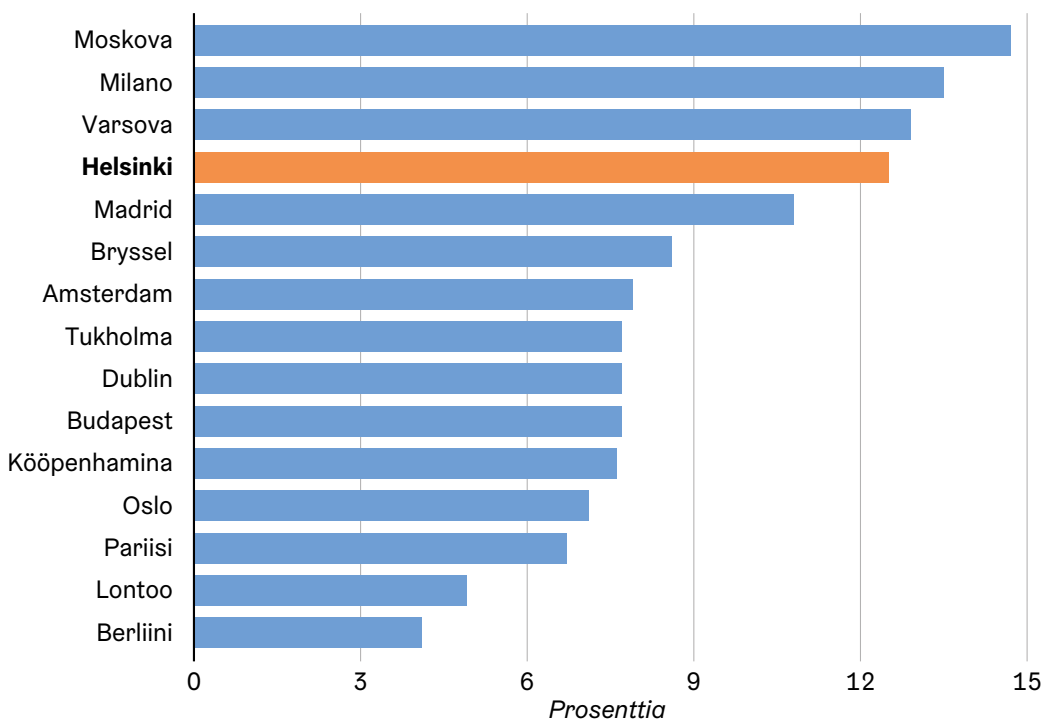
Lähde: JLL, KTI (Helsinki).

Toimistotilan kustannus vuokralaiselle on Helsingissä eurooppalaista keskitasoa. Helsingin keskustan parhaiden toimistojen reilun 30 euron nettovuokrataso on samaa luokkaa kuin esimerkiksi Madridissa tai Amsterdamissa. Tukholmassa markkinavuokrat ovat nousseet Helsinkiä nopeammin viime vuosina, ja parhaiden tilojen vuokrataso on lähes kaksi kertaa korkeampi kuin Helsingissä. Lontoossa toimistoneuliöstä joutuu maksamaan yli kolminkertaisen hinnan Helsinkiin verrattuna. Helsingin toimistovuokrien kehitys on useimpia muita Euroopan pääkaupunkeja vakaampaa: vuositason muutokset ovat Helsingissä viimeisen vuosikymmenen aikana olleet vain joitakin prosentteja suuntaan tai toiseen, kun useimmissa muissa pääkaupungeissa muutokset ovat huomattavasti jyrkempiä. Esimerkiksi Tukholmassa ja Berlii-

nissä euromääräiset markkinavuokrat ovat viimeisen vuoden aikana nousseet lähes 10 prosentilla, ja Moskovassa vastaavasti laskeneet noin viidellä prosentilla. (kuvio 9)

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden reilun 14 prosentin vajaakäyttöaste on eurooppalaisten pääkaupunkien korkeimpien joukossa. Vajaakäytön kehitys on pääkaupunkiseudulla ollut erisuuntaista kuin useimmissa muissa kaupungeissa. Tilakysynnän piristymisen myötä esimerkiksi Kööpenhaminan vajaakäyttöaste on JLL:n mukaan viimeisen vuoden aikana pudonnut noin kahdella ja Berliinin noin yhdellä prosenttiyksiköllä. Amsterdamissa ja Budapestissä vajaakäytön pudotus on ollut vielä tätäkin jyrkempää. Helsingin lisäksi vajaakäyttö on ollut nousussa vain Lontoossa ja Madridissa. (kuvio 10)

Kuvio 10. Toimistojen vajaakäyttöaste eri kaupungeissa syksyllä 2017



Lähde: JLL, Catella (Helsinki).

5 TEEMA-ARTIKKELI: HELSINGIN KEHITTYVÄT TOIMITILAMARKKINA-ALUEET

Helsingissä on käynnissä merkittäviä aluekehityshankkeita eri puolilla kaupunkia. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupungin kasvu luomalla mahdollisuuksia rakentamiselle vapauttamalla ja kaavoittamalla uusia maa-alueita. Toimitilamarkkinoiden näkökulmasta merkittävimpiä kehittyviä alueita ovat Keski-Pasila, Kalasatama ja Jätkäsaari. Myös monille asuntopainotteisille kehittyville alueille, kuten esimerkiksi Kruunuvuorenrantaan tai Kuninkaantammen, on suunnitteilla jonkin verran toimitilarakentamista, mutta selvästi pienemmässä mittakaavassa.

Pasila

Keski-Pasilan rakentamisen myötä Pasilasta tulee entistä yhtenäisempi kokonaisuus suuren ratapiha-alueen poistuesssa Itä- ja Länsi-Pasilan väliltä. Pasilan alue on jo pitkään ollut pääkaupunkiseudun merkittävimpiä toimistoalueita, mutta nyt alueen toimitilakanta on monipuolistumassa muun muassa liiketila- ja hotellirakentamisen myötä. Helsingin kaupungin suunnitelmien mukaan Pasilan työpaikkojen määrä kaksinkertaistuu ja nousee noin 50 000 vuoteen 2040 mennessä.

Noin 85 000 liiketilaneliön kokoisesta Mall of Triplasta tulee yksi Suomen suurimmista kauppakesuksista. Mall of Triplan rakennustyöt käynnistyivät vuoden 2017 alussa, ja keskus on valmistumassa loppuvuodesta 2019. Mall of Triplan sijoittajakonsortioon kuuluvat hankkeen pääkehittäjän YIT:n ohella Etera, Fennia ja Onvest. Triplahanke tulee sisältämään kauppakesuksen lisäksi runsaasti asuntoja, toimistoja ja hotellin. Tripla-hankkeen keskellä sijaitseva Pasilan asema uudistuu Suomen vilkkaim-

maksi rautatieasemaksi, jonka kautta odotetaan vuonna 2025 kulkevan 130 000 matkustajaa päivässä.

Triplan hotellihanke nytkähti eteenpäin viime kesänä, kun Exilionin hallinnoima kiinteistösisjoitusrahasto sopi investoivansa hankkeeseen 88 miljoonaa euroa. Rahaston sijoittajina toimivat eläkeyhtiöt Elo, Veritas ja Valtion Eläkerahasto. Pinta-alaltaan 17 800 neliöinen ja 430 hotellihuonetta sisältävä kiinteistö tulee valmistuessaan olemaan yksi Suomen suurimmista hotelleista. Projektin on määrä käynnistyä vuoden 2018 aikana, ja hotellin arvioidaan valmistuvan vuoden 2020 alussa.

Triplan lisäksi Pasilan alueelle nousee uutta toimitilakantaa myös Länsi-Pasilan pohjoisosaan, jossa Hartelan rakentama Koy Ilmalan Asema -toimistorakennus on juuri valmistumassa. Noin 11 600 neliöiseen toimistorakennukseen sijoittuu mm. HSY ja Hartelan oma pääkonttori. Hankkeen sijoittajana on saksalainen HANSAINVEST, joka osti kiinteistön 50 miljoonalla eurolla vuonna 2016. Pasilassa on myös tehty merkittäviä vanhempien toimistorakennusten peruskorjausprojekteja. Esimerkiksi Fennia-ryhmä uudisti hiljattain Länsi-Pasilassa TEKESin entisen pääkonttorin, jonne ryhmä muutti oman pääkonttorinsa kuluneena vuonna. VR:n pääkonttori on puolestaan muuttamassa Helsingin keskustasta Yleisradion Ison Pajan tiloihin vuonna 2018.

Kalasatama

Kalasatama on Helsingin itäiseen kanta-kaupunkiin, Sörnäisten kaupunginosaan kuuluva osa-alue, jonka kehitys on ollut nopeaa sataman siirryttyä Vuosaareen

viime vuosikymmenen lopulla. Helsingin kaupungin kehityssuunnitelmissa Pasilan, Vallilan ja Kalasataman alueet muodostavat yhtenäisen, keskenään verkottuneen työpaikka-alueen.

Kalasataman alueella on jonkin verran vanhempia toimistokiinteistöjä, joissa vuokratasot ovat keskimäärin hieman matalampia kuin esimerkiksi Pasilassa. Vuoden 2017 syyskuussa KTI:n vuokratietokannan mediaanineliövuokra oli Kalasataman toimistoissa 16,8 euroa, kun Pasilassa vastaava luku oli 18,9 euroa. Uusien kohteiden vuokratasot ovat kuitenkin selkeästi tätä korkeampia. Tuotannollisten tilojen neliövuokrat ovat Kalasatamassa suhteellisen korkeita mediaanineliövuokran ollessa lähes 10 euroa.

Asuntorakentaminen on Kalasatamassa ollut ripeää koko 2010-luvun ajan. Nyt alueelle on nousemassa myös runsaasti uutta toimitilakantaa. Keskeisimmäksi maamerikiksi on nousemassa 60 000 liiketilaneliön kauppakeskus REDI, jonka sijoittajina ovat hankkeen pääkehittäjän SRV:n ohella Ilmarinen, OP Ryhmä ja LähiTapiola. Eteran yhdistyessä Ilmariseen vuoden 2018 alussa tulee Ilmarisesta siis sijoittaja sekä Mall of Triplan että REDIn kauppakeskuksiin. Redin yhteyteen aiotaan rakentaa kahdeksan tornia, joista seitsemän tulee asuinkäyttöön ja yhteen tulee toimisto- ja hotellitilaa.

Toimistorakentaminen on jo nyt ripeää Kalasataman alueella, sillä eläkeyhtiö Varma kehittää REDIn viereen 35 000 neliön kokoista K-Kampusta. Rakennukseen tulee sijoittumaan Keskon pääkonttori, mutta tiloihin haetaan myös muita vuokralaisia. Parisataa metriä pohjoisempaan on Lindström Investin rakennuttama, vuoden 2017 lopulla valmistunut toimistotalo Rantatien Kasvu. Business Parkin seuraavan vaiheen, Rantatien Loikan, on tämänhetkisten suunnitelmien mukaan määrä valmistua vuonna 2019. Viereiselle Sörnäisten alueelle on nousemassa Skanska CDF:n K6-toimistohanke. Myös Pasilan ja Kalasataman välillä Vallilassa on meneillään tai suunnitteilla useita merkittäviä toimistorakennushankkeita.

REDIn viereen on myös rakenteilla mittava, 23 000 neliön uusi terveys- ja hyvinvointikeskus, joka otetaan käyttöön alkuvuodesta 2018. Saksalainen Deka Immobilien Investment GmbH investoi hankkeeseen jo sen rakentamisen alkuvaiheessa.

Jätkäsaari

Helsingin lounaiskärjessä sijaitsevaan Jätkäsaaren suunnitellaan vuoteen 2030 mennessä nousevaksi koteja noin 18 000 ja työpaikkoja noin 6 000 helsinkiläiselle. Jätkäsaaren tähänastisesta uudisrakentamisesta valtaosa on ollut asuinrakentamista, mutta alueella on myös esimerkiksi Verkko-kauppa.comin myymälä-, toimisto- ja varistorakennus sekä vuonna 2016 auennut 425 huoneen Clarion-hotelli, johon yhdistettiin viereinen makasiinirakennus kongressikeskukseksi. Jätkäsaaren on suunnitteilla useampia muitakin hotelleja. Esimerkiksi Välimerenkadun varteen aiotaan rakentaa 151 huoneen Art Hotel Helsinki sekä Hellsten Hotel Groupin 83 huoneen hotelli. Uusi terminaalirakennus Tallinnan ja Pietarin laivoille valmistui Jätkäsaaren alkuvuodesta 2017.

SRV on kehittämässä alueelle Wood City -korttelia, jonka toimistokiinteistöistä SRV ja peliyhtiö Supercell solmivat lokakuussa 2017 ehdollisen kauppasopimuksen. Yli 10 000 neliön toimistorakennuksen rakennustöiden on määrä käynnistyä vuoden 2018 alkupuolella. Helsingin kaupunki valmistelee Jätkäsaaren Bunkkeriin liittyvää päätöksentekoa, ja pyrkii saamaan kiinteistökaupan kaupunginvaltuuston päätettäväksi alkuvuodesta 2018. Kohteeseen on suunnitteilla asuntoja, liikuntatiloja ja uimahalli, ja sen rakennustöiden arvioidaan käynnistyvän aikaisintaan vuoden 2018 lopulla. Vuoden 2017 lokakuussa Jätkäsaarella tehtiin merkittävä hoivakiinteistökauppa, kun Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt osti NV Property Fund I Ky -rahastolta pääosin terveydenhuollon toimijoille vuokratun kiinteistön.

6 TUNNUSLUKUJEN TULKINTA

Julkaisussa kuvataan toimitilojen vuokratasoja keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla. Raportti kuvaa sekä kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten kuukausittaisia neliövuokria (€/m²/kk) (vallitsevat vuokratasot) että uusien vuokrasopimusten vuokratasoa. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2017 ja se sisältää kaikki KTI:n vuokratietokannassa olevat 1.9.2017 voimassa olevat vuokrasopimukset. Uudet vuokrat sisältävät tammi-elokuussa 2017 alkaneiden sopimusten vuokratiedot. Julkaisun liitteinä ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1994–2017.

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 3) tarkastellaan paikallisten asiantuntijoiden arvioita eri kaupunkien nettovuokrien (ei sisällä ylläpitoa) markkinatasosta.

Toimitilavuokria tarkastellaan raportissa tilatyypeittäin (liike- ja toimistotilat) ja alueen (kaupunginosa tai niiden yhdistelmä) mukaan. Vuokratasot esitetään niiltä osamarkkinoilta, joilla aineisto on ollut riittävän kattava: aineistossa on oltava vähintään kahdeksan vuokrasopimusta, yksittäisen tiedonluovuttajan osuus ei ole suurempi kuin 2/3 osamarkkinan sopimuksista ja vuokranantajia on vähintään kolme. Raportin aluejaottelu noudattaa Helsingin tilastollista piirijakojärjestelmää. Taulukoissa esitetään lisäksi viimeisimmän vuoden vuokratasot tilan kokoluokkiin jaoteltuna: alle 49 m², 50–199 m², 200–499 m² ja yli 500 m².

Vuokratasojen eri vuosien välisessä vertailussa on otettava huomioon, että kunakin vuonna saatavilla oleva vuokra-aineisto ei välttämättä sisällä kaikkia aiempina vuosina mukana olleita sopimuksia, vaan sekä tiedonluovuttajissa että kiinteistönomistuksissa on voinut tapahtua muutoksia. Uusien vuokrien tunnuslukuihin vaikuttaa myös se, minkä laatuisista tiloista on kyseisen tarkastelujakson aikana tehty vuokrasopimuksia. Toimitilan vuokratasoon vaikuttavat monet tekijät; esimerkiksi sijainti (makro- ja mikrotasolla), rakennuksen ja tilan laatu ja ominaisuudet sekä vastaavuus vuokralaisen tarpeisiin ja preferensseihin. Osamarkkinan sisälläkin vuokrien hajonta voi joissain tapauksissa olla suurta. Jotta tarkastelu antaisi mahdollisimman kattavan kuvan vuokratasoista osamarkkinoittain, on liitteen taulukoissa kuvattu vuokratasoja viiden eri tunnusluvun kautta. Raportissa kuvattavat tilastolliset tunnusluvut ovat keskiarvo, mediaani, alakvartiili, yläkvartiili ja kvartiiliväli (tunnuslukujen laskenta on kuvattu seuraavalla sivulla). Lisäksi kunkin tunnusluvun rinnalla on tunnuslukujen taustalla oleva sopimusten lukumäärä. Vuokratasot ovat kunkin tarkasteluvuoden nimellisuokria.

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, 2016:3 ja 2017:3. Myös vuosien 2009 ja 2010 taulukkotilastot ovat saatavissa Kaupunkitutkimus- ja tilastot -yksiköstä.

Tilastolliset tunnusluvut:

Lukumäärä

KTI:n tietokannassa olevien vuokrasopimusten lukumäärä tarkastellulla alueella.

Keskiarvo

Raportissa käytetään aritmeettista keskiarvoa. Aritmeettinen keskiarvo saadaan laskemalla kaikki havaintojen arvot yhteen ja jakamalla saatu summa havaintojen lukumäärällä. 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 järjestyneen aineiston keskimäinen arvo tai kahden keskimäisen keskiarvo, jos havainnot 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.

Liitetaulukko 1. Ydinkeskustan toimistovuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992–8/2017 (9/1992=100)

| Aika kuukausi/vuosi | Indeksialueen indeksipisteluku | Aika kuukausi/vuosi | Indeksialueen indeksipisteluku |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 3/17–8/17 | 200.3 | 9/04–2/05 | 150.7 |
| 9/16–2/17 | 194.3 | 3/04–8/04 | 152.4 |
| 3/16–8/16 | 193.6 | 9/03–2/04 | 155.2 |
| 9/15–2/16 | 190.3 | 3/03–8/03 | 157.1 |
| 3/15–8/15 | 191.4 | 9/02–2/03 | 159.3 |
| 9/14–2/15 | 192.4 | 3/02–8/02 | 164.5 |
| 3/14–8/14 | 190.3 | 9/01–2/02 | 167.9 |
| 9/13–2/14 | 188.3 | 3/01–8/01 | 168.6 |
| 3/13–8/13 | 185.4 | 9/00–2/01 | 163.0 |
| 9/12–2/13 | 182.9 | 3/00–8/00 | 155.5 |
| 3/12–8/12 | 181.1 | 9/99–2/00 | 148.5 |
| 9/11–2/12 | 179.1 | 3/99–8/99 | 141.1 |
| 3/11–8/11 | 175.6 | 9/98–2/99 | 135.9 |
| 9/10–2/11 | 172.1 | 3/98–8/98 | 131.5 |
| 3/10–8/10 | 168.7 | 9/97–2/98 | 127.8 |
| 9/09–2/10 | 168.1 | 3/97–8/97 | 125.5 |
| 3/09–8/09 | 170.0 | 9/96–2/97 | 122.3 |
| 9/08–2/09 | 172.2 | 3/96–8/96 | 118.6 |
| 3/08–8/08 | 171.9 | 9/95–2/96 | 114.7 |
| 9/07–2/08 | 170.9 | 3/95–8/95 | 108.5 |
| 3/07–8/07 | 167.3 | 9/94–2/95 | 98.9 |
| 9/06–2/07 | 161.0 | 3/94–8/94 | 94.2 |
| 3/06–8/06 | 157.3 | 9/93–2/94 | 92.9 |
| 9/05–2/06 | 153.1 | 3/93–8/93 | 94.6 |
| 3/05–8/05 | 150.6 | 9/92–2/93 | 100.0 |

TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ JA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA 2017

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2017 –julkaisussa kuvataan toimitilamarkkinoita ja niiden kehitystä Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla syksyllä 2017. Julkaisun pääpaino on Helsingin toimisto- ja liiketilojen vuokratasoissa, mutta lisäksi tarkastelussa on Espoon ja Vantaan keskeisiä osamarkkinoita.

Toimitilavuokramarkkinat ovat Helsingissä piristyneet talouskasvun siivittämänä ja kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti oli viime vuonna ennätysvilkasta. Tyhjien toimistotilojen määrä pysyttelee pääkaupunkiseudulla kuitenkin korkeana piristyneestä tilakysynnästä huolimatta. Korkeaa vajaakäyttöastetta ylläpitävät tilankäyttäjien pyrkimys tilankäytön tehostamiseen ja uudisrakentamisen suuri määrä.

Ennätysmatala korkotaso on houkuttellut lisää pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille. Vuonna 2017 Helsingin kiinteistökauppavolyymi nousikin jälleen selkeästi edellistä, vuonna 2016 saavutettua ennätystasoa korkeammaksi.

Julkaisutilaukset

p. 09 310 36293

Internet

www.hel.fi/kaupunkitieto