

# Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla syksyllä 2018

**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 36377

**Internet**

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

**Tilaukset, jakelu**

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

# Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla syksyllä 2018

**Kuviot ja taitto**

Lotta Haglund

**Paino**

Edita Prima, Helsinki 2019

**Painettu**

ISSN 2489-4303

**Verkossa**

ISSN 2489-4311

# Sisällys

1	Johdanto .....	5
2	Vahva taloustilanne sekä pääoman runsas tarjonta tukevat kiinteistösijoitusmarkkinoita .....	6
	2.1 Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti vilkasta.....	6
	2.2 Toimitilavuokramarkkinoiden positiivinen kehitys jatkuu suurimmissa kaupungeissa .....	8
	2.3 Toimitilakanta kasvaa vilkkaan rakentamisen myötä .....	10
3.	Vuokratasot nousujohteisia pääkaupunkiseudun keskeisillä toimitilaosamarkkinoilla.....	13
	3.1 Helsinki.....	13
	3.2 Espoon eri alueiden kehitys erisuuntaista .....	19
	3.3 Vantaalla lentokentän ja Tikkurilan alueet kehittyvät.....	20
4	Euroopan toimistomarkkinat lähellä syklin huippua.....	21
5	Kansainvälisten sijoittajien rooli kasvaa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla.....	24



# 1 Johdanto

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

Julkaisussa kuvataan toimitilamarkkinoita ja niiden kehitystä Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla syksyn 2018 tilanteessa. Julkaisun pääpaino on Helsingin toimisto- ja liiketilamarkkinoissa. Lisäksi tarkastelussa on Espoon ja Vantaan keskeisimpiä osamarkkinoita. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinatunnuslukuja vertaillaan myös muihin eurooppalaisiin pääkaupunkeihin. Viimeisen luvun teema-artikkeli käsittelee kansainvälisten sijoittajien osuutta ja merkitystä pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

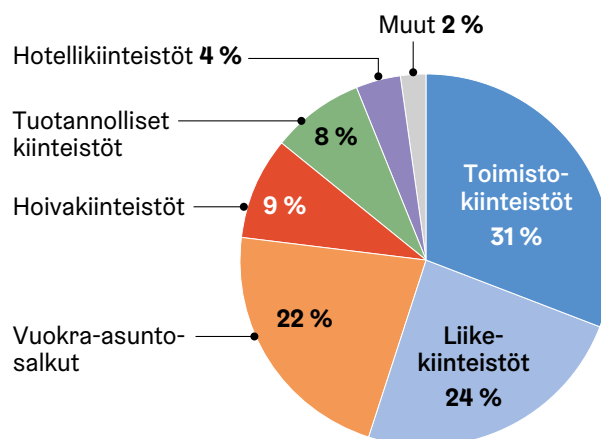
Raportti perustuu pääosin KTI:n markkinatietokantoihin, jotka kuvaavat suurten ammattimaisten kiinteistösijoittajien kiinteistösijoitussalkkuja ja transaktioita. KTI:n vuokramarkkina-aineistoja, tunnuslukuja ja laskentamenetelmiä kuvataan tarkemmin raportin liitteessä 1.

## 2 Vahva taloustilanne sekä pääoman runsas tarjonta tukevat kiinteistösijoitusmarkkinoita

### 2.1 Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti vilkasta

Vuosi 2018 oli jo viides perättäinen vilkkaan kaupankäynnin vuosi Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Koko vuoden kaupankäyntivolyymi nousi yli yhdeksään miljardiin euroon, mikä on toiseksi suurin vuotuinen volyyymi kautta aikain. Kokonaisvolyymiä nostivat edellisen vuoden tapaan erityisesti poikkeuksellisen suuret yksittäiset kaupat, joita tehtiin sekä suuremmista kiinteistösalkkukokonaisuuksista että merkittävistä yksittäisistä kiinteistökohteista.

Kuvio 1. Kaupankäyntivolyymi Suomen kiinteistömarkkinoilla sektoreittain, tammi–syyskuu 2018



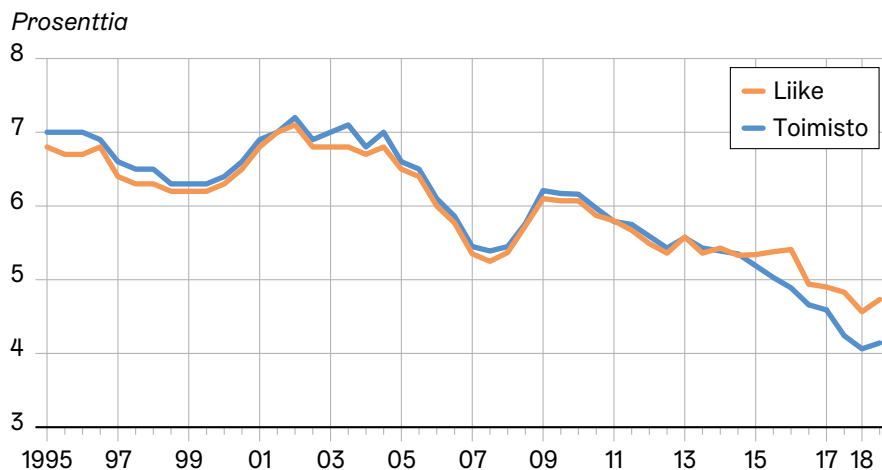
Sijoittajien kiinnostus kohdistui laaja-alaisesti kaikille kiinteistösektoreille. Vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kiinteistökaupoista toimistokiinteistöjen osuus oli 31 prosenttia ja liikekiinteistöt vastasivat noin neljänneksestä kaikista kaupoista. Myös vuokra-asuntosalkuilla tehtiin kauppaa aktiivisesti, ja niiden osuus tammi–syyskuun kaikista kaupoista oli 22 prosenttia. Pienemmistä kiinteistösektoreista hoivakiinteistöillä tehtiin euromääräisesti enemmän kauppaa kuin koskaan aiemmin, ja niiden osuus kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kaikista kiinteistökaupoista nousi yhdeksään prosenttiin (ks. kuvio 1).

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kansainvälinen kilpailukyky on säilynyt hyvänä sekä positiivisen talouskehityksen että monia verrokkimaita hienoisesti houkuttelevampien nettotuottotasojen ansiosta. Ulkomaiset sijoittajat vastasivat lähes kahdesta kolmanneksesta kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kaupoista, ja loppuvuoden suuret kaupat nostivat osuutta entisestään. Vuoden suurimmat kaupat ovat olleet pääosin ulkomaisten sijoittajien tekemiä. Vuoden aikana Suomeen rantautui jälleen useita uusia ulkomaisia sijoittajia. Näistä merkittävimpiä olivat Morgan Stanley Real Estaten hallinnoimat rahastot, jotka tekivät keväällä ensimmäisen sijoituksensa Pohjoismaihin ostamalla Kojamolta lähes 1 600 vuokra-asuntoa. Lokakuussa Morgan Stanley osti yhdessä vuoden suurimmista kaupoista kauppakeskus Itiksen Helsingistä.



Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimukset jatkoivat vahvan sijoituskysynnän ja matalana pysyttelevän korkotason ansiosta laskuaan vuoden 2018 loppupuolelle asti. Lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyssä toimisto- ja liikekiinteistöjen nettotuottotasot kuitenkin nousivat hienoisesti kevään pohjalukemistaan. Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistokiinteistön nettotuottovaatimus asettui kyselyssä 4,1 prosenttiin, mikä on vajaan 0,1 prosenttiyksikköä korkeampi lukema kuin huhtikuussa tehdyssä kyselyssä (kuvio 2). Asuntokiinteistöjen nettotuottovaatimukset jatkoivat edelleen laskuaan, ja hyvä sijaintisen helsinkiläisen asuntokohteen tuottovaade oli 3,7 prosenttia.

Kuvio 2. Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa

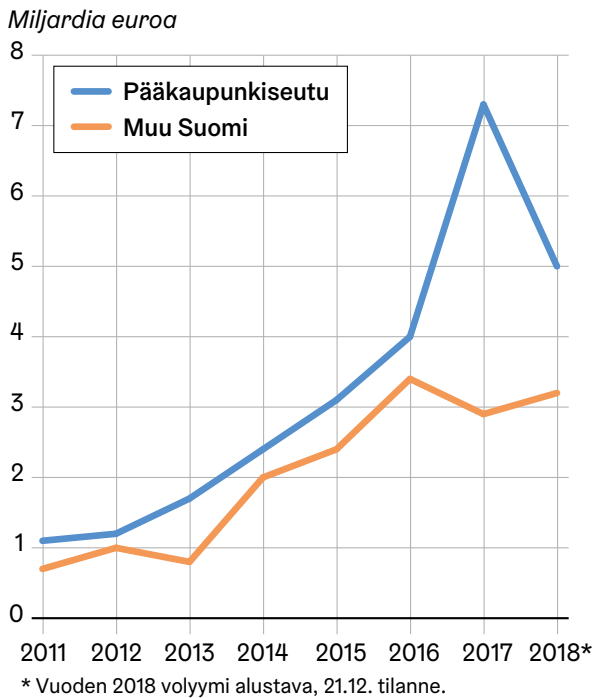


Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Vuoden 2018 suurin kiinteistökauppa tehtiin lokakuussa, kun Kildare Nordic Acquisitions S.ä.r.l. osti julkisen ostotarjouksen kautta Technopoliksen koko osakekannan, ja veti yhtiön pois pörssilistalta. Technopoliksen suomalaisen kiinteistösalkun arvo on noin 950 miljoonaa euroa, ja yhtiön Suomen kampukset sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Oulussa ja Kuopiossa. Vuoden toiseksi suurin kauppa tehtiin kesällä, kun Tukholman pörssiin listattu uusi Cibus Nordic Real Estate AB osti suomalaisen kiinteistörahastomanageri Sirituksen hallinnoimien kahden rahaston liikekiinteistösalkut 767 miljoonalla eurolla. Lokakuussa tehty kauppakeskus Itiksen 516 miljoonan euron kauppa on suurin Suomessa koskaan tehty yksittäisen kiinteistökohteen kauppa.

Pääkaupunkiseudun rooli ja asema Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla säilyy vahvana, ja vuoden 2018 kiinteistökaupoista joulun mennessä peräti 61 prosenttia oli tehty pääkaupunkiseudulla (kuvio 3). Etenkin toimistokiinteistöjen sijoituskysyntä painottuu edelleen vahvasti pääkaupunkiseudulle. Muualta Suomesta edellytetään edelleen selkeästi pääkaupunkiseutua korkeampaa nettotuottotasoa, mikä houkuttelee syrjäisempien sijaintien riskit hyväksyviä sijoittajia myös muille alueille. Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kasvukeskusten tuottovaatimukset nousivat syksyllä hienoisesti edelliseen kevääseen verrattuna, eli pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välinen tuottoero pysyy edelleen merkittävänä.

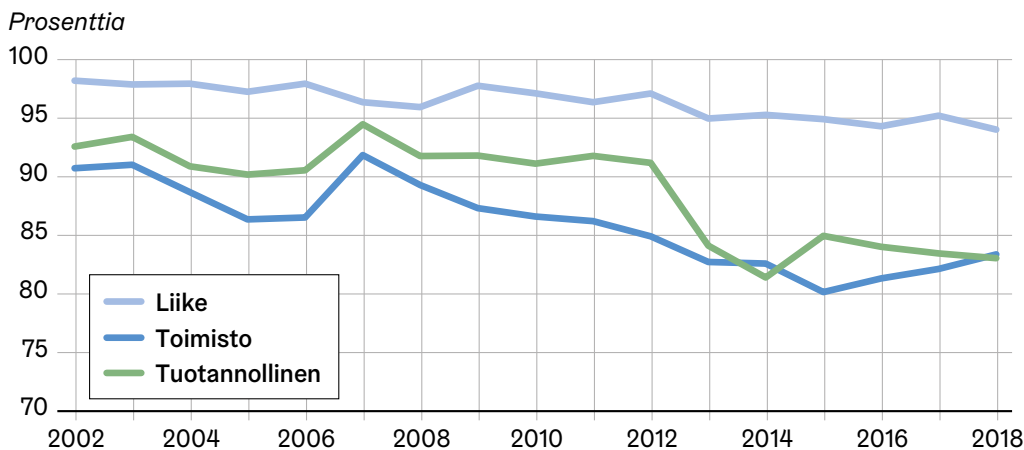
Kuvio 3. Kaupankäyntivolyymi, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



## 2.2 Toimitilavuokramarkkinoiden positiivinen kehitys jatkuu suurimmissa kaupungeissa

Vahva taloustilanne on viimeisen kahden vuoden aikana piristänyt toimitilavuokramarkkinoita (ks. kuvio 4). Etenkin toimistotilojen kysyntä on kasvanut, mikä näkyy pääkaupunkiseudun parhaiden alueiden ja tilojen vuokratason nousuna sekä käyttöasteiden paranemisena. Pääkaupunkiseudun liiketilavuokramarkkinoillakin kehitys on toistaiseksi valtaosin positiivista, mutta kasvava liiketilatarjonta ja kuluttajien käyttäytymisen muutos lisäävät liiketilamarkkinoiden epävarmuutta. Verkkokaupan kasvu, vastuullisuusnäkökulmien merkityksen painottuminen ja vaikutukset kulutukseen sekä kuluttajien keskittyminen entistä suurempiin ja keskeisiin sijainnin kauppapaikkoihin vaikuttavat vahvasti liiketilamarkkinoiden tulevaisuuteen.

Kuvio 4. Käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



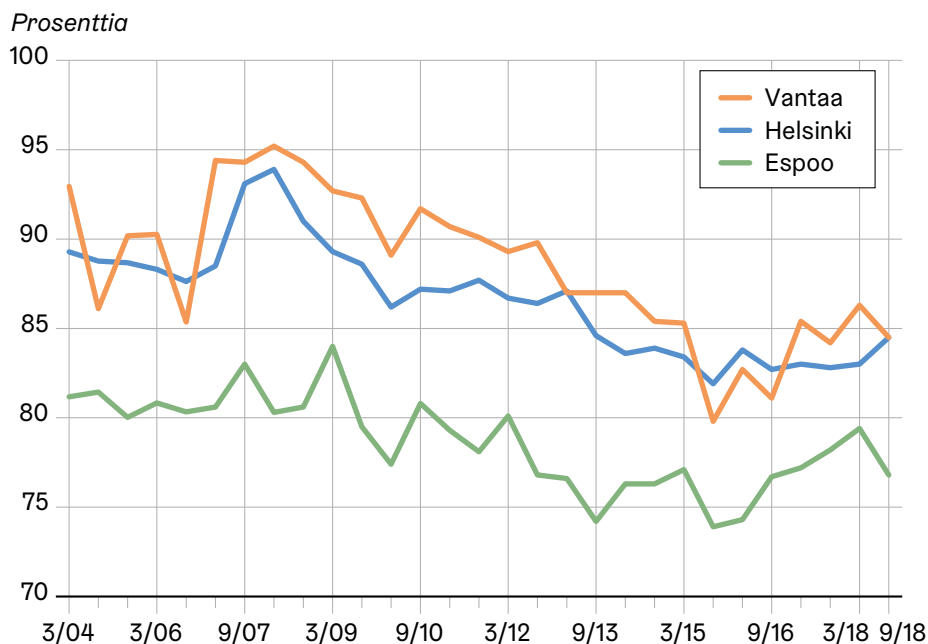
Tyhjien **toimistotilojen** määrä pysyttelee piristyneestä tilakysynnästä huolimatta pääkaupunkiseudulla edelleen korkeana. Vaikka toimistotilojen nettokäyttöönotto on viime vuosina ollut positiivinen, eli käytössä olevien toimistotilojen kokonaismäärä on kasvanut, on vilkas uudisrakentaminen ja tilojen tehostunut käyttö hillinnyt vajaakäyttöasteen laskua (ks. taulukko 1).

KTI:n seurannassa suurten kiinteistösijoittajien omistamien toimistotilojen käyttöaste oli pääkaupunkiseudulla 83,5 prosenttia syyskuun alun tilanteessa (kuvio 4, taulukko 1). Edelleen matalasta tasostaan huolimatta tämä oli korkein lukema sitten syksyn 2012. Catella Property:n tilastoima pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste oli tasan 13 prosenttia syksyllä 2018, mikä tarkoittaa noin 1,1 miljoonaa tyhjää toimistoneliötä. Helsingissä ja etenkin keskusta-alueella tyhjää tilaa on pääkaupunkiseudun keskimääräistä tasoa vähemmän. KTI:n seurannassa koko Helsingin käyttöaste nousi 85 prosentin tuntumaan ja ydinkeskustassa yli 90 prosenttiin. Espoon toimistojen käyttöaste pysyttelee hienoisesta nousustaan huolimatta alle 78 prosentissa, ja Vantaalla lukema on lähellä Helsingin tasoa.

Taulukko 1. Toimitilojen käyttöasteet (%) pääkaupunkiseudulla

	TOIMISTOTILAT			LIIKETILAT		
	Syksy					
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
<b>Helsinki</b>	84,5	82,8	82,7	94,8	94,7	94,8
<b>Espoo</b>	76,8	78,2	76,7	96,4	96,8	94,3
<b>Vantaa</b>	84,5	84,2	81,1	90,3	94,9	93,1
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	83,4	82,1	81,3	94,0	95,2	94,3

Kuvio 5. Toimistotilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Pääkaupunkiseudun **liiketilojen** käyttöasteet pysyttelevät edelleen korkeana, noin 94 prosentissa KTI:n seurannassa. Vilkkaan uudisrakentamisen seurauksena tilakanta on vahvassa kasvussa, mikä voi nostaa tyhjien tilojen määrää ainakin tilapäisesti lähitulevaisuudessa. KTI:n tilastoissa pääkaupunkiseudun kaupungeista suhteellisesti eniten tyhjää liiketilaa on Vantaalla, kun taas Espoon liiketilojen käyttöaste ylittää 96 prosenttia.

Myös **tuotannollisten tilojen** käyttöasteet ovat kehittyneet positiivisesti viimeisen parin vuoden aikana. KTI:n vuokratietokannassa pääkaupunkiseudun logistiikka-, varasto- ja tuotantotilojen käyttöaste oli kuitenkin vain noin 83 prosentin tuntumassa syksyllä 2018. Hyvälaatuisten ja -sijaintisten tuotannollisten tilojen käyttöaste on kuitenkin selkeästi tätä korkeammalla tasolla.

**Helsingin** merkittävistä toimistomarkkina-alueista korkeimmat käyttöasteet löytyvät keskustasta sekä Pasilasta. Ydinkeskustan käyttöaste oli syyskuun alun tilanteessa hie- man yli 90 prosenttia, ja etenkin Kampin alueen käyttöaste nousi selkeästi edellisestä vuodesta. Suhteellisesti eniten tyhjää tilaa löytyy edelleen Pitäjänmäeltä ja Herttoniemestä, joissa KTI:n tietokannan käyttöaste pysyttelee alle 70 prosentissa.

**Espossa** toimistojen käyttöaste pysyttelee edelleen matalimpana Kilo-Mankkaan alu- eella. Myös Leppävaarasta löytyy melko runsaasti tyhjiä toimistotiloja. Sen sijaan Keila- niemen toimistojen käyttöaste on parin viime vuoden aikana parantunut selkeästi, joskin isojen vuokralaisten vaihtumiset ja kiinteistöjen kehittäminen aiheuttaa alueen käyttöas- teluvuissa heiluntaa. **Vantaalla** lentokentän alueen toimistojen käyttöaste on niin ikään parantunut tilakannan kasvusta huolimatta.

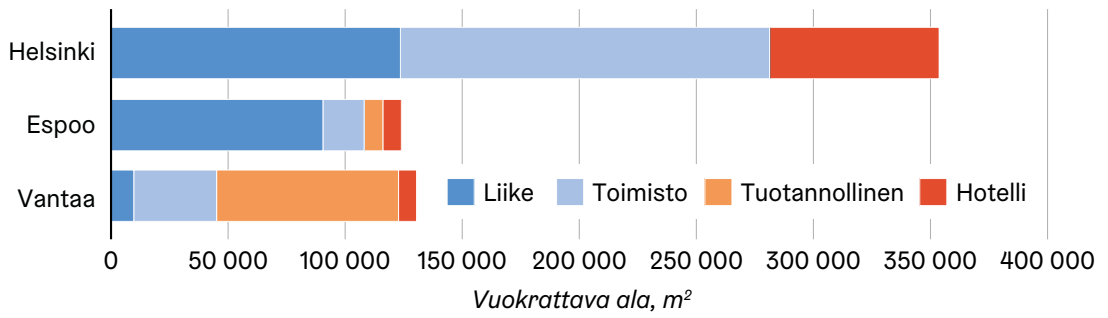
Tyhjän tilan jakautuminen eri-ikäisiin toimistokohteisiin kuvastaa hyvin vuokralais- ten kiinnostusta hyväsjaintisiin ja -laatuisiin tiloihin. Käyttöasteet ovat korkeimpia, yli 90 prosenttia, uusimmissa, 2000-luvulla valmistuneissa kohteissa. Uusien kohteiden veto- voimaa vahvistavat hyvän sijainnin lisäksi modernit, nykypäivän vaatimuksia vastaavat tilaratkaisut. Myös KTI:n vuokratietokannan vanhimmissa, ennen vuotta 1950 valmistu- neissa toimistokohteissa käyttöaste on keskimääräistä korkeampi, lähes 88 prosenttia. Vanhimmat kohteet sijaitsevat tyypillisesti parhailla paikoilla, esimerkiksi Helsingin kes- kustassa. Matalimmat vuokrausasteet löytyvät puolestaan 1970-luvulla (73 prosenttia) sekä 1990-luvulla (78 prosenttia) valmistuneista toimistorakennuksista, jotka eivät vas- taa käyttäjien laatu- ja/tai sijaintipreferensseihin yhtä hyvin kuin kaikkein uusimmat tai toisaalta vanhimmat kohteet.

## 2.3 Toimitilakanta kasvaa vilkkaan rakentamisen myötä

Vahva sijoituskysyntä sekä vuokramarkkinoiden piristyminen on ylläpitänyt toimitilojen uudisrakentamista. Korkeana pysyttelevästä vajaakäytöstä huolimatta toimistojen ra- kentaminen on vilkasta. Viimeisen vuosikymmenen aikana pääkaupunkiseudulle on val- mistunut keskimäärin noin 80 000 uutta toimistoneliötä vuodessa. Syyskuun 2018 lopun tilanteessa rakenteilla oli 210 000 neliötä uutta toimistotilaa, joka valmistuu pääosin vuo- sien 2019 ja 2020 aikana. Uusia toimistohankkeita löytyy eri puolilta pääkaupunkiseutua, pääosin hyvien rata- ja/tai tieliikenneyhteyksien ulottuvilta. (kuvio 6, kartta 1)

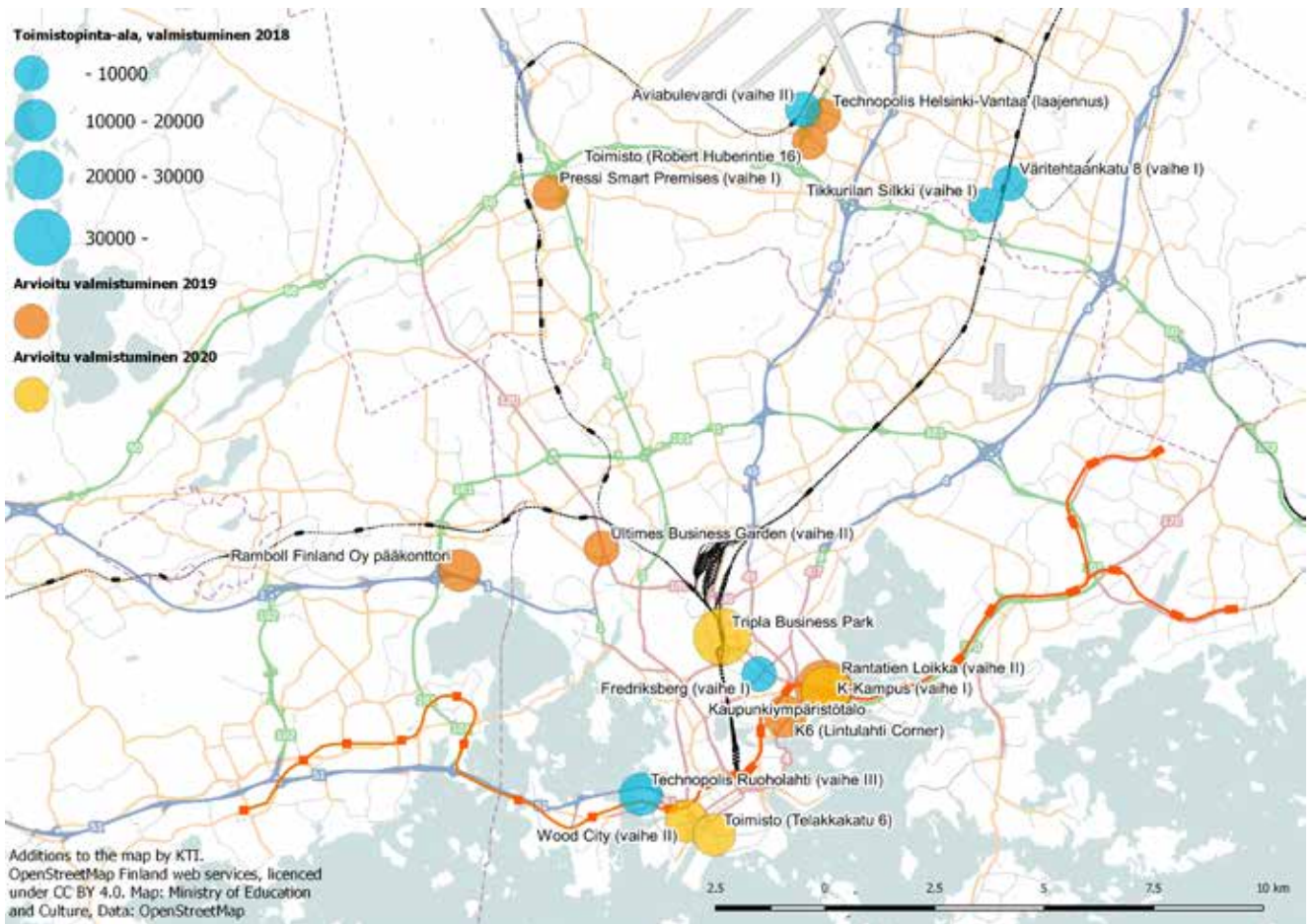
Tyhjillään tai vajaakäytöllä olevia toimistorakennuksia myös poistuu tarjonnasta jat- kuvasti käyttötarkoituksen muutosten kautta. Vuotuinen poistuma on viimeisen vuosi- kymmenen aikana ollut keskimäärin lähes 54 000 neliötä, ja vuoden 2018 aikana peräti yli 100 000 neliötä. Yli 60 prosenttia toimistokannan poistumasta on muutettu asuin-, ja vajaa 30 prosenttia hotellikäyttöön.

Kuvio 6. Käynnissä olevat rakennushankkeet (vuokrattava ala) syyskuussa 2018



Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Kartta 1. Rakenteilla olevat toimistojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla



Myös **liiketilarakentaminen** jatkuu pääkaupunkiseudulla toistaiseksi vilkkaana. Syyskuun lopussa rakenteilla oli 220 000 uutta liiketilaneliötä, joista valtaosa rakentuu suuriin kaupan keskittymiin ja raideliikenneyhteyksien varrelle. Uusia liiketiloja valmistuu kolmena vuonna peräkkäin yli 100 000 neliötä vuodessa vuosina 2017–2019, kun viimeisen kymmenen vuoden keskimääräinen taso on ollut alle 45 000 neliötä vuodessa. Vuoden 2018 merkittävin valmistunut hanke on Kalasatamassa avattu Redi, ja vuoden 2019 aikana valmistuu Pasilan jättihankkeen Mall of Triplan lisäksi myös kauppakeskus Ainoan seuraava vaihe Tapiolassa. Kun nyt käynnissä olevat hankkeet valmistuvat, hiljennee liiketilarakentamisen volyyymi ainakin joksikin aikaa.

Uusia **hotellirakennushankkeita** oli pääkaupunkiseudulla syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä lähes 90 000 neliötä. Suurimpia hankkeita ovat Ruskeasuolle nouseva 440 huoneen SSA Base Helsinki sekä Triplan yli 400 huoneen hotelli. Myös Rautatieaseman lähes 500 huoneen Scandic-hotellin rakennustyöt alkoivat loppuvuodesta 2018. Rautatieaseman lisäksi merkittäviä konversiohankkeita on käynnissä Katajanokalla Keskon vanhassa pääkonttorissa, Hämeentiellä entisessä Kansan toimistorakennuksessa sekä Bulevardin Lapland-hotellihankkeessa.

Pääkaupunkiseudun **tuotannollisten tilojen** rakentaminen keskittyy edelleen Vantaalle, jossa merkittävin hanke on Päiväkummun alueelle nouseva DSV:n logistiikkakeskus. Pääkaupunkiseudun tuntumassa Järvenpäässä valmistui Lidlin suuri logistiikkakeskus loppuvuodesta 2018, ja SOK:n valtava keskus Sipoon Bastukärrissä jatkaa laajenemistaan.

# 3. Vuokratasot nousujohteisia pääkaupunkiseudun keskeisillä toimitilaosamarkkinoilla

## 3.1 Helsinki

### 3.1.1 Helsingin keskustan toimistovuokraindeksi nousi kuusi prosenttia

Helsingin ydinkeskustan asema pääkaupunkiseudun houkuttelevimpana ja kalleimpana toimisto- ja liiketila-alueena säilyy vahvana. Etenkin monille liike-elämän ja rahoitusalan palveluja tarjoaville yrityksille ydinkeskusta on suosittu sijainti. Keskustan suosiota vahvistavat hyvät ja monipuoliset julkiset liikenneyhteydet, ja ydinkeskustan vanhakin toimitilakanta on pääosin hyväkuntoista ja hyvin ylläpidettyä. Vaikka keskusta-alue on maantieteellisesti melko pieni ja rajattu alue, jossa uudisrakentamisen mahdollisuudet ovat rajattuja, on keskustan tilakanta viime vuosina kasvanut Töölönlahden ja Kasarmitorin merkittävien uudishankkeiden myötä.

Helsingin keskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava KTI:n toimistovuokraindeksi nousi kuusi prosenttia syksyn 2017 ja 2018 välisenä aikana. Nousu kiihtyi merkittävästi piristyneen taloustilanteen tukemana. Vastaavan tasoisia nousuprosentteja on nähty viimeksi kymmenen vuotta sitten ennen finanssikriisin puhkeamista ja sitä edellisen kerran 2000-luvun taitteessa IT-buumin vuosina. (kuvio 7)

Helsingin keskeisintä ydinkeskustaa kuvaavaan KTI:n indeksialueeseen kuuluu osia Kluuvin, Kampin ja Kaartinkaupungin kaupunginosista (kartta 2). Indeksialueen toimitilojen neliövuokrien tunnusluvut ovat nousseet merkittävästi viime vuosina. Syyskuussa 2018 indeksialueen kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten bruttovuokratason mediaani ja keskiarvo olivat 29 euron tuntumassa. Koko sopimuskannan vuokratasojen yläkvartiili on noussut tasaisesti viime vuosina, ja oli nyt yli 32 euroa neliöltä. Alakvartiili-kin on parin viime vuoden aikana kivunnut yli 25 euroon neliöltä.

## Kartta 2. Indeksialueen kartta

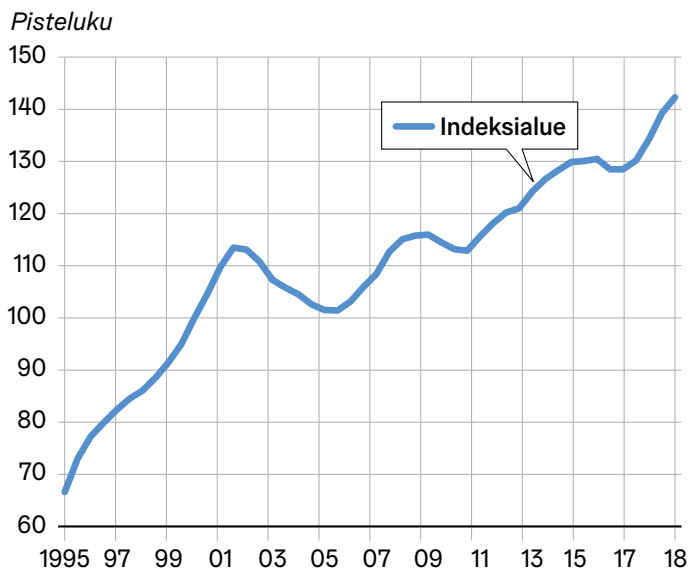


Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licenced under CC BY 4.0

Uusien toimistovuokrasopimusten vuokratasot olivat Helsingin ydinkeskustassa edelleen koko vallitsevaa sopimuskantaa korkeampia, mikä osoittaa vuokrien jatkaneen nousuun: kevään ja syksyn 2018 välisenä aikana alkaneiden uusien sopimusten mediaani- ja keskiarvoneliövuokra oli 30 euron tuntumassa, ja yläkvartiili yli 33 euroa neliöltä.

Keskusta-alueen toimistovuokrasopimusten keskimääräinen tilakoko on 400 neliön tuntumassa. Kaikkein korkeimmat neliövuokrat löytyvät toisaalta pienimmistä, alle 50 neliön, ja toisaalta suurimmasta, yli 500 neliön tilojen kokoluokasta.

Kuvio 7. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 3/1995–9/2018





### 3.1.2 Toimistovuokrat nousussa Helsingin parhailla alueilla

#### **Kluuvi, Kamppi, Kaartinkaupunki**

Helsingin keskustan kalleimmat toimistotilat löytyvät Kluuvin ja Kaartinkaupungin kaupunginosista: Aleksanterinkadulta, Pohjoisesplanadilta sekä näitä yhdistäviltä kaduilta sekä Eteläesplanadilta ja sen tuntumasta.

KTI:n vuokratietokannan tunnusluvut ovat **Kluuvissa** nousseet tasaisesti viime vuosina. Syksyn 2018 poikkileikkausaineistossa mediaanivuokrataso oli 29,5 euroa ja yläkvartiili 33,2 euroa neliöltä. Mediaanivuokra oli nyt 70 senttiä korkeampi kuin syksyllä 2017. Uusissa vuokrasopimuksissa vuokratasot ovat olleet vallitsevaa vuokratasoa korkeampia: mediaani nousi tasan 30 euroon ja yläkvartiili peräti 35,8 euroon neliöltä. Kluuvin vuokratasojen hajonta säilyy melko suurena, ja neliövuokrien alakvartiili oli koko vallitsevassa vuokrasopimuskannassa 25,5 euroa. Kluuvin toimistotilojen vuokrausaste parani selkeästi syksy 2017 ja 2018 välisenä aikana ja oli syyskuussa lähes 88 prosenttia.

**Kaartinkaupungin** toimistomarkkinoiden painopiste on siirtynyt Eteläesplanadin varrelta etelään Kasarmitorille vuonna 2018 valmistuneen uuden suuren toimistohankkeen myötä. Alueen houkuttelevuuden kasvu näkyy etenkin kaikkein kalleimmissa sopimuksissa: vuokratasojen yläkvartiili nousi koko vuokrasopimuskannassa 31,8 euroon ja uusissa sopimuksissa 33,8 euroon neliöltä. Mediaanivuokra on 30 euron tienoilla sekä uusissa sopimuksissa että koko vallitsevassa vuokrasopimuskannassa. Kaartinkaupungin toimistojen vuokrausaste nousi 88 prosenttiin syksyllä 2018.

**Kampin** toimistotilatarjonta on laadultaan ja mikrosijainniltaan melko hajanaista. Kampin arvostetuimmat toimistosijainnit löytyvät Mannerheimintieltä ja sen läheisyydestä sekä Kampin kauppakeskuksen ympäristöstä. Kampissa alueen keskimääräiset vuokratasot pysyttelevät selkeästi Kluuvia ja Kaartinkaupunkia matalampina: mediaanivuokrataso oli KTI:n tietokannassa hieman alle 25 euroa neliöltä syksyllä 2018. Uusia sopimuksia tehtiin koko vallitsevaa sopimuskantaa korkeampaan vuokratasoon, ja niissä mediaanivuokrataso oli lähes 26 euroa neliöltä. Myös Kampissa vuokrausaste parani selkeästi vuoden aikana ja pysyttelee muita keskustan toimistomarkkina-alueita korkeampana, noin 92 prosentissa.

#### **Ruoholahti**

Ruoholahden ja sen jatkeena sijaitsevan Salmisaaren pääosin laadukas ja moderni toimistotilakanta sekä sijainti lähellä keskustaa houkuttelevat esimerkiksi vakuutus- ja rahoitusalan yrityksiä sekä erilaisia konsulttiyrityksiä. Suurten vuokralaisten muutot painoivat Ruoholahden vuokrausasteen 84 prosentin tuntumaan. Ruoholahden keskivuokrat liikkuvat 22 ja 23 euron välillä neliöltä. Uusien vuokrasopimusten yläkvartiilitaso nousi 26 euroon neliöltä, mikä on noin 80 senttiä koko vuokrasopimuskannan vastaavaa tunnuslukua korkeampi.

#### **Pasila, Vallila, Sörnäinen, Kalasatama**

Pasilasta Vallilan kautta Kalasatamaan ja Sörnäisiin ulottuva vyöhyke on yksi Helsingin merkittävimpiä toimistomarkkina-alueita, jossa kiinteistökehittäminen on parhaillaan aktiivista. Vuonna 2019 valmistuvat Kalasataman K-kampus ja Rantatien Loikka sekä Sörnäisten K6, ja vastaavasti 2020 Kalasataman Kaupunkiympäristöä, Pasilan Tripla sekä Vallilan Fredriksbergin seuraavat vaiheet.

**Pasilan** eri alueiden toimistotilojen keskineliövuokrat liikkuvat 19 euron molemmin puolin, ja yläkvartiili on 22 euron tuntumassa. Pasilan toimistojen käyttöaste on parantunut selkeästi viime vuosina, ja oli yli 94 prosenttia syksyllä 2018.

**Vallilan** tilakanta on kasvanut ja kokenut muodonmuutoksen viime vuosien uudishankkeiden myötä. Laadultaan hajanaisesta tilakannasta johtuen vuokrien hajonta on suurta. Koko vallitsevan vuokrasopimuskannan neliövuokrien keskiarvo oli 15,8 euroa neliöltä syksyllä 2018. Uusissa sopimuksissa keskiarvo oli yli 21 euroa, ja yläkvartiili nousi jopa 30 euron tuntumaan. Tyhjää tilaa on etenkin vanhemmassa tilakannassa edelleen runsaasti, ja käyttöaste on 85 prosentin tuntumassa.

**Sörnäisissä** koko vallitsevan vuokrasopimuskannan keskivuokra on 18 ja **Kalasatamassa** 19 euron tuntumassa, ja yläkvartiili molemmilla alueilla 21–22 euron tienoilla. Molemmilla alueilla on myös uutta tilatarjontaa, jossa vuokrataso on selkeästi korkeampi. Tyhjää toimistotilaa on alueilla runsaasti, ja Sörnäisten vuokrausaste on hienoisesta paranemisestaan huolimatta vain 75 prosentin tasolla.

### **Pitäjänmäki**

Pitäjänmäen yritysalueella keskivuokrat ovat vuosia pysytelleet paikoillaan 13–14 euron paikkeilla. Alue on jo vuosia kärsinyt korkeasta vajaakäytöstä. Vaikka tyhjän tilan määrä KTI:n tietokannassa jatkoi hienoista laskuaan syksyn 2017 ja 2018 välisenä aikana, on käyttöaste edelleen vain 68 prosentin tienoilla.

### **Lauttasaari**

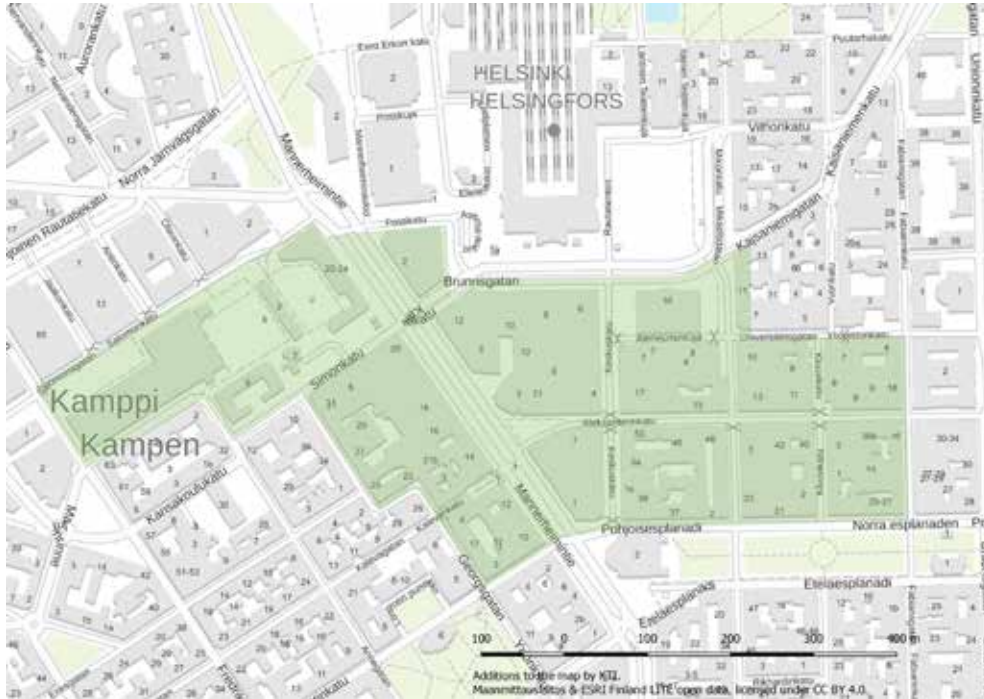
Myös Lauttasaaren toimistomarkkinoiden vajaakäyttö on ollut jo vuosia korkea ja käyttöaste jäi hienoisesta paranemisestaan huolimatta 74 prosenttiin syksyllä 2018. Koko voimassa olevan sopimuskannan neliövuokrien keskiarvo on 14 prosentin paikkeilla, mutta uusia vuokrasopimuksia on tehty huomattavasti korkeampaan, lähes 18 euron neliövuokratason.

### 3.1.3 Liiketilojen käyttöaste edelleen korkea

#### Ydinkeskusta

Helsingin liiketilamarkkinoiden keskeisin alue, KTI:n tarkasteluissa niin kutsuttu Ykkös-alue (kartta 3), ulottuu Kampin ja Forumin kauppakeskuksista Kluuvin kauppakeskukseen ja Fabianinkatuun saakka, ja pohjois–eteläsuunnassa Kaivokadulta Pohjoisesplanadille.

Kartta 3. Ykkösalueen kartta



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

Ydinkeskustan korkeimmat neliövuokrat löytyvät kauppakeskusten parhailta kauppa-  
paikoilta sekä Aleksanterinkadulta, Pohjoisesplanadilta ja näiden välisiltä poikkikaui-  
ta. Liiketilojen vuokratason hajonta on selkeästi toimistotiloja suurempaa riippuen tilan  
koosta, laadusta sekä mikrosijainnista esimerkiksi jalankulkuvirtojen äärellä. Ydinkeskus-  
tan pienimpien, alle 50-neliöisten liiketilojen vuokratason yläkvarttiili oli lähes 150 euroa  
neliöltä syksyllä 2018, kun vastaavasti suurimman kokoluokan, eli yli 500 neliön tiloissa  
yläkvartiilineliovuokra oli 55 euroa. Koko sopimuskannan yläkvartiilineliovuokra oli 106  
euroa ja keskiarvo 80 euroa neliöltä. Uusien vuokrasopimusten tunnusluvut olivat muu-  
taman euron vallitsevaa sopimuskantaa korkeampia. Keskustan liiketilojen käyttöaste  
pysyttelee edelleen korkeana, yli 95 prosentissa.

Heti keskeisimpien sijaintien ulkopuolella liiketilavuokrat putoavat merkittävästi. Koko  
Kampin liiketilavuokrien keskiarvo oli reilu 60, ja Kluuvin hieman yli 70 euroa neliöltä.  
Kaartinkaupungin liiketilojen vuokrien keskiarvo jää 35 euroon.

Ydinkeskustan ulkopuolella korkeimmat liiketilavuokrat löytyvät kauppakeskuksista,  
joiden tarjonta on pääkaupunkiseudulla kasvanut ja kasvamassa voimakkaasti. Uusin  
tulokas Helsingin kauppakeskustarjontaan on Kalasataman Redi. Muut Helsingin mer-  
kittävimmit kauppakeskukset sijaitsevat ydinkeskustan ohella Itäkeskuksessa, Ruoho-  
lahdessa, Kannelmäessä ja Lauttasaarella. Pasilan Triplan ohella nousemassa on myös  
Herttoniemen Hertsi. Kauppakeskuksissa esimerkiksi vuokralaisen toimiala ja tilan koko

vaikuttavat merkittävästi vuokratasoihin. Korkeimmat vuokratasot löytyvät usein pienissä tiloissa toimivista erikoisliikkeistä, kun taas useimmiten matalimmat vuokrat ovat isompia tiloja käyttävissä päivittäistavaraliikkeissä. Koko pääkaupunkiseudun tasolla kauppakeskusten käyttöaste pysytteli keskimäärin yli 96 prosentissa syyskuun 2018 tilanteessa.

Keskustan ulkopuolisten Helsingin kaupunginosien liiketilojen vaihtelu on suurta riippuen alueesta, kohteen laadusta ja tilan koosta sekä mikrosijainnista. Liiketilojen neliövuokrien keskiarvo on useimmilla alueilla 15 ja 25 euron välillä. Lauttasaaressa uusi tilatarjonta on nostanut alueen liiketilavuokrat tätä korkeammaksi (taulukko 2).

Taulukko 2. Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Helsingissä: koko vallitsevan vuokrasopimuskannan sekä uusien sopimusten (1/2018–8/2018 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

TOIMISTOTILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä	LIIKETILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä
<b>Indeksi- alue</b>	<i>vallitsevat</i>	28,8	28,9	847	<b>Ykkös- alue</b>	<i>vallitsevat</i>	67,7	80,3	503
	<i>uudet</i>	30,0	30,5	124		<i>uudet</i>	66,0	82,5	66
<b>Kluuvi</b>	<i>vallitsevat</i>	29,5	29,3	466	<b>Kluuvi</b>	<i>vallitsevat</i>	58,0	72,2	472
	<i>uudet</i>	30,0	31,2	71		<i>uudet</i>	65,0	76,2	58
<b>Kamppi</b>	<i>vallitsevat</i>	24,8	25,1	349	<b>Kamppi</b>	<i>vallitsevat</i>	43,3	61,6	299
	<i>uudet</i>	25,9	25,9	50		<i>uudet</i>	39,4	58,1	29
<b>Kaartin- kaupunki</b>	<i>vallitsevat</i>	29,7	29,4	220	<b>Kaartin- kaupunki</b>	<i>vallitsevat</i>	30,0	35,5	91
	<i>uudet</i>	30,0	31,6	29		<i>uudet</i>	..	..	7
<b>Ruoho- lahti</b>	<i>vallitsevat</i>	23,2	22,8	227	<b>Ruoho- lahti</b>	<i>vallitsevat</i>	20,6	19,0	69
	<i>uudet</i>	22,8	22,6	47		<i>uudet</i>	20,8	19,3	14
<b>Vallila</b>	<i>vallitsevat</i>	15,9	15,8	154	<b>Vallila</b>	<i>vallitsevat</i>	15,4	16,7	47
	<i>uudet</i>	18,7	21,2	10		<i>uudet</i>	..	..	5
<b>Itä- ja Län- si- Pasila</b>	<i>vallitsevat</i>	19,2	19,1	125	<b>Itä- ja Län- si- Pasila</b>	<i>vallitsevat</i>	13,8	13,9	39
	<i>uudet</i>	19,3	19,4	19		<i>uudet</i>	..	..	7
<b>Sörnäi- nen*</b>	<i>vallitsevat</i>	18,2	18,2	134	<b>Sörnäi- nen*</b>	<i>vallitsevat</i>	15,5	14,9	14
	<i>*Ilman Ka- lasatamaa</i>	18,2	17,4	34		<i>*Ilman Ka- lasatamaa</i>	..	..	6
<b>Kala- satama</b>	<i>vallitsevat</i>	19,8	19,0	95	<b>Kala- satama</b>	<i>vallitsevat</i>	13,4	15,0	19
	<i>uudet</i>	17,3	17,0	12		<i>uudet</i>	..	..	2
<b>Pitäjän- mäen yri- tysalue</b>	<i>vallitsevat</i>	13,4	13,6	206	<b>Etu- ja Taka- Töölö</b>	<i>vallitsevat</i>	22,5	22,6	33
	<i>uudet</i>	14,0	14,3	44		<i>uudet</i>	..	..	7
<b>Lautta- saari</b>	<i>vallitsevat</i>	13,9	14,8	109	<b>Lautta- saari</b>	<i>vallitsevat</i>	17,6	31,5	41
	<i>uudet</i>	15,8	17,8	29		<i>uudet</i>	..	..	5

## 3.2 Espoon eri alueiden kehitys erisuuntaista

Espoossa korkeimmat **toimistovuokrat** löytyvät hyvien liikenneyhteyksien Keilaniemestä, jossa myös tilakanta on pääosin modernia. Keilaniemen toimistovuokrien keskiarvo oli reilut 24 euroa neliöltä. Keilaniemen käyttöaste on noussut muutamien vuosien takaiselta tasoltaan, joskin kiinteistöjen kehittäminen ja suurten vuokralaisten muutot heiluttavat käyttöastetta. Keilaniemen vieressä Otaniemessä vuokratasot ovat hieman matalampia, ja myös tyhjää toimistotilaa on tarjolla Keilaniemeä enemmän.

**Leppävaara** on tarjonnaltaan melko kirjava toimistomarkkina-alue. KTI:n tietokannassa Leppävaaran toimistojen neliövuokrien keskiluvut ovat 19,50 euron paikkeilla, ja yläkvartiili nousi noin eurolla vuodentakaiselta tasoltaan noin 22 euroon. Tyhjää toimistotilaa löytyy Leppävaarasta edelleen runsaasti, ja käyttöaste oli hienoisesta paranemisestaan huolimatta vain 88 prosenttia.

**Kilo-Mankkaan** ja **Olari-Niittykummun** toimistoalueilla tilakanta on laadultaan heikompaa ja alueet ovat jo vuosia kärsineet korkeasta vajaakäytöstä, mikä näkyy myös vuokratasoissa. Kilo-Mankkaalla toimistotilojen neliövuokrien keskiarvo oli alle 14 euroa, ja Olari-Niittykummun alueella alle 16 euroa syksyllä 2018. Molemmilla alueilla käyttöaste putosi edelleen edellisen syksyn tasoltaan, ja oli Kilo-Mankkaalla vain 56 prosenttia ja Olari-Niittykummussa noin 73 prosenttia.

Espoon **liiketilatarjonta** painottuu viiteen suureen aluekeskukseen, Länsimetron asema-alueiden kauppakeskuksiin sekä muutamaan muuhun vähittäiskaupan keskittymään. Kaupungin suurimmat kauppakeskukset löytyvät Leppävaarasta, Matinkylästä, Tapiolasta ja Espoon keskuksesta. Lisäksi Espoonlahteen rakentuu parhaillaan uusi Lippulaiva.

Etenkin laadukkaan kauppakeskustarjonnan ansiosta Espoon liiketilojen neliövuokrien keskiarvo on koko kaupungin tasolla vain pari euroa Helsinkiä matalampi, noin 40 euroa. Parhaiden alueiden vuokratasojen keskiarvo on 40–50 euron tuntumassa, ja yläkvartiili 60–70 euroa. Olarin ja Niittykummun sekä Kilo-Mankkaan liiketilatarjonta on monipuolista, ja painottuu vanhempaan tilakantaan. Vuokratasot ovat selkeästi korkealaatuisia kauppakeskuksia matalampia; keskimäärin 15–25 euroa ja yläkvartiilitasoltaan 20–30 euroa. Myös Espoon liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät korkeina, 96 prosentin tasolla. (ks. taulukko 3)

Taulukko 3. Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Espoossa, vallitsevat sekä uudet (1/2018–8/2018 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

TOIMISTOTILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä	LIIKETILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä
<b>Leppä- vaara</b>	<i>vallitsevat</i>	19,5	19,6	398	<b>Leppäva- ra</b>	<i>vallitsevat</i>	38,5	45,4	225
	<i>uudet</i>	19,2	19,2	47		<i>uudet</i>	24,0	32,4	17
<b>Keila- niemi</b>	<i>vallitsevat</i>	23,8	24,1	108	<b>Olari ja Niitty- kumpu</b>	<i>vallitsevat</i>	20,8	24,6	38
	<i>uudet</i>	22,4	22,5	17		<i>uudet</i>	..	..	1
<b>Tapiola ja Pohjois- Tapiola</b>	<i>vallitsevat</i>	18,3	18,6	100	<b>Kilo ja Mankkaa</b>	<i>vallitsevat</i>	16,6	15,6	21
	<i>uudet</i>	18,7	19,2	20		<i>uudet</i>	..	..	4
<b>Olari ja Niittykum- pu</b>	<i>vallitsevat</i>	15,8	15,7	77					
	<i>uudet</i>	16,7	16,2	16					
<b>Kilo ja Mankkaa</b>	<i>vallitsevat</i>	13,5	13,9	114					
	<i>uudet</i>	17,5	15,3	24					

### 3.3 Vantaalla lentokentän ja Tikkurilan alueet kehittyvät

Vantaan **toimistotilatarjonta** keskittyy lentokentän alueelle ja Tikkurilaan. Molempien alueiden tilakanta on kasvanut ja kehittynyt voimakkaasti viime vuosina aktiivisen uudisrakentamisen myötä.

Lentokentän kupeessa **Veromiehen** alueella toimistotilavuokrien keskiarvo oli 20 euroa ja yläkvartiili 23 euroa neliöltä syksyllä 2018. Molemmat tunnusluvut nousivat reilusti edellisestä syksystä uuden laadukkaamman tilakannan ansiosta. Alueen käyttöaste on parantunut selkeästi parin viime vuoden aikana ja oli nyt 84 prosentin tuntumassa. Veromiehen eteläpuolella Pakkalassa toimistovuokrat ovat lähes viisi euroa matalampia.

**Tikkurilan** aseman ympäristö on Vantaan hallinnollinen ja toimistomarkkinoiden perinteinen keskus. Tikkurilan alue on viime vuosina uudistunut merkittävästi aktiivisen rakentamisen kautta, ja sekä asunto-, toimisto- että liiketilakanta on kasvanut ja tilojen laatu parantunut. KTI:n seurannassa Tikkurilan toimistovuokratasot nousivat useammalla eurolla syksyn 2017 ja 2018 välisenä aikana, ja jopa ohittivat lentokentän alueen vuokratason. Myös käyttöaste on Tikkurilassa korkealla tasolla.

Lentokentän ja Tikkurilan alueet ovat myös Vantaan **liiketilamarkkinoiden** merkittävimpiä keskuksia. Koko kaupungin tasolla Vantaan liiketilavuokrien keskiarvo on selkeästi Helsinkiä ja Espoota matalampi. Lentokentän ja Kehä III:n eteläpuolella kauppakeskus Jumbo ja sen ympäristö ovat yksi Vantaan merkittävimmistä kaupan keskittymistä, ja alue on myös vuokratasoiltaan omaa luokkaansa. Muilta osin lentokentän läheisyydestä löytyy pääosin big box -tyyppisiä kohteita, joissa vuokratasot ovat selkeästi matalampia. Tikkurilan liiketilakannan laadullinen hajonta on suurta, mikä näkyy myös liiketilavuokrisa. Koko Vantaan liiketilojen käyttöaste putosi syksyn 2017 ja syksyn 2018 välisenä aikana tasoltaan ja oli selkeästi muuta pääkaupunkiseutua matalampi.

Vantaa on hyvien liikenne yhteyksiensä ansiosta **logistiikkakiinteistömarkkinoiden** tärkein alue Suomessa. Kansainvälisten logistiikkayritysten suurimmat kohteet sijaitsevat pääosin lentokentän ja Kehä III:n läheisyydessä, ja alueelle myös rakennetaan aktiivisesti uusia logistiikkatiloja. Korkealaatuisten logistiikkakiinteistöjen rakennuskustannukset ja vuokrat ovat Suomessa moneen muuhun nähden verraten korkeita. Vantaan parhaiden logistiikka-alueiden, esimerkiksi Pakkalan ja Koivuhaan tuotannollisten tilojen neliövuokrien yläkvartiilit olivat KTI:n tietokannassa 13–14 euron tasolla syksyllä 2018.

Taulukko 4. Toimisto- ja liiketilamarkkinoiden keskeisiä osamarkkinoita Vantaalla, vallitsevat sekä uudet (1/2018–8/2018 alkaneet) vuokratasot (tarkemmat tunnuslukutaulukot liitteenä)

TOIMISTOTILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä	LIIKETILAT		Medi- aani	Keski- arvo	Luku- määrä
<b>Veromies</b>	<i>vallitsevat</i>	20,3	20,0	138	<b>Viinikkala, Veromies ja Koivu- haka</b>	<i>vallitsevat</i>	15,2	17,4	63
	<i>uudet</i>	19,2	18,6	24		<i>uudet</i>	..	..	6
<b>Pakkala</b>	<i>vallitsevat</i>	14,4	15,3	37	<b>Tammisto ja Pakkala</b>	<i>vallitsevat</i>	40,6	56,2	193
	<i>uudet</i>	..	..	6		<i>uudet</i>	20,9	31,8	17
<b>Myyrmäki</b>	<i>vallitsevat</i>	13,9	14,2	110	<b>Tikkurila</b>	<i>vallitsevat</i>	18,0	19,7	45
	<i>uudet</i>	14,0	14,1	11		<i>uudet</i>	..	..	7
<b>Tikkurila</b>	<i>vallitsevat</i>	23,5	21,3	49					
	<i>uudet</i>	..	..	17					

## 4 Euroopan toimistomarkkinat lähellä syklin huippua

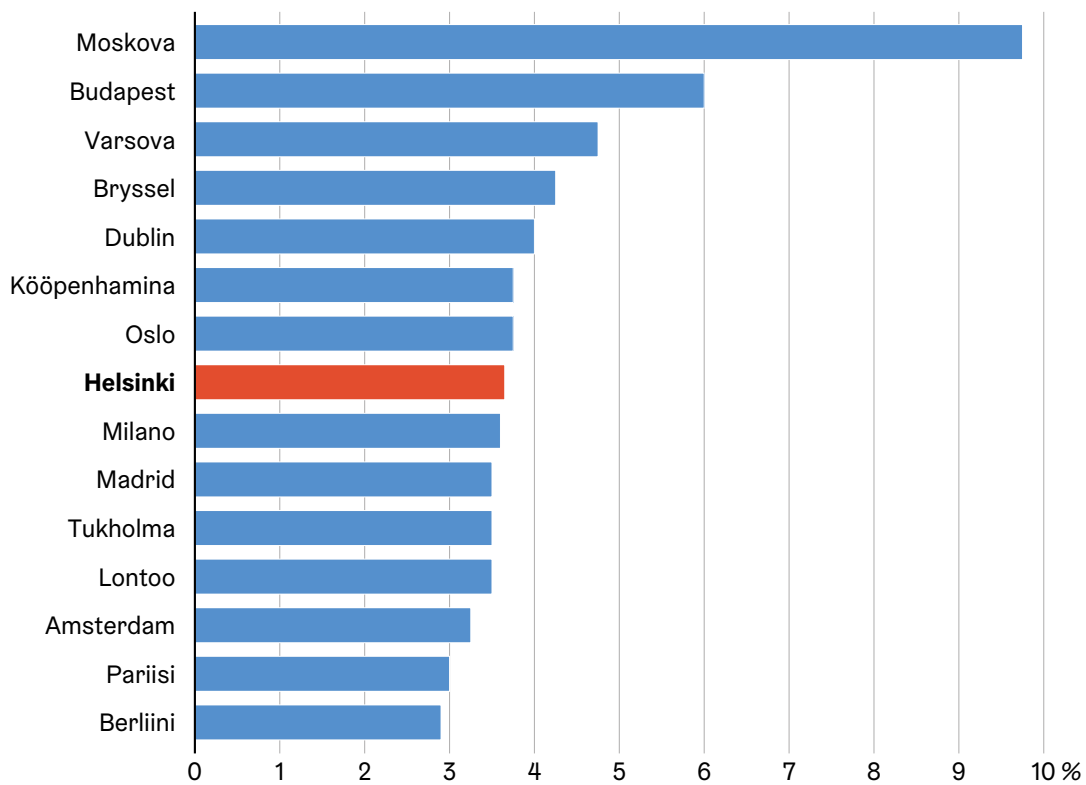
Globaalin kiinteistöalan konsulttiyhtiön JLL:n mukaan kiinteistösijoitusmarkkinat ovat edelleen vilkkaat kautta Euroopan ja useimmissa pääkaupungeissa **toimistovuokrat** ovat nousussa ja vajaakäyttöasteet laskussa. Matala korkotaso ja pääomien runsas tarjonta ohjaavat pääomia kiinteistösijoituksiin. Talouskasvun hidastuminen, poliittiset epävarmuustekijät ja rahoitusmarkkinoiden odotettu kiristyminen kasvattavat kuitenkin hiljalleen epävarmuutta markkinoilla. JLL:n mukaan EMEA-alueen (Europe, the Middle East and Africa / Eurooppa, Lähi-Itä ja Afrikka) kiinteistökauppavolyymi nousi yli 160 miljardiin euroon vuoden 2018 kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana, mikä on reilut viisi prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna, mutta silti edelleen erittäin korkea taso.

Konsulttiyhtiö CBRE:n tilastojen mukaan sijoittajat suosivat edelleen etenkin Euroopan suurimpia kiinteistömarkkinoita, eli Lontoota ja Pariisia sekä Saksan suurimpia kaupunkeja. Suurimmilla markkinoilla toimijapohja on laaja ja sijoitusten likviditeetti hyvällä tasolla vaihtuvissakin suhdannetilanteissa, ja siksi suuret kaupungithoukuttelevat sijoittajia ennätysmataliksi painuneista tuottovaatimuksista huolimatta.

**Tuottovaatimukset** ovat Euroopan kaikkein suurimmilla kiinteistömarkkinoilla pysytelleet JLL:n mukaan vakaina viimeisen vuoden ajan. Matalimmat tuottovaatimustasot löytyvät Berliinistä ja Pariisista, joissa hyvälaatuisten ja -sijaintisten prime-toimistojen nettotuottovaatimus on kolmen prosentin tuntumassa. Lontoon ja Tukholman tuottovaatimukset noteerataan nyt noin 3,5 prosenttiin. Sen sijaan aiemmin korkeampia tuottotasoja tarjonneilla markkinoilla kuten Amsterdamissa ja Helsingissä tuottovaatimukset ovat runsaan sijoituskysynnän painamina viimeisen vuoden aikana painuneet edelleen. Keski- ja Itä-Euroopan kaupunkien nettotuottovaatimustaso hinnoitellaan edelleen useita prosenttiyksikköjä kaikkein matalariskisimmiksi arvioituja markkinoita korkeammaksi (kuvio 8).

Helsingin asema ja kilpailukyky Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinoilla on muutaman viime vuoden aikana vahvistunut talouden vahvistumisen, kiinteistösijoitusmarkkinoiden likviditeetin kasvun sekä uudistuvan kiinteistökannan ansiosta. Samalla tuottovaatimusten ero Helsingin ja muiden pääkaupunkien välillä on kaventunut entisestään. Aiemmin esimerkiksi Tukholman ja Helsingin välinen lähes yhden prosenttiyksikön ero nettotuottovaatimuksissa on nyt kaventunut lähes olemattomiin, noin 0,1–0,2 prosenttiyksikköön.

Kuvio 8. Laatutoimistojen nettotuottovaatimukset syksyllä 2018

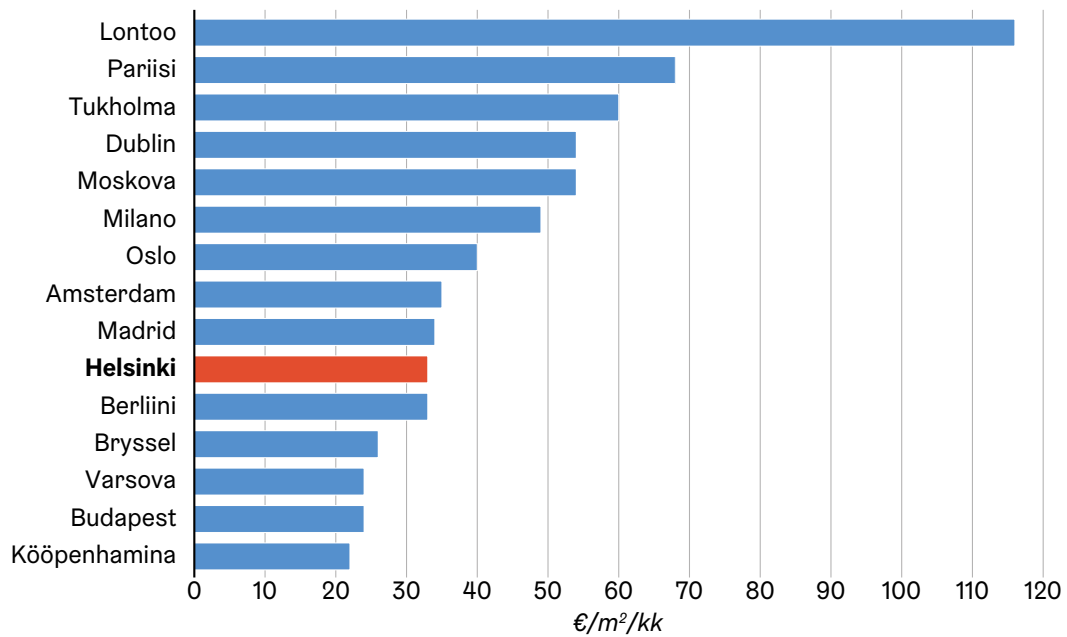


Lähde: JLL, KTI (Helsinki)

Helsingin hyvälaatuisten **toimistotilojen neliövuokrat** ovat eurooppalaisessa vertailussa keskitasoa. Helsingin reilun 30 euron neliövuokra on samaa tasoa kuin Berliinissä ja Madridissa. Sen sijaan Tukholman vuokrataso on euroissa mitattuna lähes 80 prosenttia Helsinkiä korkeampi, ja Lontoossa toimistoneliö maksaa 3,5 kertaa enemmän kuin Helsingissä. JLL:n tilastoissa toimistovuokrien nousu on viimeisen vuoden aikana ollut nopeinta Oslolla, Madridissa ja Berliinissä. Useimmissa muissa euromaiden pääkaupungeissa on tilastoitu Helsingin tasoisia 5–6 prosentin vuotuisia vuokranousuja (kuvio 9).



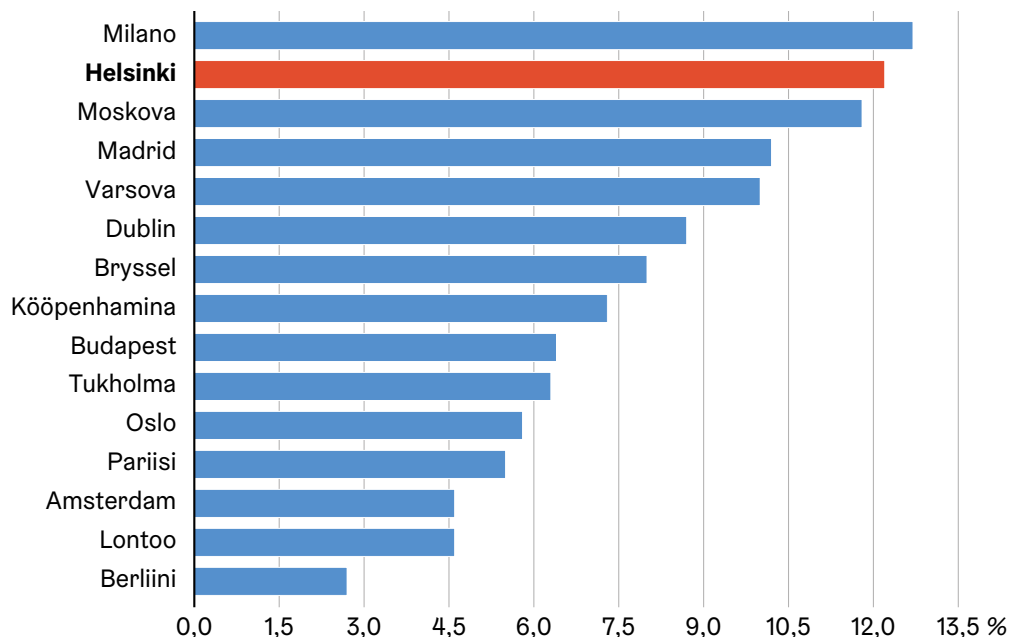
Kuvio 9. Laatutoimistojen markkinavuokrat syksyllä 2018 (€/m<sup>2</sup>/kk)



Lähde: JLL, KTI (Helsinki)

Pääkaupunkiseudun **toimistomarkkinoiden vajaakäyttöaste** on viime aikojen laskusta huolimatta eurooppalaisten pääkaupunkien korkeimpien joukossa, ja Helsingin lisäksi vain Moskovassa, Madridissa ja Milanossa vajaakäyttöaste pysyttelee yli kymmenessä prosentissa. Käyttöasteiden kehitys on JLL:n mukaan ollut lähes kaikissa kaupungeissa positiivista viimeisen vuoden aikana, vain Dublinin vajaakäyttö on nyt korkeampaa kuin vuoden 2017 lopulla. Kaikkein matalimmiksi ovat pudonneet Berliinin, Lontoon ja Amsterdamin vajaakäyttöasteet. Erityisen nopeaa kehitys on ollut Amsterdamissa, jonka vajaakäyttöaste oli vain muutamia vuosia sitten vielä Suomen pääkaupunkiseutuakin korkeampi (kuvio 10).

Kuvio 10. Toimistojen vajaakäyttöaste eri kaupungeissa syksyllä 2018

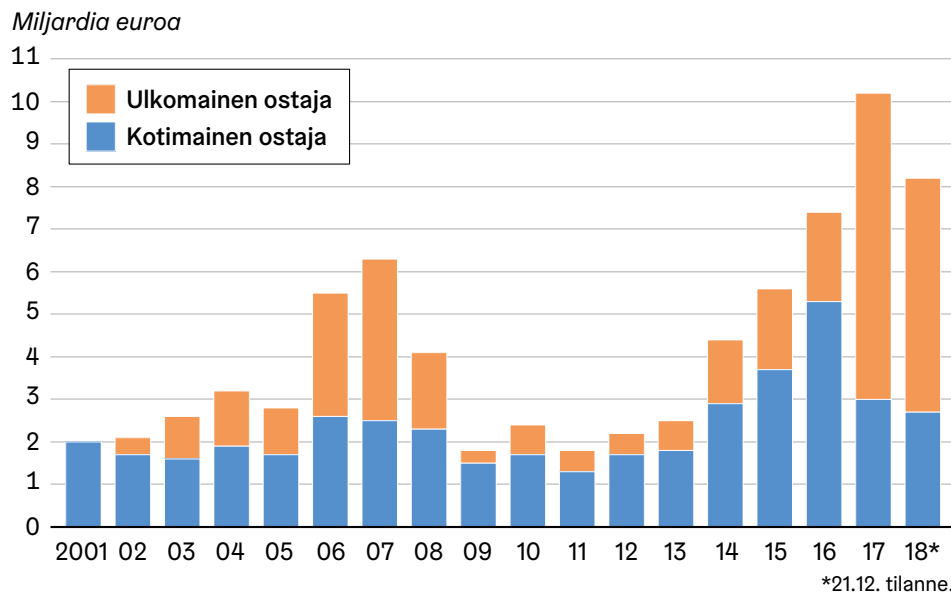


Lähde: JLL, Catella (Helsinki)

## 5 Kansainvälisten sijoittajien rooli kasvaa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla

Maiden rajoja ylittävien kiinteistökauppojen volyymit ovat olleet viime vuosina korkeita ympäri maailmaa, ja myös Suomessa on rikottu volyyymiennätyksiä. Ulkomaisten kiinteistösijoittajien kiinnostus etenkin pääkaupunkiseutua kohtaan on ollut hyvin vahvaa parin viime vuoden ajan. Vuonna 2017 kansainväliset sijoittajat tekivät kiinteistösijoituksia Suomessa peräti 7,2 miljardilla eurolla, mikä oli lähes kaksinkertainen lukema aiempaan ennätykseen verrattuna (3,8 miljardia euroa vuonna 2007). Vuonna 2018 kansainväliset sijoittajat tekivät kiinteistöinvestointeja Suomeen 5,5 miljardilla eurolla (tilanne 21.12.). (ks. kuvio 11)

Kuvio 11. Kaupankäyntivolyyymi, kotimainen vs. ulkomainen ostaja



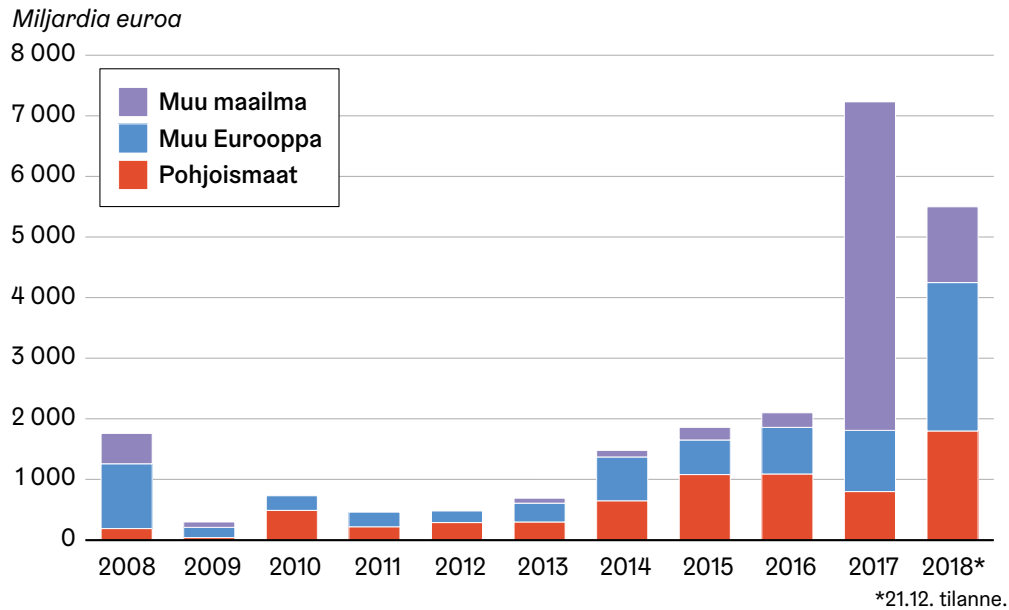
Kansainvälisten sijoittajien osuus koko kiinteistökauppavolyymista on ollut parina viime vuonna jopa 70 prosentin tuntumassa. Pääkaupunkiseudulla on tehty useita satojen miljoonien eurojen kauppvoja, joissa ostajat ovat olleet lähes poikkeuksetta ulkomaisia sijoittajia. Ulkomaiset sijoittajat ovat useimmiten voittaneet tarjouskilpailussa kotimaiset toimijat. Kansainväliset sijoittajat pohjaavat kotimaisia toimijoita vahvemmin hintanäkemyksensä suhteessa muihin verrokkimaihin, ja näissä vertailuissa Suomen useimpia muita maita hienoisesti korkeampi nettotuottotaso vaikuttaa houkuttelevalta. Etenkin kansainvälisten sijoittajien suuri kiinnostus on tämän kehityksen seurauksena painanut Helsingin tuottovaatimustasot lähelle useimpia muita Euroopan pääkaupunkeja.

Vuoden 2018 aikana Helsingissä rikottiin ulkomaisten suursijoittajien toimesta pari kauppaennätystäkin. Esimerkiksi Suomen kaikkien aikojen suurin yksittäisen kiinteistön kaupp – kauppakeskus Itis, ostaja Morgan Stanleyn rahasto, 516 miljoonaa euroa – ja kallein yksittäisen toimistokiinteistön kaupp – Töölönlahdenkatu 3, ostaja Deko Immobilien, 189 miljoonaa euroa – solmittiin vuoden 2018 aikana.

Sijoittajien lähtömaiden maantieteellinen jakauma on ollut laaja, sillä Suomeen ovat viime aikoina sijoittaneet eurooppalaisten sijoittajien ohella myös monet pohjoisamerikkalaiset ja aasialaiset sijoittajat. (ks. kuvio 12)

Viimeaikaisten kauppojen joukossa on useita sellaisiakin toimijoita, jotka eivät ole aiemmin sijoittaneet Suomen tai edes Pohjoismaiden kiinteistömarkkinoille. Esimerkiksi Aasiasta ei ole Suomen kiinteistömarkkinoille aiemmin juurikaan rahaa virrannut, mutta nyt tilanne on muuttumassa. Vuosina 2017 ja 2018 Suomessa solmittiin muutamia kaupunkeja, joissa oli ostajana kiinalainen, japanilainen tai eteläkorealainen kiinteistösijoittaja.

Kuvio 12. Kansainvälisten sijoittajien alkuperäjakauma



## 5.1 Suomen kiinteistömarkkinat houkuttelevat useiden syiden takia

Ensimmäinen kansainvälisten kiinteistösijoittajien aalto Suomen kiinteistömarkkinoilla koettiin vuosina 2006–2008. Finanssikriisin puhjettua tilanne kuitenkin muuttui nopeasti ja kiinteistösijoituksia etsivien pääomien määrä romahti, kun pankit vähensivät rajusti luotonantoaan ja sijoittajien riskinottohalu ja -kyky vähenivät. Epävakaassa taloustilanteessa kansainväliset suursijoittajat kohdistivat sijoituksensa pääosin Euroopan keskeisimmille markkinoille, kuten Lontooseen ja Pariisiin sekä Saksan suurimpiin kaupunkeihin, joissa kiinteistösijoitus- ja tilakysyntä ovat huomattavasti suurempia ja vakaampia heikonkin taloussuhdanteen aikana.

Ulkomaisten toimijoiden sijoituskysyntä romahti Suomessa finanssikriisin jälkeen useaksi vuodeksi. Vaikka uusien sijoitusten virta tyrehtyi käytännössä kokonaan, ei näinkään vuosina kuitenkaan nähty ulkomaisten sijoittajien joukkopakoa Suomesta, vaan kansainvälisten sijoittajien uudet sijoitukset Suomeen pysyivät joka vuonna korkeampina kuin myynnit. Muutaman viime vuoden aikana ulkomaiset sijoittajat ovat olleet aktiivisia sekä osto- että myyntipuolella, kun korkea sijoituskysyntä on mahdollistanut myös sijoitusten voittojen kotiuttamisen.

Noususuhdanteen voimistuessa suurimpien kaupunkien tuottovaatimukset laskevat ja hintataso nousee ensimmäisenä, jolloin sijoittajat suuntavat katseensa laajemmin myös hieman syrjäisemmille, korkeampia tuottoja tarjoaville markkinoille, kuten Suomeen. Tällä hetkellä Suomi ja etenkin pääkaupunkiseutu kiinnostaa kansainvälisiä sijoittajia hyvän talouskehityksen ja moniin muihin Euroopan kaupunkeihin verrattuna jäljessä kulkevan

taloussyklin ansiosta. Siksi pääkaupunkiseudun kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat yhä laskeneet voimakkaasti siinä vaiheessa, kun monessa muussa Euroopan suurkaupungissa pohjakosketus on jo saavutettu. Myös pääkaupunkiseudun vuokrakehitysnäkymät arvioidaan vahvistuneen taloustilanteen ansiosta positiivisiksi. Suomen kiinteistömarkkinoiden suhdanteet liikkuvat muun talouden tapaan usein jonkin verran muiden Pohjoismaidenkin perässä. Suhdanteisiin liittyvien tekijöiden ohella Suomen kiinteistömarkkinoiden perinteisiä menestystekijöitä ovat esimerkiksi liiketoimintaympäristön vakaus, turvallisuus ja läpinäkyvyys. Myös euroalueeseen kuuluminen on monien kansainvälisten sijoittajien näkökulmasta positiivinen asia.

## 5.2 Pääkaupunkiseutu ylivoimainen markkina-alue Suomessa

Kansainvälisten sijoittajien näkökulmasta pääkaupunkiseutu on ylivoimaisesti suosituin kaupunkiseutu Suomen sisällä, eivätkä muut alueet välttämättä edes kuulu suurimpien sijoittajienmahdollisten sijaintien listalle. Helsingin seudun vetovoimaa kasvattaa voimakas väestönkasvu ja ylivoimainen asema Suomen talouden johtavana alueena. Toki Suomen – ja pääkaupunkiseudunkin – sisällä on todettavissa samanlaisia sijoittamisen lainalaisuuksia kuin laajemmin globaalissa mittakaavassa: heikommassa suhdannetilanteessa kansainväliset kiinteistösijoitukset Suomeen keskittyivät pitkälti laadukkaimpiin, parhaimman sijainnin ja vähäisimmän riskin core-kohteisiin, kun taas noususuhdanteessa haetaan tuottoja aktiivisemmin prime-alueiden ulkopuolelta ja myös pienemmistä kaupungeista. Myös parin viime vuoden aikana on Suomeen suuntautunut kiinteistösijoituskysyntä laajentunut maantieteellisesti muualle Suomeen, jossa hintatasot ovat matalampia ja nettotuottotasot korkeampia, mutta samanaikaisesti pääkaupunkiseudun ja etenkin Helsingin vetovoima on säilynyt vahvana. Pääkaupunkiseudulla on tehty vuosien 2017 ja 2018 aikana erittäin suuri määrä merkittäviä kiinteistökauppoja, sekä parhaista prime-kohteista että haasteellisemmista kohteista.

Kansainväliset sijoitukset pääkaupunkiseudulla ovat keskittyneet etenkin toimisto- ja liikekiinteistöihin, mutta kansainvälisiä kauppavolyymeja on osaltaan kasvattanut ulkomaisen sijoittajakysynnän laajentuminen uusillekin kiinteistösektoreille, etenkin asunto- ja hoivakiinteistöihin. Suuria investointeja on tehty myös logistiikka- ja hotellikiinteistöihin. Kansainvälistyminen on ollut nopeaa etenkin Suomen asuntomarkkinoilla, joilla on toiminut aiemmin vain muutama kansainvälinen sijoittaja, mutta vuosina 2016–2018 useat ulkomaiset suursijoittajat ovat tehneet ensimmäiset sijoituksensa suomalaisiin asuntoihin. Tätä kehitystä on edesauttanut esimerkiksi asuntojen vakaa tuottotaso ja paikallisten sijoittajakumppanien määrän kasvu. Kotimaiset asuntosijoittajat ovat myös laittaneet myyntiin suuria, satojen tai jopa tuhansien vuokra-asuntojen salkkukokonaisuuksia jotka ovat kiinnostaneet ulkomaisia suursijoittajia. KTI:n seurannan mukaan ulkomaisten sijoittajien omistuksessa oli syksyllä 2018 yli 9 000 suomalaista vuokra-asuntoa, ja alan asiantuntijat uskovat sijoitusten määrän jatkavan kasvuaan lähiaikoina.

## 5.3 Helsingin kiinteistösijoitusnäkymät Euroopan kaupunkien kärkikymmenikössä

PwC ja Urban Land Institute julkaisevat vuosittain Emerging Trends in Real Estate Europe -tutkimusta, jossa vertaillaan Euroopan suurten kaupunkien kiinteistösijoitusnäkymiä. Helsingin sijoitus viimeisimmässä, syksyllä 2018 julkaistussa tutkimuksessa nousi peräti kymmenen sijaa vuodesta 2017 sijalle 8 kaikkiaan 31 eurooppalaisen kaupungin joukossa. "Investment prospects" -kategoriassa Helsinki nousi sijalta 15 jopa neljänneksi, ja kiinteistökehitysnäkymiä vertailevassa "Development prospects" -kategoriassa Helsingin sijoitus oli nyt 13., eli viisi sijaa edellistä syksyä korkeampi.

Helsinki nousi nyt korkeimmalle sijalle kaikkien pohjoismaisten kaupunkien vertailussa. Kööpenhaminan sijoitus tämän vuoden vertailussa oli 13., Oslon 15. ja Tukholma tippui 19. sijalle. Tässäkin näkyy osaltaan suhdannesykli, joka kulkee Suomessa hieman muita Pohjoismaita jäljessä.

Vilkas asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen houkuttelee myös osaltaan kansainvälisiäkin sijoituksia pääkaupunkiseudulle. Uusien raideyhteyksien (Kehärata, Länsimetro) varsille ja lähialueille nousee runsaasti modernia rakennuskantaa, joissa sijainti on hyvä ja tuotto-odotukset houkuttelevia. Rakentamisen suuri määrä on myös positiivinen signaali kaupungin elinvoimasta ja kehityksestä.

## **5.4 Kiinteistömarkkinat kehittyvät osapuolten määrän kasvaessa**

Kansainvälisten kiinteistösijoittajien osuuden kasvu pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla on vaikuttanut positiivisesti markkinoiden likviditeettiin. Kun toimijoiden määrä kasvaa, lisääntyy myös erilaisten strategioiden ja toimintamallien kirjo, minkä seurauksena kaupankäynti on vilkkaampaa, ja markkinoiden likviditeetti paranee toivottavasti myös vaikeammissa suhdannetilanteissa. Kansainvälistyminen on myös omalta osaltaan ammattimaistanut kotimaisia kiinteistösijoitusmarkkinoita. Esimerkiksi kaupankäynti- ja niihin liittyvät due diligence -prosessit ovat aiempaa perusteellisempia ulkomaisten sijoittajien tiukempien vaatimusten takia.

Kehitys on toisaalta luonut myös lisää työpaikkoja kiinteistöalalle. Osapuolten määrän kasvun myötä erilaisille kiinteistöalan palveluille on kasvavaa kysyntää. Tämä ei ole toki pelkästään kansainvälisten sijoittajien ansiota, vaan asiaan on vaikuttanut myös kotimaisten sijoittajien määrän kasvu. Esimerkiksi suomalaisten kiinteistösijoitusrahastojen lukumäärä on kasvanut merkittävästi 2010-luvun aikana.

## **5.5 Paikalliset kumppanit tärkeitä kansainvälisille sijoittajille**

Paikallisten kumppanien merkitys on suuri kansainvälisissä kiinteistösijoituksissa sekä asunto- että toimitilamarkkinoilla. Markkinoiden paikallistuntemus on kiinteistösijoittamisessa usein kriittisen tärkeää, joten tuntemattomammille markkina-alueille sijoitettaessa luotettavan paikallisen kumppanin rooli korostuu. Monet Suomen markkinoille investoineet ulkomaiset sijoittajat hoitavat kiinteistösijoituksiaan suomalaisten managerien välityksellä. Tosin yhä useampi ulkomainen sijoittaja on myös vahvistanut paikallista jalansijaansa perustamalla oman kiinteän yksikön ja toimipaikan Suomeen.

## Liite 1. Toimitilavuokrien markkina-aineiston kuvaus

Raportti perustuu KTI:n syksyisin kokoamaan markkina-aineistoon toimitilojen vuokrasopimuksista. KTI:n vuokratietokanta kuvaa suurten kiinteistönomistajien vuokramarkkinoilla olevia tiloja. Aineisto kerätään vuosittain 1. syyskuuta vallitsevasta sopimustilanteesta yrityksiltä, yhteisöiltä ja julkiselta sektorilta. Syksyn 2018 tiedot perustuvat reilun 60 tiedonluovuttajan aineistoihin. Vuokrien markkina-aineisto ei sisällä yritysten sisäisiä vuokrasopimuksia. Aineistoon kootaan tiedot myös tyhjästä, vuokrattavissa olevista toimitiloista. Tietoja tyhjästä tiloista hyödynnetään eri osamarkkinoiden käyttöasteiden laskemiseen.

KTI:n markkina-aineisto syksyiltä 2018 kattaa kokonaisuudessaan noin 19 000 voimassa olevaa vuokrasopimusta sekä tiedot noin 9 900 tyhjästä toimitilasta. Toimistotilojen vuokrasopimuksia on koko maan tasolla 7 400. Helsingissä näistä on noin 3 200 sopimusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,6 miljoonaa neliötä (taulukko 1). Liiketilasoimuksia, joihin lasketaan myös kauppakeskusten liiketilojen vuokrasopimukset, on yhteensä noin 6 600. Helsingissä näistä sopimuksista on reilut 2 000, mikä vastaa noin 0,7 miljoonaa neliötä. Tuotannollisten tilojen (työ-, teollisuus- ja varastotilat) sopimuksia on kaikkiaan noin 5 000 kappaletta. Helsingissä näistä on liki 2 000 sopimusta kattaen 0,4 miljoonaa neliötä.

Liitetaulukko 1. KTI:n syksyn 2018 markkina-aineiston toimitilojen sopimusten lukumäärät ja pinta-alat pääkaupunkiseudulla

	Sopimusten lukumäärä	Pinta-ala m <sup>2</sup>
<b>Helsinki</b>		
Toimistotilat	3 181	1 552 220
Liiketilat	2 041	723 319
Tuotannolliset tilat	1 926	397 902
<b>Espoo</b>		
Toimistotilat	1 018	392 304
Liiketilat	777	372 884
Tuotannolliset tilat	773	147 863
<b>Vantaa</b>		
Toimistotilat	624	282 868
Liiketilat	542	305 547
Tuotannolliset tilat	526	551 491

### Tunnuslukujen tulkinta

Julkaisussa kuvataan toimitilojen vuokratasoja keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla. Raportti kuvaa sekä kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten kuukausittaisia neliövuokria (€/m<sup>2</sup>/kk) (vallitsevat vuokratasot) että uusien vuokrasopimusten vuokratasoja. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2018 ja se sisältää kaikki KTI:n vuokratietokannassa olevat 1.9.2018 voimassa olevat vuokrasopimukset. Uudet vuokrat sisältävät tammi–elokuussa 2018 alkaneiden sopimusten vuokratiedot. Julkaisun liitteinä ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1994–2018.

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 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 vuokranantaja on vähintään kolme. Raportin aluejaottelu noudattaa Helsingin tilastollista piirijakojärjestelmää. Taulukoissa esitetään lisäksi viimeisimmän vuoden vuokratasot tilan kokoluokkiin 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 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 laatuista 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. 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, 2017:3 ja 2018:1. Myös vuosien 2009 ja 2010 taulukotilastot ovat saatavissa Helsingin kaupungin Kaupunkitutkimus ja -tilastot -yksiköstä.

## Tilastolliset tunnusluvut

### Lukumäärä

KTI:n tietokannassa olevien vuokrasopimusten lukumäärä tarkastellulla alueella.

### Keskiarvo

Raportissa käytetään aritmeettista keskiarvoa. Aritmeettinen keskiarvo saadaan laske-  
malla 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 poikkeukselli-  
sen korkeille tai matalille arvoille.

### Mediaani

Mediaani on suuruusjärjestykseen järjestetyn aineiston keskimäinen arvo tai kahden  
keskimäisen keskiarvo, jos havaintoja on parillinen määrä. Puolet havainnoista on kor-  
keampia ja puolet pienempiä kuin mediaani. Mediaani on keskiarvoa vakaampi tunnus-  
luku 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 pienem-  
piä kuin yläkvartiili.

### Kvartiiliväli

Kvartiiliväli on ylä- ja alakvartiilin erotus. Kvartiiliväli kuvaa vaihteluvälin, jolle sijoittuu ja-  
kauman keskellä olevat havaintoarvot eli 50 prosenttia kaikista tapauksista. Vuokrata-  
soja tarkasteltaessa kvartiiliväli kuvaa vuokratasojen hajontaa.



Liitetaulukko 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindexin pisteluvun kehitys ajalla 3/1995–8/2018

Aika kuukausi/vuosi	Indeksialueen indeksipisteluku	Aika kuukausi/vuosi	Indeksialueen indeksipisteluku
03/95	66,6	03/07	108,4
09/95	73,1	09/07	112,7
03/96	77,2	03/08	115,1
09/96	79,9	09/08	115,8
03/97	82,4	03/09	116,0
09/97	84,5	09/09	114,5
03/98	86,1	03/10	113,2
09/98	88,6	09/10	112,9
03/99	91,5	03/11	115,7
09/99	95,0	09/11	118,2
03/00	100,0	03/12	120,2
09/00	104,7	09/12	121,0
03/01	109,8	03/13	124,2
09/01	113,5	09/13	126,6
03/02	113,1	03/14	128,3
09/02	110,8	09/14	129,9
03/03	107,3	03/15	130,1
09/03	105,8	09/15	130,5
03/04	104,5	03/16	128,5
09/04	102,6	09/16	128,5
03/05	101,5	03/17	130,2
09/05	101,4	09/17	134,3
03/06	103,1	03/18	139,3
09/06	105,9	09/18	142,3

Helsingin ydinkeskustan toimistot, indeksi kevät 2000=100. Indeksii kuvaa uusien (edellisten 12 kuukauden aikana alkaneiden sopimusten) toimistovuokrien kehitystä.

# Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla syksyllä 2018

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2018 -julkaisussa kuvataan toimitilamarkkinoita ja niiden kehitystä Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla syksyllä 2018. 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 on jatkunut vilkkaana. Toimitilarakentaminen jatkuu vilkkaana, mutta hiljennee suurten hankkeiden valmistuttua. Kasvava liiketilatarjonta ja kuluttajien käyttäytymisen muutos lisäävät liiketilamarkkinoiden epävarmuutta. Toimistotilojen vuokraindexi nousi Helsingin ydinkeskustassa, mutta niiden vajaakäyttöaste ei juuri laske. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti jatkuu vilkkaana ja kansainvälisten kiinteistösijoittajien rooli kasvaa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

**Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia  
kaupunkitutkimus ja -tilastot**

**Julkaisutilaukset**  
p. 09 310 36293

**Internet**  
[www.hel.fi/kaupunkitieto](http://www.hel.fi/kaupunkitieto)