

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2019/2020

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Mikko Soutamo, Perttu Rantanen

Tilastoja
2020:2

Helsinki

Tiedustelut

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

Eyüp Yilmaz, Helsingin kaupunginkanslia,
kaupunkitutkimus ja -tilastot
p. 09 310 36520, eyup.yilmaz@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

Tilaukset, jakelu

p. 09 310 36293
kaupunkitieto.tilaukset@hel.fi

Kuviot ja taitto

Lotta Haglund

Kansi

Tarja Sundström-Alku

Verkossa

ISSN 2489-4311

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden vahva vire jatkuu

Kiinteistöt houkuttelevat sijoituspääomia kautta maailman, kun korkotaso pysyttelee ennätysmatalana ja keskuspankkien rahapolitiikka pitää markkinoiden likviditeetin korkeana. Kiinteistökauppaa käydään aktiivisesti kaikenlaisista kiinteistöistä, ja ostajina ja myyjinä on sekä kotimaisia että ulkomaisia toimijoita. Kiinteistöjen tarjoama vakaa net-tovuokratuotto houkuttelee sijoittajia, ja etenkin parhaisiin kohteisiin ollaan halukkaita sijoittamaan entistä matalammilla tuottovaatimuksilla, mikä nostaa niiden hintoja.

Viime vuosien positiivinen talouskehitys on vahvistanut myös toimitilavuokramarkkinoita. Etenkin pääkaupunkiseudun parhailla toimistoalueilla ja -kohteissa vuokrat ovat nousujohteisia ja käyttöasteet vahvistuneet. Modernin toimistotilan vahva kysyntä on viime vuosina ylläpitänyt myös toimistojen uudistuotantoa. Tyhjää tilaa on kuitenkin edelleen runsaasti vanhemmassa kiinteistökannassa ja sijainniltaan heikommissa kohteissa. Tyhjiillään olevien toimistojen uudelleen kehittäminen muuhun käyttötarkoitukseen on viime vuosina kiihtynyt, mikä hillitsee tilakannan kasvua.

Liiketilavuokramarkkinoita leimaa tilatarjonnan voimakas kasvu samanaikaisesti, kun verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos muokkaavat vähittäiskauppaa. Liiketilojen käyttöaste pysyttelee kuitenkin pääkaupunkiseudulla edelleen selkeästi muuta maata korkeampana.

Pääkaupunkiseudun kasvavat matkailuvolyymit ja vahva sijoituskysyntä houkuttelevat myös hotellikiinteistösijoittajia ja -kehittäjiä. Hotellitarjonta on voimakkaassa kasvussa, ja uusia hotelleja syntyy sekä uudisrakentamisen että vanhojen toimistorakennusten käyttötarkoituksen muutosten kautta. Tarjonta myös monipuolistuu uusien operaattorien sekä uudenlaisten majoituskonseptien markkinoille tulon myötä.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät

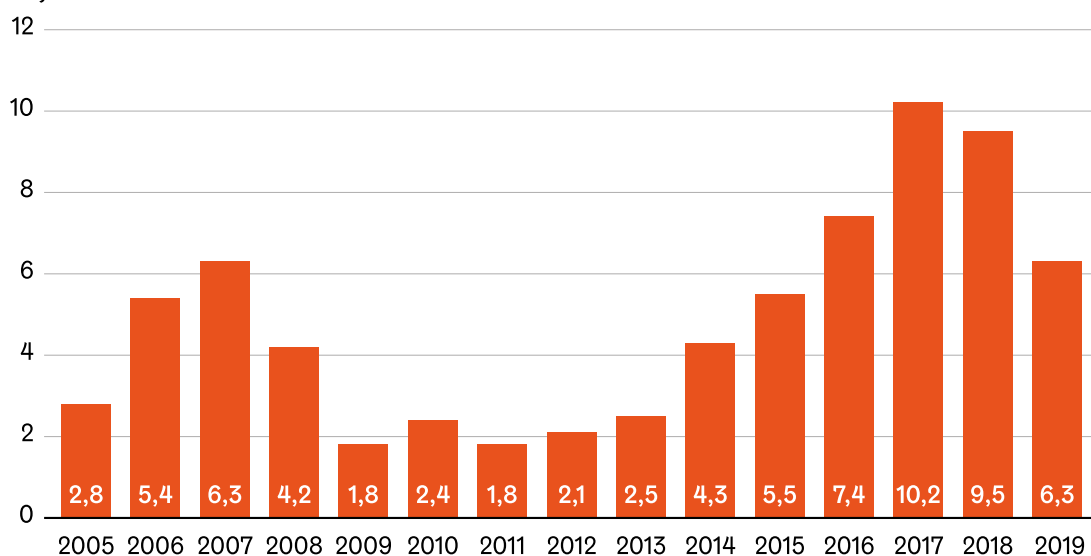
Kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi nousi 6,3 miljardiin euroon

Suomessa vuosi 2019 oli jo neljäs perättäinen vilkkaan kaupankäynnin vuosi, kun kiinteistökauppoja tehtiin kaikkiaan noin 6,3 miljardilla eurolla (kuvio 1). Kokonaisvolyymi jäi kuitenkin selkeästi matalammaksi kuin kahtena edellisenä ennätyskorkeiden kauppavolyymien vuotena. Volyymin putoaminen ei kuitenkaan johdu niinkään sijoittajakysynnän hiipumisesta, vaan ennemmin tarjonnan niukkuudesta. Vuodelle 2019 ei myöskään osunut yhtään todella suurta, miljardiluokkaan nousevaa yksittäistä kauppaa. Vuoden 2017 volyyymiä nosti ennen kaikkea ennätyksellinen Spondan kauppa, kun yhtiön 3,7 miljardin euron arvoinen suomalainen kiinteistökanta siirtyi amerikkalaisen Blackstonen omistukseen. Vuodelle 2018 osui puolestaan Technopoliksen miljardiluokkaan nouseva kauppa sekä sen lisäksi muun muassa 800 miljoonan euron Cibus-liikekiinteistösalkku sekä yli 500 miljoonan euron Itiksen kauppakeskuksen kauppa.

Vuoden 2019 suurimmaksi yksittäiseksi kiinteistökaupaksi nousi Elon jo alkuvuodesta hankkima 249 miljoonan euron osuus kauppakeskus Jumbosta. Myös muutamat suuret asuntosalkku- ja toimistokiinteistökaupat nousivat yli sadan miljoonan euron kokoluokkaan. Lukumääräisesti vuonna 2019 tehtiin suuria kiinteistökauppoja kahden edellisen vuoden tahtiin, mutta jättikauppojen puuttuessa kauppojen keskikoko jäi selkeästi matalammaksi. Vuoden 2019 keskimääräinen kiinteistökaupan koko oli KTI:n seurannassa 21 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2017 nousi peräti 34 miljoonaan, ja 2018 27 miljoonaan euroon. KTI:n seuranta sisältää yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat.

Kuvio 1. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi Suomessa

Miljardia euroa



Lähde: KTI

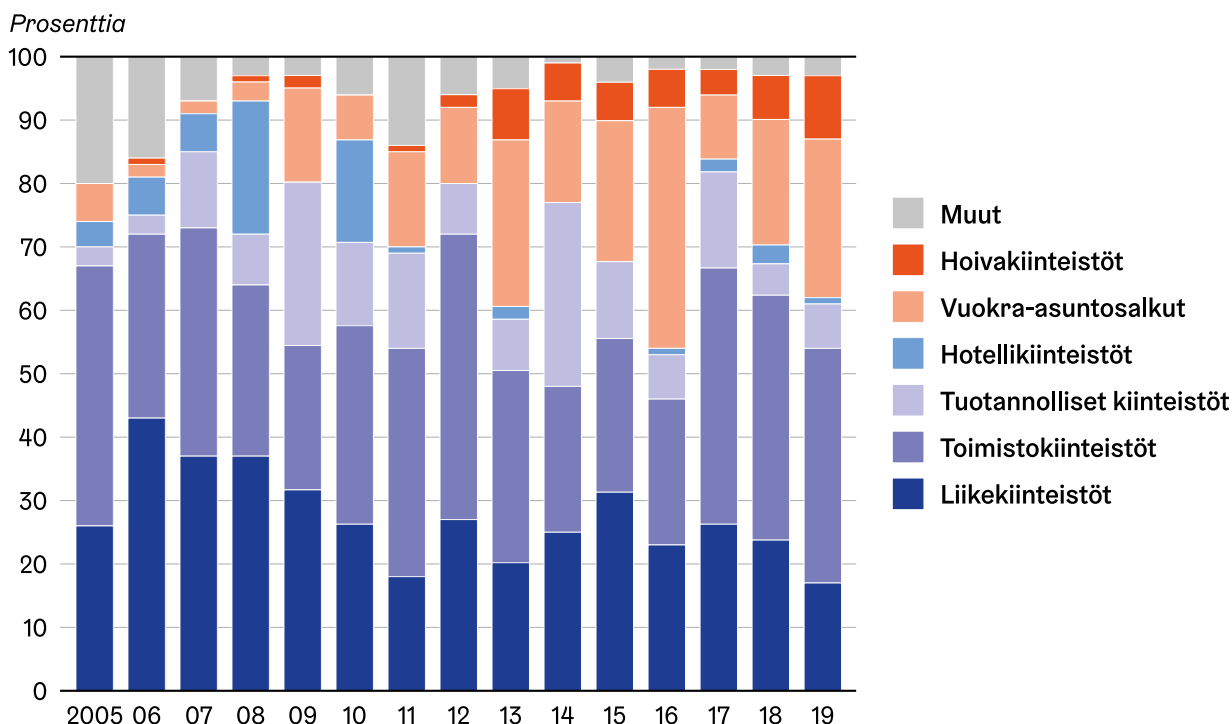
Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkuu vahvana

Ulkomaisten sijoittajien osuus vuoden 2019 kiinteistökaupoista oli noin 45 prosenttia. Myös tämä osuus on hieman paria viime vuotta matalampi johtuen lähinnä edellä mainittujen suurkauppojen puuttumisesta. Kotimaisista toimijoista aktiivisimpia olivat kiinteistörahastot, joihin virtaa edelleen sekä yksityisten sijoittajien että instituutioiden pääomia. Vaikka ulkomaisten sijoittajien uusien sijoitusten määrä väheni parin edellisen vuoden tasostaan, kasvoivat ulkomaisten sijoittajien suomalaiset kiinteistösijoitukset edelleen nettomääräisesti, kun ostojen kokonaismäärä nousi noin 1,3 miljardia euroa myyntejä suuremmaksi.

Toimistot jälleen vaihdetuin kiinteistösektori

Sijoittajien kiinnostus jakaantuu yhä useammalle kiinteistösektorille (kuvio 2). Toimistokiinteistöt pysyttelevät monien sijoittajien suosikkilistan kärjessä, ja ne olivat jälleen vaihdetuin kiinteistösektori vuonna 2019 37 prosentin osuudellaan kokonaisvolyyminä. Vähittäiskaupan kiinteistöjen osuus on kiinteistökaupamarkkinoilla viime vuosina pienentynyt nettikaupan kasvun ja kuluttajakäyttäytymisen muutoksen seurauksena. Kiinteistökaupamarkkinoilla niiden osuus jäi alle viidennekseen kaikista kaupoista vuonna 2019, mikä on selkeästi vähemmän kuin niiden suhteellinen osuus koko kiinteistösijoitusmarkkinasta. Vuokra-asuntojen suosio on kiinteistösijoitusmarkkinoilla kasvussa kautta Euroopan, ja vuonna 2019 vuokra-asuntokiinteistösalkuilla tehtiin Suomessa kauppaa noin 1,6 miljardin euron arvosta. Myös asutussijoitusmarkkinoille on viime vuosina ilmaantunut enenevästi ulkomaisiakin sijoittajia.

Kuvio 2. Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI

Kiinteistösijoittajien ja -kehittäjien mielenkiinto leviää yhä laajemmalle

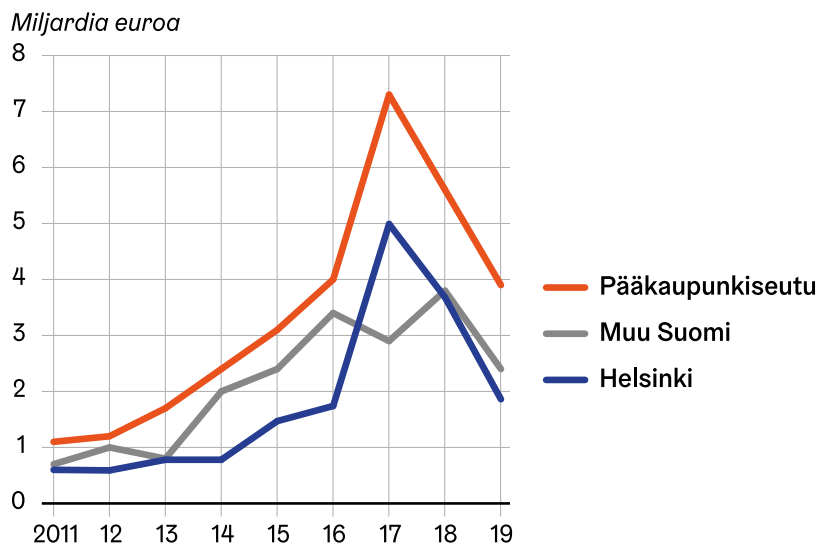
Perinteisten toimisto-, liike- ja asuntokiinteistöjen rinnalle kasvaa nyt yhä merkittävämpiä uusia kiinteistösijoitusvaihtoehtoja. Etenkin erilaisten julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittujen palvelukiinteistöjen, niin kutsuttujen yhteiskuntakiinteistöjen suosio on kasvanut voimakkaasti sijoitusmarkkinoilla viime vuosina. Vuonna 2019 esimerkiksi hoiva-alan kiinteistöillä käytiin kauppaa kaikkiaan yli 600 miljoonan euron arvosta, mikä on jälleen tämän sektorin uusi kaupankäyntiennätys. Sijoittajakiinnostus on levinnyt erilaisista hoivapalvelu- ja terveydenhuollon kiinteistöistä myös esimerkiksi opetus- ja pelastustoimen sekä oikeuslaitoksen kiinteistöihin. Myös tällä sektorilla toimii aktiivisesti sekä kotimaisia että ulkomaisia kiinteistösijoittajia.

Myös hotellikiinteistöt ovat sijoittajien suosiossa. Vuoden 2019 hotellikiinteistökauppojen volyymi jäi melko matalaksi, mutta uusia hotellikiinteistöjä ja uudentyyppejä hotellikonsepteja kehitetään suurimpiin kaupunkeihin runsaasti, ja vuoden 2019 aikana julkistettiin useita hotellirakennushankkeita ja uusia operaattoritulokkaita. Uusia hotelleja tehdään myös runsaasti tyhjilleen jääneisiin toimistorakennuksiin. Kasvavaan matkailu- ja palveluelinkeinon liittyy myös erilaisten tapahtumakohteiden kasvu. Pääkaupunkiseudulle onkin suunnitteilla tai rakenteilla useampiakin uusia viihde- ja urheilutapahtumakeskuksia.

Pääkaupunkiseudun asema sijoitusmarkkinoilla säilyy vahvana

Pääkaupunkiseudun asema Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla on vahva. Pääkaupunkiseudun riittävän suuri mittakaava, väestönkasvu ja vahva taloustilanne houkuttelevat seudulle ulkomaisia sijoittajia. Monet kansainväliset, etenkin riskittömimpiin sijoituksiin keskittyvät sijoittajat rajaavat pääkaupunkiseudun ainoaksi mahdolliseksi sijoituskohteeseen Suomessa. Seudun vahva asema sekä liike-elämän että julkisen sektorin hallinnollisena keskuksena keskittää etenkin toimistokiinteistömarkkinoiden painopisteen vahvasti pääkaupunkiseudulle. Koko Suomen toimistotilakannan kerrosneliöstä noin 45 prosenttia on pääkaupunkiseudulla. Arvolla mitattuna osuus on paljon suurempi, arviolta jopa noin 65 prosenttia. Myös kiinteistösijoituskohteiden keskimääräinen koko on pääkaupunkiseudulla muuta maata suurempi, kun niin toimisto-, kauppakeskus- kuin esimerkiksi hotellikiinteistötkin ovat suurempia kuin muualla maassa.

Kuvio 3. Kaupankäyntivolyymi: Helsinki, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



Lähde: KTI

Vuoden suurimmat toimitilakiinteistökaupat tehtiin pääkaupunkiseudulla

Vuoden 2019 kaikista kiinteistökaupoista noin 62 prosenttia tehtiin pääkaupunkiseudulla (kuvio 3). Etenkin toimisto- ja liikekiinteistökaupat keskittyivät vahvasti pääkaupunkiseudulle. Vuokra-asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen kaupat jakaantuvat maantieteellisesti tasaisemmin, joskin näilläkin sektoreilla sijoitusmarkkinoiden painopiste on suurimmissa kaupungeissa.

Vuoden 2019 suurimmista toimitilakiinteistökaupoista valtaosa tehtiin pääkaupunkiseudulla, ja ostajina nähtiin sekä kotimaisia että ulkomaisia sijoittajia (taulukko 1). Heti tammikuussa Elo kasvatti omistussuuttaan kauppakeskus Jumbossa ostamalla Unibail-Rodamco-Westfieldin aiemmin omistaman reilun kolmanneksen osuuden itselleen lähes 250 miljoonalla eurolla. Saksalaiset sijoittajat jatkoivat vuoden aikana suuria sijoituksiaan Suomeen, kun Union Investment hankki joulukuussa Aleksanterinkadulta suuren liike- ja toimistorakennuksen Spondalta 148 miljoonalla eurolla ja Hansainvest puolestaan investoi kesällä Telakkarantaan nousevaan Euroopan kemikaaliviraston toimistorakennukseen yli 130 miljoonaa euroa. Jo aiemmin Union Investment oli tehnyt kaksi muutakin toimistokiinteistökauppaa Helsingin keskeisillä sijainneilla. Myös Spondan myymän Swecon pääkonttorikiinteistön sekä NCC:n Vallilaan rakentamien Fredriksbergin B- ja C-talojen ostajat löytyivät Saksasta.

Myös kotimaiset sijoittajat kasvattivat kiinteistöomistuksiaan

Kotimaisista sijoittajista merkittäviä toimistokiinteistökauppoja pääkaupunkiseudulla tekivät esimerkiksi Nordea Henkivakuutus, joka osti alkuvuodesta toimistokiinteistön Helsingin keskustasta Spondalta, Varma, joka investoi Leppävaaraan nousevaan uuteen toimistokiinteistöön ja kasvatti sijoituksiaan Ruoholahden Itämerenkadulla sekä eQ:n, Evlin ja CapManin hallinnoimat rahastot. Viime vuosina aktiivisesti kauppaa käyneet ruotsalais-sijoittajat sen sijaan näkyivät vähemmän kiinteistökauppauutisissa vuoden 2019 aikana, kun merkittävimpiä kauppoja olivat Hemfosan ostama viiden toimistokiinteistön salkku ja Niamin investointi Aviabulevardin II-vaiheeseen. Myös ruotsalaislähtöiset AREIM ja Kielo kasvattivat sijoituksiaan pääkaupunkiseudun toimistoihin vuoden aikana.

Pääkaupunkiseudun kauppakeskuskiinteistöistä omistajaa vaihtoivat Jumbon lisäksi myös Tikkurilan Dixi sekä Arabia. Ensin mainitun osti kotimainen kiinteistörahasto eQ Liikekiinteistöt, ja jälkimmäisen pohjoismainen NREP. Myös Jumbon ja Flamingon omistuksen uudelleenjärjestely ja hallinnoinnin yhdistäminen kahden kotimaisen eläkevakuuttajan, Elon ja Varman kesken kuului vuoden 2019 merkittäviin kauppakeskustapahtumiin.

Taulukko 1. Suurimmat toimitilakiinteistökaupat pääkaupunkiseudulla 2019

Kohde	Käyttö-tarkoitus	Ajankohta	Sijainti	Hinta (milj. €)	Ostaja	Myyjä
Kauppakeskus Jumbo (34 %)	liiketila	Q1 / 2019	Vantaa	248,6	Keskinäinen Työeläke-vakuutusyhtiö Elo	Unibail-Rodamco-Westfield
Liike- ja toimisto-rakennus (Aleksanterin-katu 19)	liiketila, toimisto	Q4 / 2019	Helsinki	148	Union Investment Real Estate GmbH	Sponda Oyj
Toimistokiinteistö (ECHA)	toimisto	Q2 / 2019	Helsinki	135	Hansainvest Real Estate	Skanska
Toimisto-kiinteistö (SOK:n pääkonttori)	toimisto	Q4 / 2019	Helsinki	130	Fleming Properties AB (Pareto Business Management AB:n hallinnoima)	Keskinäinen työeläkevakuutus-yhtiö Varma
Hatsinanpuisto (vaihe I)	toimisto	Q3 / 2019	Espoo	80	Keskinäinen työeläke-vakuutusyhtiö Varma	NCC Property Development Finland
Kauppakeskus Dixi (Ratatie 11)	liiketila	Q2 / 2019	Vantaa	66	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	NREP
Fredriksberg (B & C)	toimisto	Q4 / 2019	Helsinki	64	KanAm Grund Groupin hallinnoima rahasto	NCC Property Development Finland
Toimisto-kiinteistö (Eteläesplanadi 12)	toimisto	Q3 / 2019	Helsinki	50	Union Investment Real Estate GmbH	OP-Henkivakuutus

Merkittäviä kauppvoja, joiden kauppahintaa ei julkaistu (aikajärjestyksessä)

Dixi	toimisto	Q4 / 2019	Vantaa		PATRIZIA	Keskinäinen eläkevakuutus-yhtiö Ilmarinen
Kolme toimitila-kiinteistöä (Accountor Tower, Keilalampi, Keilaniemenrannan paviljongit)	toimisto	Q3 / 2019	Espoo		Nimeämätön kansainvälinen sijoittaja	Regenero (HGR Property Partners Oy & YIT Oyj)
Toimistokiinteistö (Swecon pääkonttori)	toimisto	Q2 / 2019	Helsinki		GLL Pan European Property Fund	Sponda Oyj
Spektri Business Park	toimisto	Q2 / 2019	Espoo		Tristan Capital Partners hallinnoima rahasto	Spektri Kiinteistöt Ky
Atlas-talo	toimisto	Q1 / 2019	Helsinki		BlackRock Eurozone Core Fund (BlackRock Real Assets'in hallinnoima)	OP-Henkivakuutus

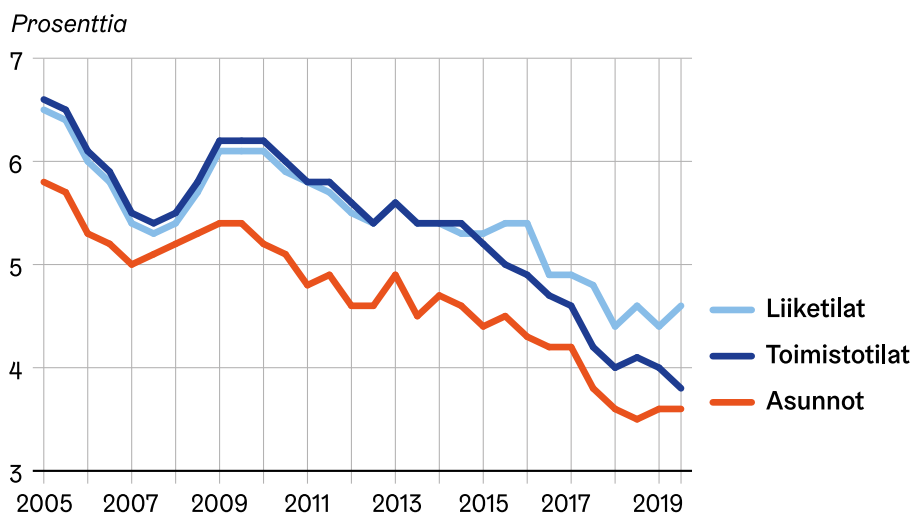
Lähde: KTI

Tuottovaatimukset laskussa vahvan sijoituskysynnän seurauksena

Kun korot pysyttelevät nollan tuntumassa ja suuri määrä pääomia kilpailee samoista kiinteistösijoituskohteista, ovat sijoittajat halukkaita tekemään sijoituksia entistä matalammilla nettotuotto-odotuksilla, eli maksamaan kiinteistöistä entistä korkeampia hintoja. Kiinteistömarkkinoiden keskeisimpänä mittatikkuna käytetty Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistokiinteistön nettotuottovaatimusarvioiden keskiarvo putosi lokakuussa 2019 toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyssä alle 3,8 prosenttiin. Aivan parhaiden toimistokohteiden kauppvoja on tehty vielä selkeästi tätä matalammalla, jopa reilusti alle 3,5 prosentin tasolla. Liikekiinteistömarkkinoiden epävarmuus heijastuu myös sektorin tuottovaatimukseen, joka on barometrikyselyssä pysytellyt Helsingin keskustassa 4,5 prosentin tuntumassa viimeisen parin vuoden ajan (kuvio 4).

Pääkaupunkiseudun parhaiden toimistoalueiden, kuten Ruoholahden, Keilaniemen ja Leppävaaran nettotuottovaatimukset ovat painuneet Helsingin keskustan vanavedessä, mutta ero pysyttelee kuitenkin edelleen melko suurena. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Espoossa sijaitsevan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus oli yli 1,5 prosenttiyksikköä, ja Vantaalla puolestaan reilusti yli 2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin Helsingin keskustassa. Kiinteistön hyvä laatu ja pitkät vuokrasopimukset vakavaraisten vuokralaisten kanssa laskevat kuitenkin tuottovaadetta selkeästi muillakin alueilla.

Kuvio 4. Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimitilavuokramarkkinat

Toimistot

Parhaiden toimistotila-alueiden ja kohteiden vuokrat nousussa

Piristynyt taloustilanne on kasvattanut toimistotilakysyntää parin viimeisen vuoden aikana. Etenkin Helsingin keskustassa ja sen lähialueilla tilojen käyttöaste on korkea ja vuokrat nousujohteisia. Keskustan ulkopuolella voimakkain kysyntä kohdistuu parhaille toimistoalueille ja moderneihin, joustavan ja tehokkaan tilankäytön mahdollistaviin tiloihin. Monilla muilla alueilla toimistotilojen vajaakäyttö pysyy edelleen korkeana.

Pääkaupunkiseudun liiketilamarkkinoilla käyttöaste pysyttelee edelleen korkeana. Viime vuosien voimakas uudistuotanto kasvattaa kuitenkin epävarmuutta ja riskiä vajaakäytön kasvuille. Myös liiketilamarkkinoilla kasvava eriytyminen alueiden ja kohteiden välillä näyttää kehityksen valossa todennäköiseltä.

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrissa ennätyslukemia

Helsingin pääkaupunkiseudun kalleimmat toimistotilat sijaitsevat Kluuvin kaupunginosassa, Aleksanterinkadulla, Pohjoisesplanadilla sekä näitä katuja risteävillä poikkikaduilla. Keskeisin ydinkeskustan toimistomarkkina-alue käsittää osia myös Kaartinkaupungin ja Kampin kaupunginosista (kuvio 5).

KTI:n vuokratietokannassa Helsingin ydinkeskustan uusien vuokrasopimusten neliövuokrien keskiarvo nousi noin 0,50 eurolla maaliskuu–elokuussa 2019 alkaneissa sopimuksissa verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon, ja oli lähes 31 euroa kuukaudessa. Selkeästi jyrkempi nousu nähtiin kaikkein parhaiden tilojen vuokrissa: maaliskuu–elokuussa 2019 alkaneiden vuokrasopimusten neliövuokrien yläkvartiili nousi lähes 37 euroon, mikä oli nelisen euroa enemmän kuin vuotta aiemmin vastaavalla ajanjaksolla. Vaikka viimeisen puolen vuoden aikana alkaneiden sopimusten vuokratasot nousivat uusiin ennätyslukemiin, näytti tila- ja sopimuskannan vaihteluita tasaava KTI:n toimistovuokraindexi vain 0,4 prosentin nousua syksyn 2018 ja 2019 välisenä aikana. Tähän vaikutti ennen kaikkea se, että tarkastelujakson ensimmäisellä puoliskolla sopimuksia alkoi ydinkeskustan halvemmista tiloista (kuvio 6).

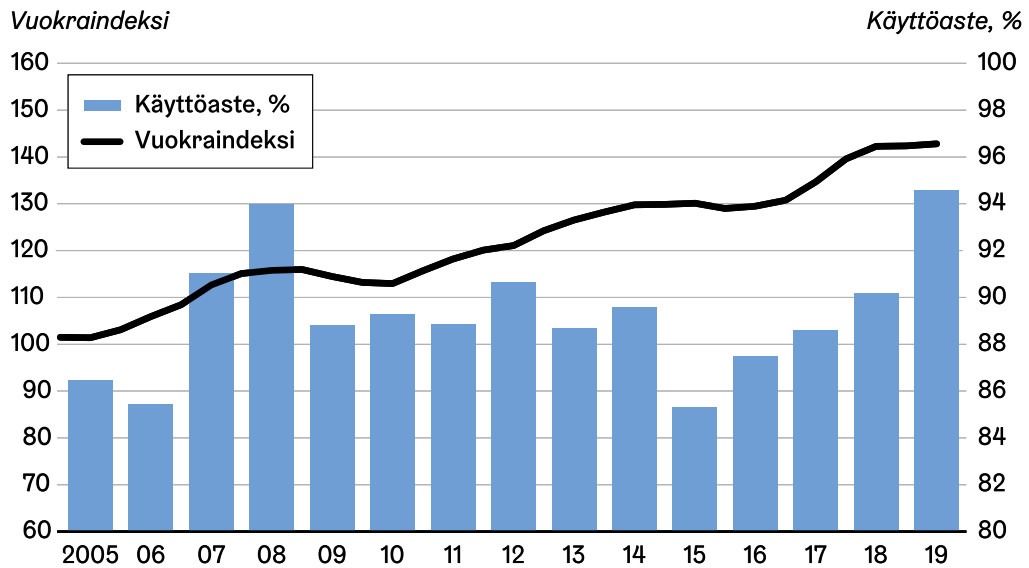
Kaikkien syyskuun alussa voimassa olleiden toimistovuokrasopimusten neliövuokrien keskiarvo nousi ydinkeskustassa yli 29 euroon. Koko sopimuskannan neliövuokrien yläkvartiilitaso oli 33,6 euroa. Tyhjien tilojen määrä on ydinkeskustassa vähentynyt merkittävästi, ja KTI:n seuraamassa tilakannassa käyttöaste oli syyskuun tilanteessa lähes 95 prosenttia.

Kuvio 5. Helsingin ydinkeskusta-alue, toimistotilat



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

Kuvio 6. Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindexi ja käyttöaste



Lähde: KTI

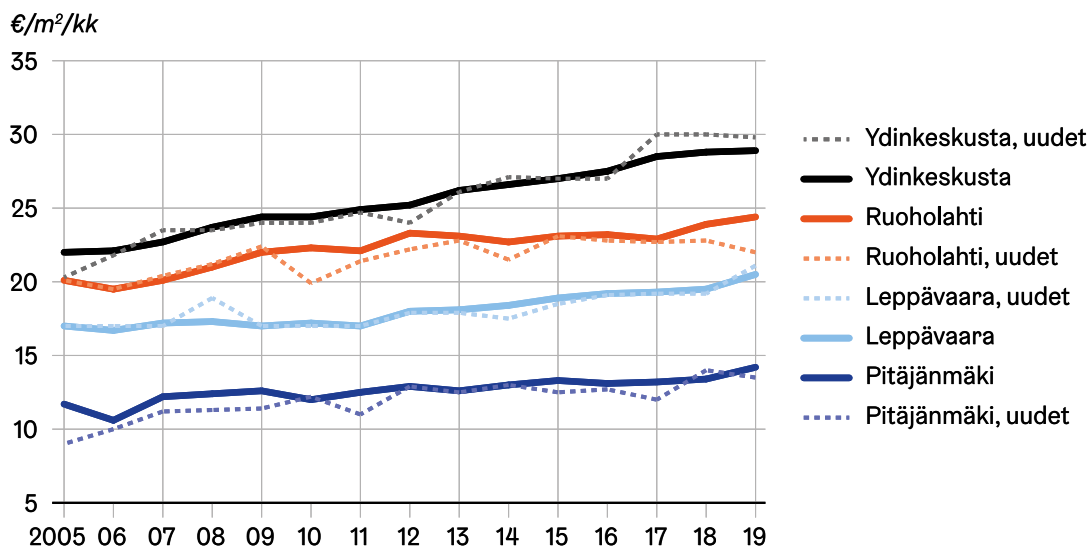
Toimistokysyntä voimistunut myös keskustan lähialueilla

Keskustan tilojen täyttyessä ja vuokrien noustessa kysyntä on vahvistunut myös ydinkeskustan lähialueilla sekä muilla keskeisillä toimistoalueilla. Esimerkiksi Kampissa toimistojen käyttöaste oli syyskuussa 2019 keskustan tapaan 95 prosentin tuntumassa ja Ruoholahdessakin yli 90 prosenttia.

Ruoholahden toimistojen keskimääräinen neliövuokra oli syyskuussa 2019 koko sopimuskannassa hieman yli 24 euroa. Uusien sopimusten vuokrien tunnusluvut vaihtelevat sen mukaisesti, minkälaisista kohteista ja tiloista uusia sopimuksia tehdään. Syksyn 2018 ja 2019 välillä alkaneissa uusissa vuokrasopimuksissa neliövuokrat jäivät 22 euron tuntumaan (kuvio 7).

Helsingin suurista toimistoalueista tyhjää tilaa löytyy edelleen runsaasti esimerkiksi Pitäjänmäeltä, Vallilasta ja Sörnäisistä, joissa käyttöaste vaihteli KTI:n tietokannassa 70 ja 80 prosentin välillä syyskuun alun tilanteessa. Lauttasaaren käyttöaste pysyttelee edelleen alle 60 prosentissa. Koko kaupungin tasolla käyttöaste oli 85 prosentin tuntumassa.

Kuvio 7. Toimistotilojen mediaanivuokrat pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla, uudet ja kaikki vuokrasopimukset



Lähde: KTI

Espoossa Keilaniemen ja Leppävaaran toimistomarkkinoiden kehitys vahvaa

Espoon suurimpien toimistoalueiden, Keilaniemen ja Leppävaaran käyttöasteet ja vuokratasot ovat vahvistuneet merkittävästi muutaman viime vuoden aikana. Keilaniemessä KTI:n seuraaman tilakannan käyttöaste oli syyskuussa peräti 98 prosentin tuntumassa, ja Leppävaarassakin yli 94 prosenttia.

Vahva tilakysyntä ja korkealuokkainen tarjonta nostavat myös näiden alueiden vuokratasoja. Koko sopimuskannan keskimääräinen neliövuokra oli Keilaniemessä yli 25 euroa syyskuun alun tilanteessa. Leppävaarassa tilakannan heterogeenisuus kasvattaa vuokratasojen hajontaa, ja koko kannan keskiarvovuokra oli syyskuussa reilut 20 euroa neliöltä. Uusia vuokrasopimuksia on Keilaniemessä tehty viimeisen vuoden aikana hieman vallitsevaa vuokratasoa matalampaan, ja Leppävaarassa puolestaan korkeampaan vuokratasoon.

Espoossa toimistojen käyttöastehaasteet jatkuvat etenkin Kilo-Mankkaan alueella, jossa käyttöaste pysyttelee edelleen vain reilussa 50 prosentissa. Tyhjää toimistotilaa löytyy runsaasti myös Länsiväylän varrelta. Molemmilla alueilla toimistokantaa myös poistuu tarjonnasta käyttötarkoituksen muutosten kautta. Koko kaupungin tasolla käyttöaste on Espoossa vahvistunut selkeästi, mutta on edelleen vain hieman yli 83 prosenttia.

Vantaalla Aviapoliksen alue jatkaa kasvuaan

Vantaan toimistojen käyttöaste on pääkaupunkiseudun vahvin, lähes 88 prosenttia koko kaupungin tasolla. Käyttöasteet ovat vahvimpia Tikkurilan-Jokiniemen alueella, kun taas lentokentän alueella Veromiehessä keskimääräinen käyttöaste jää 85 prosentin tuntumaan.

Lentokentän ympäristön heterogeeninen tilakanta kasvattaa vuokratasojen hajontaa: KTI:n koko sopimuskannan neliövuokrien keskiarvo oli syyskuussa 20 euron tuntumassa, kun taas kalleimpia sopimuksia kuvaava yläkvartiili oli peräti 27 euroa neliöltä. Myös Tikkurilan ympäristön uusi tilatarjonta on nostanut vuokratasoja.

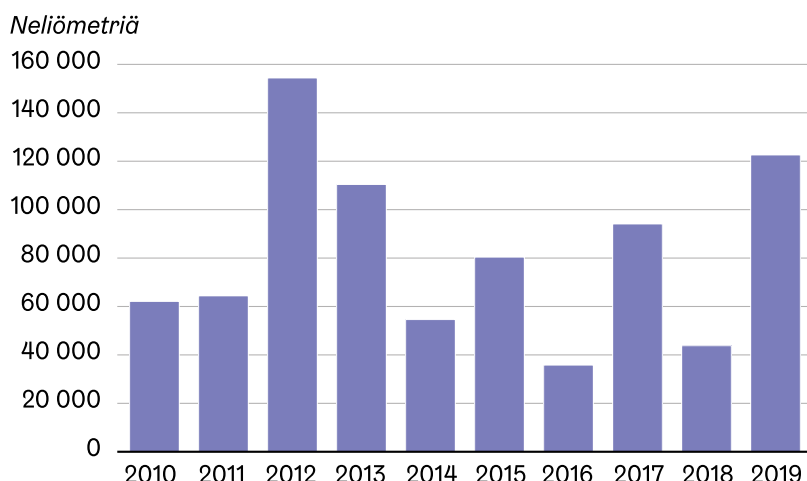
Uutta toimistotilaa valmistui yli 120 000 neliötä vuonna 2019

Tyhjien toimistotilojen suuresta määrästä huolimatta uutta toimistotilaa on rakennettu vilkkaasti viime vuosina. Uudisrakentamista on ruokkinut sekä modernin tilan vahvistuva vuokrakysyntä että hyviä sijoituskohteita etsivän pääoman suuri määrä.

Vuoden 2019 aikana pääkaupunkiseudulle valmistui kaikkiaan yli 120 000 uutta vuokrattavaa toimistoneliötä (kuvio 8). Valtaosa uudisrakentamisesta keskittyi Helsinkiin, jossa suurimpia vuoden aikana valmistuneita hankkeita olivat Varman rakennuttamat K-Kampuksen I- ja II-vaiheet Kalasatamassa, Sörnäisiin valmistunut ja Senaatti-kiinteistöjen omistukseen päätynyt K6-hanke sekä aivan loppuvuodesta Telakkarantaan valmistunut Euroopan kemikaaliviraston ECHA:n uusi toimisto. Espoon suurin valmistunut kohde oli alkuvuodesta käyttöön otettu Rambollin uusi pääkonttori Leppävaarassa, ja Vantaan suurin toimistohanke oli puolestaan lentokentän alueella NREPin Office House Robert Aviapolis.

Vuoden 2019 lopussa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla noin 135 000 neliötä uutta toimistotilaa. Suurimmat rakenteilla olevat kohteet, Pasilan Triplan Workery -toimistot sekä Kalasataman Kaupunkiympäristötalo, valmistuvat vuoden 2020 ensimmäisen puoliskon aikana. Vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana myönnettyjen toimistorakennuslupien kokonaismäärä nousi pääkaupunkiseudulla selkeästi koko vuoden 2018 määrää korkeammaksi, mikä ennakoii toimistorakentamisen volyymin pysyttelevän koh- tuullisella tasolla myös lähitulevaisuudessa.

Kuvio 8. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistokiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



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

Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Liiketilat

Vähittäiskaupan murros kasvattaa liiketilamarkkinoiden epävarmuutta

Verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos on muokannut vilkkaimpien kauppakatuja ja kauppakeskusten tarjontaa viime vuosina. Voimakkaimmin murros näkyy muodin ja asusteiden kaupassa, jossa verkkokaupan vaikutus on suurin: useita perinteikkäitä liikkeitä on suljettu keskeisilläkin paikoilla, ja ketjuliikkeiden käyttämän tilan määrä pienenee, kun fyysisten myymälöiden osuus kokonaismyynnistä laskee. Yhä suurempi osuus liiketiloista on erilaisten palvelujen käytössä. Etenkin kahviloiden ja ravintoloiden tarjonta on kasvanut voimakkaasti kauppakeskuksissa ja muilla hyvillä liikepaikoilla.

Helsingin keskustan liiketilavuokrat edelleen vahvoja

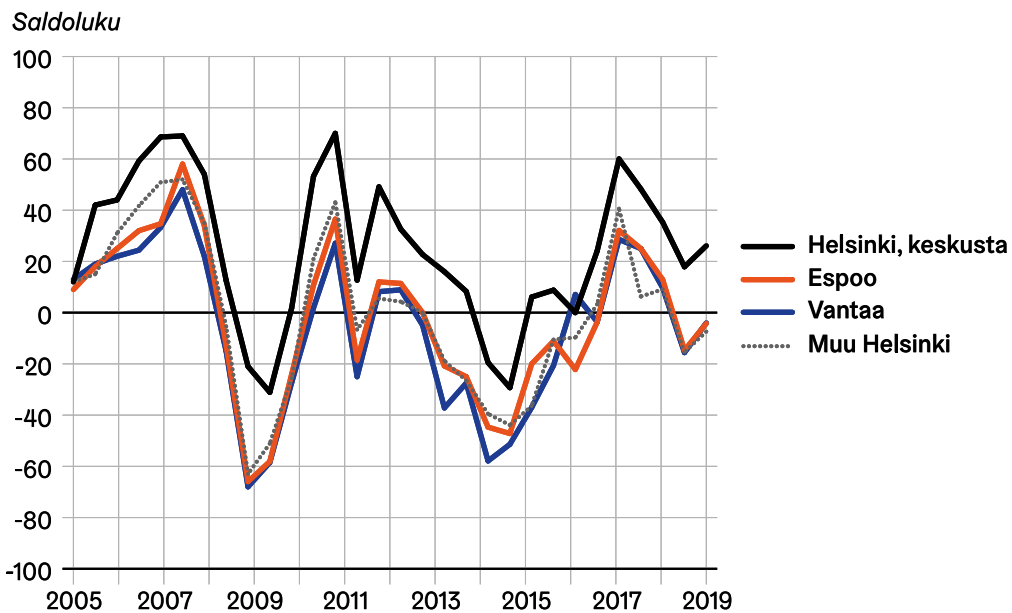
Toimistomarkkinoilla jo useita vuosia näkynyt sijaintien ja kohteiden välinen eriytyminen korostuu nyt myös liiketilamarkkinoilla. Asiakasvirrat ovat liiketilojen menestyksen keskeisin ajuri, ja siksi vilkkaimpien kauppapaikkojen, kuten Helsingin ydinkeskustan (kuvio 9) sekä suurimpien metro- ja rautatieasemien kehitys eriytyy syrjäisempien sijaintien kohteista. Helsingin ydinkeskustassa asiantuntijoiden näkemysten keskiarvo hyvälaatuisen liiketilan neliövuokrasta asettui RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa 122 euroon neliöltä, mikä oli suurin piirtein sama taso kuin vuotta aiemmin. Aivan parhaiden liikepaikkojen neliövuokrat ovat tätä huomattavasti korkeampia, jopa kaksinkertaisia. Asiantuntijoiden odotukset Helsingin keskustan liiketilavuokrien kehityksestä olivat kyselyssä edelleen nousujohteisia, kun taas kaikissa muissa kaupungeissa liiketilavuokrien kehitysodotusten saldoluku oli negatiivinen, eli vuokrien laskua ennakoiti useampi vastaaja kuin niiden nousua (kuvio 10). Koko Helsingin liiketilojen käyttöaste oli syyskuun tilanteessa edelleen varsin korkea, yli 95 prosenttia.

Kuvio 9. Helsingin ydinkeskusta-alue, liiketilat



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

Kuvio 10. RAKLI-KTI Toimitilabarometri: liiketilavuokrien kehitys, tulevat 6 kk



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousua.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Espoon ja Vantaan liiketilat keskittyvät suuriin kauppakeskuksiin

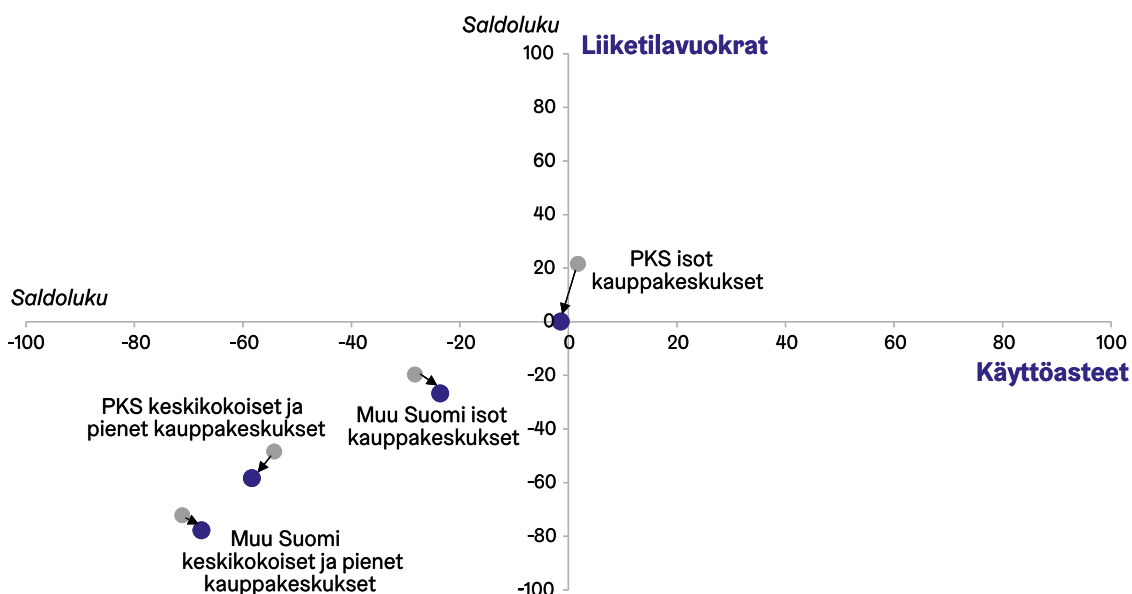
Espoon liiketilatarjontaa on viime vuosina muokannut etenkin Länsimetro, jonka kaikille asemille on noussut uusia kaupan tiloja. Kaupungin suurimmat kauppakeskukset löytyvät Leppävaarasta (Sello), Matinkylästä (Iso Omena) sekä Tapiolasta (Ainoa), jotka kaikki hyötyvät raideliikenteen suurista asiakasvirroista ja lähialueiden kasvavasta asuntotarjonnasta.

Vantaan vähittäiskauppatarjonta on keskittynyt etenkin lentokentän alueelle, jossa Jumbo on jo entuudestaan myynnillä mitattuna Suomen suurin kauppakeskus, ja jonka asema vahvistuu edelleen tiivistyvän Flamingo-integraation myötä. Lentokentän ympäristössä Tammiston ja Pakkalan alueen liiketilatarjonta keskittyy ennen kaikkea tilaa vievän tavaroiden kauppaan.

Kauppakeskusten käyttöasteet pysyttelevät korkeina

KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle toteuttamassa Kauppakeskusbarometrissa asiantuntijoiden näkemykset kauppakeskusten tulevaisuudesta ovat viime vuosina kääntyneet entistä negatiivisemmaksi. Epävarmuutta kasvattavat niin kasvava tilatarjonta, verkkokaupan kasvu kuin heikkenevä yleinen talousnäkymäkin. Asiantuntijoiden usko on vahvinta keskeisten sijaintien suurimmissa kauppakeskuksissa, joiden uskotaan pystyvän houkuttelemaan asiakkaita monipuolisella tarjonnallaan ja suurilla kävijävirroillaan. Pääkaupunkiseudun suurimmissa kauppakeskuksissa niin vuokratasojen kuin käyttöasteidenkin ennakoidaan pysyvän vakaina tulevan vuoden aikana, kun taas pääkaupunkiseudun pienempien keskusten sekä muun Suomen kaikkien kauppakeskusten lähitulevaisuus nähdään negatiivisena. Kuvio 11 kuvastaa asiantuntijoiden näkemyksiä syksyn 2018 ja 2019 tilanteissa. Pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten näkymä kääntyi vuoden aikana hieman aiempaa negatiivisemmaksi, kun taas muissa kauppakeskustyypeissä ja sijainneissa muutokset olivat vuoden aikana pieniä.

Kuvio 11. Kauppakeskusten vuokrien ja käyttöasteiden kehitysnäkymät



Saldoluku = vuokrien / käyttöasteiden nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien / käyttöasteiden laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldolukujen ollessa positiivisia suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousua ja käyttöasteiden kasvua.

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistyksen / Kauppakeskusbarometri 2019

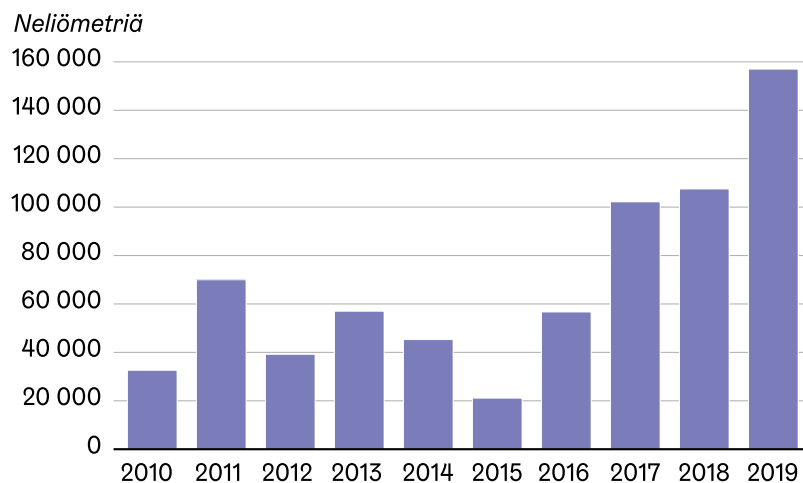
Vilkas rakentaminen kasvattanut pääkaupunkiseudun liiketilatarjontaa

Pääkaupunkiseudun liiketilarakentaminen on viime vuosina ollut poikkeuksellisen vilkasta, kun sekä 2017, 2018 että 2019 valmistuneen liiketilan määrä ylitti 100 000 neliötä (kuvio 12). Kehittyvät raideyhteydet ovat ruokkineet liiketilarakentamista, ja valtaosa uusista vähittäiskaupan neliöistä on valmistunut metro- ja rautatieasemien yhteyteen.

Vuosi 2019 oli kuluneen rakennuspiikin huippuvuosi, kun uutta liiketilaa valmistui kaikkiaan liki 160 000 vuokrattavaa neliötä. Suurin valmistuneista hankkeista oli Pasilassa lokakuussa avattu Mall of Tripla, jossa vuokrattavaa tilaa on peräti 85 000 neliötä. Tapiolassa Ainoan kolmas vaihe kasvatti liiketilojen määrää 20 000 neliöllä. Vantaalla suurin – ja ainoa – vuonna 2019 valmistunut liiketilahanke oli niin ikään lokakuussa avattu Helsinki Outletin ensimmäinen vaihe.

Vuoden vaihteessa uutta liiketilaa oli rakenteilla noin 75 000 neliötä. Suurin käynnissä olevista hankkeista on loppuvuodesta vihdoinkin uudelleen vauhtiin lähtenyt Espoonlahdes- sa sijaitseva kauppakeskus Lippulaiva, jossa neliöitä on noin 44 000. Liiketilojen uusien rakennuslupien määrä laski voimakkaasti vuoden 2019 aikana, joten nyt käynnissä olevien hankkeiden valmistuttua rakentamisen volyymi pienenee merkittävästi. Yksi suurimmista suunnitteilla olevista hankkeista on Vantaan Kivistön kauppakeskus, jonka aloittamista on lykätty jo useampia vuosia, ja jonka suunniteltu koko on viivästymisen myötä pienentynyt vuosi vuodelta. Hankkeen taustatahot ovat viimeksi hakeneet kaupungilta hankkeen aloitukselle jatkoaikaa kevääseen 2020 asti, ja sen viimeisin julkistettu kokoa- hio on 15 000 neliötä.

Kuvio 12. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet liikekiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



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

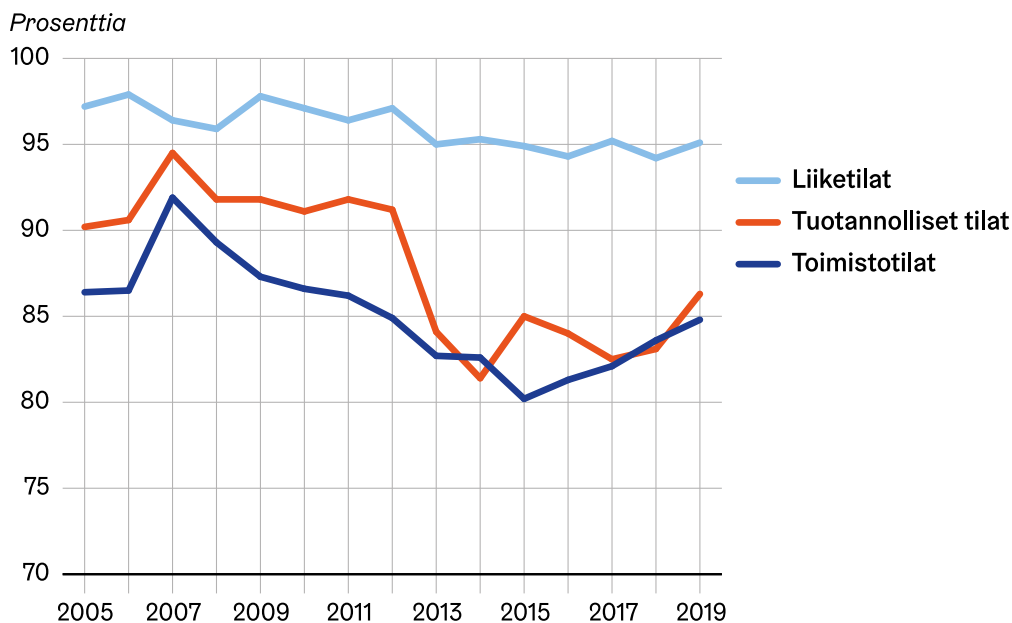
Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Tuotannolliset tilat

Tuotannollisten tilojen kysyntä kasvaa verkkokaupan myötä

Verkkokaupan kasvu kasvattaa erilaisten logistiikka- ja varastotilojen tarvetta. Näille kiinteistöille keskeistä on hyvä sijainti sekä tavaraliikenteen että vähittäiskauppa- ja kuluttajajakelun näkökulmasta. Pääkaupunkiseudun logistiikka- ja varastotilarakentaminen on viime vuosina keskittynyt etenkin lentokentän ja sen ympäristön väylien läheisyyteen. Vuoden 2019 aikana ei kuitenkaan valmistunut kovin suuria hankkeita. Myös modernien logistiikkatilojen vuokrat ovat korkeimmillaan lentokentän alueella, jossa ne nousevat selkeästi yli 10 euroon neliöltä.

Kuvio 13. Käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



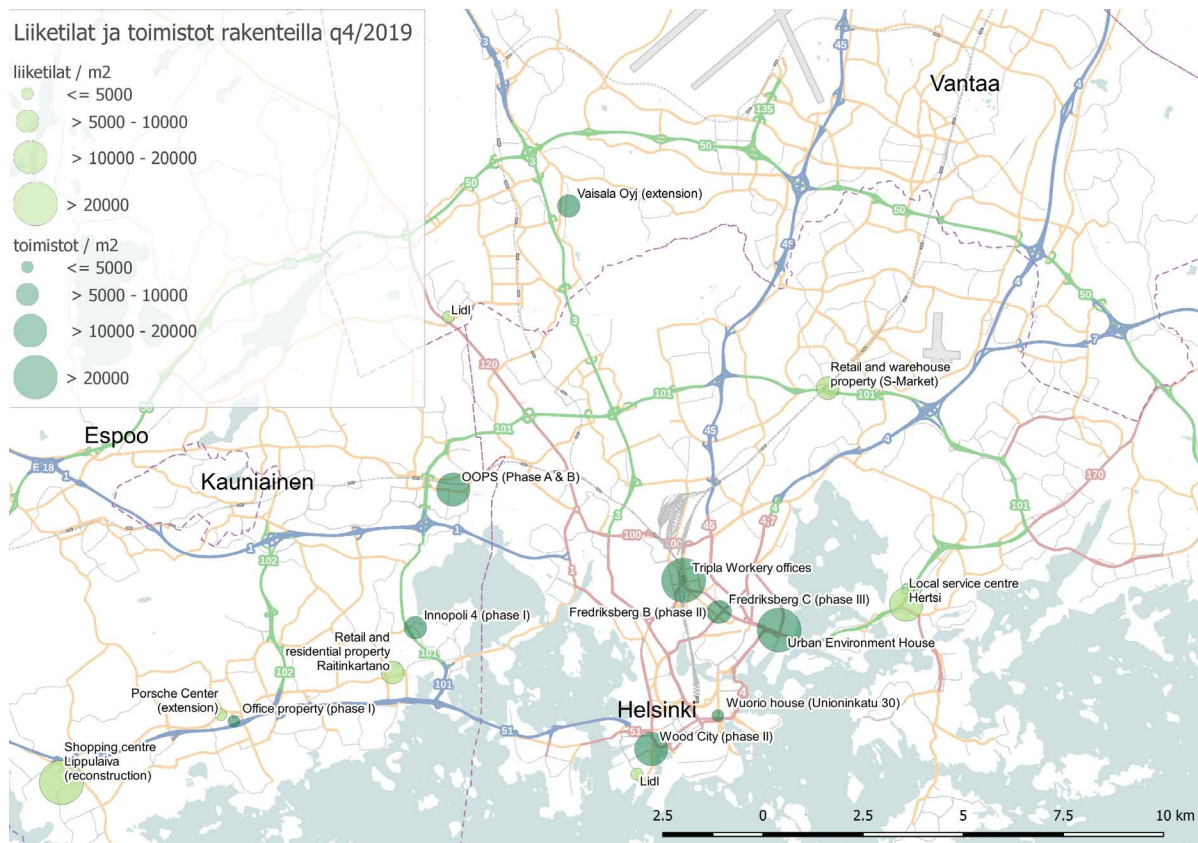
Lähde: KTI

Kuvioissa 14 ja 15 kuvataan pääkaupunkiseudun merkittäviä toimisto- ja liiketilarakennushankkeita. Kuviossa 14 on kuvattu vuoden 2019 aikana valmistuneita toimisto- ja liiketilakohteita ja kuviossa 15 vuoden lopussa rakenteilla olleita kohteita.

Kuvio 14. Kartta: toimisto- ja liiketilarakentaminen pääkaupunkiseudulla: vuoden 2019 aikana valmistuneet kohteet



Kuvio 15. Kartta: toimisto- ja liiketilarakentaminen pääkaupunkiseudulla: vuoden lopussa rakenteilla olevat kohteet



Käyttötarkoituksen muutokset hillitsevät pääkaupunkiseudun toimistotilakannan kasvua

Pääkaupunkiseudulla on Tilastokeskuksen mukaan yhteensä noin 8,8 miljoonaa kerrosneliötä toimistokiinteistöjä, ja tästä kannasta on useiden vuosien ajan ollut yli miljoona neliötä tyhjillään. Kiinteistökonsultointiyhtiö Catellan mukaan toimistojen vajaakäyttöaste oli 12,3 prosenttia kesällä 2019. KTI:n seuraamassa suurten kiinteistösijoittajien omistamassa tilakannassa tyhjän tilan prosentuaalinen osuus on vieläkin suurempi. Syksyllä 2019 KTI:n vuokratietokannan pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste oli parin viime vuoden hienoisesta vahvistumisestaan huolimatta edelleen alle 85 prosenttia. Vajaakäyttö keskittyy etenkin 1970- ja 80-luvuilla rakennettuihin toimistoihin, joiden tilaratkaisut ja sijainti eivät palvele nykyistä kysyntää.

Uutta toimistotilaa nousee reippaasti

Tyhjän toimistotilan suuresta määrästä huolimatta uusia toimistoja rakennetaan jatkuvasti, sillä moderneille toimistokiinteistöille riittää pääkaupunkiseudulla kysyntää sekä vuokra- että sijoitusmarkkinoilla. Uudet toimistot nousevat pääsääntöisesti arvostetuille ja kehittyville toimistoalueille hyvien liikenneyhteyksien päähän, ja niiden pohja- ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tehokkaan ja joustavan tilankäytön.

KTI:n seurannan mukaan vuosina 2010–2019 pääkaupunkiseudulle valmistui noin 800 000 uutta toimistoneliötä. Vuoden 2019 lopussa rakenteilla oli 135 000 uutta toimistoneliötä. Rakentamisen volyymi hiljennee käynnissä olevien hankkeiden valmistuessa, sillä uusien aloitusten ja rakennuslupien määrä väheni vuoden 2019 aikana.

Kaavoitus, tekniset ratkaisut ja suojelunäkökohdat ohjaavat vanhojen toimistojen kehittämistä

Moderni toimistokanta siis kasvaa, mutta toisaalta etenkin vanhempia ja syrjäisemmällä sijainnilla olevia toimistokiinteistöjä myös poistuu jatkuvasti markkinoilta, mikä hillitsee vajaakäytön kasvua. Mikäli rakennus ei enää palvele tarkoitustaan alkuperäisessä käytössään, joutuu omistaja usein punnitsemaan eri vaihtoehtoja, kuten kohteen kehittämistä toimistokäytössä, sen käyttötarkoituksen muuttamista tai rakennuksen purkamista. Keskeisin tyhjen toimistokohteiden kehittämistä ohjaava tekijä on kaavoitus, joka asettaa reunaehdot kohteen mahdollisille käyttötarkoituksille. Myös suojelunäkökohdat vaikuttavat usein kohteen kehittämisen vaihtoehtoihin.

Vaikka kaavoitus mahdollistaisikin kohteen kehittämisen uuteen käyttötarkoitukseen, ei vanhan kiinteistön käyttötarkoitusta ole aina järkevää tai edes mahdollista muuttaa johtuen esimerkiksi teknisistä ominaisuuksista, kuten rakennuksen runkosyvyydestä. Toisinaan on myös kustannustehokkaampaa purkaa vanha kohde ja rakentaa tyhjälle tontille uusia rakennuksia, useimmiten asuntoja, etenkin jos rakennusoikeus saadaan näin paremmin hyödynnettyä. Joissain tapauksissa kiinteistön sijainti saattaa olla sellainen, ettei kohteelle nähdä tulevaisuutta toisessakaan käyttötarkoituksessa, jolloin kohde puretaan ja paikalle jää tyhjä tontti. Tämä on kuitenkin erittäin harvinaista etenkin pääkaupunkiseudulla.

Käyttötarkoituksen muutosten volyymi nousee

KTI:n seurannan mukaan noin 830 000 neliötä toimistotilakantaa poistui markkinoilta käyttötarkoituksen muutosten kautta pääkaupunkiseudulla 2010-luvun aikana (kuva 16). Noin 440 000 neliötä aiemmin toimistokäytössä olleita rakennuksia muutettiin toiseen

käyttötarkoitukseen. Lisäksi vanhoja toimistokiinteistöjä on purettu noin 390 000 neliötä, ja näidenkin tilalle on useimmiten rakennettu muiden käyttötarkoitusten kiinteistöjä. Käyttötarkoituksen muutosten volyymi on kiihtynyt viimeisten viiden vuoden aikana, jolloin vuosittainen poistuma on noussut keskimäärin noin 100 000 neliöön. Yhteensä viimeisten kymmenen vuoden aikana toimistokannan poistuma on ollutkin jopa aavistuksen suurempi kuin valmistuneiden uusien toimistotilojen määrä. Tähän asti korkeimman yhden vuoden poistuman KTI tilastoi vuonna 2018, jolloin jopa yli 160 000 vanhaa toimistoneliötä poistui toimistokannasta.

Helsingin keskustassa monia toimistorakennuksia muutettu asunnoiksi ja hotelleiksi

Vanhojen toimistotilojen tilalle kehitetään esimerkiksi asuntoja, hotelleja tai opetustiloja. Kaiken kaikkiaan viimeisen vuosikymmenen aikana noin kaksi kolmasosaa tarjonnasta poistuneista toimistoneliöistä on korvautunut asunnoilla.

Käyttötarkoituksen muutoksia on tehty runsaasti esimerkiksi Helsingin keskusta-alueella, jossa useita toimistokiinteistöjä on muunneltu viimeisten 15 vuoden aikana hotelleiksi ja asunnoiksi. Monet näistä rakennuksista on alun perin rakennettukin asunnoiksi, jolloin muutos takaisin alkuperäiseen käyttötarkoitukseen on myös kaavoitusmielessä helpompaa.

Hotellirakentaminen on hyvin vilkasta pääkaupunkiseudulla johtuen matkailuvolyymien kasvusta sekä hotellikiinteistöjen suosiosta sijoitusmarkkinoilla. Etenkin keskustassa ja sen lähialueilla hotellitarjonta kasvaa lähinnä merkittävien käyttötarkoituksen muutos-hankkeiden kautta. Toimistorakennuksia muutetaan parhaillaan tai ollaan ryhtymässä muuttamaan hotellikäyttöön esimerkiksi Rautatieasemalla, Unioninkadulla, Uudessa ylioppilastalossa sekä Vanhan kirkkopuiston laidalla. Vuoden 2019 aikana uudentyypisiä, sekä väliaikaista asumista että lyhyempiä majoitustarpeita palvelevia hotellikonsepteja avattiin esimerkiksi Keskon ja Kansan vanhoissa pääkonttorikiinteistöissä.

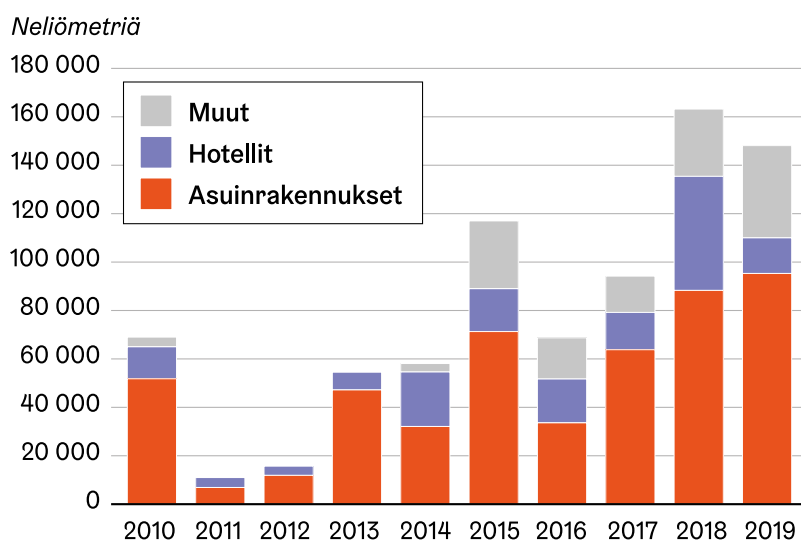
Länsimetron varressa purettu paljon vanhoja toimistoja

Helsingissä toimistokannan poistuma on ollut merkittävää myös esimerkiksi Lauttasaaressa, jossa kannasta on poistunut vuoden 2005 jälkeen toistakymmentä vanhaa toimistorakennusta. Näistä suurin osa on purettu, ja tilalle on rakennettu lähinnä uusia asuinrakennuksia.

Espoossa vanhaa toimitilakantaa on viime aikoina purettu runsaasti etenkin Länsimetron varrella sijaitsevista kaupunginosista. Esimerkiksi Tapiolassa ja Niittykummussa monet vanhat toimisto- ja liikekiinteistöt ovat tulleet elinkaarensa päähän, ja niiden tilalle rakennetaan etenkin uusia asuinrakennuksia. Espoossa vanhoja toimistokiinteistöjä on muutettu jonkin verran myös opetus- ja hoivakäyttöön. Esimerkiksi Otaniemessä Tieto Oyj:n vanha pääkonttori on muutettu osin opetuskäyttöön.

Vantaan toimistokanta on kokonaisuudessaankin Helsinkiä ja Espoota pienempi, joten myös käyttötarkoituksen muutoksia ja purkamisia on siellä nähty vähemmän. Etenkin Tikkurilan seudun vanhaa toimistokantaa on viime aikoina purettu rakennusten tullessa elinkaarensa päähän. Purettujen vanhojen kohteiden tilalle on kehitetty pääosin asuntoja, kun taas alueen moderni toimistokanta on kasvanut muutamien uudisrakennushankkeiden sekä vanhojen teollisuuskohteiden kehittämisen kautta.

Kuvio 16. Toimistorakennusten käyttötarkoituksen muutokset 2010–2019, vuokrattava ala*



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

Lähde: KTI, RPT Docu Oy

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2019/2020

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2019/2020 -julkaisussa kuvataan toimitilamarkkinoita ja niiden kehitystä Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla syksyllä 2019.

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 vuokraindeksi 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