Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2021/2022

Hanna Kaleva & Saana Kumpula & Perttu Rantanen

Tilastoja 2022:2

Helsinki

Tiedustelut

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

Katja Vilkama, Helsingin kaupunki,
kaupunginkanslia, kaupunkitieto
p. 050 4028766, katja.vilkama@hel.fi

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitieto

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

KTI Kiinteistötieto Oy, Lotta Haglund

Taitto

Lotta Haglund

Saavutettavuus

Kuvioiden datat saa saavutettavassa muodossa osoitteesta
kaupunkitieto.kirjasto(at)hel.fi

Verkossa

ISSN 2736-9560

Sisällys

Kiinteistökauppaa käytiin vilkkaasti 2021, epävarmuus hyydyttää toimitilavuokramarkkinoita 4

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät 5

Kiinteistökauppojen volyymi nousi 7 miljardiin euroon 5

Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista jälleen yli puolet 6

Asuntokiinteistöt nousivat vuoden vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi 7

Ulkomaisten sijoittajien osuus pysyi yli 50 prosentissa 9

Parhaiden kohteiden tuottovaateet painuivat jälleen ennätyslukemiin 10

Toimitilavuokramarkkinat 12

Vuokramarkkinoilla edelleen hiljaista 12

Toimistot 12

Liiketilat 17

Tuotannolliset tilat 21

Työn muutos ravistelee toimistotilatarvetta 23

Etätyö – lähityö - hybridityö 24

Etätyön määrä kasvaa 24

Vaatimukset toimistotiloille kasvavat 25

Erilaiset toimistot houkuttelevat erilaisia käyttäjiä ja omistajia 26

Kiinteistökauppaa käytiin vilkkaasti 2021, epävarmuus hyydyttää toimitilavuokramarkkinoita

Kiinteistöjen suosio säilyy vahvana sijoitusmarkkinoilla, ja vuoden 2021 kiinteistökauppavolyymi nousi selkeästi edellistä vuotta korkeammaksi. Koronapandemian aiheuttama epävarmuus vaikuttaa sijoitusten ohjautumiseen, ja asuntokiinteistöt nousivat selkeästi vuoden vaihdetummaksi kiinteistösektoriksi sijoitusmarkkinoilla.

Toimitilavuokramarkkinoita jäytää epävarmuus tulevasta, ja siksi vuokramarkkinoiden aktiviteetti pysyttelee edelleen varsin matalana. Toimistotilojen vähäinen vuokrakysyntä ohjautuu pääosin laadukkaimpiin tiloihin, joiden vuokrat pysyvät vakaana, jopa nousujohteisena, mutta samaan aikaan tyhjien tilojen määrä kasvaa monilla alueilla.

Liiketilavuokramarkkinoiden odotukset kääntyivät syksyn 2021 aikana selkeästi aiempaa positiivisemmiksi, kun koronapandemian aiheuttama patoutuma kulutuskysynnässä ja parempi pandemiatilanne innostivat ihmisiä kuluttamaan. Loppuvuoden synkkenevä tautitilanne loi kuitenkin jälleen uusia varjoja liiketilamarkkinoille. Liiketilojen käyttöasteet ovat kuitenkin pysytelleet pääkaupunkiseudulla korkeina, mutta vuokratasoissa on laskupaineita.

Tulevaisuuden työn tekemisen mallit ja niiden vaikutukset toimistotilakysyntään ovat muodostuneet yhdeksi kiperimmistä koronapandemian aiheuttamista kysymyksistä kiinteistömarkkinoilla. Tulevaisuuden toimistotilakysyntää leimaa edelleen suuri epävarmuus, kun yritykset ovat joutuneet useaan otteeseen lykkäämään suunnitelmiaan uusiksi hybridityömalleiksi. Vielä sittenkin, kun pandemia ei enää rajoita mallien käyttöönottoa, mennee jonkin aikaa ennen kuin toimintamallit vakiintuvat ja vaikutukset tarvittujen tilojen määrään ja laadullisiin ominaisuuksiin selviävät.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät

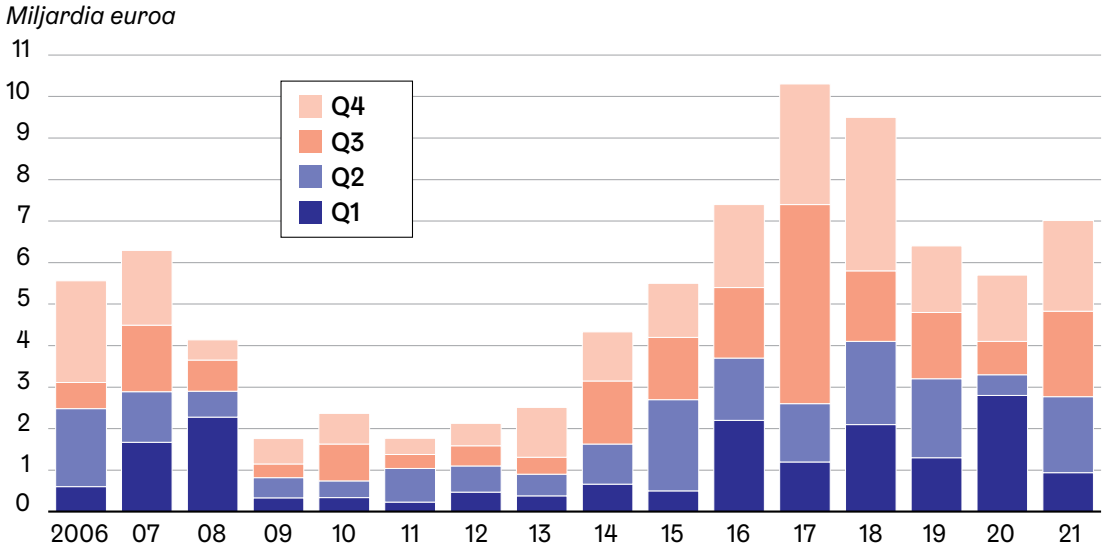
Kiinteistökauppojen volyymi nousi 7 miljardiin euroon

Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat viime vuosina olleet varsin vilkkaat, ja vuosien 2016–2020 keskimääräinen vuotuinen kiinteistökauppavolyymi oli koko maassa peräti 7,8 miljardia euroa. Tähän viisivuotisjaksoon sisältyy kolme kaikkien aikojen vilkkainta kiinteistökauppavuotta, joista vuosi 2017 erottuu korkeimpana peräti 10,2 miljardin euron kokonaisvuosivolyymillään.

Vuosi 2021 lähti kiinteistökauppamarkkinoilla liikkeelle rauhallisissa merkeissä, ja vuoden ensimmäisen neljänneksen kauppavolyymi jäi maltilliseksi 0,8 miljardiin euroon. Alle miljardin euron kvartaalivolyymit ovat viime aikoina olleet harvinaisia, ja viimeisen viiden vuoden ajalta ainoat näin hiljaiset periodit löytyvät koronapandemian hyydyttämiltä vuoden 2020 toiselta ja kolmannelta neljännekseltä. Vuoden 2021 toisen ja kolmannen vuosineljänneksen kauppavolyymit nousivat jälleen tutumpiin lukemiin, 1,8 ja 2,1 miljardiin euroon. Loka-joulukuun loppukiri nosti koko vuoden volyymin 7 miljardiin euroon, eli 24 prosenttia edellistä vuotta korkeammaksi (kuvio 1).

Vuoden 2021 kokonaisvolyymi muodostui pääosin suurehkosta määrästä keskikokoisia ja pienehköjä transaktioita. Vuodelle 2021 ei osunut yhtään yksittäisiä miljardiluokan kauppoja, jotka ovat tyypillisesti nostaneet aiempien huippuvuosien kokonaisvolyymiä. Vuoden suurin kauppa tehtiin kesällä, kun ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Castellum osti Kielo AB:n toimistokiinteistösalkun 640 miljoonalla eurolla. Kielo AB:n taustalla on sijoitusjätti Blackstone managerikumppaninsa Brunswick Real Estaten kanssa. Ostetut 22 toimistokohdetta sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa, Jyväskylässä ja Lahdessa. Castellum myi Jyväskylän yhdeksän kohdetta lähes saman tien eteenpäin niin ikään Brunswickin kanssa yhteistyössä toimivalle ruotsalaislähtöiselle Nyfosalle. Toinen lähes saman kokoluokan kauppa tehtiin kesällä, kun CapManin pohjoismainen rahasto osti yli 1800 asunnon portfolion ICECAPITALin hallinnoimalta rahastolta noin 500 miljoonalla eurolla. Niistä kaupoista, joissa kauppahinta on julkinen, edellä mainittu Nyfosan hankinta kiri vuoden kolmossijalle 208 miljoonan euron kauppahinnalla.

Kuvio 1. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi Suomessa vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI

Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista jälleen yli puolet

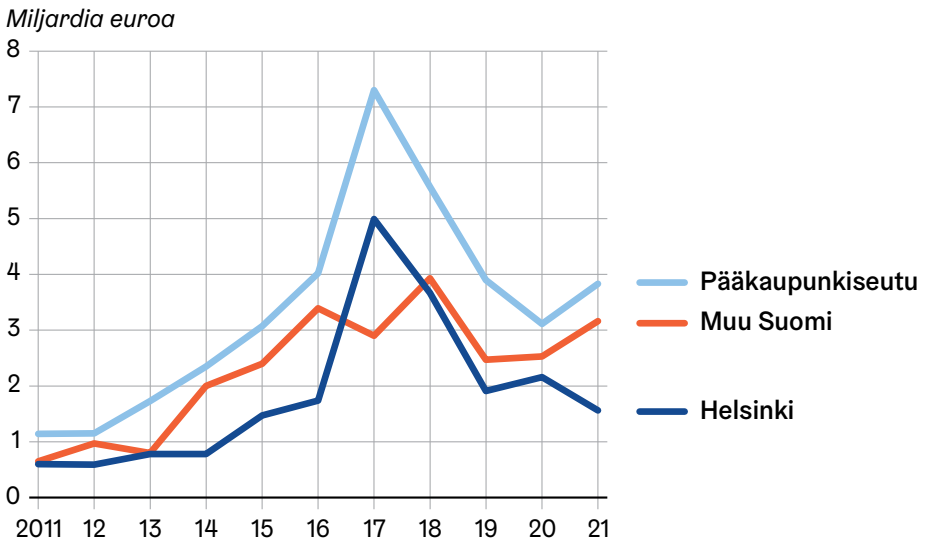
Pääkaupunkiseudun rooli ja merkitys kiinteistösijoitusmarkkinoilla pysyy vahvana. Vuoden 2021 kiinteistökaupoista 55 prosenttia tehtiin pääkaupunkiseudulla (kuvio 2). Viimeisen kymmenen vuoden aikana pääkaupunkiseudun osuus vuosittaisista kiinteistökaupoista on vaihdellut 55 ja 72 prosentin välillä. Pääkaupunkiseudun osuutta korostaa kaikkein suurimpien ja kalleimpien kiinteistökohteiden keskittyminen alueelle. Myös monet suuret sijoittajat keskittävät sijoituksensa yksinomaan pääkaupunkiseudulle, joka on toimijapohjaltaan selkeästi muuta maata laajempi ja monipuolisempi ja tätä kautta likvidimpi markkina-alue.

Vuonna 2021 etenkin suuret vuokra-asuntosalkku- sekä suurimmat yksittäisistä vuokra-asuntokohteista tehdyt kaupat keskittyivät pääkaupunkiseudulle. CapManin ICECAPITALilta kesällä ostama 29 kohteen vuokra-asuntosalkku sijaitsee kokonaan pääkaupunkiseudulla tai kehyskunnissa. Poikkeuksellisen suuria, 100 miljoonan euron kokoluokkaan nousevia yksittäisiä vuokra-asuntokohteita hankkivat omistukseensa esimerkiksi saksalaislähtöiset Union Investment, jonka hallinnoima rahasto osti Vuosaaresta As Oy Helsingin Atlaksen, sekä Patrizia, joka investoi loppuvuodesta Kalasataman neljänteen tornitaloon. Patrizia investoi Suomen asuntomarkkinoille myös jo kesällä ostamalla Taaleri Asuntorahasto IV:n omistamat yhdeksän pääkaupunkiseudulla sijaitsevaa asuntokiinteistöä.

Castellumin Kielo-hankinnan ohella vuoden 2021 suurimmat pääkaupunkiseudun toimistokiinteistökaupat tehtiin yksittäisistä kiinteistökohteista (taulukko 1). Pohjoismainen NREP hankki heti alkuvuodesta omistukseensa Metsä Groupin ja MELAn pääkonttorin Tapiolassa 90 miljoonalla eurolla, ja aivan loppuvuodesta NCC:n Vallilan Fredriksbergin D-vaihe myytiin abdrn:n hallinnoimalle rahastolle 75 miljoonalla eurolla. Muilta osin vuoden toimistokiinteistökauppavolyymi muodostui pienemmistä kaupoista, joita tehtiin poikkeuksellisen paljon myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Myös vuoden 2021 suurin yksittäinen liikekiinteistökauppa osui jälleen pääkaupunkiseudulle. Tässäkin ostajana oli NREP, joka osti Cityconilta Columbuksen kauppakeskuksen Vuosaaresta 106 miljoonalla eurolla. eQ:n rahasto hankki puolestaan kesällä Lehdon Kivistöön rakennuttaman lähipalvelukeskuksen omistukseensa. Muilta osin pääkaupunkiseudun liikekiinteistökaupat tehtiin pienemmistä, lähinnä market-tyyppisistä kohteista.

Kuvio 2. Kaupankäyntivolyymi: Helsinki, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



Lähde: KTI

Taulukko 1. Suurimmat toimitilakiinteistökaupat pääkaupunkiseudulla 2021

Kohde	Käyttö-tarkoitus	Ajan-kohta	Sijainti	Hinta (milj. €)	Ostaja	Myyjä
Metso Outotec toimistokam-pus	toimisto	Q4 / 2021	Espoo		Corum Eurion (Co-rum Asset Manage-mentin hallinnoima)	Union Investment Real Estate GmbH
Toimisto-kiinteistö	toimisto	Q4 / 2021	Vantaa		ICG	Niam
Toimisto- ja hoivakiinteistö	toimisto, julkinen	Q4 / 2021	Vantaa		Erikoissijoitusrahas-to eQ Liikekiinteistöt Erikoissijoitusrahas-to eQ Yhteiskunta-kiinteistöt	Sponda Oyj
Fredriksberg D	toimisto	Q4 / 2021	Helsinki	75	abrdn-sijoitusyhtiön hallinnoima rahasto	NCC Property Development
Toimistokiin-teistö	toimisto	Q4 / 2021	Helsinki		Altaal	Niam
Kauppakeskus Columbus	liiketila	Q4 / 2021	Helsinki	106	NREP	Citycon Oyj
Kivistön lähipal-velukeskus	liiketila	Q3 / 2021	Vantaa		Erikoissijoitusrahas-to eQ Liikekiinteistöt	Lehto Tilat Oy
Logistiikkakes-kus (PostNord)	tuotannollinen	Q3 / 2021	Helsinki		nimeämätön ulko-mainen sijoittaja	YIT
Gradus Busi-ness Park	toimisto	Q3 / 2021	Helsinki		Erikoissijoitusrahas-to eQ Yhteiskunta-kiinteistöt	Schroder Nordic Property Fund
Leipätehdas	toimisto	Q3 / 2021	Helsinki		NREP	Cobbleyard Real Es-taten ja Revcapin edustamat sijoittajat
Revcap						
Ramboll Fin-land Oy:n pää-konttorikiin-teistö	toimisto	Q2 / 2021	Helsinki		Altaal	Keva
Logistiikka- ja tuotannollinen kiinteistö	tuotannollinen	Q1 / 2021	Vantaa	77	AB Sagax	HKScan Oyj
Toimisto-kiinteistö	toimisto	Q1 / 2021	Espoo	90	NREP	Metsä Group Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela

Lähde: KTI

Asuntokiinteistöt nousivat vuoden vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi

Koronapandemia-aika on ohjannut sijoittajakiinnostusta osin uudelleen. Etenkin liike- ja osin myös toimistokiinteistöjen suhteellinen houkuttelevuus on koronapandemian tuoman epävarmuuden myötä vähentynyt, ja vastaavasti koronapandemiasta vähemmän kärsineiden asunto- ja yhteiskuntakiinteistöjen suosio on puolestaan vahvistunut.

Asuntokiinteistöt olivat suosituin kiinteistösektori vuoden 2021 kiinteistökauppamarkkinoilla 33 prosenttiin nousseella osuudellaan kaikista kaupoista (kuvio 3). Asuntokiinteistöjen euromääräinen kauppavolyymi nousi kaikkien aikojen toiseksi korkeimmalle tasolleen, 2,3 miljardiin euroon.

Toimistokiinteistöt ylläpitivät asemansa markkinoiden suurimpana toimitilasektorina. Vuoden 2021 toimistokiinteistöjen kauppavolyymi nousi hieman edellistä vuotta korkeammaksi, tasan kahteen miljardiin euroon, mutta jäi selkeästi vuosien 2017–2019 huippulukemista. Toimistokiinteistöjen kaupat koostuivat muutamaa edellistä vuotta

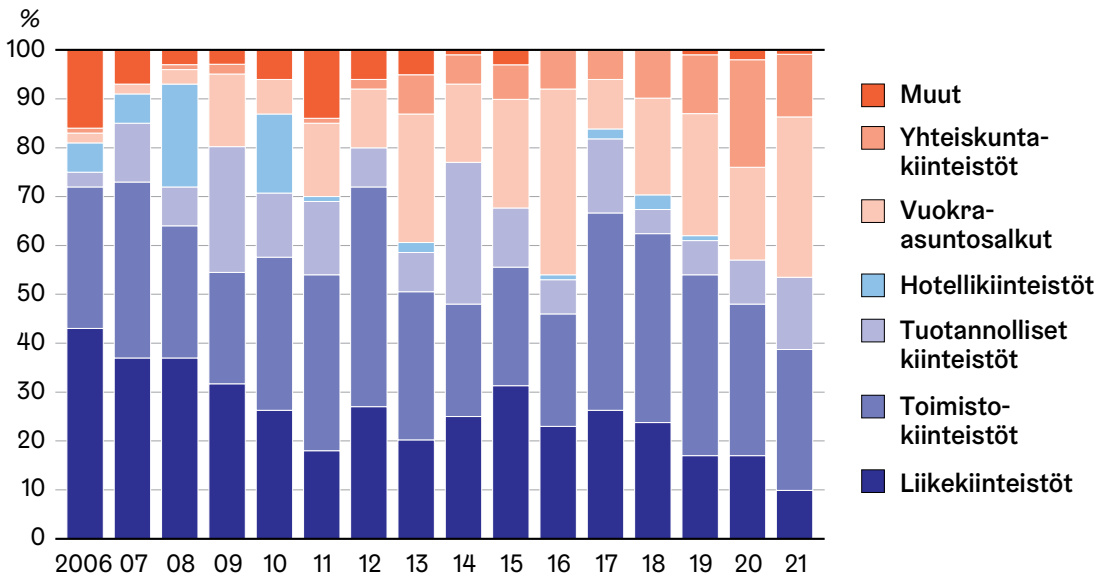
selkeästi monipuolisemmista kohteista, kun kauppaa tehtiin niin moderneista, hyvässijaintisista pääkaupunkiseudun kohteista kuin kehittämistä kaipaavista vanhemmistakin toimistokiinteistöistä.

Liikekiinteistöjen osuus kiinteistökaupoista on viime vuosina jäänyt selkeästi sektorin suhteellisen sijoitusmarkkinaosuuden alapuolelle. Liikekiinteistöjen suosion heikkeneminen alkoi jo ennen koronapandemiaa, kun verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos alkoivat ravistella vähittäiskauppaa. Koronapandemia on vaikeuttanut tilannetta entisestään, ja vuonna 2021 liikekiinteistöjen osuus kiinteistökauppavolyymistä jäi 10 prosenttiin, kun sektorin osuus koko ammattimaisesta kiinteistösijoitusvarallisuudesta on yli 20 prosenttia. Vuoden 2021 liikekiinteistökauppavolyymistä valtaosa muodostui pienehköistä, muutaman market-kohteen kaupoista.

Julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittujen niin kutsuttujen yhteiskuntakiinteistöjen suosio on kiinteistösijoitusmarkkinoilla noussut nopeasti viime vuosina, ja vuosina 2018–2021 niiden vuotuinen kauppavolyymi asettui miljardin euron molemmin puolin, kun kullekin vuodelle osui useampia suurehkoja transaktioita. Vuonna 2021 kauppoja tehtiin noin 900 miljoonalla eurolla. Sektorin kauppavolyymistä valtaosa sijoittuu pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Vuoden suurimmasta yhteiskuntakiinteistökaupasta vastasi Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt, joka hankki loppuvuodesta Jyväskylän kaupungilta 141 miljoonalla eurolla oppilaitos- ja muita julkisen palvelutuotannon kiinteistöjä.

Hotellikiinteistöjen asema on koronapandemian myötä heikentynyt sijoitusmarkkinoilla merkittävästi. Sektorin kasvu jatkuu kuitenkin pääkaupunkiseudulla uusien rakennushankkeiden myötä. Vuoden 2021 ainoa kauppa hotellikiinteistömarkkinoilla tapahtui alkusyksystä, kun Varma osti osuuden Ylvan rakennuttamasta Lyyra-korttelista Kalliossa. Vuonna 2023 valmistuvaan kohteeseen on tulossa toimisto- ja liiketilaa, design-hotelli sekä asuntoja.

Kuvio 3. Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI

Ulkomaisten sijoittajien osuus pysyi yli 50 prosentissa

Vuoden 2021 kokonaiskauppavolyymistä jälleen yli puolet, 54 prosenttia, oli peräisin ulkomaisten sijoittajien tekemistä kaupoista. Viimeisten viiden vuoden kaupoista kaikkiaan lähes 60 prosentissa ostajana on ollut ulkomainen sijoittaja.

Usko ulkomaisten sijoittajien kiinnostukseen palautui nopeasti vuoden 2020 koronapandemiakuopastaan. Lokakuussa 2021 tehdyssä RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa lähes 80 prosenttia vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän vahvistuvan tulevien 12 kuukauden aikana. Ulkomaista sijoittajakysynnän kehitysodotuksia kuvaava saldoluku oli yksi korkeimmista koko 2000-luvun aikana (kuvio 4). Vuoden kymmenestä suurimmasta kaupasta peräti yhdeksässä ostajana oli ulkomainen sijoittaja.

Kuvio 4. Ulkomaisen ja kotimaisen sijoittajakysynnän kehitys

Saldoluku = sijoittajakysynnän lisääntymistä ennakoivien vastaajien osuuden ja sijoittajakysynnän vähenemistä ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi sijoittajakysynnän lisääntyvän.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Ulkomaiset sijoittajat olivat aktiivisia kaikilla kiinteistösektoreilla vuonna 2021. Eritoten vuokra-asuntomarkkinoilla, jonne kansainvälinen kiinnostus ulottui useimpia toimitilasektoreita myöhemmin, nähtiin jälleen useita uusia toimijoita vuonna 2021. Ensimmäisen sijoituksensa Suomen asuntosijoitusmarkkinoille tekivät muun muassa ruotsalaislähtöiset Heimstaden ja NIAM sekä saksalaisen Union Investmentin hallinnoimat rahastot.

Viimeisen muutaman vuoden tapaan erityisesti muista Pohjoismaista tulevat toimijat olivat aktiivisia Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kaikista ulkomaisista sijoituksista peräti 60 prosenttia oli peräisin pohjoismaisilta sijoittajilta. Osuus oli suurempi kuin koskaan aiemmin. Pohjoismaisten sijoittajien etuna on useimmiten paikallinen organisaatio Suomessa, jonka myötä ne rinnastuvat pitkälti kotimaisiin toimijoihin.

Kotimaisista toimijoista aktiivisimpia olivat edelleen erilaiset kiinteistösijoitusrahastot, joiden osuus kaikista kaupoista oli 29 prosenttia. CapManin asuntoportfoliokauppa nousee tässä kategoriassa suurimmaksi yksittäiseksi transaktioksi. Muilta osin erityisesti viime vuosina nopeasti kasvaneet erikoissijoitusrahastot jatkoivat salkkujensa aktiivista kasvattamista.

Parhaiden kohteiden tuottovaateet painuivat jälleen ennätyslukemiin

Matala korkotaso ja runsas kiinteistösijoituskysyntä ovat viime vuosina painaneet sijoittajien nettotuottovaatimuksia eli nostaneet kiinteistöjen arvoja. Vuonna 2021 tuottovaateisiin noteerattiin jälleen uusia ennätyslukemia. Kohteiden ja alueiden väliset erot pysyttelevät kuitenkin suurina.

Syksyn 2021 RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistokiinteistön nettotuottovaatimus putosi 3,6 prosenttiin. Lukema on 0,1 prosenttiyksikköä matalampi kuin vuotta aiemmin ja lähes 0,2 prosenttiyksikköä vähemmän kuin ennen koronapandemiaa vuoden 2019 syksyllä (kuvio 5).

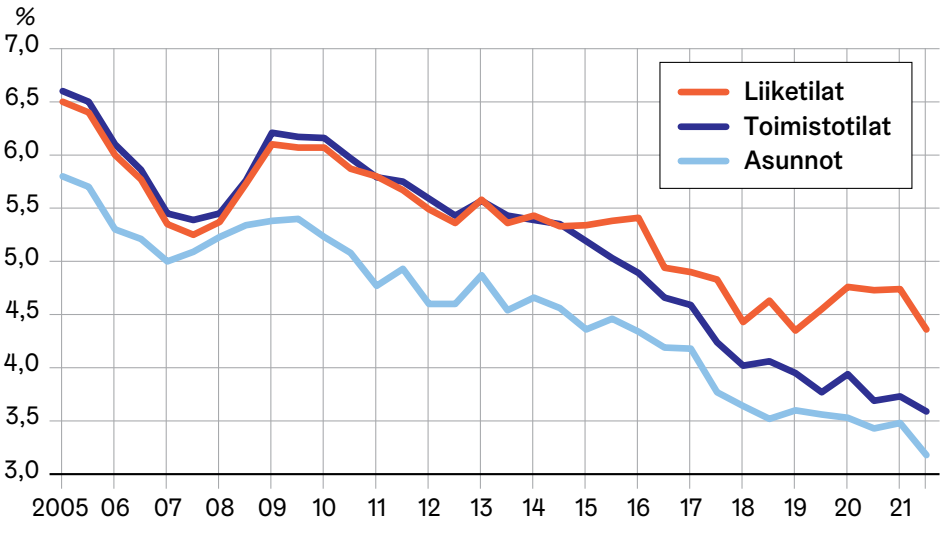
Vahva sijoittajakiinnostus painaa asuntokiinteistöjen nettotuottovaatimuksia vielä toimistojakin voimakkaammin. Lokakuun barometrissa hyväsijaintisen ja modernin helsinkiläisen vuokra-asuntokiinteistön tuottovaatimus noteerattiin alle 3,2 prosenttiin, missä on pudotusta 0,25 prosenttiyksikköä syksyyn 2020, ja lähes 0,4 prosenttiyksikköä syksyyn 2019 verrattuna.

Liikekiinteistömarkkinoiden epävarmuus heijastuu myös kiinteistösijoitusten tuottovaatimuksiin. Helsingin keskustan liikekiinteistön nettotuottovaatimus oli lähes 4,4 prosenttia syksyn 2021 Toimitilabarometrissa. Toimisto- ja liikekiinteistön välinen tuottovaade-ero on koronapandemia-aikana revähtänyt 0,8–1,0 prosenttiyksikköön, kun vielä vuonna 2015 niiden tuottovaatimukset olivat samalla tasolla.

Asuntojen ohella tuottovaatimukset ovat painuneet voimakkaasti myös tuotannollisissa kiinteistöissä, kun etenkin hyvälaatuisten logistiikkakiinteistöjen sijoituskysyntä on koronapandemian myötä vahvistunut. Logistiikan vahvimpiin sijainteihin kuuluvalla lentokenttäalueella sijaitsevan hyvälaatuisen kiinteistön nettotuottovaatimus oli syksyn Toimitilabarometrissa 5,1 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli vielä yli prosenttiyksikön tätä korkeampi.

Tuottovaade-erot Helsingin keskustan ja muiden toimistoalueiden välillä ovat viimeisen parin vuoden aikana jopa hieman pienentyneet, eli vahva sijoituskysyntä on painanut myös muiden sijaintien nettotuottovaatimuksia. Erot eri laatuisten kohteiden välillä ovat kuitenkin pysytelleet suurina, mikä heijastaa kiinteistösijoitusten arvioitua riskiä. Pitkät vuokrasopimukset vakaaksi koettujen vuokralaisten kanssa laskevat tuottovaatimuksia merkittävästi, ja niiden merkitys korostuu etenkin silloin, kun kohteen sijainti on prime-alueiden ulkopuolella.

Kuvio 5. Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa

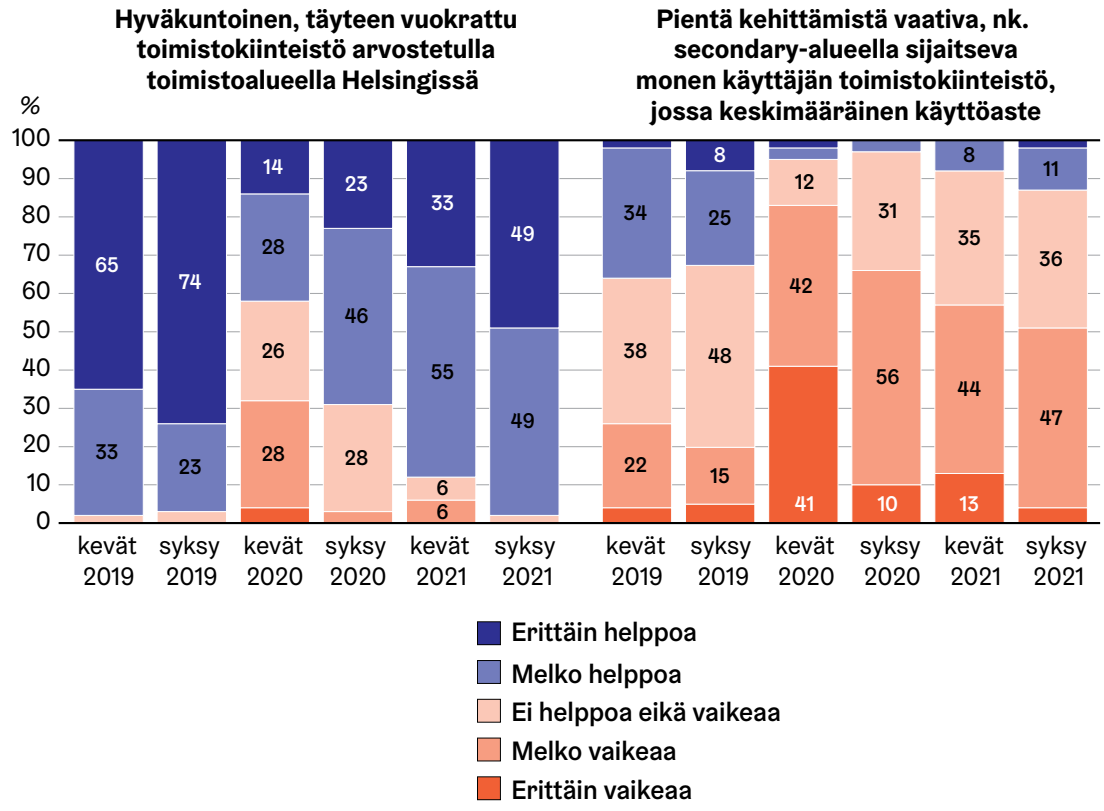


Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Kohteen riskitaso vaikuttaa edelleen merkittävästi myös sijoituksen likviditeettiin. Kun sijainti on hyvä ja kohde täyteen vuokrattu, on sen myynti nykymarkkinoilla kohtuullisen vaivatonta ja potentiaalisia ostajakandidaatteja on helppo löytää. Näin arvioi peräti 98 prosenttia syksyn RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajista (kuvio 6). Mikäli taas kohteessa on vajaakäyttöä ja sijainti on prime-alueiden ulkopuolella, arvioi yli puolet vastaajista sen myyntiin liittyvän vähintään kohtuullisia haasteita. Tällaisen niin kutsutun secondary-toimistokohteen myynti arvioidaan nyt selkeästi haasteellisemmaksi kuin ennen koronapandemiaa syksyllä 2019.

Kuvio 6. Prime- ja secondary-toimistokiinteistön myynnin helppous

Mikäli olisitte myymässä seuraavia kohteita, kuinka vaikeaa / helppoa arvioisitte myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa? Mm. myyntiajan, potentiaalisten ostajien lukumäärän ja kaupan ehtojen näkökulmasta. Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

Toimitilavuokramarkkinat

Vuokramarkkinoilla edelleen hiljaista

Pitkittynyt koronapandemia on ylläpitänyt epävarmuutta toimitilavuokramarkkinoilla. Paluu toimistoille on viivästynyt kerta toisensa jälkeen ja yritysten uusia hybridityömalleja ei ole edelleenkään päästy kunnolla testaamaan. Liiketilamarkkinoilla tunnelmat heilahtelevat pandemiatilanteen muutosten mukaan: rajoitusten hellittäessä patoutuneet kulutus- ja liikkumistarpeet lähtevät purkautumaan, ja vastaavasti tilanteen kiristyessä tilat hiljenevät ja tilanteen pitkittymisestä johtuvat haasteet nousevat pintaan. Logistiikkatilat ovat tilamarkkinoiden selkeitä voittajia tilanteessa, jossa yhä suurempi osa tavaroista kulkee kuluttajille kulkematta vähittäiskaupan hyllyjen läpi. Vaikka kriisiä on kestänyt jo pitkään, on poikkeusolojen perusteella edelleen monilta osin vaikeata tehdä johtopäätöksiä pidemmän aikavälin kehityksestä.

Toimistot

Toimistotilamarkkinoiden eriytyminen jatkuu ja korostuu

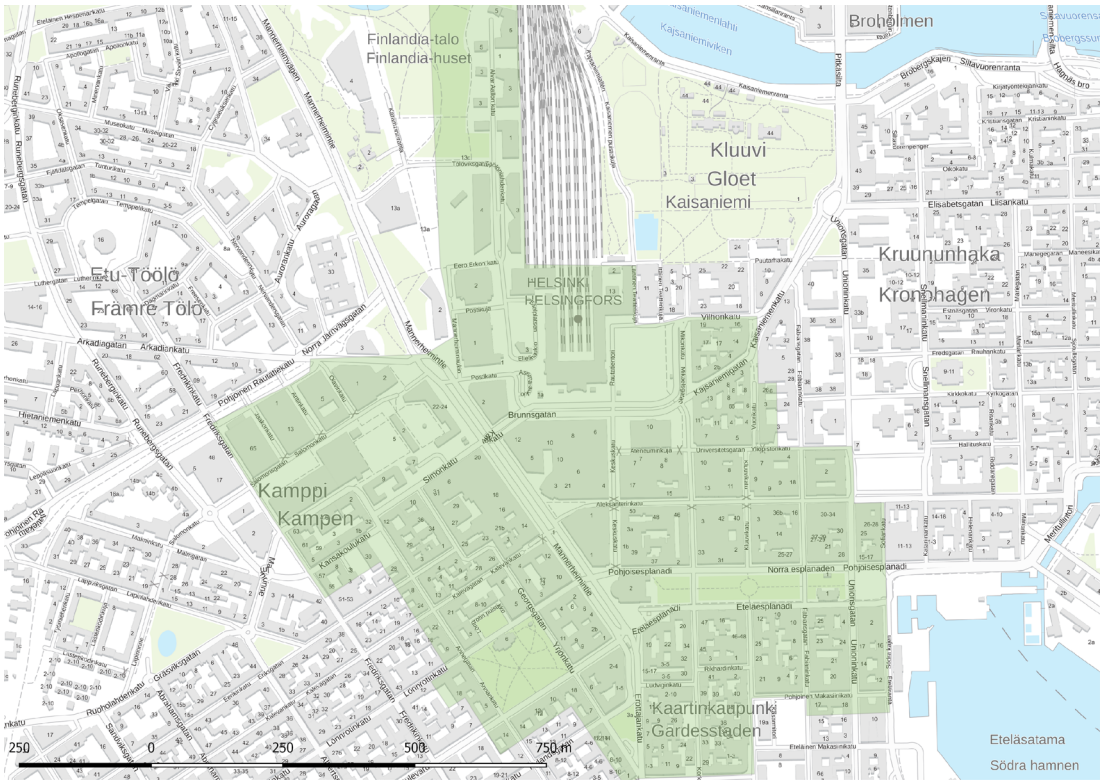
Pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinoilla on eletty hiljaiseloa alkuvuodesta 2020 lähtien. Vuokramarkkinoita leimaa epävarmuus tulevista tilatarpeista, ja useimpien yritysten on nykytilanteessa yksinkertaisinta lykätä tiloja koskevia päätöksiään. Toimistomarkkinoita jo vuosia leimannut eri sijaintien ja eri laatuisten toimistojen eriytyminen on kriisin myötä entisestään korostunut. Vaikka pandemian vaikutuksia tuleviin toimistotilatarpeisiin on edelleen vaikeata arvioida, vaikuttaa siltä, että määrällisen tilatarpeen todennäköisesti vähetessä käyttäjien laatuvaatimukset vain kiristyvät, mikä korostaa eriytymiskehitystä entisestään.

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrissa nousua

Helsingin ydinkeskustan parhaat sijainnit ja tilat ovat houkutelleet vuokralaisia viime vuosina. Vaikka pandemia on hiljentänyt keskustankin työpaikat, ei ydinkeskustan suosioon näyttäisi tulleen suurempia kolhuja. Helsingin ydinkeskustan kalleimmat toimistotilat keskittyvät melko rajatulle alueelle (kuvio 7). KTI:n ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava vuokraindeksi nousi lähes viisi prosenttia syyskuun 2020 ja syyskuun 2021 välillä alkaneissa vuokrasopimuksissa. Maalis–elokuussa 2021 alkaneiden sopimusten vuokratasot nousivat vajaat kaksi prosenttia edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna (kuvio 8).

Ydinkeskustassakin tilakysyntä on kuitenkin pandemian aikana ollut vähäistä, ja vuokrien nousu johtuu hiljaisen kysynnän kohdentumisesta pääosin kalleimpien sijaintien laadukkaisiin tiloihin. KTI:n tietokannassa uusien, maalis–elokuussa 2021 alkaneiden vuokrasopimusten neliövuokrien keskiluvut nousivat uusiin ennätyslukemiin: mediaanivuokra yli 31 ja keskiarvovuokra yli 32 euroon neliöltä. Uusien vuokrasopimusten yläkvartiilivuokra nousi jälleen yli 35 euroon. Myös koko vallitsevan vuokrasopimuskannan vuokrat nousivat selkeästi, ja kaikkien syyskuussa 2021 voimassa olleiden toimistovuokrasopimusten vuokratasojen keskiarvo oli 31,2 euroa neliöltä, kun vuotta aiemmin keskiarvo jäi alle 30 euroon. Yläkvartiilivuokra nousi yli kahdella eurolla yli 36 euroon neliöltä.

Kuvio 7. Helsingin ydinkeskusta-alue, toimistotilat

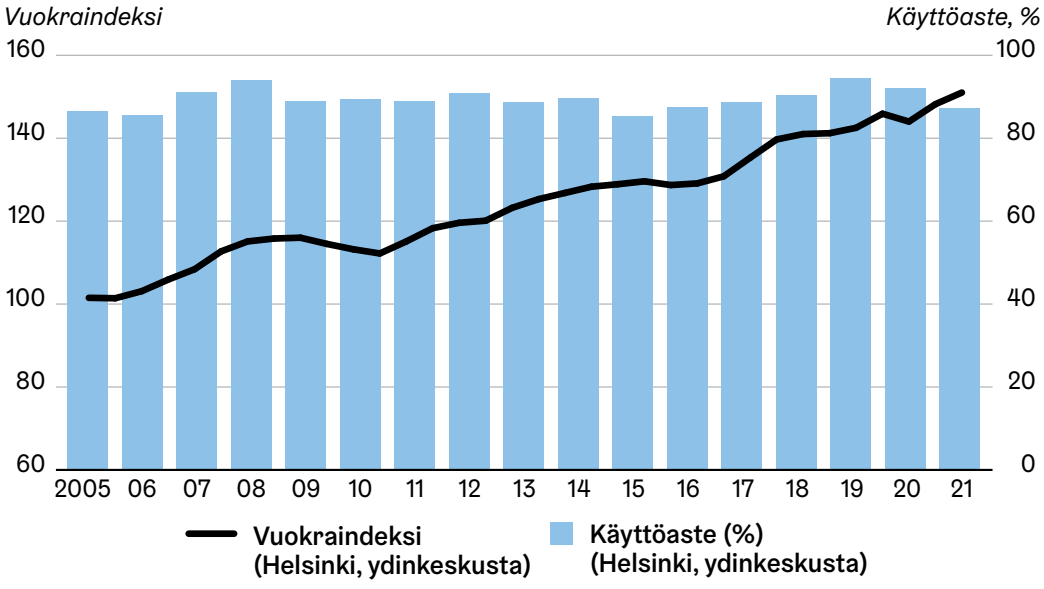


Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licenced under CC BY 4.0

Lähde: KTI

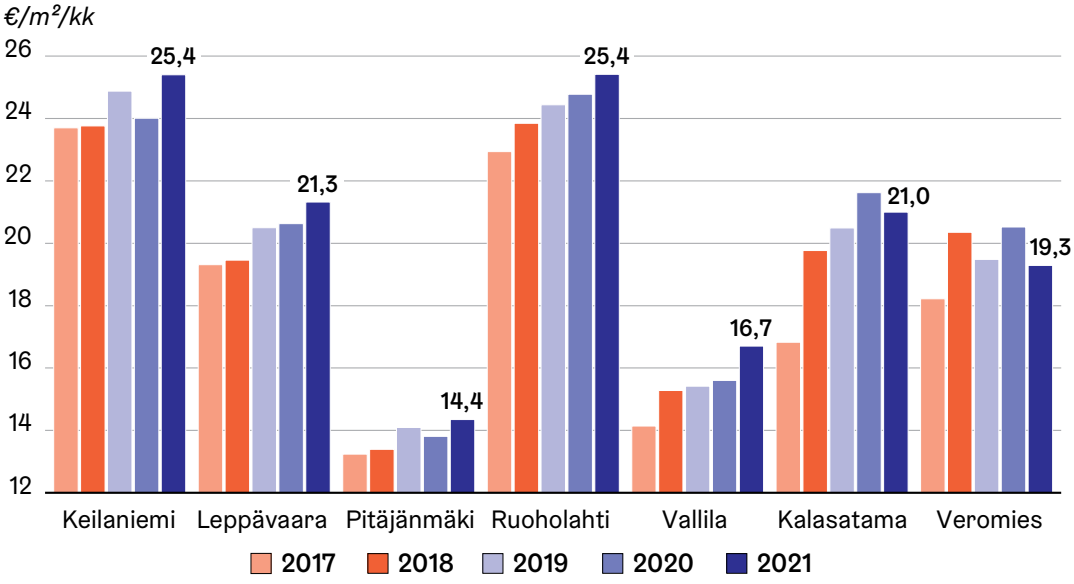
Ydinkeskustassakin tyhjien toimistotilojen määrä on pandemian aikana kuitenkin noussut selkeästi. KTI:n vuokratietokannassa ydinkeskustan toimistojen käyttöaste putosi kevään 2020 95 prosentista 87 prosenttiin syksyllä 2021. Kiinteistöalan konsulttiyhtiöiden, KTI:n ja RAKLIn muodostaman Helsinki Research Forumin seurannan mukaan ydinkeskustassa oli vuoden 2021 lopussa tyhjää toimistotilaa reilut 75 000 neliötä, mikä vastaa 11,8 prosenttia koko tilakannasta. Keskustan kaupunginosista tyhjän toimistotilan määrä nousi selkeästi Kampissa ja Kluuvissa, mutta väheni Kaartinkaupungissa syksyn 2020 ja 2021 välillä.

Kuvio 8. Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindeksi ja käyttöaste



Lähde: KTI

Kuvio 9. Toimistotilojen mediaanivuokrat pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla, kaikki vuokrasopimukset



Lähde: KTI

Myös keskustan liepeillä Ruoholahdessa vuokratasot kehittyvät vahvasti ja kaikkien voimassa olevien toimistovuokrasopimusten mediaanineliövuokra nousi KTI:n tietokannassa yli 25 euroon (kuvio 9). Tyhjää toimistotilaa on kuitenkin Ruoholahdessa edelleen runsaasti ja Helsinki Research Forumin mukaan alueen vajaakäyttöaste oli 15 prosenttia syksyllä 2021.

Pasilassa ja Vallilassa tilakanta on laadultaan heterogeenista ja vuokratasot vaihtelevat siksi merkittävästi. KTI:n tietokannassa Pasilan toimistovuokrasopimusten keskiluvut ovat 20 euron paikkeilla neliöltä ja Vallilassa 16–17 euron tasolla. Vallilassa uusia vuokrasopimuksia oli maalis–elokuussa 2021 tehty kuitenkin useamman euron tätä korkeampaan vuokratasoon. Etenkin Vallilasta tyhjää toimistotilaa löytyy edelleen runsaasti. Kalasataman heterogeenisessa toimistotilakannassa keskiarvovuokra on hieman Pasilaa korkeampi, noin 21 euroa neliöltä. Tyhjää tilatarjontaa löytyy melko runsaasti myös Kalasatamasta.

Pitäjänmäellä toimistotilojen vajaakäyttöaste pysyttelee sitkeästi yli 20 prosentissa. KTI:n seurannassa Pitäjänmäenkin kaikkien toimistovuokrasopimusten keskiarvoneliövuokra kuitenkin nousi hienoisesti ja oli noin 14,50 euroa syyskuussa 2021.

Espoossa Keilaniemen houkuttelevuus pysyy vahvana

Espoon toimistoalueista Keilaniemi on viime vuosina houkutellut toimistokäyttäjiä sekä kiinteistösijoittajia ja -kehittäjiä. Alueen vuokrat ja käyttöasteet ovat kehittyneet vahvasti, ja Keilaniemen kaikkien vuokrasopimusten keskiarvoneliövuokra nousi KTI:n vuokratietokannassa syksyllä 2021 ensimmäistä kertaa yli 25 euron. Alueen käyttöaste on yksi pääkaupunkiseudun korkeimpia, ja Helsinki Research Forumin mukaan Keilaniemen vajaakäyttöaste oli vain 6,5 prosenttia syksyllä 2021.

Leppävaara on toimistotarjonnaltaan Keilaniemeä huomattavasti suurempi alue, jossa tilakannan heterogeenisuus näkyy vaihtelevina vuokratasoina ja käyttöasteina. Leppävaaran toimistovuokrat olivat keskimäärin 21 euroa neliöltä syksyllä 2021. Tyhjää tilaa on tarjolla runsaasti ja KTI:n seuraamassa tilakannassa Leppävaaran toimistojen käyttöaste putosi alle 83 prosenttiin.

Koko Espoon tasolla tyhjää toimistotilaa on edelleen runsaasti. KTI:n vuokratietokannassa koko kaupungin toimistojen käyttöaste putosi 77 prosenttiin syksyllä 2021. Suurista toimistoalueista tyhjää tilaa on Leppävaaran ohella runsaasti esimerkiksi Otaniemessä, jossa KTI:n seuraaman tilakannan käyttöaste on alle 80 prosenttia. Myös Kilo-Mankkaan alueella tyhjää tilaa on edelleen paljon.

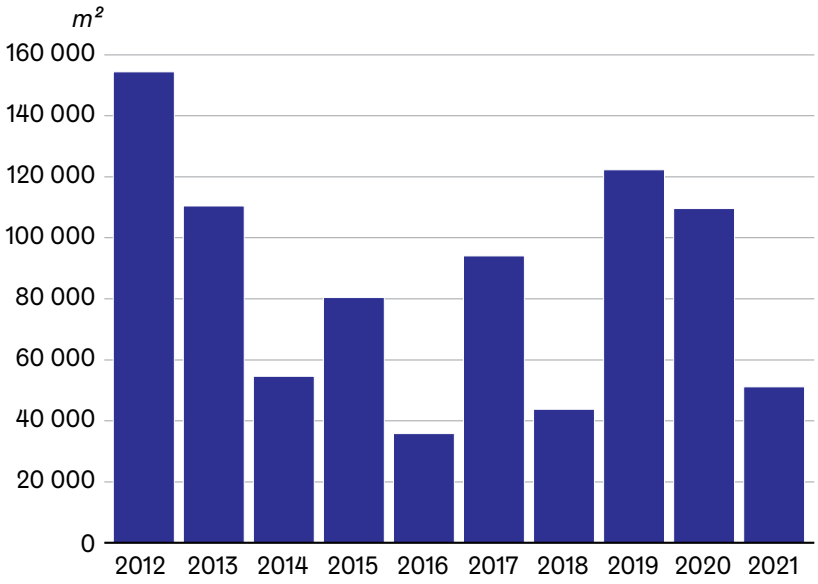
Vantaan toimistojen käyttöaste parani hienoisesti

KTI:n vuokratietokannassa koko Vantaan toimistotilojen käyttöaste nousi hienoisesti syksyn 2020 notkahduksen jälkeen ja oli vähän alle 86 prosenttia syksyllä 2021. Veromiehen alueella lentokentän läheisyydessä käyttöaste oli kuitenkin vain reilut 81 prosenttia. Alueen kaikkien sopimusten mediaanineliövuokra putosi reilulla eurolla vuodentakaisesta ja oli nyt hieman yli 19 euroa neliöltä. Uusia vuokrasopimuksia alkoi Veromiehen alueella vuonna 2021 hieman edellistä vuotta matalammilla vuokratasoilla. Lähes samantasoisia neliövuokria löytyy Tikkurilan vieressä kehittyvältä Jokiniemen alueelta.

Uutta toimistotilaa rakenteilla yli 130 000 neliötä

Vaikka tyhjää toimistotilaa on tarjolla runsaasti, on toimistojen uudisrakentaminen jatkunut pääkaupunkiseudulla melko vilkkaana. Vuosina 2011–2020 uutta toimistotilaa valmistui keskimäärin 87 000 neliötä vuodessa. Vuonna 2021 toimistotiloja valmistui hieman yli 50 000 neliötä (kuvio 10). Vuoden lopun tilanteessa uutta toimistotilaa oli rakenteilla pääkaupunkiseudulla noin 130 000 neliötä.

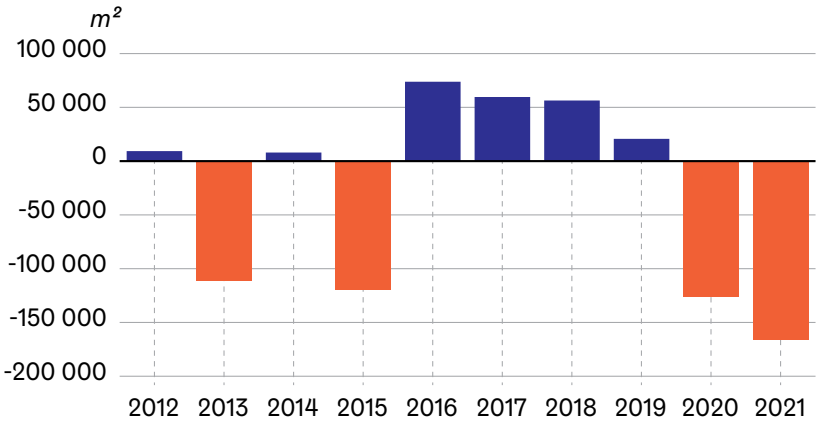
Kuvio 10. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistokiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



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

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Kuvio 11.Pääkaupunkiseudun toimistojen nettokäyttöönotto, m²



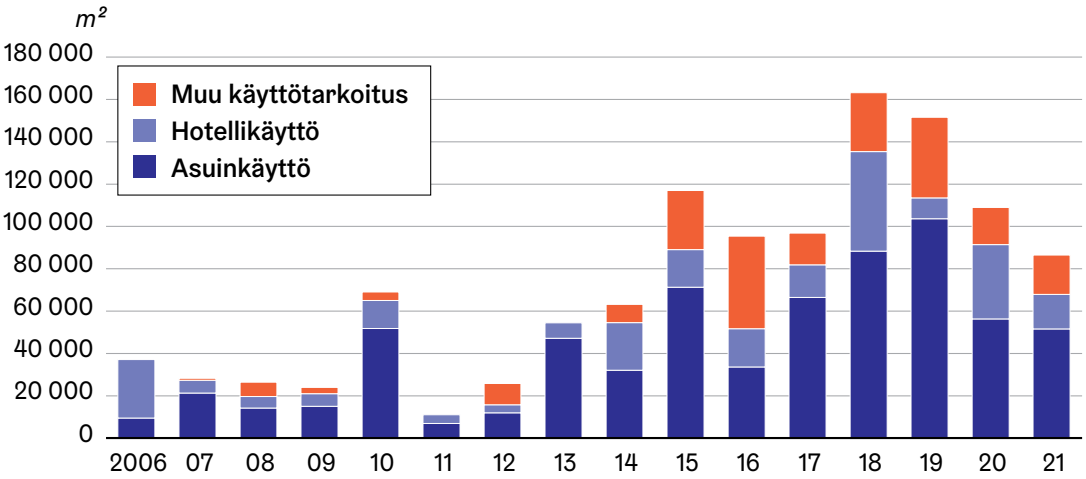
*Vuosittaiset luvut on laskettu edeltävän vuoden syyskuun ja kyseisen vuoden elokuun väliseltä 12 kuukauden ajanjaksolta.

Lähde: KTI

Kun koronapandemia on vähentänyt tilatarvetta ja kun uudet valmistuvat tilat ovat järjestään vanhoja tehokkaampia, on käytössä olevan toimistotilan määrä kääntynyt pandemian aikana laskuun. Toimistotilojen nettokäyttöönotto (net take-up) on tunnusluku, joka kuvaa käytössä olevan tilan kokonaismäärän muutosta ja se lasketaan tilakannan sekä vajaakäyttöasteen muutoksen perusteella. Nettokäyttöönotto kääntyi muutaman kasvuvuoden jälkeen negatiiviseksi vuonna 2020. Vuonna 2021 nettokäyttöönoton miinusmerkki syveni, ja tunnusluku painui yli 160 000 neliötä negatiiviseksi (kuvio 11).

Kiinteistönomistajat pyrkivät tarttumaan tyhjien tilojen haasteeseen ensisijaisesti tiloja kehittämällä. Kun toimistotilalle nähdään käyttötarvetta edelleen toimistona, pyritään peruskorjauksilla parantamaan tilojen vuokrattavuutta. Kun tontti tai rakennus soveltuu paremmin johonkin muuhun käyttöön, haetaan ratkaisuja käyttötarkoituksen muutoksilla. Vuosina 2011–2020 toimistotilaa poistui tarjonnasta keskimäärin 89 000 neliötä vuodessa, eli poistuma on jopa hienoisesti ylittänyt uusien valmistuvien tilojen määrän (kuvio 12). Myös vuonna 2021 vanhaa tilaa poistui tarjonnasta enemmän kuin uutta tilaa valmistui, mikä osaltaan hillitsee vajaakäyttöasteen kasvua. Tyypillisimmin vanhoja toimistokohteita on muutettu asuinkäyttöön, mikä tarkoittaa usein vanhan rakennuksen purkamista ja uuden rakentamista tilalle. Etenkin Helsingin keskustassa vanhoja toimistokohteita on muutettu myös hotellikäyttöön.

Kuvio 12. Toimistojen käyttötarkoituksen muutokset pääkaupunkiseudulla, vuokrattava ala



*Projektit jaetaan vuosille sen ajankohdan mukaan, jolloin niitä ei tarjota toimistokäyttöön; eli kun uusi suunnitelma on vahvistettu / muutosprojekti on aloitettu. Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

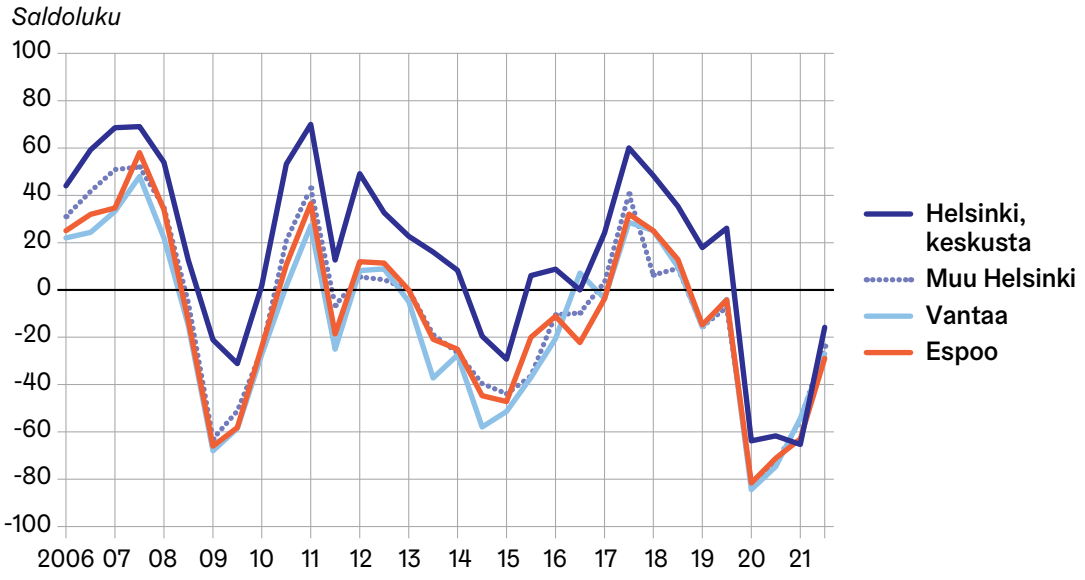
Liiketilat

Liiketilojen käyttöasteet pitävät pintansa mutta vuokrissa laskupaineita

Pandemian aaltoilu sekä toistuvasti kiristyneet rajoitustoimet ovat varjostaneet liiketilamarkkinoita keväästä 2020 alkaen. Pandemia on kohdellut rankimmin erilaisia palveluja, etenkin viime vuosina voimakkaasti tilankäyttöään kasvattaneita kahviloita ja ravintoloita. Muodin ja asusteiden jo ennen kriisiä alkanut alamäki on jatkunut ja kiihtynyt, ja toimialan käytössä olevan tilan määrä on kaupunkikeskustoissa ja kauppakeskuksissa laskenut ja laskee edelleen.

Liiketilavuokrien kehitysodotukset romahtivat koronapandemian alettua RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa negatiivisemmiksi kuin koskaan aiemmin. Odotukset ovat kriisin edetessä pitkälti elpyneet, mutta edelleen suurempi osuus toimitilamarkkinoiden asiantuntijoista odottaa liiketilavuokrien ennemmin laskevan kuin nousevan. Toisin kuin toimistovuokraodotuksissa, myös Helsingin keskustan parhaiden sijaintien liiketilojen vuokrankehitysodotukset ovat laskusuuntaisia (kuvio 13). Sen sijaan pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöasteodotukset kääntyivät syksyn 2021 barometrissa selkeästi toimistotiloja positiivisemmiksi.

Kuvio 13. 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 ennakoi vuokrien nousua.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

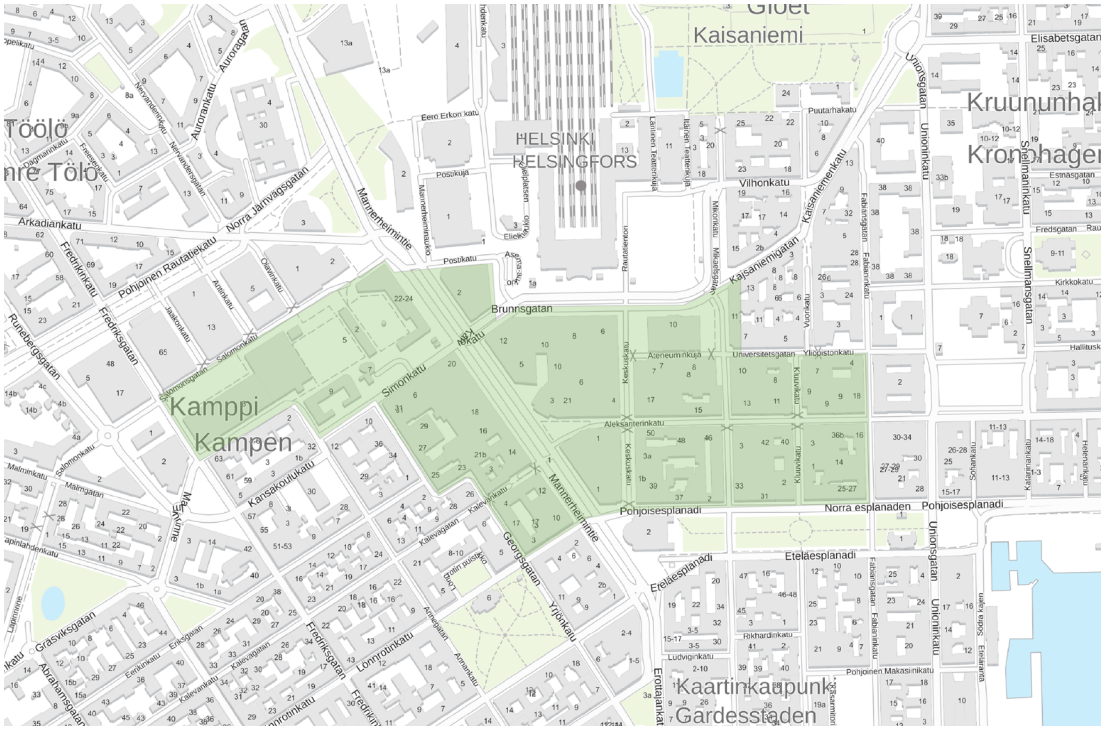
Helsingin keskusta

Helsingin keskustan keskeisin liiketilamarkkina-alue on verrattain pieni ja rajattu (kuvio 14). Aivan keskeisimpien liikepaikkojen tilakysyntä on pysytellyt melko korkeana ja vajaakäyttö vähäisenä. Vuokranantajien joustavuus niin sopimusehdoissa kuin vuokratasoissakin tukee osaltaan käyttöasteita, ja erilaisia pop up -myymälöitä ja muuta tilapäiskäyttöä esiintyy melko runsaasti.

Keskustan liiketilatarjonta on kohdannut ja kohtaamassa merkittäviä muutoksia esimerkiksi monien perinteisten myymälöiden lopettamisten kautta. Myös Stockmannin tavaratalokiinteistön kohtalo on edelleen avoinna. Yksi ydinkeskustan merkittävimmis-

tä kehityskohteista on Rautatieaseman seutu, jossa lähiympäristön kiinteistönomistajien yhteenliittymä hakee uusia ratkaisuja Elielinaukion ja Asema-aukion kehittämiselle arkkitehtuuri- ja konseptikilpailun kautta.

Kuvio 14. Helsingin ydinkeskusta-alue, liiketilat



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

Lähde: KTI

Helsingin keskustan ydinalueen liiketilavuokrat vaihtelevat merkittävästi tilojen mikrosijainnin, laadun ja koon mukaan. Kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten yläkvartiili oli syyskuun 2021 tilanteessa KTI:n tietokannassa noin 87 euroa neliöltä, ja mediaani- ja keskiarvovuokrat 55–65 euron tasolla. Kaikki tunnusluvut putosivat merkittävästi syksyn 2020 tilanteeseen verrattuna. Uusia vuokrasopimuksia alkoi maalis-elokuussa 2021 varsin vähän sekä kappalemäärissä että neliöissä mitattuna, ja niissä tunnusluvut jäivät vielä koko voimassa olevan sopimuskannan tasoja matalammaksi. Tietokannan perusteella ei pysty kuitenkaan vetämään johtopäätöksiä esimerkiksi erilaisten tilapäisten vuokranalennusten tai lyhytaikaisten vuokrasopimusten vaikutuksista vuokratunnuslukuihin. RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden näkemys käyvästä keskustan prime-liiketilan vuokrasta pysyi vakaana noin 120 eurossa neliöltä.

Helsingin merkittävimmät kauppakeskukset löytyvät ydinkeskustasta, Pasilasta ja Kalasatamasta. Vuosina 2018 ja 2019 avatut Mall of Tripla ja Redi kohtasivat koronapandemiakriisin osin ennen toimintansa vakiintumista. Itis ja Easton palvelevat lähinnä Itä-Helsingin käyttäjäkuntaa. Kannelmäessä sijaitseva Kaari erottuu muista Helsingin suurista kauppakeskuksista poikkeavalla käyttäjäprofiilillaan ja vahvalla päivittäistavaravetoisuudellaan. Vuoden 2020 alussa Herttoniemeen avatun Hertsin jälkeen ei Helsingin kauppakeskustarjontaan ole näköpiirissä uusia avauksia.

Suuret kauppakeskukset hallitsevat Espoon ja Vantaan liiketilatarjontaa

Espoon ja Vantaan liiketilatarjonta painottuu suuriin kauppakeskuksiin, joista suurimpia ovat Leppävaaran Sello, Matinkylän Iso Omena sekä lentokentän kupeessa sijaitseva viihde- ja kauppakeskus Jumbo-Flamingo.

KTI:n Kauppakeskusvertailun myynti- ja kävijäindeksit kertovat korutonta kertomaa kauppakeskusten koronapandemia-ajasta. Vaikka indekseissä on näköpiirissä pientä elpymistä vuoden 2021 aikana, ollaan myynti- ja kävijäluvuissa vielä kaukana koronapandemiaa edeltävästä ajasta. Vuoden 2021 kolmen ensimmäisen neljänneksen myynti nousi 3,5 prosenttia verrattuna edellisen vuoden koronapandemian varjostamiin lukemiin. Vuoden 2019 vastaavasta ajanjaksosta jäätiin kuitenkin yli 9 prosenttia. Tammi–syyskuun 2021 kauppakeskusten kävijämäärä oli yli kolme prosenttia pienempi kuin vuonna 2020, ja peräti 27 prosenttia pienempi kuin vastaavana ajanjaksona vuonna 2019.

Pääkaupunkiseudun keskukset ovat kärsineet koronapandemiasta hieman muuta maata pahemmin. Kaupan eri toimialoista eniten myyntiään ovat menettäneet viihde- ja vapaa-ajanpalvelut, kahvilat ja ravintolat sekä muoti ja asusteet. Kaikkien näiden toimialojen myynnin pudotus oli pääkaupunkiseudulla muuta maata jyrkempää vuonna 2021.

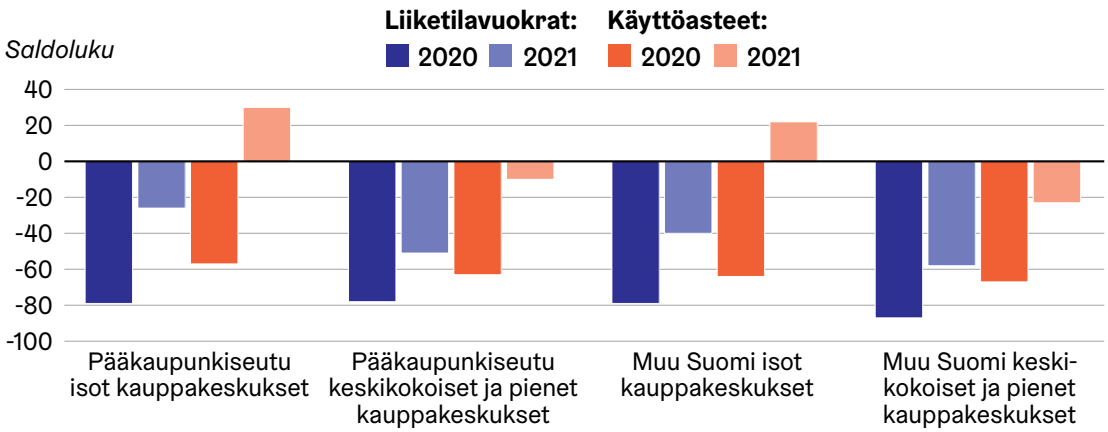
Kauppakeskusten käyttöasteet ovat kuitenkin koronapandemian aiheuttamista haasteista huolimatta pysytelleet ainakin toistaiseksi varsin korkeina. Pääkaupunkiseudun kauppakeskusten liiketilojen käyttöaste oli syyskuun 2021 lopussa 95 prosenttia, eli vain prosenttiyksikön matalampi kuin ennen koronapandemiaa vuoden 2019 lopussa. Käyttöaste on pääkaupunkiseudulla muuta maata korkeampi.

Pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten näkymät paranivat

KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistyksen toimeksiannosta lokakuussa 2021 toteutetussa Kauppakeskusbarometrissa alan asiantuntijoiden tulevaisuudenodotukset kääntyivät kaikin puolin positiivisiksi vuoden 2020 notkahduksen jälkeen. Selkeä enemmistö vastaajista odotti kauppakeskusten myyntien ja kävijämäärien kasvavan tulevien 12 kuukauden aikana. Erityisen vahvasti uskottiin pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten myynnin ja kävijämäärien elpymiseen. Toisaalta juuri pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa koettiin kaikkein jyrkin pudotus vuonna 2020.

Kauppakeskusten liiketilavuokrien kehitysodotukset sen sijaan pysyivät negatiivisina sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa. Käyttöasteodotukset olivat positiivisia suurissa kauppakeskuksissa, mutta pienempien keskusten odotetaan kohtaavan myös kasvavia käyttöastehaasteita sekä pääkaupunkiseudulla että sen ulkopuolella (kuvio 15).

Kuvio 15. Kauppakeskusten vuokrien ja käyttöasteiden kehitysnäkymät



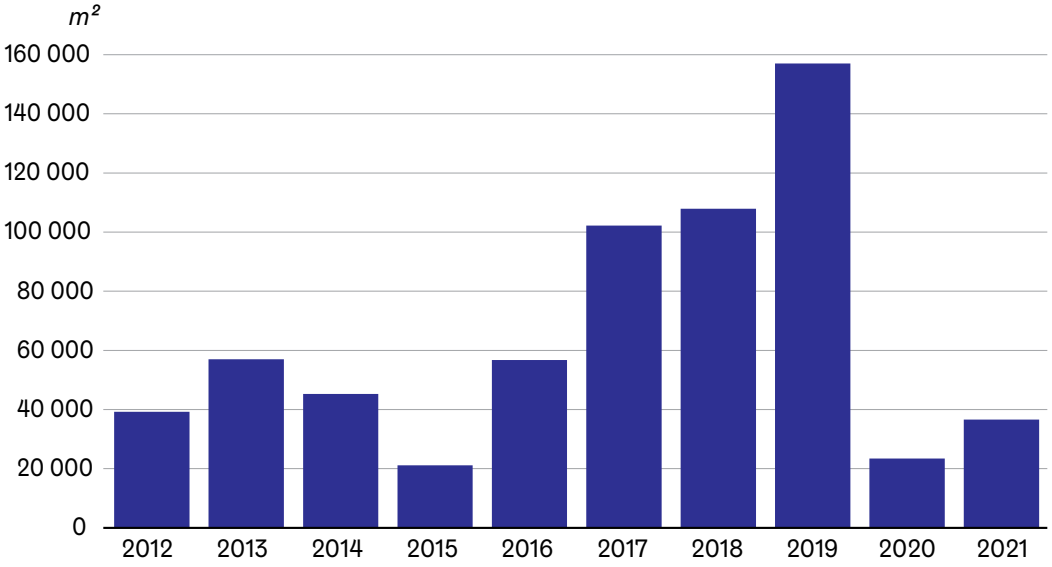
Saldoluku = vuokrien / käyttöasteiden nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien / käyttöasteiden laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldolukujen ollessa positiivisia suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousua ja käyttöasteiden kasvua.

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys / Kauppakeskusbarometri 2021

Liiketilarakentaminen vähäistä

Vuosien 2017–2019 huippulukemien jälkeen pääkaupunkiseudulle valmistui uutta liiketilaa vain reilut 20 000 neliötä vuonna 2020 ja 36 000 vuonna 2021 (kuvio 16). Vuoden 2021 lopussa uutta tilaa oli rakenteilla hieman yli 90 000 neliötä, suurimpana hankkeena Espoonlahden kauppakeskus Lippulaiva, johon vuokrattavaa pinta-alaa on tulossa 44 000 neliötä. Myös Vantaan Kivistön lähipalvelukeskuksen rakennustyöt saatiin viimein käynnistettyä vuonna 2021. Aiempia suunnitelmia huomattavasti pienempänä, noin 12 000 neliöisenä toteutuva keskus myytiin syksyllä 2021 eQ Liikekiinteistöt -rahastolle. Muilta osin liiketilarakentaminen koostuu pienehköistä market-tyyppisistä kiinteistöistä eri puolilla pääkaupunkiseutua.

Kuvio 16. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet liikekiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



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

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Tuotannolliset tilat

Logistiikkatilojen tarve kasvaa

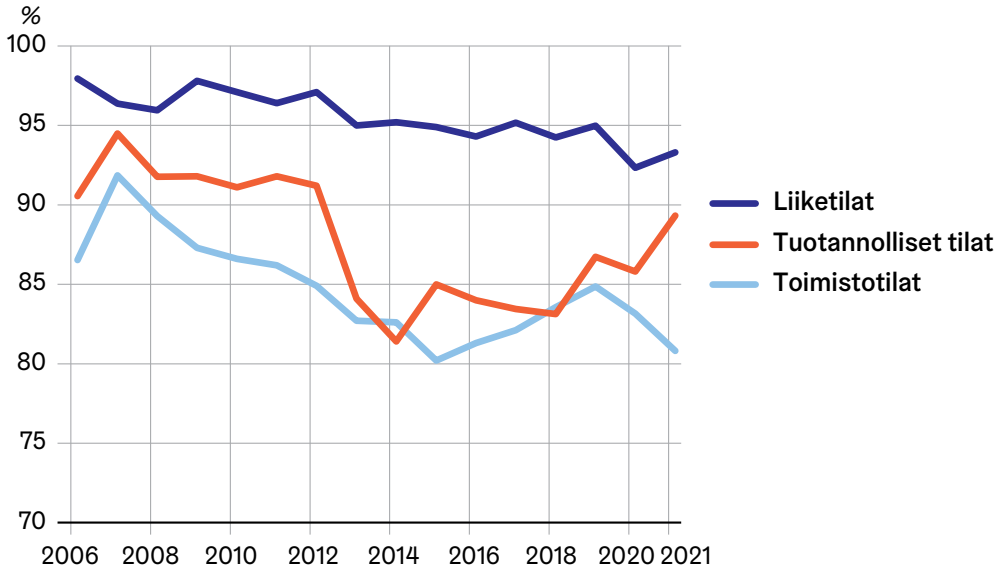
Koronapandemia on vahvistanut merkittävästi erilaisten varasto- ja logistiikkatilojen asemaa kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoilla. Moderneista logistiikkatiloista on pulaa, ja kasvava sijoittajakiinnostus näkyy sektorin alenevina tuottovaatimuksina.

Vuokramarkkinoilla odotukset tuotannollisten tilojen vuokratasojen ja käyttöasteiden kehityksestä ovat noususuuntaisia. Kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa tuotannollisten tilojen vuokraodotusten saldoluvut olivat RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa korkeampia kuin kertaakaan aiemmin 2000-luvun aikana ja vaihtelivat 54 ja 62 välillä. Yli 60 prosenttia vastaajista ennakoi pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen käyttöasteen vahvistuvan tulevan vuoden aikana.

Hyvälaatuisten pääkaupunkiseudun logistiikkatilojen vuokrataso on KTI:n vuokratietokannassa vakiintunut 10–11 euroon neliöltä. Pääkaupunkiseudun kaikkien tuotannollisten tilojen käyttöaste on parin viime vuoden aikana noussut useammalla prosenttiyksiköllä, ja oli lähes 90 prosenttia syyskuussa 2021 (kuvio 17).

Tuotannollisten tilojen rakentaminen on viime vuosina painottunut lentokentän läheisyyteen Vantaalle sekä pääkaupunkiseudun kehyskuntiin. Vuonna 2021 pääkaupunkiseudulle ja muualle Helsingin seudulle valmistui yhteensä noin 100 000 neliötä tuotannollisia tiloja. Vuoden 2021 suurimpia uudishankkeita olivat Vantaanpuistoon valmistunut Cramon tuotannollinen kiinteistö sekä Viinikkalan K3-logistiikkakohde. Vuoden lopussa uutta tilaa oli rakenteilla pääkaupunkiseudulla ja muualla Helsingin seudulla yhteensä reilut 200 000 neliötä.

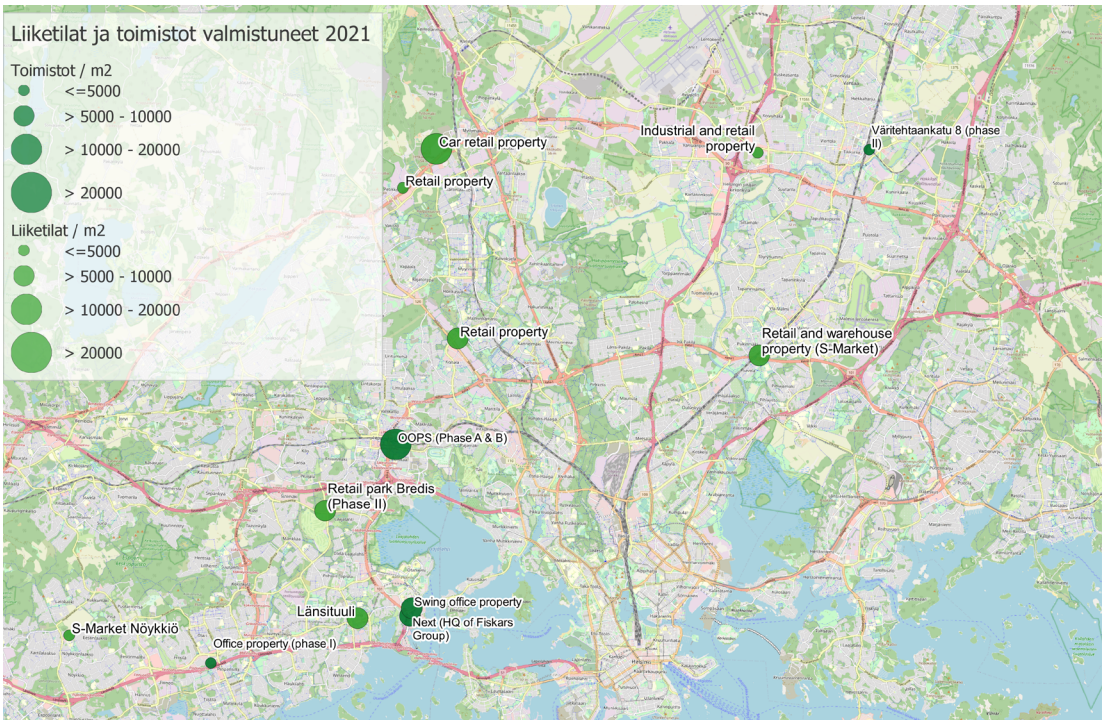
Kuvio 17. Toimitilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI

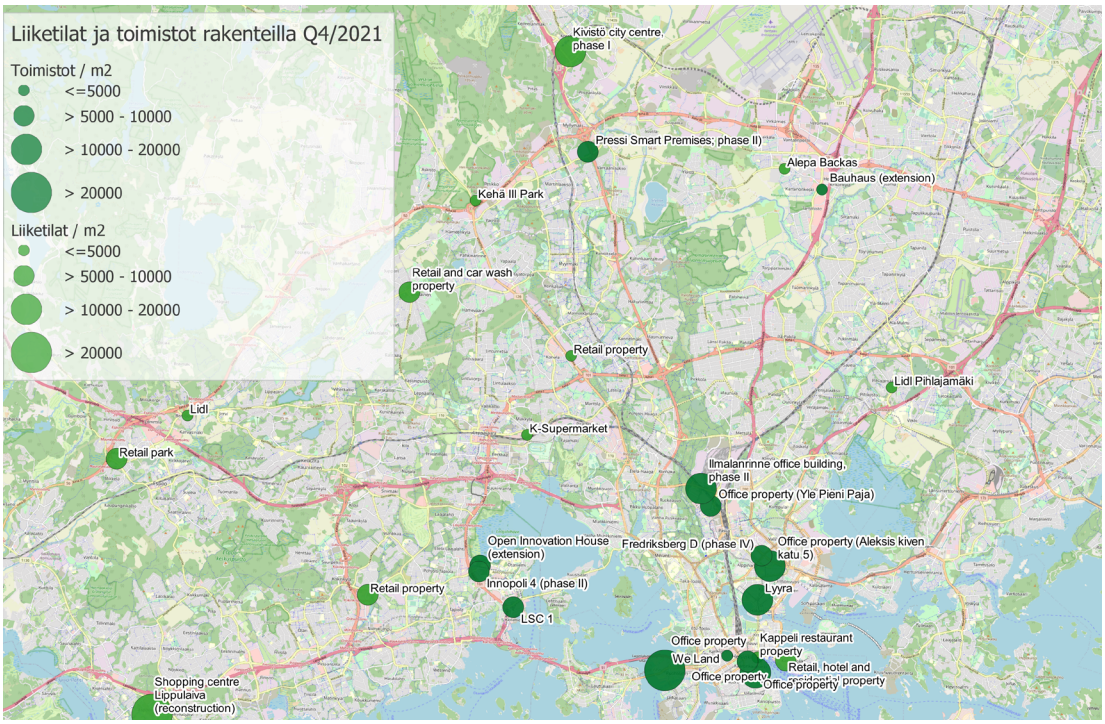
Kuvioissa 18 ja 19 kuvataan pääkaupunkiseudun merkittäviä ajankohtaisia toimisto- ja liiketilarakennushankkeita. Kuviossa 18 on kuvattu vuoden 2021 aikana valmistuneita toimisto- ja liiketilakohteita ja kuviossa 19 vuoden lopussa rakenteilla olleita kohteita.

Kuvio 18. Kartta: toimisto- ja liiketilarakentaminen pääkaupunkiseudulla: vuoden 2021 aikana valmistuneet kohteet



Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Kuvio 19. Kartta: toimisto- ja liiketilarakentaminen pääkaupunkiseudulla: vuoden 2021 lopussa rakenteilla olevat kohteet

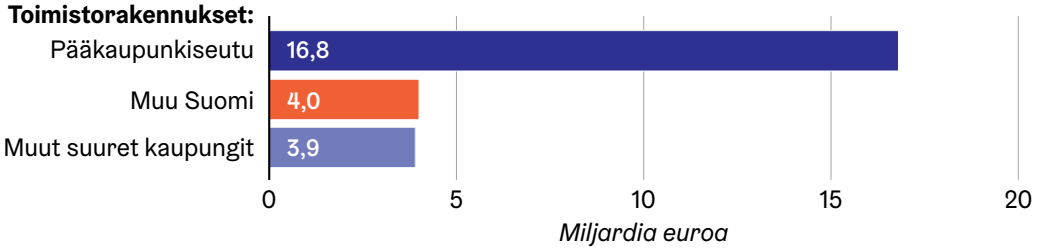


Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Työn muutos ravistelee toimistotilatarvetta

Koko Suomen toimistopinta-alasta noin 45 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla, ja arvolla mitattuna osuus on vielä huomattavasti suurempi, yli kaksi kolmasosaa (kuvio 20). Valtaosa suurten yritysten päätoimipisteistä sekä merkittävimmät hallinnolliset rakennukset sijaitsevat pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun noin yhdeksästä miljoonasta toimistoneliöstä yli kuusi miljoonaa sijaitsee Helsingissä. Kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta muutokset toimistotilojen tulevassa tarpeessa ja käytössä ravistelevat siis ennen kaikkea pääkaupunkiseutua ja Helsinkiä.

Kuvio 20. Toimistorakennuskannan arvo



Lähde: KTI

Asiantuntijatyö on teknologian kehityksen myötä suurelta osin vapautunut paikasta ja ajasta. Etätyön, mobiilityön ja monipaikkaisen työn käsitteet on tunnettu varsin hyvin jo vuosia, mutta vasta koronapandemian puhkeaminen alkuvuodesta 2020 siirsi etätöihin suuren osan sellaisistakin yrityksistä ja työntekijöistä, jotka aiemmin olivat työskennelleet pääsääntöisesti organisaationsa toimipisteissä. Pandemia tyhjensi toimistot kertaheitolla, ja ensimmäiset arviot toimistotilatarpeen pienenemisestä olivat hyvinkin radikaaleja, kun yritysten ennakoitiin siirtyvän pysyvästi entistä huomattavasti laajamittaisempaan etätyöhön. Jyrkimmät arviot ovat sittemmin loiventuneet, kun organisaatioissa on havahduttu pitkittyneen ja pakotetun etätyön haasteisiin sekä toisaalta yhdessä tehtävän lähityön hyötyihin.

Etä- ja lähityön käsitteiden rinnalle on pandemian aikana noussut näitä yhdistelevä hybridityö, jonka eri muotojen ennakoidaan olevan tulevaisuuden vallitseva malli asiantuntijatyölle. Kevään ja kesän 2021 aikana moni yritys julkisti jo ainakin alustavia suunnitelmiaan uudeksi hybridityömalliksi, mutta pandemiatilanteen aaltoilu on pakottanut toistuvasti lykkäämään niiden käyttöönottoa.

Etätyö – lähityö - hybridityö

- **Etätyö:** Muualla kuin työnantajan osoittamissa tiloissa, esimerkiksi työntekijän kotona tehtävää työtä. Etätyötä tehdään työnantajan suostumuksella ja yleensä työntekijän omasta tahdosta.
- **Lähityö:** Työnantajan osoittamissa tiloissa tehtävä työ.
- **Paikkasidonnainen työ:** Työtä, joka on työn luonteen, välineiden, materiaalien tai muiden syiden takia sidottua tiettyyn fyysiseen paikkaan tai tiloihin. Vrt. paikasta riippumaton työ.
- **Monipaikkainen työ:** Työ, jota voidaan tietoverkkojen kautta tehdä useammassa eri paikassa: joko työnantajan osoittamassa – yhdessä tai useammassa – toimipisteessä tai etätyönä.
- **Hybridityö:** Monipaikkaista työtä, jota tehdään säännöllisesti sekä työnantajan osoittamissa tiloissa että niiden ulkopuolella. Hybridityö tarkoittaa työn vuorottelua työpaikan ja etätyön välillä.

Lähteet: Työterveyslaitos, If

Etätyön määrä kasvaa

Vaikka vain melko harvat yritykset ovat toistaiseksi tehneet linjauksia tulevista hybridityömalleistaan, vallitsee laaja yksimielisyys siitä, että muualla kuin toimistolla tehtävän työn osuus tulee pandemian hellittäessä jäämään huomattavasti aiempaa korkeammalle tasolle. Toimistolle ei enää lähdetä rutiininomaisesti, vaan työpaikalle mennään yhä useammin vain sellaisten työtehtävien takia, joille fyysinen läsnäolo – useimmiten vuorovaikutus tai kontaktit muiden kanssa – tuottaa lisäarvoa. Tällaisiksi tehtäviksi mainitaan usein esimerkiksi luovuutta tai innovointia vaativat tehtävät, uusien asioiden kehittäminen, kontaktien luonti tai vaikeiden ja henkilökohtaisten asioiden käsittely.

Jako etä- ja lähityönä tehtävän työn välillä ei kuitenkaan tule olemaan mustavalkoinen, eivätkä toimistot jatkossakaan yksinomaan työntekijöiden kohtaamispaikkoja. Tämä johtuu esimerkiksi siitä, että etätyöskentely ei ole ollut kaikille yksinomaan hyvä kokemus, eivätkä kaikki kodit tue työntekoa. Työntekijät eivät myöskään aina voi rytmittää työpäiviään siten, että ne sisältäisivät yksinomaan vuorovaikutusta edellyttävää tai yksin tehtävää työtä, vaan päivät sisältävät monia erilaisia tilanteita, jolloin myös toimistoympäristön tulee tukea monia erilaisia tehtäviä.

Tulevaisuuden hybridityömallit tulevat olemaan entistä työntekijäkeskeisempiä, ja työnantajat kuuntelevat entistä herkemmin työntekijöidensä toiveita työn tekemisen ympäristöjen suhteen. Useissa kansainvälisissä ja suomalaisissa tutkimuksissa on pyritty selvittämään työntekijöiden toiveita tulevista etä- ja lähityön malleista. Esimerkiksi konsulttiyhtiö JLL:n syksyllä 2021 julkaiseman tutkimuksen mukaan suomalaiset työntekijät ovat sopeutuneet etätyöhön useimpia muita verrokkimaita paremmin, ja jopa kolmannes työntekijöistä arvioi suoriutuvansa työtehtävistään paremmin etänä kuin toimistolla.

Työympäristökonsulttiyhtiö Leesmanin keväällä 2021 tekemässä tutkimuksessa laajasta kansainvälisestä vastaajajoukosta vain 15 prosenttia arvioi pandemian jälkeen työskentelevänsä toimistolla neljänä tai viitenä päivänä viikossa. 48 prosenttia ennakoi toimisto- ja etätyön jakautuvan noin puoliksi, ja peräti 37 prosenttia halusi työskennellä toimistolla vain 0–1 päivää viikossa. Useissa työntekijöiden toiveita ja preferenssejä kartoittavissa tutkimuksissa on päädytty keskimäärin 50 prosentin toivottuun etätyön osuuteen tulevaisuudessa, mikä on useimmissa tapauksissa selkeästi enemmän kuin ennen pandemiaa.

Mikäli etätyön osuus kasvaisi keskimäärin yhdellä tai kahdella päivällä viikossa, vähenisi toimistotilan tarve kaavamaisesti laskettuna 20–40 prosenttia. Lisääntyneen etätyön vaikutuksia tarvittuun tilan määrään ei kuitenkaan voi suoraan laskea toimistolla vietettyjen työpäivien kokonaismäärän pohjalta. Koska toimistolla tehtävä työ painottuu nimenomaan vuorovaikutukseen ja kohtaamisiin, on todennäköistä, että työntekijöiden toimistopäivät eivät jakaudu tasaisesti, vaan kohdataan ruuhkahuippuja, jolloin työpaikalla on iso osa työntekijöistä, ja vastaavasti päiviä, jolloin suurempi osa tekee töitä etänä. Siksi tilojen määrän mitoitus ja käytön ohjaaminen ovat yksi kiperimpiä kysymyksiä hybridityömallien suunnittelussa. Näitä voidaan hallita esimerkiksi tilankäytön entistä tarkemmalla seurannalla tai etä- ja lähityöpäivien ohjaamisella esimerkiksi tiimeittäin. Tarvitun tilan ja työpisteiden määrän lisäksi tulevat hybridityömallit vaikuttavat toimistolla tehtävän työn luonteeseen ja sitä kautta myös tarvittujen tilojen ominaisuuksiin. Tilojen tulee entistä paremmin tukea niitä työtehtäviä, joita varten toimistolle tullaan: tiimityötä, kohtaamisia, hybridikokouksia – ja niiden oheen sijoittuvaa hiljaista, keskittymistä vaativaa työtä.

Vaatimukset toimistotiloille kasvavat

Koronapandemian ennakoidut muutokset toimistotilakysyntään tulevat tämänhetkisen käsityksen mukaan vaikuttamaan laaja-alaisesti itse tiloille, niiden sijainnille sekä vuokrasopimuksille asetettuihin vaatimuksiin. Näitä vaatimuksia korostavat sekä työnantajien että työntekijöiden tarpeet: samaan aikaan kun yritykset kehittävät itselleen sopivimpia ja tehokkaimpia toimintamalleja, joudutaan kiinnittämään entistä suurempaa huomiota työntekijöiden houkuttelemiseen takaisin työpaikoille, missä työskentely-ympäristö nähdään yhtenä vetovoimatekijänä.

Joustavuuden ja sopeutumiskyvyn merkitys korostuvat nykyisessä epävarmassa tilanteessa: kun tarvitun tilan määrää tai laadullisia ominaisuuksia ei pystytä tarkoin suunnittelemaan, haetaan ratkaisuja, joissa sekä itse tilat että niihin liittyvät sopimukset joustavat muuttuvien tarpeiden ja tilanteiden mukaisesti. Joustavuustarpeet ulottuvat myös sijainteihin: kun työntekijät tulevat työpaikoilleen ehkä harvemmin, mutta pidempien matkojen takaa, ja kun työympäristön houkuttelevuuteen tulee kiinnittää entistä suurempaa huomiota, painottuvat myös toimiston saavutettavuus sekä lähiympäristön tarjoamat palvelut yritysten sijaintikriteereissä. Tämän katsotaan vahvistavan tilatarjonnaltaan monipuolisten ja monilla liikennevälineillä saavutettavien toimistoalueiden asemaa.

Pandemian myötä myös vaatimukset tilojen turvallisuudelle ovat kasvaneet. Hyvä ilmanvaihto, pintojen siivottavuus ja muut hygieniakysymykset sekä muut työntekijöiden hyvinvointiin liittyvät, niin kutsutut wellbeing-näkökulmat ovat nousseet keskeisiksi tilojen valintakriteereiksi.

Kuva 1. Koronapandemian vaikutukset toimistotilatarpeeseen

KÄYTTÖ	• Monipaikkainen työ muuttaa tilatarvetta = core-tilat + joustotilat + koti • Ihmiset ja työntekijäkokemus keskiöön • Tilojen tuettava toimintaa: kokoontumis-, kohtaamis-, vetäytymis- ja työskentelytilat
TILAT	• Muuntojoustavuus vs. räätälöidyt tilat; yhteiskäyttötilat • Teknologiset vaatimukset: sisäilma, tietoliikenne, sensorit, energia, jne • Datan hyödyntäminen tilojen käytön seurannassa ja ohjaamisessa
SIJAINTI	• Hyvät (raide)liikenneyhteydet, palvelut, imago • Core-toimisto hyvällä toimistoalueella +hubit/kolmannet tilat lähellä työntekijöitä
SOPIMUKSET	• Joustavuus, lyhyemmät maturiteetit, optiot (lisätilat, luopuminen, pituus), palvelut • Aktiivisen johtamisen ja vuorovaikutuksen tarve
VASTUULLISUUS	• Energia, päästöt • Tilojen tehokas käyttö, kestävä rakentaminen ja ylläpito • Työntekijöiden hyvinvointi

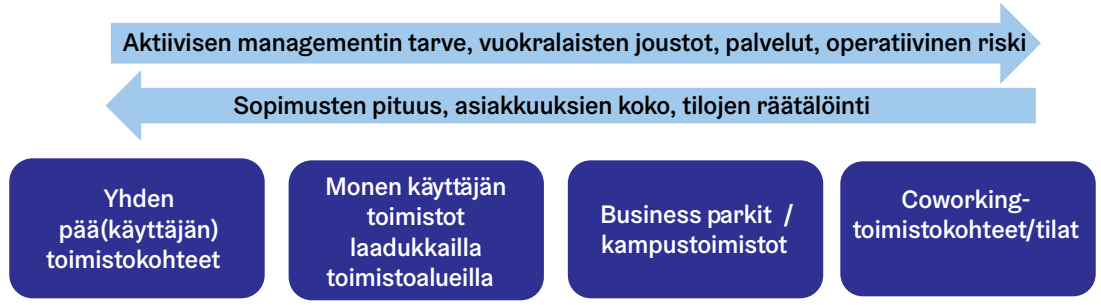
Lähde: KTI ja Senaatti-kiinteistöt 2021

Erilaiset toimistot houkuttelevat erilaisia käyttäjiä ja omistajia

Toimistotilojen, -kohteiden ja -sijaintien eriytyminen on leimannut pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoita jo pitkään: samaan aikaan kun houkuttelevimpien toimistojen vuokrat ja käyttöasteet ovat nousseet, on myös kasvava määrä kohteita, joihin käyttäjiä ei saada matalillakaan hinnoilla. Tilanne on ylläpitänyt kohtuullisen aktiivista toimistojen uudisrakentamista samaan aikaan kun 12–14 prosenttia tiloista on ollut tyhjillään – iso osa näistä hyvinkin pysyvästi.

Olemassa olevassa halutussakin toimistotilakannassa erottuu useampia erilaisia alakategorioita, jotka ovat tilojen käytön ja kiinteistönomistamisen näkökulmasta keskenään hyvin erilaisia. Joku osa toimistotilakannasta tulee jatkossakin olemaan käyttäjilleen pitkillä vuokrasopimuksilla vuokrattuja, ydinliiketoiminnalle keskeisiä tiloja, joissa käyttäjän päähuomio on tilojen soveltuvuudessa omaan liiketoimintaan. Toisessa ääripäässä ovat erilaiset coworking-tilat, joiden käyttö perustuu sovittuun kuukausimaksuun, ja jotka tarjoavat joustavasti sopeutuvia tila- ja palveluratkaisuja. Omistamisen näkökulmasta sopimusten pituus, vuokraustoiminnalta vaadittu aktiivisuus sekä vuokrakassavirtaan liittyvä riski eroavat toisistaan merkittävästi näiden ääripäiden välillä.

Kuva 2. Erilaiset kohteet toimistomarkkinoilla



Lähde: KTI ja Senaatti-kiinteistöt 2021

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden näkökulmasta ennakoitu kehitys asettaa erityyppisiä vaatimuksia erilaisten alueiden ja toimistokohteiden kehittämiselle. Helsingin ydinkeskustan asema säilynee vahvana hyvän saavutettavuuden ja ylivertaisen palvelutarjonnan tukemana. Keskustan kiinteistönomistajien haasteena on ylläpitää ja kehittää tilojen laatua, jotta ne palvelevat entistä vaativampien käyttäjien tarpeita. Toisaalta alueen vahva kysyntä mahdollistanee tarvittavat kehitysinvestoinnit myös taloudellisesta näkökulmasta. Muita vahvoja ja kehittyviä toimistosijainteja ovat ennen kaikkea raideliikennevälineillä saavutettavissa olevat, tilatarjonnaltaan modernit ja sekä yrityksille että työntekijöille monipuolisia ravintola-, kokous- ja vapaa-ajan palveluja tarjoavat alueet.