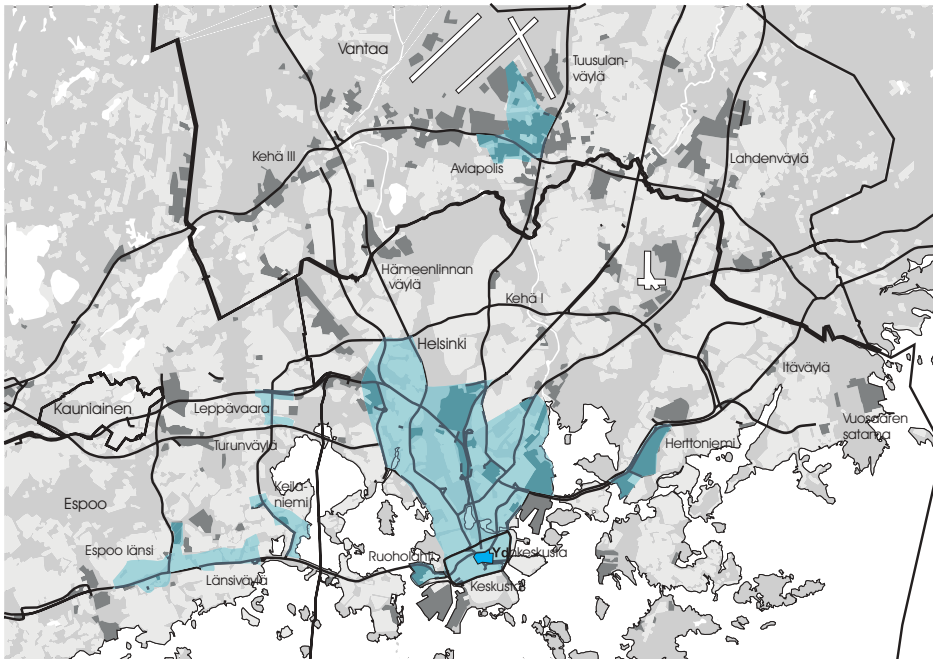


Toimitilamarkkinoilla kehitys vilkasta

Toimitilat koostuvat kolmenlaisista tiloista, joita ovat toimisto-, liike- ja tuotannolliset tilat. Tilastoinnissa liiketiloihin kuuluvat myös ravintolatilat. Tuotannolliset tilat käsittävät työ-, teollisuus- ja varastotilat. Tässä artikkelissa tullaan keskittymään lähinnä toimistotilojen sijoittumiseen pääkaupunkiseudulla sekä vuokrakehitykseen. Kyseisten tilojen vajaakäyttöastetta tarkastellaan kansainvälisesti, Suomen suurimpien kaupunkien sekä pääkaupunkiseudun osalta.

Koko Suomessa toimitilarakentaminen on kasvanut voimakkaasti viime vuoden aikana. Liiketilarakentaminen on aktiivista ympäri Suomea. Toimistotiloja rakennetaan etenkin pääkaupunkiseudulla ja lähivuosina niitä on valmistumassa satojen tuhansien neliöiden vuosivauhdilla. Helsingissä toimitalan rakennuskohteita valmistui viime vuonna etenkin Viikin tiedepuiston ja Ruskeasuon alueelle. Espoossa toimistotiloja rakennetaan erityisesti Keilaniemen, Leppävaaran ja Otaniemen alueille. Vantaalla toimistomarkkinat ovat keskittyneet lähinnä lentokentän alueelle.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat vuonna 2007

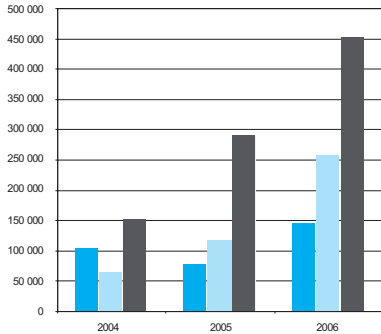


Lähde: Catella

© Helsingin kaupunki, Kaupunkimittausosasto 050/2006, © Aineistot: Espoon, Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan mittausosastot

Kuluvan vuoden aikana valmistuvan Vuosaaren sataman myötä myös logistiikkakiinteistöjen rakentaminen aktivoituu. Uusia logistiikkakeskuksia on suunnitteilla ja osin jo rakenteilla sataman välittömään läheisyyteen sekä Helsingin itäisten ja pohjoisten sisääntuloväylien varrelle, mm. Mäntsälään, Sipooseen ja Lahden seudulle.

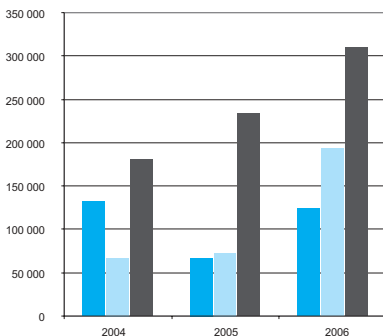
Myönnetyt rakennusluvut liike-, tuotanto- ja toimistotiloille pääkaupunkiseudulla, 2004–2006, k-m²



Lähde: Tilastokeskus

■ Liikerakennukset ■ Toimistorakennukset ■ Teoll., varasto- ja liikenteen rak.

Aloitettut rakennukset liike-, tuotanto- ja toimistotiloille pääkaupunkiseudulla, 2004–2006, k-m²



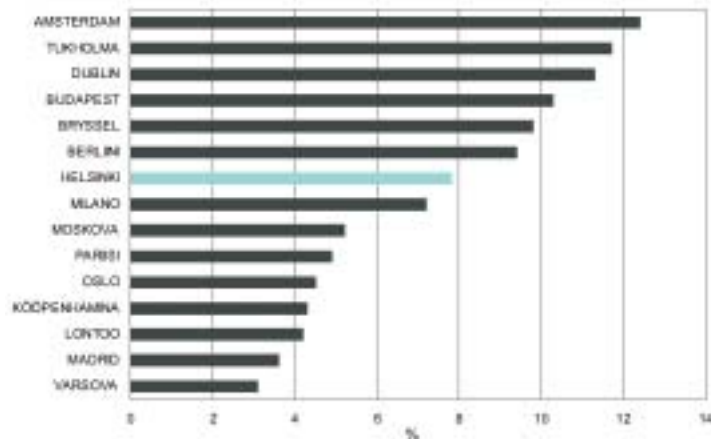
Lähde: Tilastokeskus

Helsingissä myönnettyjen rakennuslupien määrä kasvoi viime vuonna kolmanneksen edellisvuodesta. Lupia myönnettiin yhteensä 870 000 kerrosneliömetrille, josta toimitilarakentamisen osuus oli 614 000 k-m². Aloitettujen rakennustöiden kerrosala oli 752 000 k-m², josta toimitilarakentamisen osuus oli 510 000 k-m². Viime vuoden lopussa oli Helsingissä toimitiloja rakenteilla 614 000 k-m². Liike- ja toimistorakennusten rakenteilla oleva kerrosala kasvoi edellisvuoden lopusta 73 prosenttia. Uusia toimitiloja valmistui viime vuonna 162 000 k-m². Kolme neljänestä valmistuneiden toimitilarakennusten kerrosalasta oli liike- ja toimistorakennuksia.

Toimistotilojen vajaakäyttöasteet

Kansainvälisessä vertailussa Helsingin toimistotilojen vajaakäyttöaste oli keskitasoa, noin 8 prosenttia, viime vuoden kolmannella neljänneksellä. Amsterdamissa ja Dublinissa toimistoista runsas 12 prosenttia oli tyhjiillään. Myös Tukholmassa vajaakäyttöaste oli Helsinkiä korkeampi. Sen sijaan Oslolla ja Kööpenhaminassa toimistotilat olivat tehokkaammin käytössä kuin Helsingissä.

Toimistojen vajaakäyttöasteet vuoden 2007 lopulla.

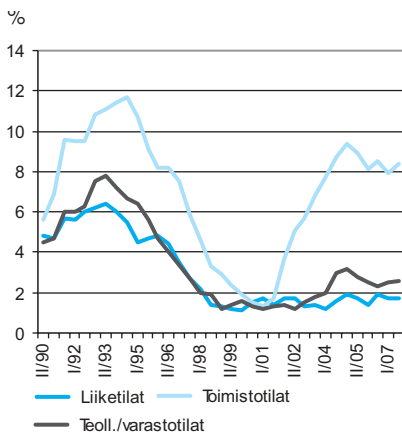


Lähde: KTI, Jones Lang LaSalle, Catella Property Group (Helsinki)

Toimistotilojen käyttöasteet ovat parantuneet vuoden kuluessa lähes kaikissa pääkaupungeissa. Moskovassa oli hieman laskua, mutta siellä toimistotiloista on ollut käytössä noin 95 prosenttia. Tukholmassa ja Oslolla käyttöasteet ovat parantuneet lähes kolme prosenttiyksikköä. Helsingissä tilojen käyttöasteet ovat myös nousseet suotuisasti.

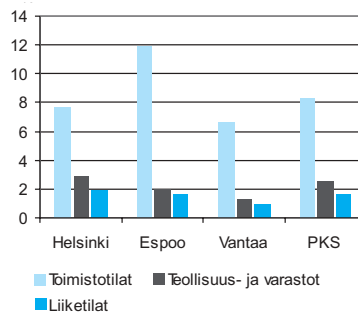
Tyhjiillään olevien toimistotilojen osuus toimitilakannasta näyttää seuraavan talouden suhdanteiden kehitystä. Viime vuosikymmenen alussa vajaakäyttöasteet olivat korkeita ja nousua oli jälleen tämän vuosikymmenen alussa. Markkinoiden tasapainotilana pidetään pääkaupunkiseudulla kuuden prosentin rajaa. Viime vuoden alkupuolella vajaakäyttöaste kääntyi lievään nousuun. Uutta tilaa valmistui kvseisenä aiankohtana 77 000 neliometriä ja tvhiä tila lisääntvi 52 000 neliometrillä. ioten netto-

Tyhjät toimitilat pääkaupunkiseudulla 1990–2007



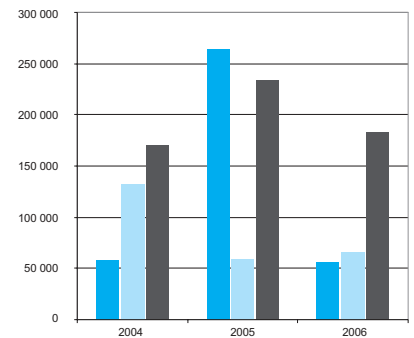
Lähde: Catella

Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla 2007



Lähde: Catella

Valmistuneet liike-, tuotanto- ja toimitilat pääkaupunkiseudulla 2004–2006, k-m²



Lähde: Tilastokeskus

käyttöönotto oli vielä positiivinen. Helsingissä toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 7,8 prosenttia. Espoossa se oli 12 prosenttia ja Vantaalla 6,7 prosenttia viime vuoden loppupuolella. Hyvien toimistotilojen kysyntätilanne jatkui Helsingissä vahvana, etenkin keskustassa ja sen lähistöllä. Espoossa erityisesti Otaniemessä, Leppävaarassa ja Olari-Niittykummussa tyhjen toimistojen määrä on vähentynyt.

Toimistotilojen vuokrakehitys

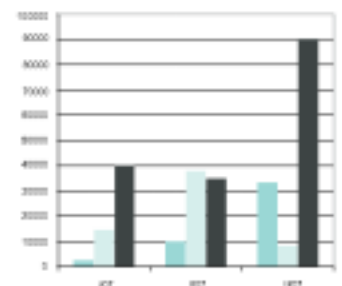
Eurooppalaisten pääkaupunkien toimistotilojen vuokrat ovat nousseet vuodesta 2006. Varsinkin Oslolla ja Moskovassa toimistotilojen vuokrat ovat nousseet selvästi. Berliinissä toimistotilojen vuokrat ovat pysytelleet lähes ennallaan viime vuoteen nähden.

Taulukko 1. Alkaneet toimistovuokrasopimukset. Vuokran keskiarvo, mediaani, ylä- ja alakvartiili €/m²/kk eri kaupungeissa, syksy 2007.

	Keskiarvo	Mediaani	Alakvartiili	Yläkvartiili
Helsinki	17,02	16,26	12,47	20,33
Espoo	14,02	14,00	10,95	17,36
Vantaa	11,94	10,52	9,67	13,95
Tampere	11,71	12,00	10,67	12,77
Turku	9,60	10,48	8,62	11,13
Oulu	10,12	10,88	7,09	11,77

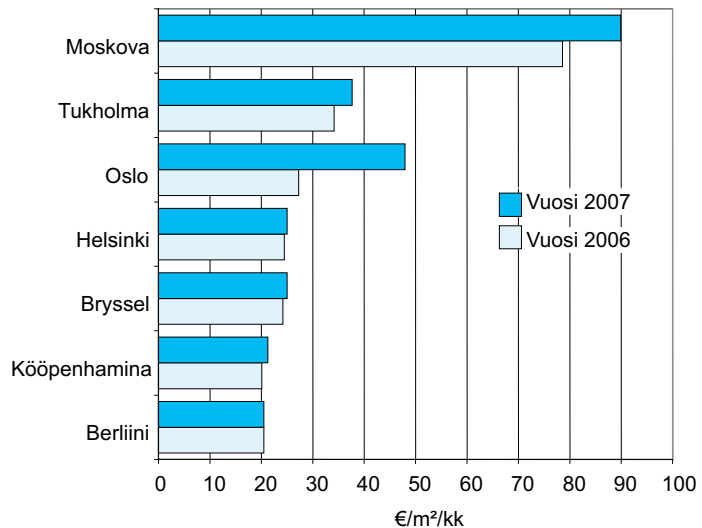
Helsingissä alkaneiden toimistovuokrasopimusten vuokran keskiarvo oli viime vuonna noin 17 euroa neliometriä kohti kuukaudessa. Alle puolet uusista sopimuksista tehtiin runsaan 16 euron kuukausiveloituksella ja toisella puoliskolla sopimukset tehtiin tätä korkeammalla tasolla. Neljäsosa sopimuksista oli alle 12,50 euron veloituksella ja neljäsosalla vuokra oli 20,33 euroa korkeampi.

Valmistuneet liike-, tuotanto- ja toimitilat pääkaupunkiseudulla I–III / 2007. k-m²



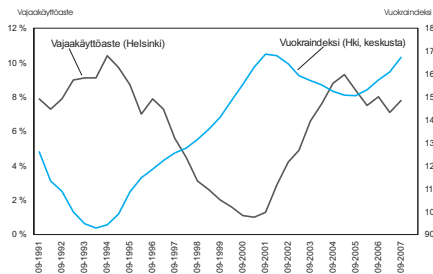
Lähde: Tilastokeskus

Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2006 ja 2007



Lähde: Jones Lang LaSalle ja KTI

Toimistojen vuokraindeksi ja vajaakäyttöaste Helsingissä, Vuokraindeksi 1993=100



Lähde: KTI ja Catella Property Group

Helsingissä toimistotilojen vuokrien nousu on jatkunut lähes kaikilla osamarkkinoilla vahvana jatkuvan talouskasvun myötä. Vuokralaiset kiinnittävät entistäkin suurempaa huomiota tilojen tehokkuuteen ja laatuun. Toimistotilojen vuokraerot eri kaupunginosien välillä ovat edelleen kasvaneet. Uusien toimistojen kehittäminen on voimakkainta Salmisaaren alueella, jossa ensimmäisiä uudiskohteita otettiin käyttöön viime kesänä. Espoossa vuokrausasteet ovat monella alueella piristyneet selkeästi. Otaniemessä, Leppävaarassa ja Olari–Niittykumpu -alueilla tyhjen toimistojen määrä on vähentynyt. Vantaalla kehitys toimistomarkkinoilla on edelleen voimakkainta lentokentän alueella.

Lähteet:

Kiinteistötalouden Insituutti, KTI Markkinakatsaus, syksy / 07

Catella, Markkinakatsaus, Syksy 2007, Suomi

Helsingin kaupungin tietokeskus, Tilastoja 2008:5: Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2007

Helsingin kaupungin tietokeskus, Tilastoja 2008:9: Rakentaminen 2007

Kommentit: Jani Välimäki, asiantuntija, KTI-Kiinteistötalouden Instituutti