



CATELLA

Markkinakatsaus

SUOMI

KEVÄT 2019

Sisältö

JOHDANTO

- 2 Catella lyhyesti
- 3 Pääkirjoitus
- 4 Investointimarkkina
- 8 Euroopan toimistomarkkinat
- 10 Transaktioita Suomessa 2018

TOIMITILAMARKKINAT

- 11 Pääkaupunkiseutu
- 14 Tampere
- 16 Turku
- 18 Oulu
- 20 Lahti
- 22 Jyväskylä
- 24 Vaasa
- 26 Muut kasvukeskukset

MUUTA

- 28 Catellan transaktioita 2018
- 29 Referenssit
- 30 Suomen kiinteistömarkkinat
- 31 Yhteystiedot



Arviointiyksikön palveluvalikoimaan kuuluvat myös RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) -arviointistandardin mukaiset arvioinnit.

Kansikuva: Regenero kehittää Keilaniemenrannan alueelle entisen Fortumin tornin ympärille uutta viihtyisää keskustaa ja urbaania kaupunginosaa, jonne on suunnitteilla 161-metrinen toimisto- ja hotellitorni, korkeatasoista asumista, kattavat arjen palvelut sekä upea merellinen rantaraitti. Toteutettava kokonaisuus on noin 120 000 kem². Hanke valmistuu vaiheittain vuoteen 2025 mennessä.

Alueen sydämessä sijaitseva Accountor Tower, joka tunnettiin aiemmin nimellä Raaden hammas, uudistetaan moderneiksi toimitiloiksi ja arjen palveluiden keskuksiksi. Tilojen vuokrausaste on 80 % ja ensimmäiset vuokralaiset pääsivät muuttamaan sisään vuoden 2019 lopussa. Viereisessä Keilalammen rakennuksessa on 12 000 m² ja se tarjoaa monipuoliset toimitilat 900 henkilölle.

Catella lyhyesti

Catella konserni toimii taloudellisena neuvonantajana ja varainhoitajana eri-koistuen kiinteistö-, korko- ja pääoma-markkinoihin. Catellalla on johtava asema kiinteistösektorilla ja vahva paikallinen edustus Euroopassa. Catellan kiinteistösektorin neuvonantopalvelut Euroopassa kattavat kolme toimialaa; myynti- ja osto-neuvonanto, pääomajärjestelyt sekä tutkimus ja arviointi. Catellan palveluksessa on noin 600 henkilöä 14 eri maassa. Suomessa Catella on johtava neuvonantaja kiinteistömarkkinoilla työllistäen 45 ammattilaista viidellä paikkakunnalla. Vuosina 2017 ja 2018 Catella teki myyntipuolen neuvonantoprojekteja noin miljardin euron arvosta.

Transaktiopalvelut

- Yksittäisten kohteiden ja portfolioiden myynti
- Myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt
- Ostoneuvonanto
- Kiinteistökehitysprojektien neuvonanto

Capital Markets -palvelut

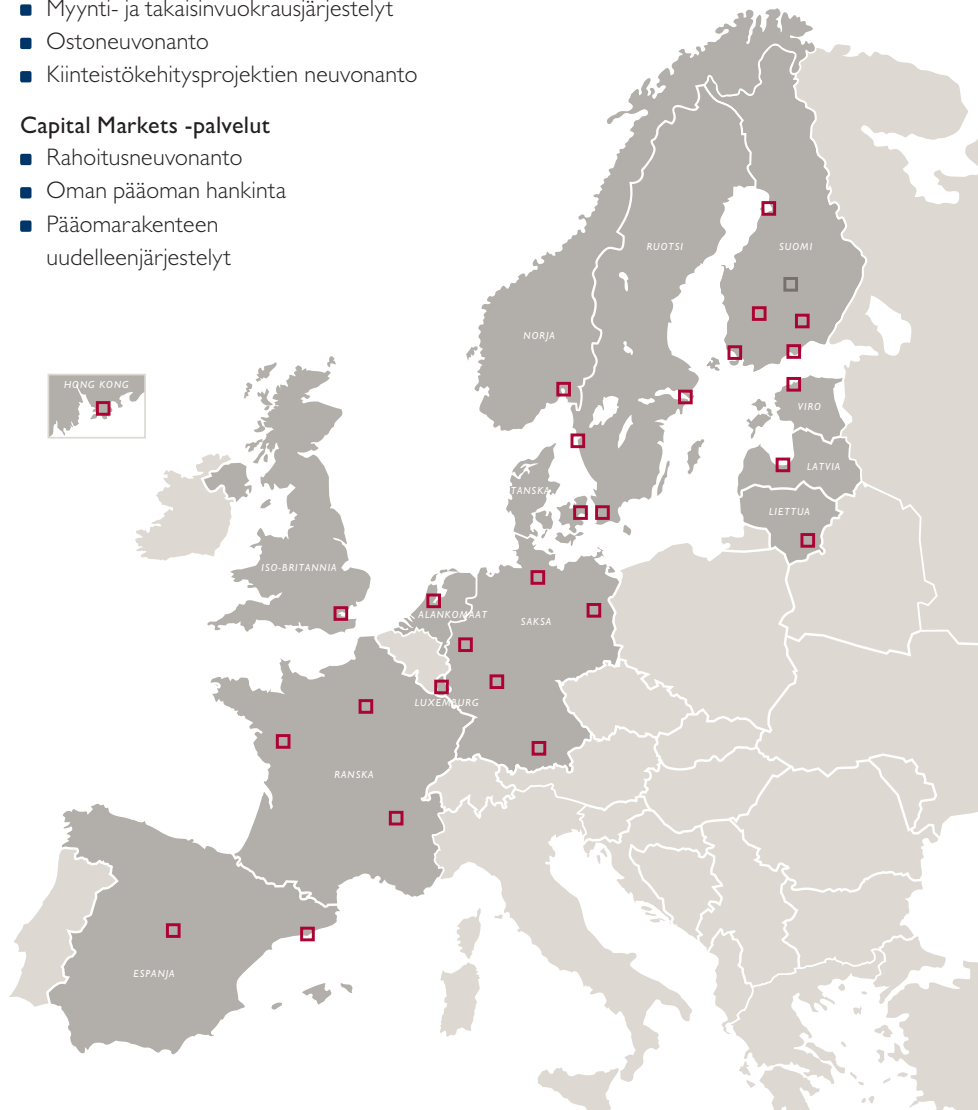
- Rahoitusneuvonanto
- Oman pääoman hankinta
- Pääomarakenteen uudelleenjärjestelyt

Arviointi- ja konsultointipalvelut

- Auktorisoidut lausunnot (AKA, KHK ja RICS)
- Yksittäisten kiinteistöjen arviointi
- Portfolioiden arviointi ja analysointi
- Toimitiloihin liittyvät strategiset ja taloudelliset selvitykset
- Markkinavuokra-analysit
- Markkina-alueanalysit

Vuokrauspalvelut

- Toimitilavuokraus
- Vuokrausneuvonanto ja tilavertailu
- Projektivuokraus ja kampanjointi
- Vuokralaisedustus



Jo kolmas vahva kiinteistösijoitusvuosi peräkkäin

Pääkirjoitus

Vuoden 2018 aikana Suomen kiinteistömarkkinan vahva vire jatkui edelleen. Transaktiovolyymi kipusi lopulta 8,9 miljardin euron tasolle, mikä on kaikkien aikojen toiseksi suurin volyyymi. Talouskasvun hidastuminen ja yleinen epävarmuus tulevasta eivät ainakaan vielä ole heijastuneet kiinteistömarkkinaan, ja aktiviteetin odotetaan pysyvän hyvällä tasolla myös vuonna 2019.



ANTTI LOUKO
Toimitusjohtaja
+358 (0)50 5277 392
antti.louko@catella.fi

Vuosi 2018 oli jälleen erittäin kiireinen transaktiovuosi – ehkä jopa kaikkien aikojen paras kauppavuosi Suomessa kauppojen lukumäärällä mitattuna. Vuoden aikana tehtiin useita merkittäviä kauppvoja, ja Suomen markkinoilla nähtiin taas monia uusia kansainvälisiä sijoittajia. Suurin yksittäinen järjestely oli brittiläisen Kildare Partnersin Technopolis Oyj:n hankinta, minkä toteututtua Helsingin pörssistä poistuu jälleen yksi kiinteistösijoitusyhtiö. Toisaalta pörssilistalle saatiin pitkästä aikaa uusi merkittävä kiinteistösijoittaja, kun Kojamo Oyj listautui pörssiin viime vuonna.

Sijoittajakysyntä oli jälleen pitkälti kansainvälistä. Kokonaisvolyymista 65 prosenttia muodostui ulkomaisten sijoittajien hankinnoista. Uusina sijoittajina Suomen markkinoille saapuivat Kildaren lisäksi esimerkiksi Blackrock, Morgan Stanley, Castellum ja Round Hill Capital. Kovan sijoittajakysynnän seurauksena myös tuottovaatimukset ovat pysytelleet laskusuunnassa ja Helsingin prime-yield on pudonnut kaikkien aikojen alhaisimmalle tasolle ollen jo selvästi alle 4 prosentin. Ennen vuotta 2018 4 prosentin tasolle on päästy Catellan aikasarjoissa vuonna 1990.

Ulkomaisten sijoittajien lisäksi kotimaiset sijoittajat ovat olleet aktiivisia. Etenkin kotimaiset erikoissijoitusrahastot ovat hankkineet aktiivisesti kohteita, ja uusiakin rahastoja on viime vuoden aikana perustettu. Tämä on parantanut kiinteistömarkkinan likviditeettiä myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Toimistojen vajaakäyttöasteet edelleen korkealla tasolla

Jo jonkin aikaa vahvana jatkunut talouskasvu on heijastunut vuoden 2018 aikana positiivisesti vuokramarkkinaan.

Näyttäisi kuitenkin siltä, että vajaakäyttöasteiden lasku pääkaupunkiseudulla on vastoin odotuksia ainakin hetkellisesti pysähtynyt. Catellan laskelmien mukaan toimistojen vajaakäyttöasteet ovat nousseet hieman edellisen selvityksen luvuista noin puoli vuotta sitten. Tilanne on harvinainen, sillä yleensä vahvan talouskasvun aikaan toimistojen vajaakäyttöasteissa nähdään laskua.

Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste sinnitteleekin edelleen erittäin korkealla noin 13 prosentin tasolla, kun esimerkiksi Tukholman seudulla toimistojen vajaakäyttö on tällä hetkellä vain noin 6,5 prosenttia ja Kööpenhaminan seudulla noin 7,5 prosenttia.

Vaikka tyhjää toimistotilaa on pääkaupunkiseudulla edelleen erittäin paljon tarjolla, laadukkaiden, parhaiden sijaintien toimistojen vuokramarkkinatilanne on hyvä ja syksyn aikana on nähty nousua prime-vuokrissa korkeasta vajaakäytöstä huolimatta useilla osamarkkinoilla.

Kiinteistösijoitusmarkkina pysyy aktiivisena

Vaikka talouskasvu on hidastumassa Suomessakin ja epävarmuus maailmantalouden kehityksestä on kasvanut viime aikoina merkittävästi, matalalla pysyttelevä korkotasoa tukee yhä kiinteistösijoitusmarkkinaa ja kiinteistösijoitukseen tuntuu olevan tarjolla runsaasti varoja. Suomesta voi myös edelleen löytää hyviä sijoituskohteita erittäin kilpailukykyisellä tuottotasolla etenkin, jos on valmis menemään Helsingin keskustan ulkopuolelle.

Vaikka kiinteistötransaktiemarkkina on pysynyt ennätysaktiivisena jo pitkään, mielestämme edessä voi jälleen olla vahva kiinteistötransaktiovuosi.

Investointimarkkina

TEKSTI: ERKKI HAKALA



Helsingin Telakkarannassa yhdistyy uusi ja vanha ainutlaatuisiksi kokonaisuudeksi. Entinen telakka-alue tulee liittymään luontevasti kantakaupunkiin ja osaksi kantakaupungin elämää. Skanskan toteuttaman kokonaisuuden arvioidaan olevan valmis vuonna 2024. Telakkarantaan rakennetaan noin 200 uutta asuntoa, toimitiloja Euroopan kemikaalivirastolle sekä pysäköintihalli.

Epävarmuuden kasvaessa positiivisten yllätysten varaan ei enää lasketa

Maa- ja talousministeriön kehityksen epävarmuus ja euroalueen kasvunäkymien heikkeneminen ovat vetäneet loppuvuoden aikana kasvuennusteita alaspäin niin Suomessa kuin globaalistikin. EK:n julkaisemat teollisuuden- ja vähittäiskaupan luottamusindikaattorit kääntyivät laskuun, kun luottamushuippu toteutui kummassakin jo vuoden 2018 alussa.

Muutoksen suunta on aina tärkeää ottaa huomioon, mutta hermostuneisuudesta huolimatta talouden ennustetaan kasvavan vuonna 2019, vaikkakin viime vuotta hitaammin. Vuodenvaihteessa Suomen työllisyysaste oli korkeimmillaan kymmeneen vuoteen.

Vielä vuosi sitten talous näytti kasvupainotteiselta, eikä suuria riskejä nähty juuri missään. Nyt epävarmuus on saanut aikaan sen, että kiinteistösijoituksia

tehtäessä ei enää lasketa positiivisten yllätysten varaan. Sijoituspäätöksiä tehdään mieluummin olemassa olevien faktojen pohjalta.

Makrotalouden desimaalien tuijotus vie helposti harhaan: kiinteistösijoitukset tehdään pääsääntöisesti pitkäaikaisiksi, ja suhdannemuutoksia osuu ostaja myyntihetken väliinkin. Erityisesti pitkät vuokrasopimukset suojaavat kiinteistösijoittajaa nopeilta suhdannemuutoksilta. Arvioimme sijoittajien kiinnostuksen kiinteistöihin säilyvän korkealla tasolla myös vuonna 2019, koska talouden epävarmuus tarttuu suuremmin osakkeisiin, joita helposti alipainotetaan. Korkotaso on edelleen niin alhainen, etteivät korkosijoituksetkaan tarjoa erityisen houkuttelevaa tuottoa. Korkojen pysymistä alhaalla puoltaa niin talouden epävarmuus kuin euroalueen vaatimatomat inflaatio-odotuksetkin.

Näin kiinteistöjen osuus allokaatioissa säilynee vahvana myös kuluvana vuonna, vaikka transaktiovolyymissä tuskin ylletään kahden edellisvuoden huipputasolle.

Transaktiovolyymi nousi taas huipputasolle

Kiinteistökaupan transaktiovolyymi nousi jo kolmantena vuonna peräkkäin poikkeuksellisen korkealle tasolle. Viime vuoden 8,9 miljardin euron volyyymi on kaikkien aikojen toiseksi korkein ja asettuu edellisvuoden 10 miljardin ja sitä edellisen vuoden 7,1 miljardin väliin.

Toimistokiinteistöt säilyivät edellisvuoden tapaan sijoittajia eniten kiinnostavana käyttötarkoituksiltaan: niiden osuus koko volyymistä oli 39 prosenttia (42). Asuntoportfolioiden osuus kaksinkertaistui 19 prosenttiin (9).

Kiinteistökauppa laajemmalla pohjalla kuin koskaan aikaisemmin

Vaikka kokonaisvolyyymi hieman laski vuodesta 2017, Suomessa ei koskaan ennen ole tehty niin paljon kauppvoja kuin viime vuonna. Yli 100 miljoonan euron kauppvoja oli peräti 19 (13) ja 50–100 miljoonan euron kauppjojakin 18 (13). Transaktiovolyymin laaja-alaisuutta kuvaa hyvin se, että kaiken kaikkiaan kauppvoja tehtiin ennätysmäärä – lähes 30 prosenttia enemmän kuin vuonna 2017. Jos viime- ja edellisvuoden transaktiovolyymistä vähennetään suurimmat kaupat, Technopoliksen ja Spondan portfolioiden myynnit, vuoden 2018 transaktiovolyymi on selvästi kaikkien aikojen korkeimmalla tasolla, noin 8 miljardissa, kuin edellisvuoden volyyymi oli näin laskien 6,3 miljardia euroa.

Ulkomaiset sijoittajat ovat dominoineet isoja kauppvoja pitkään, mutta vuonna 2018 myös alle 20 miljoonan euron kohteet kiinnostivat kansainvälisiä sijoittajia. Ulkomaalaisten ostajien

osuus tämän kokoluokan kaupoista oli 14 prosenttia (11).

Suomen transaktiovolyymi lähellä Ruotsin tasoa

Ruotsin transaktiovolyymi laski voimakkaasti kolmatta vuotta peräkkäin. Kiinteistökaupan volyyymi oli Ruotsissa vuonna 2016 noin 18 miljardia euroa, kun vuonna 2018 vastaava luku on noin 13 miljardia.

Näyttää siltä, että nykyisen suhdanteen kiinteistökaupan volyyymihiippu saavutettiin Ruotsissa vuonna 2016 ja Suomessa 2017. Suomen volyyymi jäi kuitenkin pidemmäksi aikaa pitkän aikavälin keskiarvoa korkeammalle tasolle. Ruotsin etuna on puolestaan vahva pääomamarkkina ja kotimaisten sijoittajien suuren osuuden tuoma vakaus.

Suomi kiinnostaa kansainvälisiä sijoittajia

Kansainvälisten sijoittajien osuus transaktiovolyymistä säilyi erittäin korkealla

tasolla sekä absoluuttisesti että suhteellisesti. Vuonna 2018 kansainväliset sijoittajat tekivät Suomeen noin 6 miljardin euron edestä kiinteistösijoituksia. Ruotsissa vastaava volyyymi oli vain noin 2 miljardia. Kansainvälisten sijoittajien osuus koko volyyymistä oli Suomessa 65 prosenttia (73) ja Ruotsissa 14 prosenttia (17).

Ensisijoituksen Suomeen teki viime vuonna lähes 20 uutta kasainvälistä sijoittajaa. Näitä olivat esimerkiksi ranskalainen AEW Europe City Retail Fund, yhdysvaltalainen Blackrock, sveitsiläinen Swiss Life, ruotsalainen Castellum ja Savills IM yhdessä korealaisen sijoittajan kanssa. Myös Technopoliksen ostanut brittiläinen Kildare Nordic Acquisitions on uusi sijoittaja Suomessa.

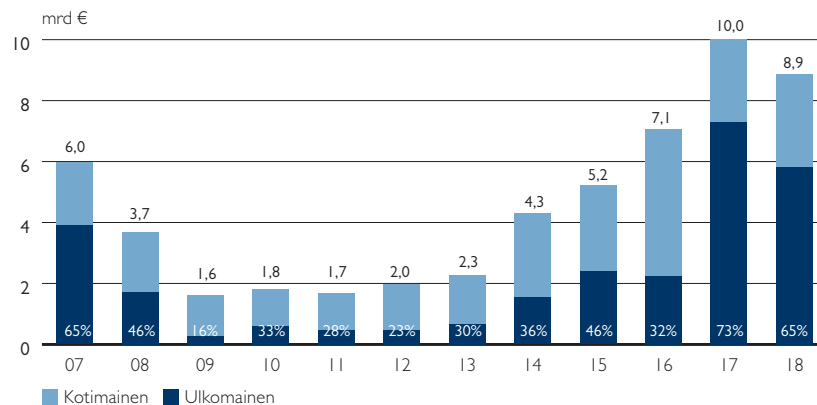
Kansainväliset sijoittajat ovat pitkään yrittäneet ostaa Suomesta asuntoportfolioita, mutta eivät ole siinä merkittävässä määrin onnistuneet, erityisesti kotimaisten asuntorahastojen aktiivisuuden vuoksi. Vuonna 2018 tapahtui kuitenkin läpimurto, ja ulkomaalaiset sijoittajat tulivat joukolla Suomen asuntomarkkinoille Saksan suurimman eläkeyhtiön BVK:n, Round Hill Capitalin ja Aberdeen Standard Investmentsin johdolla. Ulkomaisten sijoittajien osuus asuntoportfolioiden kokonaisvolyyymistä oli vuonna 2018 peräti 58 prosenttia (33).

Kildare osti Technopoliksen

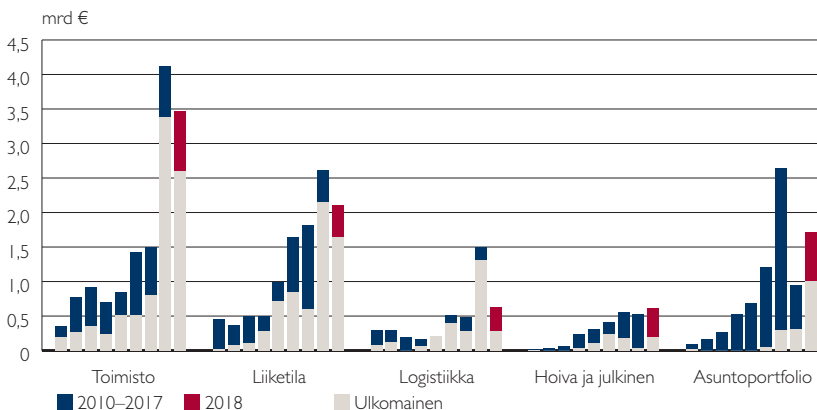
Vuoden 2018 suurin kauppa oli Kildare Nordic Acquisitionsin julkinen käteisostotarjous kaikista Technopoliksen osakkeista elokuun lopussa. Tarjottu hinta merkitsi noin 14 prosentin premiumia ilmoitushetken osakekurssiin nähden. Technopoliksen Suomessa sijaitsevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli Q3:n lopussa noin 930 miljoonaa euroa. Kildare ilmoitti lokakuun lopussa hankkineensa yli 98 prosenttia Technopoliksen kaikista osakkeista ja äänistä. Kildare on käynnistänyt lunastusmenettelyn myös jäljellä olevista vähemmistöosakkeista ja aikoo myöhemmin aloittaa toimet osakkeen poistamiseksi Nasdaq Helsingin pörssilistalta.

Technopoliksen ja vuonna 2017 pörssistä lähteneen Spondan myötä Suomessa

Transaktiovolyymi Suomessa 2007–2018



Transaktiovolyymi käyttötarkoituksen mukaan ja ulkomaisten osuus 2010–2018



listattujen kiinteistösihtausyhtiöiden markkina-arvosta poistuu lähes puolet. Kumpikin yhtiö jatkaa toimintaansa Suomen kiinteistösihtausmarkkinassa listaamattomana yhtiönä. Uutena yhtiönä pörssiin on kuitenkin tullut Kojamo.

Liikekiinteistöillä tehtiin vilkkaasti kauppaa

Kaupanalalan ongelmista huolimatta liikekiinteistöillä tehtiin aktiivisesti kauppaa vuonna 2018. Vuoden toiseksi suurin kauppaa toteutui, kun Sirius myi kahden rahastonsa kaikki kiinteistöt Cibus Nordic Real Estate AB:lle, joka listattiin kaupan jälkeen Tukholman pörssiin. Portfolio koostui 123 päivittäistavara-kaupan kiinteistöistä, ja kaupan arvo oli 767 miljoonaa euroa. Vuoden aikana yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista vaihtoi omistajaa, kun Wereldhave myi Helsingin Itäkeskuksessa sijaitsevan Itiksen kiinteistöt Morgan Stanley'n hallinnoimalle rahastolle.

Kaupan arvo oli puolen miljardin luokkaa. Fennia osti kauppakeskus Vihtorin Kuopiosta ja Trevian Rahastot Sampo-keskuksen Rovaniemeltä. Kummassakin tapauksessa myyjänä oli Citycon. Suomalais-ruotsalainen Agore Kiinteistöt puolestaan osti Kauppakeskus Gallerian Lappeenrannasta ja Revontulen Rovaniemeltä.

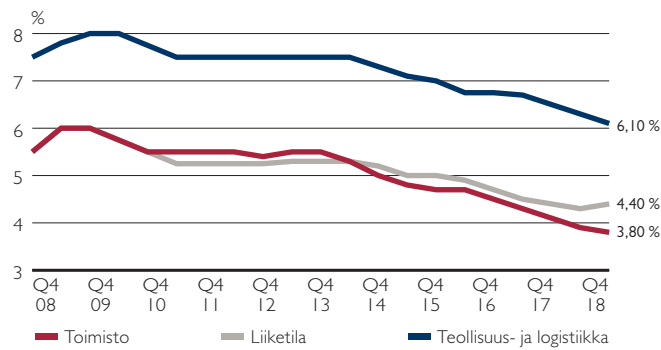
Julkiskäytön kiinteistöjen kauppaa käynnistyi vauhdilla Hemsön vetämänä

Hoiva- ja julkiskäytön kiinteistöjen volyyymi saavutti uuden ennätyskseen: noin 620 miljoonaa euroa (530). Investointimarkkinassa tämän uuden käyttötarkoituskategorian kauppaa alkoi käytännössä vasta kuusi vuotta sitten. Vuoden 2018 suurin yksittäinen hoiva-alan kauppaa oli 30 kiinteistön portfolio, jonka Evli osti uuden Healthcare-rahastonsa rungoksi. Northern Horizon Capital oli myyjänä tässä noin 140 miljoonan euron kaupassa.

Kuntien sote-kiinteistöjen myynnit käynnistyivät isommassa mittakaavassa, kun Turun kaupunki päätti vuoden lopulla myydä sote-kiinteistöjä Hemsölle. Kaupassa siirtyvä kiinteistökokonaisuus koostuu kolmesta osasta: Turun kaupunginsairaalan alueesta sekä viidestä hoivakodista ja kahdesta terveysasemasta. Kauppahinta on 130 miljoonaa euroa, ja kaupunki jää kiinteistöihin vuokralaiseksi keskimäärin 11 vuoden vuokrasopimuksilla. Kauppaa toteutuu vuoden 2019 keväällä.

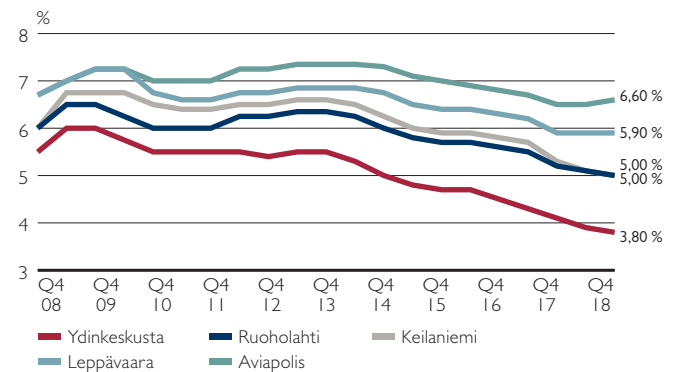
Hemsö osti viime vuonna myös kolme Taideyliopiston käytössä olevaa kiinteistöä Helsingistä ja sopi joulukuussa Helsingin oikeustalon ostamisesta noin 200 miljoonalla eurolla. 50 000 m²:n kohteen suurin vuokralainen on Suomen valtio ja vuokrasopimusten keskimääräinen pituus 12 vuotta. Oikeustalon kauppaa toteutui vuoden 2019 tammikuussa.

Prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla Q4 2018



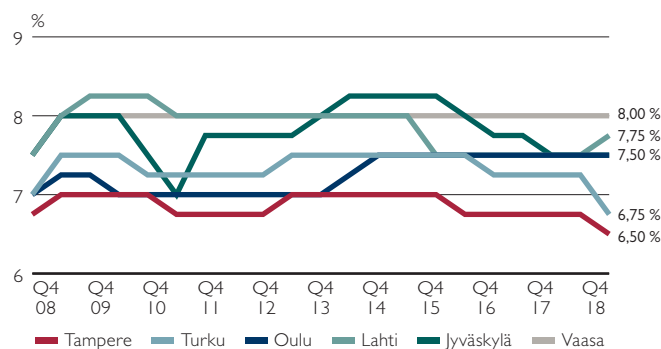
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Toimistotilojen tuottovaatimustaso pääkaupunkiseudulla Q4 2018



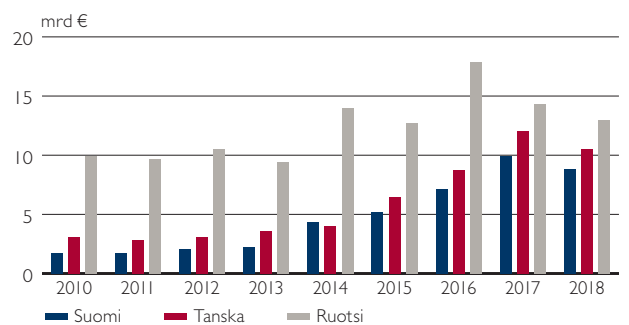
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-tuottovaateet kasvukeskuksissa Q4 2018



Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.

Transaktiovolyymi Suomessa, Tanskassa ja Ruotsissa 2010–2018



Hoiva- ja julkiskäytön kategoriaan ei lasketa toimistoja, mutta Helsingin kaupunki myi vuonna 2018 myös toimistokiinteistöjä, esimerkiksi Kalasataman uuden Kaupunkiympäristötalon ja keskustassa Kansakoulunkadulla sijaitsevan kiinteistön.

Kaupankäynti jatkui erittäin vilkkaana Helsingin ydinkeskustassa

Historiallisen korkea hintataso käynnisti vilkkaan kaupankäynnin Helsingin ydinkeskustassa ja sen lähiympäristössä jo vuonna 2017. Ostajien kiinnostus näihin alhaisen tuottovaatimuksen prime-kohteisiin jatkui vuonna 2018. Myyjänä on useimmiten kotimainen taho ja ostajana kansainvälinen sijoittaja.

Stockmann myi Kirjatalon Pohjois-Esplanadilta AEW:n rahastolle noin 108 miljoonalla eurolla. Kauppakeskus Kluuvi Aleksanterinkadulla sai uuden omistajan AXA:n rahastosta. Alun perin Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa ollut Tullihallituksen talo Erottajankadulla siirtyi Blackrockin rahastolle. HYY Yhtymä osti syksyllä Seurahuoneen talon Spondalta. Kaivopihan kortteli palaa suurelta osin alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa, kun HYY Yhtymä laajentaa hotellitoiminnan Uuden ylioppilastalon puolelle.

Ilmarinen myi alkuvuodesta Töölönlahdelta KPMG-talon Dekalle 190 miljoonalla ja vuoden lopulla Alma Median talon M&G European Property -rahastolle 116 miljoonalla eurolla.

Prime-toimistojen tuottovaatimus ydinkeskustassa historiallisen alhaalla

Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus jatkoi vuonna 2018 laskuaan ja on nyt 3,8 prosenttia. Yhtäjaksoinen lasku on jatkunut jo viisi vuotta, ja prime-kiinteistöjen arvot ovat tänä aikana nousseet yli kolmanneksen. Yksittäisissä kohteissa tuottovaatimus voi olla tätäkin alhaisempi.

Tuottovaatimusero ydinkeskustan prime- ja vaatimattomamman kohteen välillä on kaventunut parin viime vuoden aikana. Tämä kertoo siitä, että kun

parhaiden kohteiden tuottovaatimuksissa tulee lattia vastaan, hieman korkeamman tuottovaatimuksen kohteissa on vielä laskuvaraa. Sama koskee ydinkeskustan lähiympäristöä. Lähimarkkinan vahvuuteen on syynä korkeamman tuoton mukanaan tuoma kysyntä sekä ydinkeskustan laajeneminen.

Ydinkeskustan liiketilojen tuottovaatimus kääntyi nousuun

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen tuottovaatimus kääntyi syksyn aikana nousuun ja on nyt 4,4 prosenttia. Liiketilojen tuottovaatimuksen nousu johtuu kaupan alan ongelmista sekä tulevaisuuden uhkakuvista, jotka nousevat aiempaa voimakkaammin esille. Liike- ja toimistotilojen tuottovaatimusero on nyt peräti 0,6 prosenttiyksikköä toimistotilojen eduksi. Ero ei ole koskaan aikaisemmin ollut näin suuri, päinvastoin: aiemmin sijoittajat ovat nähneet ydinkeskustan liiketilat toimistoja pienempiriskisiksi.

Tukholman ydinkeskustatoimistojen prime-tuottovaatimus oli vuodenvaihteessa 3,5 prosenttia, ja sen ennustetaan kääntyvän nousuun kevään aikana. Helsingin ja Tukholman ydinkeskustatoimistojen tuottovaatimuspremio on nyt historiallisen pieni. Tämäkin indikoii, että myös Helsingin ydinkeskustan hintojen suhdannehuippu on käsillä.

Ruoholahdessa ja Keilaniemessä prime-toimistojen tuottovaatimus laski syksyn aikana saman verran kuin ydinkeskustassa eli 0,1 prosenttiyksikköä. Vielä vuosi sitten näiden markkinoiden tuottovaatimuksen laskuvauhti oli 0,3–0,4 prosenttiyksikköä vastaavassa ajassa. Sekä Ruoholahdessa että Keilaniemessä tuottovaatimus on nyt 5,0 prosenttia. Leppävaaran prime-toimistojen tuottovaatimus ei enää laskenut syksyn aikana ja on 5,9 prosentissa. Aviapolis-alueella tuottovaatimus nousi 0,1 prosenttiyksikköä ja on nyt 6,6 prosenttia.

Kasvukeskusten transaktiovolyymi ylitti 3 miljardia euroa

Kasvukeskusten transaktiovolyymi on noussut yli 2 miljardin euron jo viitenä vuotena peräkkäin. Vuonna 2018 kasvukeskuksissa tehtiin kauppaa 3,1 miljardilla (2,6). Ulkomaisten sijoittajien osuus volyyymistä oli peräti 54 prosenttia, mikä on uusi ennätys. Kasvukeskusten transaktiovolyymi on vahvistunut erityisesti portfoliokauppojen ansiosta.

Kasvukeskuksissa tehtiin eniten kauppaa liiketiloilla. Cibuksen ostama päivittäistavarakaupan portfolio sekä yksittäiset kauppakeskukset nostivat kasvukeskusten osuuden liiketilojen transaktiovolyymistä yli 40 prosentin. Myös hoivakohteiden kaupasta suurin osa tapahtui muualla kuin pääkaupunkiseudulla.

Kasvukeskusten prime-tuottovaatimus laski syksyllä Tampereella 0,25 ja Turussa peräti 0,5 prosenttiyksikköä. Tampereen prime-tuottovaatimus on nyt 6,5 ja Turun 6,75 prosenttia. Lasku tulee hieman jälkisyklisesti: näiden vahvimpia kasvukeskusten tuottovaatimus ei ole laskenut pariin vuoteen vahvasta suhdanteesta huolimatta.

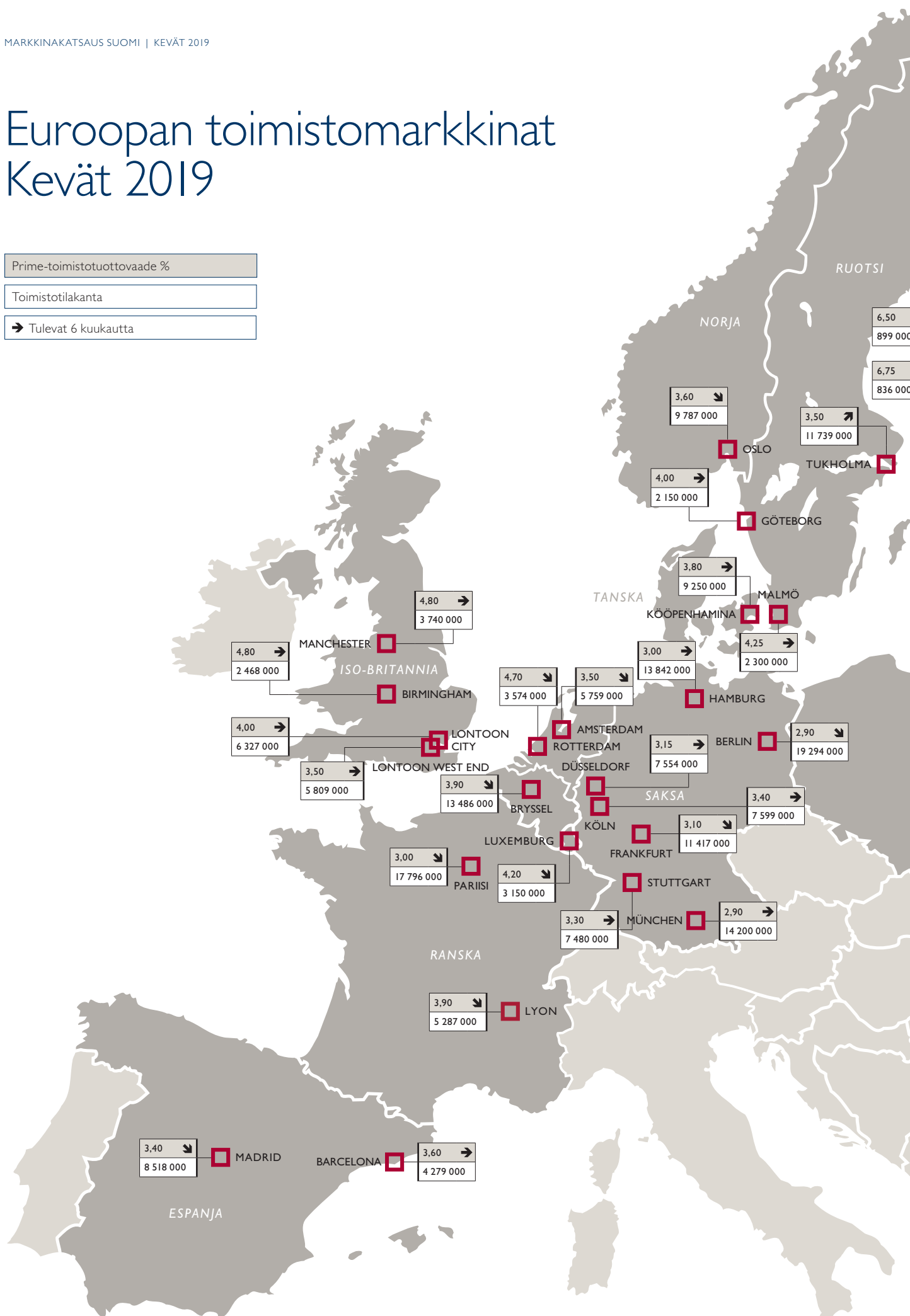
Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen tuottovaatimus laski edelleen

Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöillä tehtiin vilkkaasti kauppaa vuonna 2018. Koko maan transaktiovolyymi nousi 630 miljoonaan euroon. Suurimpia kauppia olivat DSV:n Savills IM:lle myymä 65 000 m²:n logistiikkakohde Aviapolis-alueella, J.P Morganin Genestalle myymä Juvan teollisuuskadun 67 000 m²:n kiinteistö ja Elon saksalaiselle DWS:lle myymä DHL:n 42 000 m²:n logistiikkakeskus.

Logistiikkakohteiden prime-tuottovaatimus laski syksyn aikana tärkeimmillä logistiikka-alueilla. Aviapoliksessa prime-tuottovaatimus on nyt 6,1 prosenttia ja Hakkilassa 6,3 prosenttia. Parhaiden logistiikkakohteiden kysyntää vahvistavat tällä hetkellä tyypillisesti pitkät vuokrasopimukset sekä sijoittajien suuri tarve sijoittaa turvallisiksi nähtyihin kohteisiin.

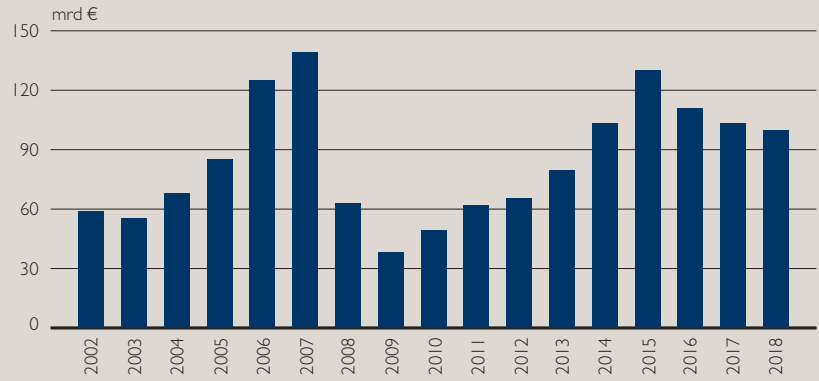
Euroopan toimistomarkkinat Kevät 2019

- Prime-toimistotuottovaade %
- Toimistotilakanta
- Tulevat 6 kuukautta

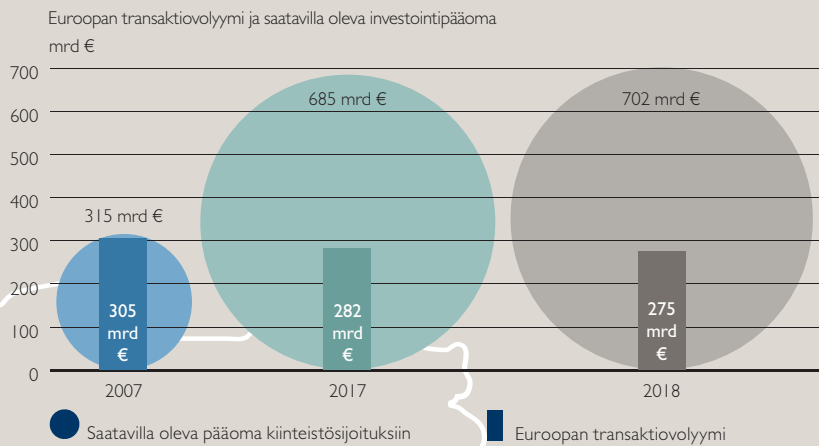




Toimistojen transaktiivolyymi Euroopassa 2002–2018



Kansainvälisen investointipääoman määrä* Euroopassa 2018



* Tilatyypit: toimisto, liike, teollisuus, hotelli ja asuntoportfoliot

Lähde: Catella Research 2018, IMF, FED, BIZ, Bloomberg, Deutsche Bundesbank, Thomson Reuter, INREV, PMA

Transaktioita Suomessa 2018

Portfoliotransaktioita Suomessa 2018							
Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Aika	Koko m ²	Hinta (M€)	Tilatyyppe
123 ruokakauppaa	Useita	Sirius Fund I Grocery ja Sirius Fund II	Cibus Nordic Real Estate AB	Q1	440 000	767	Liike
30 hoivakiinteistöä	Useita	Northern Horizon Capital	EVLI Healthcare I Ky	Q1	38 500	140,8	Hoiva
981 vuokra-asuntoa	Useita	OP-Vuokratuotto	Kojamo	Q1	n.a.	n.a.	Asunto
3 opetuskiinteistöä	Helsinki	Helsingin Yliopistokiinteistöt	Hemsö Fastighets AB	Q1	25 000	n.a.	Julkinen
3 263 vuokra-asuntoa	Useita	Avant Capital Partners ja yhdysvaltalainen sijoittaja	Round Hill Capital	Q2	n.a.	n.a.	Asunto
24 toimistokiinteistöä	PKS	IVG Polar	Goldman Sachs & Cromwell Property Group	Q2	132 000	108,5	Toimisto
1 594 asuntoa	Useita	Kojamo	Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoima rahasto	Q2	n.a.	97	Asunto
4 toimistokiinteistöä	PKS	NIAM	Sirius Capital Partners	Q2	15 800	n.a.	Toimisto
824 vuokra-asuntoa	Useita	LähiTapiola	Aberdeen Standard Investmentsin hallinnoima rahasto	Q3	45 320	n.a.	Asunto
3 toimistokiinteistöä	PKS	NIAM	Kielo - (Brunswick Real Estate)	Q3	53000	n.a.	Toimisto
6 hotellikiinteistöä (870 huonetta)	Useita	CapMan Hotels RE Ky	Corum AM	Q3	43 500	74,2	Hotelli
8 Toimistokiinteistöä	Useita	Tristan Capital Partnersin hallinnoima rahasto	Areim Fund III	Q3	66 500	n.a.	Toimisto
Technopolis Oyj	Useita	Technopoliksen osakkeenomistajat	Kildare Nordic Acquisitions	Q4	430 000	noin 950	Toimisto
1 740 vuokra-asuntoa	PKS	IceCapital Housing Fund III	Bayerische Versorgungskammer	Q4	100 000	n.a.	Asunto
11 toimistokiinteistöä	PKS	n.a.	Cromwell European REIT	Q4	62 000	113,1	Toimisto

Transaktioita pääkaupunkiseudulla 2018							
Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Aika	Koko m ²	Hinta (M€)	Tilatyyppe
Töölönlahdenkatu 3	Helsinki	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	Deka Immobilien Investment GmbH	Q1	15 800	190	Toimisto
Kauppakeskus Kluuvi	Helsinki	CBRE Global Investors	AXA IM:n hallinnoima rahasto	Q1	18 600	n.a.	Liike
Juvan Teollisuuskatu 25	Espoo	J.P. Morgan Asset Managementin omistama rahasto	Genesta Nordic Real Estate Fund II	Q1	66 680	n.a.	Logistiikka
Salmisaarenaukio 1	Helsinki	Skandia Fastigheter	Castellum	Q2	14 433	81	Toimisto
Kirjatalo	Helsinki	Stockmann Oyj	AEW Europe City Retail Fund	Q2	8 861	108,6	Liike, toimisto
Logistiikkaterminaali ja toimisto	Vantaa	DSV	Savills IM, Vestas IM:n ja korealaisten sijoittajien puolesta	Q2	64 000	n.a.	Teoll./logistiikka Toimisto
K6-toimistotalo	Helsinki	Skanska	Senaatti-kiinteistöt	Q2	12 000	53	Toimisto
Seurahuone	Helsinki	Sponda	HYY-Yhtymä	Q3	12 333	n.a.	Hotelli
Kaupunkiympäristötalo	Helsinki	Helsingin kaupunki	Union Investment	Q3	27 500	165	Toimisto
Skanskan pääkonttori	Helsinki	Union Investments	Corum Asset Management	Q3	9 100	n.a.	Toimisto
Fredriksberg A-rakennus	Helsinki	NCC	Swiss Life Asset Managers	Q3	9 000	45	Toimisto
Kauppakeskus Itis	Helsinki	Wereidhave	Morgan Stanleyn hallinnoima rahasto	Q4	n.a.	516	Liike
Tripla Workery	Helsinki	YIT	Commerz Real, Hausinvest-rahaston puolesta	Q4	50 000	n.a.	Toimisto
Alvar Aallon katu 3	Helsinki	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	M&G European Property Fund	Q4	11 845	116	Toimisto
Tietotie 6	Espoo	HGR Property Partners	eQ Hoivakiinteistöt	Q4	26 000	n.a.	Julkinen

Transaktioita muissa kaupungeissa 2018							
Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Aika	Koko m ²	Hinta (M€)	Tilatyyppe
Original Sokos Hotel Kupittaa	Kupittaa	YIT	Rausanne Oy	Q2	n.a.	30	Hotelli
Kauppakatu 41	Kuopio	Citycon Oyj	Fennica Toimitilat Ky	Q2	10 300	22	Liike
BW Tower	Lahti	Fennia, Aktia Henkivakuutus ja Teollisuusliitto	Corum Origin SCPI	Q2	7 800	n.a.	Toimisto
Ahjokatu 11	Jyväskylä	Callardo Capital Oy	Nordea Henkivakuutus	Q2	10 000	n.a.	Liike
Powergate II	Vaasa	Vaasa Parks	Nordisk Renting	Q3	16 700	n.a.	Toimisto
Sampokeskus	Rovaniemi	Citycon Oyj	Trevian Suomi Kiinteistöt I	Q4	14 400	16	Liike

Pääkaupunkiseutu

TEKSTI: PETTERI HEIKKINEN



© Inspiroiva Creative Oy

Positiivinen vire markkinoilla jatkui
Vuonna 2018 Suomen talous pysyi vahvana, ja laadukkaiden toimistotilojen kysyntä pääkaupunkiseudulla kasvoi. Koska toimitilojen viihtyisyys on erittäin tärkeä tekijä osaavan henkilökunnan rekrytoinnissa, yritykset olivat valmiita sijoittamaan aiempaa enemmän mukavuustekijöihin ja parempiin sijainteihin. Nämä satsaukset jakavat vuokramarkkinoilla olevat tilat yhä selkeämmin kahteen kategoriaan, eivätkä vanhat ja vähemmän kiinnostavat toimistotilat käy kaupaksi. Sen sijaan ydinkeskustassa eli noin puolen kilometrin säteellä Helsingin rautatieasemasta sijaitsevien saneerattujen toimistotilojen vuokratasot jatkoivat nousuaan.

Vuonna 2018 rakennettiin ja otettiin käyttöön yhteisöllisiä coworking-tiloja. Viimeaikainen työskentelytapojen muutos on kasvattanut lyhytaikaisten vuok-

ratilojen kysyntää. Vuoden 2018 lopussa 60 000–70 000 m² pääkaupunkiseudun toimistotilakannasta on coworking-ope- raattoreiden käytössä. Markkinoille vuonna 2018 tullut Spaces on avannut yhteisöllistä tilaa Postitaloon sekä Bulevardille ja ottanut lisätilaa myös Pasilan Workery-toimistohankkeesta. Viimeisimpänä käyttöön otettiin joulukuussa Epicenterin operoima 9 000 m²:n tila Mikonkadulla.

Hyvillä paikoilla tarjolla niukasti liiketiloja

Vuonna 2018 valmistuneiden liiketilahankkeiden (Redi, Laajasalon Saari, Laajalahden Retail Park Bredis ja Otaniemen A Bloc) myötä tyhjän liiketilan määrä kasvoi. Hyvillä paikoilla sijaitsevia liiketiloja on kuitenkin edelleen tarjolla vain niukasti. Vuokrattavaa tilaa oli Helsingissä vuodenvaihteessa tarjolla 64 000 m²

eli 3,3 prosenttia ja koko pääkaupunkiseudulla yhteensä 102 000 m² eli vain 2,8 prosenttia koko liiketilakannasta.

Espoosakin hyviä liiketiloja on tarjolla niukasti. Vajaakäyttö on vain 1,2 prosenttia. Eniten tyhjää tilaa on kaupakeskuksissa. Vantaalla Tikkurilan Dixi ja sen lähiympäristö sekä Vantaanportin Jumbo ovat kiinnostavimmat alueet. Niissä vuokrattavia tiloja on tarjolla vähän tai miltei kaikki tila on käytössä. Kaikkiaan liiketilojen vajaakäyttö väheni Vantaalla ja on 3,2 prosenttia.

Tyhjien liiketilojen määrä kasvaneen pääkaupunkiseudulla vielä vuonna 2019, kun esimerkiksi Triplan 85 000 m²:n kauppa-keskus valmistuu Pasilaan syksyllä.

Lisää hotellihuoneita ja modernia toimistotilaa

Hotellien suunnittelu ja rakentaminen jatkui vahvana. Helsingin ydinkeskus-

tassa ja sen lähialueilla on käynnissä ennätyskelliset lähes 30 hanketta. ”Hotellibuumi” sisältää vanhojen, toiminnassa olevien hotellien laajennuksia, vanhojen toimistotalojen käyttötarkoituksen muutoksia sekä uudistuotantoa. Espoossa ja Vantaalla on tällä sektorilla huomattavasti hiljaisempaa. Espoossa on kolme ja Vantaalla kaksi hanketta suunnittelupöydällä. Vantaalla hotellirakentamisen painopiste on lentokentän alueella. Yhteensä rakenteilla tai suunnitteilla on noin 5 300 huonetta, mikä helpottaa vuosia jatkunutta hotellikapasiteetin vajetta pääkaupunkiseudulla.

Uudisrakentaminen jatkui vilkkaana, ja vuodenvaihteessa rakenteilla oli noin 230 000 m² modernia toimistotilaa. Valtaosa hankkeista sijaitsee Helsingissä. Kohteisiin on saatu vuokralaisia, jotka ovat valmiita maksamaan korkeahkoja vuokria nykyaikaisista tiloista. Esimerkkinä mainittakoon YIT:n Triplan toimistotilat. Pasilaan valmistuvan Workeryn kolmen toimistorakennuksen noin 50 000 m²:n tiloihin on saatu isoja, vakavaraisia vuokralaisia. Muita merkittäviä käynnissä olevia hankkeita ovat Kalasataman Kaupunkiympäristötalo ja Kampus, Euroopan kemikaaliviraston ECHA:n Telakkarantaan sijoittuva toimistorakennus, Herttoniemen Lähipalvelukeskus Hertsu, Fredriksbergin toinen vaihe, Senaattikiinteistöjen Kaikukatu 6 sekä Jätkäsaareen Supercellin pääkonttoriksi valmistuva puukortteli Wood City.

Moderni logistiikkatila lentokentän lähellä ja vapaa-ajan tarjonta kiinnostavat

Teollisuus- ja varastotilojen määrä väheni edelleen pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2018 valmistui isoja hankkeita, kuten DSV Logistiikkakeskus Päiväkumpuun, Telian datacenter Pitäjänmäkeen sekä Postin terminaali ja Wihurin logistiikkakeskus Vantaalle. Vuoden lopussa vajaakäyttöaste oli 4,9 prosenttia, mikä tarkoittaa 2,6 prosenttiyksikön laskua vuoteen 2017 verrattuna. Vantaalla vapaiden tilojen määrä väheni yli 70 000 m². Moderni logistiikkatila erityisesti lentokentän lähistöllä on osoittautunut kiinnostavaksi.

Vapaa-ajan käytöstämme käydään kovaa kilpailua, mikä näkyy myös teollisuus- ja varastotilojen käyttötarkoitusten muutoksina. Urheilualan toimijat kehittävät uudenlaisia, 2020-lukua ennakoivia konsepteja, joita varten toimimattomia, huonosti tuottavia tiloja pitää muuttaa. Moni tyhjillään ollut tai tyhjenevä tila on saanut uuden elämän kiipeilykeskuseksena, sisäleikkipuistona, trampoliini- ja kamppailutilana tai cheerleading- tai padel-areenana. Vuokratasot ovat näissä tapauksissa hieman nousseet.

Helsingin ydinkeskustan ja lähialueiden toimistomarkkinat

Ydinkeskustan toimistot houkuttelevat yrityksiä edelleen hyvin. Efektiiviset prime-vuokratasot jatkoivat maltillista nousuaan. Sanerattujen, parhailla paikoilla

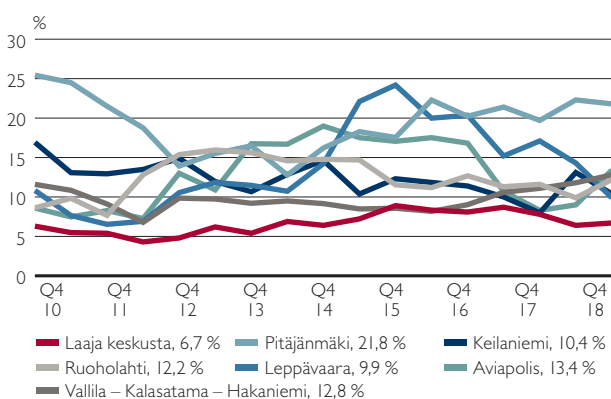
sijaitsevien toimistotilojen vuokrausprosessit lyhenivät, ja tiloihin oli samanaikaisesti tarjolla useita vuokralaisia. Vapaiden tilojen määrä väheni loppuvuonna noin 1 000 m² 8,4 prosenttiin. Ydinkeskustan lähiympäristössä vajaakäyttö kasvoi hieman. Ruoholahdessa tyhjän tilan määrä kasvoi muun muassa Kemiran muuton myötä 10 000 m² ja on 12,2 prosenttia. Kamppi-Töölönlahti-alueella vapaa tila väheni 1 000 m² ja on 7,8 prosenttia.

Espoosien toimistotilojen vajaakäyttö väheni ja vuokratasot nousivat hieman

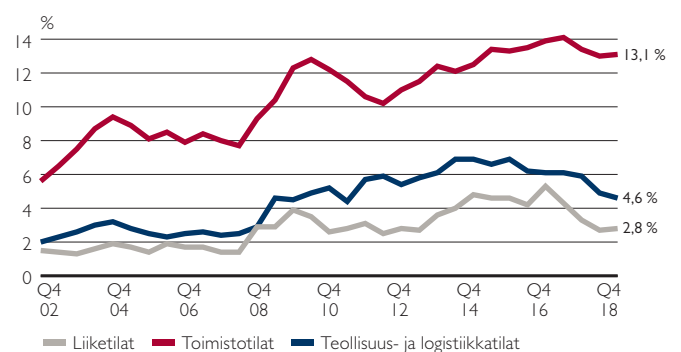
Espoossa toimistotilojen vajaakäyttö väheni vuoden aikana noin prosenttiyksikön ja prime-vuokratasot nousivat aavistuksen. Keilaniemessä oli hyvin vuokralaiskysyntää ja tyhjän tilan määrä laski. Vuodenvaihteessa siellä oli tyhjillään 10,4 prosenttia tiloista. Suurin yksittäinen vuokraus on 11 000 m²:n tila, jonka Accountor otti Fortumin entisestä pääkonttorista. Myös Leppävaaran toimistotila oli kysyttyä: vajaakäyttö laski Säterinportin ja Alberga Business Parkin vuokrauksien myötä alle 10 prosenttiin (9,9). Isoimpia uudisrakennushankkeita edustavat Rambollin keväällä 2019 käyttöön otettavat pääkonttoritoimitilat Perkkäällä. Tämä tyhjentää useita toimistotaloja Espoossa ja nostaa hetkellisesti Leppävaaran ja erityisesti Quartetto Business Parkin tyhjän tilan määrää.

Suurimmat haasteet ovat Otaniemi-Pohjois-Tapiola -alueella. Kourallisessa

Vajaakäyttöasteet osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla Q4 2018



Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla Q4 2018



kohteita on yli 20 000 m² tyhjää toimistotilaa.

Tyhjän toimistotilan määrä väheni ja vuokratasot pysyivät entisellään Tikkurilassa ja Aviapolis-alueella

Vantaalla tyhjän toimistotilan määrä väheni 2,3 prosenttiyksikköä vuonna 2018 ja prime-vuokratasot nousivat hie-

man. Aviapolis ja Tikkurilan aseman ympäristö säilyttivät asemansa yrityksiä kiinnostavimpina alueina. Aviapolikseen valmistui lisää toimistotiloja, muun muassa Aviabulevardi 2:n noin 8 500 m²:n uudisrakennus ja Technopoliksen yhden osion laajennus. Pieniin ja keskiuuriin toimistotiloihin on löytynyt hyvin käyttäjiä.

Merkittävimmät toimisto- ja liikerakennushankkeet pääkaupunkiseudulla, kevät 2019

HELSINKI

- 1 Mall of Tripla ja Tripla Workery
- 2 Kaupunkiympäristötalo
- 3 Kalasataman Kampus
- 4 Fredriksberg, 2. vaihe
- 5 Lähipalvelukeskus Hertsu
- 6 ECHA:n uusi toimisto
- 7 Kaikukatu 6
- 8 Rantatie Business Park Loikka
- 9 Wood City

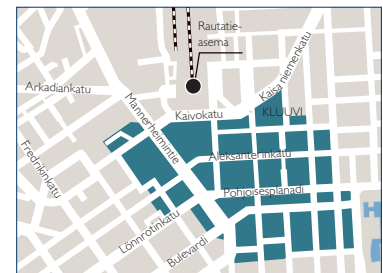
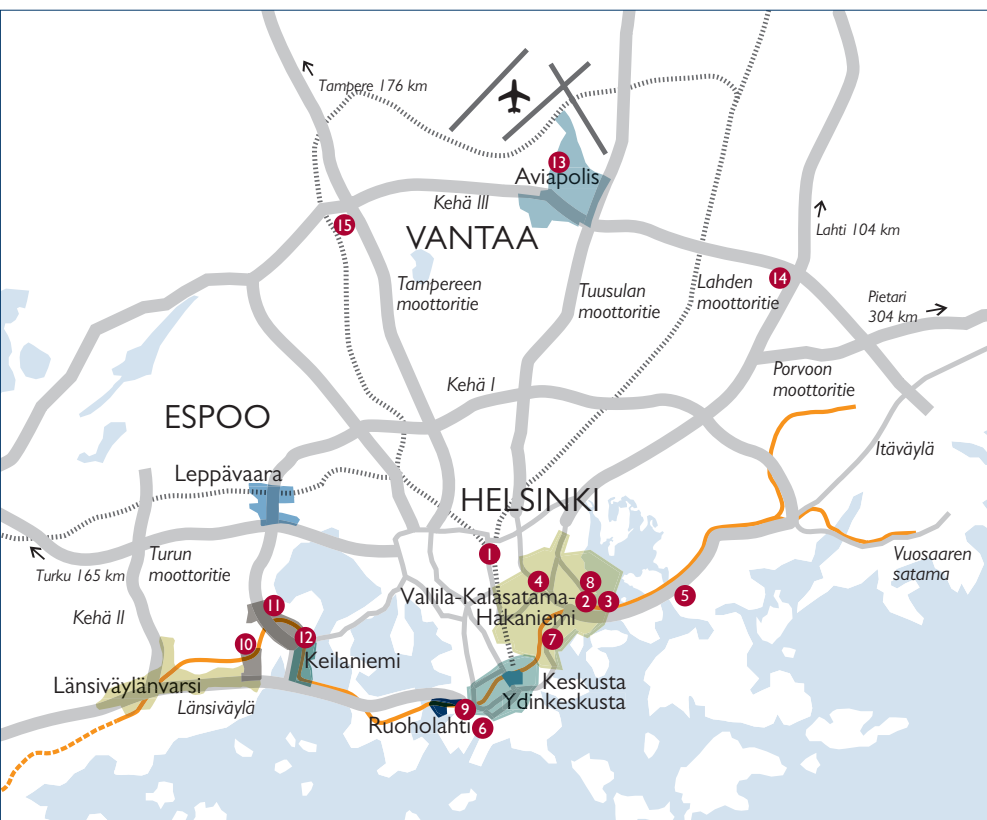
ESPOO

- 10 Kauppakeskus AINO, 3. vaihe
- 11 Technopolis Otaniemi laajennus
- 12 Swing House, 2. vaihe

VANTAA

- 13 Robert Aviapolis
- 14 Helsinki Outlet
- 15 STC Pressi C-talo

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat



Vajaikäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla	Vajaikäyttöaste (%)		Vapaat tilat (m ²)	
	Q4 18	Q2 18	Q4 18	Q2 18
HELSINKI				
Liiketilat	3,3	2,6	64 000	48 000
Toimistotilat	12,5	11,7	753 000	712 000
Teoll./logistiikka	4,5	4	159 000	144 000
ESPOO				
Liiketilat	1,2	1,3	10 000	11 000
Toimistotilat	16,5	17,9	257 000	279 000
Teoll./logistiikka	4,4	3,8	56 000	49 000
VANTAA				
Liiketilat	3,2	4,3	28 000	37 000
Toimistotilat	11,4	13,2	103 000	120 000
Teoll./logistiikka	4,9	6,5	150 000	196 000

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat	Ylempi brutto vuokrataso	Prime-tuottoaivimus	Tyhjän tilan määrä	Vajaikäyttöaste	
	Q4 18	Q4 18	Q4 18	Q4 18	Q4 18-Q2 18
	€/m ² /kk	%	m ²	% yksikköä	
Helsingin keskusta					
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	34,00	3,8	53 000	8,4	-0,2
- Helsingin laaja keskusta	26,50	4,5	126 000	6,7	0,3
Vallila – Kalasatama – Hakaniemi	21,00	5,5	128 000	12,8	1,0
Ruoholahti	23,25	5,0	49 000	12,2	2,3
Keilaniemi	23,50	5,0	23 000	10,4	-2,7
Otaniemi – Tapiola	20,00	5,8	53 000	22,1	2,2
Länsiväylänvarsi	19,50	5,8	34 000	20,8	1,8
Leppävaara	20,00	5,9	23 000	9,9	-4,4
Aviapolis	19,50	6,6	32 000	13,4	4,4
Pääkaupunkiseutu	n/a	n/a	1 110 000	13,1	0,1

- Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5%-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7%-yksikköä
 - Efektiivinen bruttovuokra €/m²/kk (ALV 0%), uudet vuokrasopimukset
 - Joidenkin alueiden rajauksia on tarkennettu vuodenvaihteessa 2018–2019

Tampere

TEKSTI: LEENA SMEDS



© Laura Vanzo, Visit Tampere

Rakentaminen talouden veturina

Talouden hyvä kehitys ja jonkin aikaa jatkunut positiivinen vire ovat nostaneet Tampereen ja koko talousalueen työllisyyslukuja. Pirkanmaan työttömyys on laskenut vuoden takaiseen verrattuna noin 24 prosenttia. Asunto- ja korjausrakentaminen ovat Pirkanmaan suuria työllistäjiä, ja se näkyy isojen aluekehityshankkeiden edistymisenä. Yritysten luottamus liikevaihdon kehitykseen on ollut hyvällä tasolla. Näkymät ovat kuitenkin muuttumassa odottavampaan suuntaan, ja sekä uudis- että korjausrakentamisen ennustetaan hiljentyvän vuoden 2019 aikana. Kiinnostus keskustaa kohtaan kasvaneen isojen infra- ja alueinvestointien myötä.

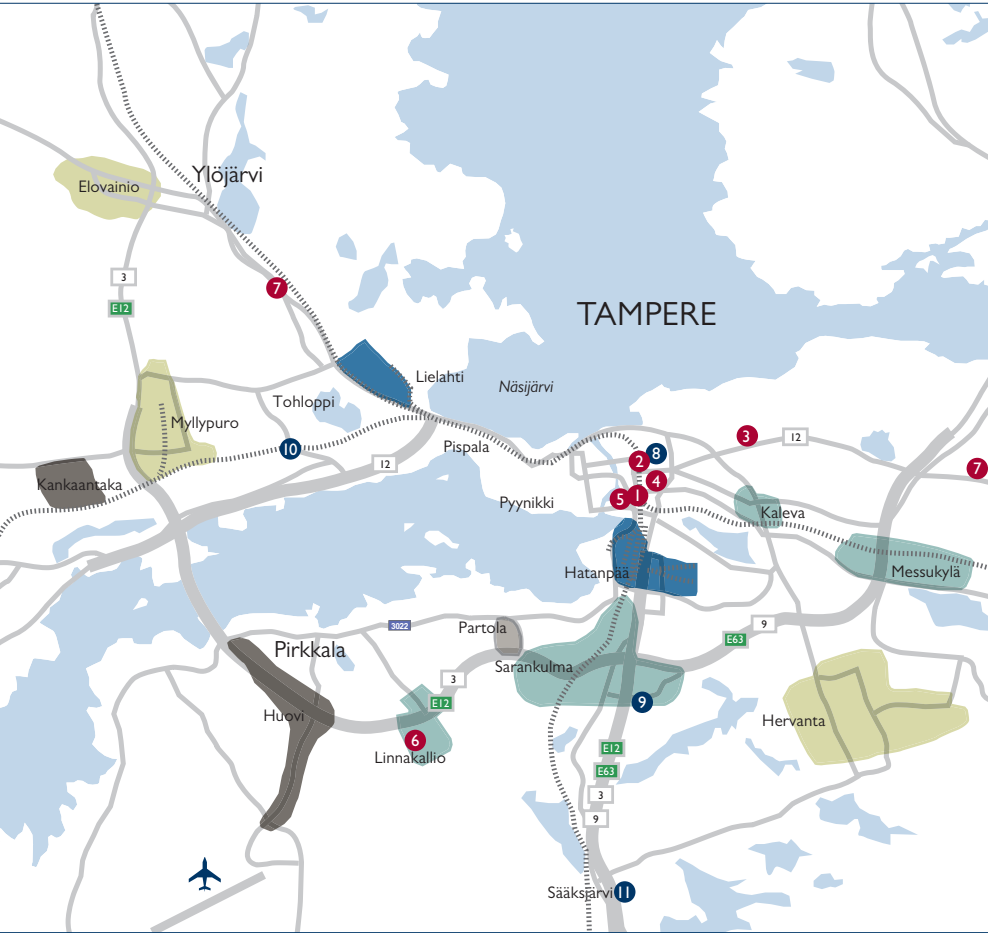
Kiinteistökaupoissa vilkas vuosi

Investointimarkkinassa etsitään pääkaupunkiseudun ulkopuolelta hyviä sijoituskohteita ja korkeita tuottoja. Tampereella on toteutunut joitakin ulkomaisten sijoittajien kauppia, mutta erityisesti paikallinen kaupankäynti on ollut vilkasta.

Eläkevakutusyhtiö Varman Pyynikin Triכון tehdaskiinteistö sai keväällä uuden omistajan. Kohteen osti Aberdeen Standard Investmentsin rahasto, joka on ilmoittanut kehittävänsä aluetta 100 miljoonalla eurolla monipuolisiksi asumisen, kulttuurin ja hyvinvoinnin monitoimikohteeksi. Ydinkeskustassa moni arvokohde on vaihtanut omistajaa. Kehitysnäkymät luovat sijoituspotentiaalia mutta edellyttävät vanhenevan toimistokannan aktiivista kehittämistä. ”Kymppikorttelin” omistajavaihdokset ja syksyllä hyväksytyt asemakaavaehdotukset parantavat kohteen kaupallista tehokkuutta. Korttelia kehitetään lisäämällä asuinrakentamista ja pysäköintimahdollisuuksia. Renor myi pitkään omistuksessaan olleen PMK-talon erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I:lle. Talossa on vuokrattavaa pinta-alaa noin 15 500 m², noin 65 eri alojen toimijaa sekä noin 2 000 m² kehitettävää pinta-alaa. Kaikista toteutuneista kaupoista yli puolet oli joko hoivatai asuntokohteita ja reilu kolmannes portfoliokauppoja.

Keskustan kaupallinen painopiste siirtyi sillan yli itään

Ratinalan kauppakeskuksen avaamisen myötä monet liikkeet ovat siirtäneet toimintansa sinne, ja samalla tiloja on vapautunut muun muassa Hämeenkadun varrelta. Lisää liiketilaa vapautuu, kun Halonen lopettaa ison myymälänsä. Raitiotien liikennejärjestelyt ajavat keskustan jalankulkuvirrat uusille reiteille, ja kasvava verkkokauppa haastaa kivi-jalkamyymälät. Silti liiketilojen vajaa käyttö on yllättäen pysynyt maltillisella tasolla. Osa vapautuneista liiketiloista on muutettu muuhun käyttöön tai siirtynyt saneerauksen johdosta pois aktiivisesta vuokramarkkinasta. Ydinkeskustan ilme on voimakkaasti muuttunut, ja nähtäväksi jää, miten pitkäaikainen heiluriliike Hämeenkadun liiketilojen tyhjentymisessä on kyseessä. Vuoden mittaan keskustan ulkopuolelle aluekeskuksiin on valmistunut paljon uutta liiketilaa. Tesomalle avattiin liikekeskus Westeri, jossa on liiketilojen lisäksi Tampereen kaupungin kirjasto-, nuorisokeskus-,



hammashoitola-, neuvola- ja terveys-
asemapalvelut. Lielahdessa lopettaneen
Löytötavaratalon tiloihin on löytynyt
käyttäjiä. Lempäälään on valmistunut
Ideaparkin 15 000 m²:n laajennus, Auto-
arena sekä RealParkin yrityspuiston
big box -tyyppisiä uudiskohteita. Tam-
pere-talon yhteyteen rakennettavan
Suomen ensimmäisen Marriott-hotellin
avajaisia kaavaillaan vuoden 2019 loppu-
puolelle.

Uutta toimistotilaa keskustaan

Keskustaan rakennetaan uutta toimistoti-
laa pienen tauon jälkeen. Technopoliksen
Asemakeskuksen ensimmäinen vaihe
lähestyy harjakorkeutta, ja toinen vaihe
käynnistyi syksyn 2018 aikana. Ensimmäinen
vaihe tuo yhteensä 21 100 m²
uutta tilaa sekä 120 pysäköintipaikkaa.
Ratinaan linja-autoaseman naapuriin on
suunnitteilla uutta toimistorakentamista,
kun Sponda osti kesällä 2018 kaupun-
gilta toimistotontin. Vuoden takaisista
vajaakäytön ennätyslukemista on päästy
vilkastuneen tilakysynnän ansiosta

paremmalle tasolle, mutta toimistojen
vajaakäytön ennustetaan jatkuvan melko
pitkään, ennen kuin markkinan koon
kannalta toimiva taso saavutetaan. Tila-
kysyntä kohdistuu järkevällä etäisyydellä
rautatieasemasta sijaitseville alueille.
Junayhteyden merkitys korostuu yritys-
ten sijoittumistoiveissa.

Logistiikka nousussa

Teollisuuden liikevaihto on kasvanut
voimakkaasti, ja tilan tarve näyttäisi
olevan nousussa. Kehätien vetovoimai-
simmat alueet ovat täyttyneet käyttäjä-
vetoisista hankkeista, ja tontit ovat käy-
neet hyvin kaupaksi. Tyhjää tilaa ei ole
kohtuuttomasti, mutta esimerkiksi ras-
kaan teollisuuden tarpeisiin tarjonta on
vähäistä. Logistiikkatilojen ennakoidaan
lisääntyvän voimakkaasti verkkokaupan
ansiosta. Muun muassa Pirkkalan Lin-
nakallioon on valmistumassa DHL:lle
logistiikkakeskus.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

- 1 Tampereen Kansi ja Arena:
monitoimihalli, hotelli, toimistoja, asuntoja
- 2 Technopolis Asemakeskus, 1. ja 2. vaihe
- 3 Yliopistolaisen sairaalan uudisrakennukset
ja saneeraus
- 4 Marriott-hotelli
- 5 Ratinan toimistohanke
- 6 Logistiikka- ja tuotantorakennuksia
- 7 Tuotanto- ja varastorakennuksia

SUUNNITTEILLA

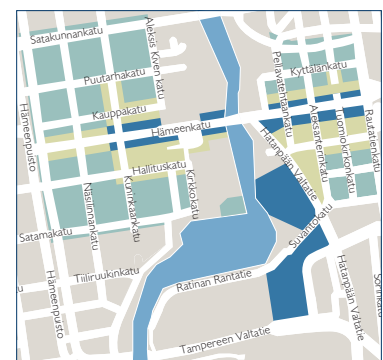
- 8 Tammelan Stadion, liiketilaa, asuntoja
- 9 Ikea-kauppakeskus
- 10 S-Market ja asuinkeuhkaloja
- 11 Lempäälä Arena-hanke, 3. vaihe

Vajaakäyttöasteet, prime- tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	49 000	97 000	43 000
Vajaakäyttöaste, %	4,5	10,8	2,0
Tuottovaatimus, %	6,75	6,5	8,0
Vuokrat, €/m ² /kk	70	20	7,5

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Lielahdi	10–25		
Hatampää	8–14	10–17	6–7,5
Sarankulma		9–12	6,5–7,5
Kaleva	9–20	8–13	
Messukylä			6–7
Linnakallio			6,5–7,5
Hervanta	9–25	9–16	6–7
Myllypuro			6–7
Elovainio	7–18		6–7
Kankaantaka			6–7
Huovi			6–7,5
Partola	10–20		



Keskusta

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat
Liiketilat	30–70	
Toimistotilat	14–17	
Liiketilat	15–30	
Toimistotilat	11–16	
Liiketilat	11–30	
Toimistotilat	11–14	
Saneerattu/uusi toimistotila keskustassa	17–20	

Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI



© Olli Sulin, Turun kaupunki

Turun ja koko Lounais-Suomen positiivinen vire näkyy vahvasti alueen kiinteistömarkkinoilla, niin tehtyjen transaktioiden määrässä kuin suurten investointien käynnistymisenä ja isompien kehityshankkeiden vauhdittamisena. Positiivisen rakennemuutoksen myötä Lounais-Suomen alueelle ennustetaan syntyvän jopa 30 000 uutta työpaikkaa lähivuosina. Turun kaupungin kärkihankkeita koetetaan edistää vauhdilla. Näihin kuuluu Kupittaa–Itäharju-alueella sijaitsevan Turku Science Parkin kehittäminen, ratapiha-alueelle suunniteltu kulttuuri- ja elämispainotteinen keskustakehityshanke ja telakan läheisyydessä sijaitseva meri- ja valmistavan teollisuuden keskittymä Blue Industry Park.

Transaktiomarkkinoilla vilkasta

Turun seudulla tehtiin vuonna 2018 merkittäviä kauppvoja, mikä on luonnollinen jatke edellisvuonna aktivoituneelle kaupankäynnille. Trevianin rahastot os-

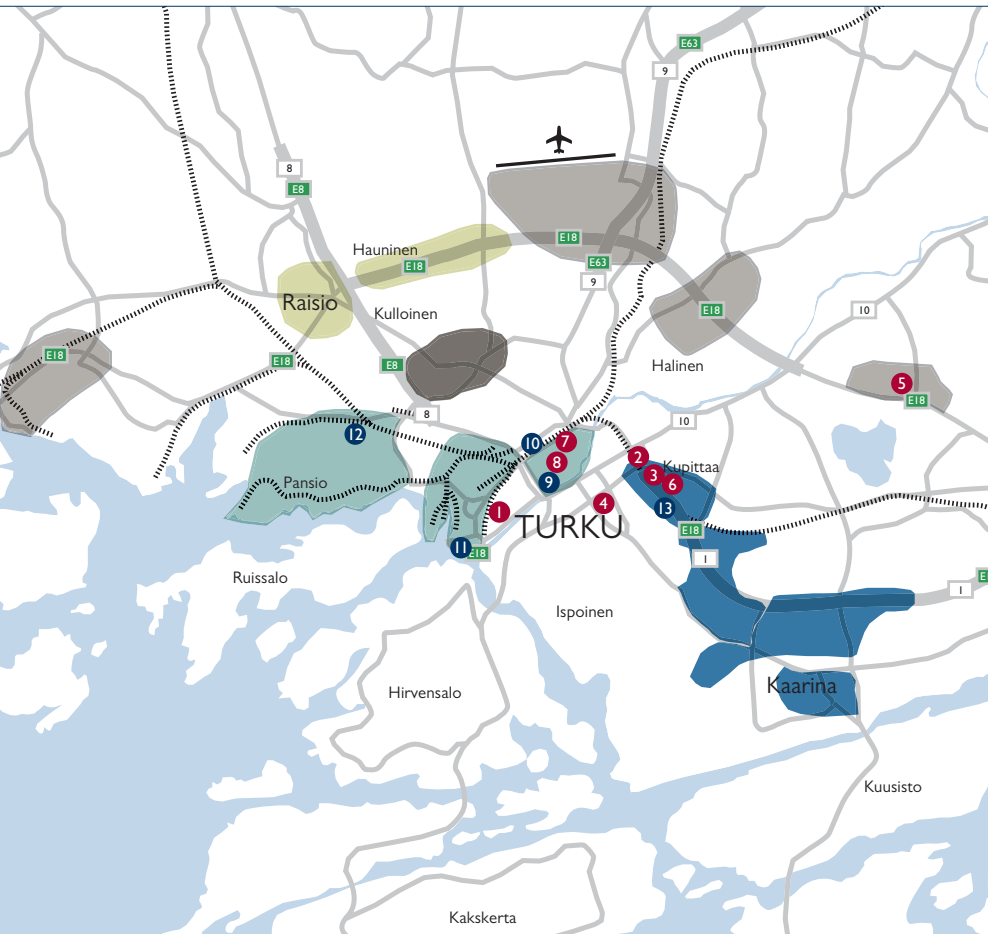
tivat useita kohteita: Varissuon liikekeskuksen, Leaf Centerin, TV-Centerin ja Kaarinan Piispanristin Puuilon käytössä olevan kiinteistön. Viimeisin loppuvuoden hankinta oli kolmen kiinteistön kokonaisuus Raision keskustasta. Rausanne hankki YIT:ltä valmistumassa olevan Original Sokos Hotelli Kupittaaan, joka on Intelligate-hankkeen kolmas vaihe. Turun Teknologia-kiinteistöt myi Turun kaupungin käytössä olevat kaksi toimistokiinteistöä keskustasta kiinteistöyhtiö Kielolle. Kansallis-yhtiöt osti yli 90 prosenttia Yliopistonkadun ja Humalistonkadun kulmauksen Trinaxin talosta eli noin 10 000 m² toimitilaa.

Ruotsalainen Hemsö valmistelelee 130 miljoonan euron kiinteistökauppaa Turun kaupungin kanssa. Kohteena ovat sote-kiinteistöt, joihin kaupunki jäisi vuokralle keskimäärin 11 vuoden sopimuksilla. Kyse on Turun kaupungin sairaalan alueella lähellä keskustaa sijaitsevista 11 rakennuksesta, viidestä hoivakotikohteesta ja kahdesta terveystasemasta.

Turun seutu on noussut erityisen kiinnostavaksi osamarkkinaksi Suomen toimitilamarkkinoilla, mistä on osoitukseksi yli 250 miljoonan euron transaktiovolyymi. Turun kasvanut kysyntä on vaikuttanut myös tuottovaateisiin. Muutamissa prime-kohteissa tuottotasot ovat laskeneet ennätysalennuksella tasolle, ja kehityksen voidaan nähdä jatkuvan neuvoteltavina olevissa kohteissa. Tähän on osaltaan vaikuttanut hyvien prime-kohteiden tulo markkinoille.

Keskusta uudistuu

Turun keskustassa on käynnissä useita keskustan elinvoimaisuutta ja saavutettavuutta parantavia hankkeita. Keskustan yrittäjien on sitä ennen pärjättävä parin vuoden rakennusvaiheen haastavissa olosuhteissa, mikä on uhka erityisesti pienille kivijalkaliikkeille ja torikauppiaille. Toriparkki aiheuttaa poikkeuksellisia liikennejärjestelyjä, kun joukkoliikenne on siirtynyt torin laidalta Linnankadulle ja ydinkeskustassa on voimassa läpiajo-



kielto. Myös Toriparkin ympärillä on rakennustöitä: Wiklundin talossa on hotelli- ja ravintolauudistuksen työmaa, ja Hansakorttelin kauppakeskuksen sisäosissa tehdään mittavia muutostöitä. Korttelin päässä on käynnissä Brahe Centerin työmaa. Vanha liikerakennus on jo purettu uuden asuinrakennuksen tieltä. Alkamassa on myös Hamburger Börs -hotellin uudisrakentaminen ja Forum-korttelin täydennysrakentaminen hotellin laajennusosaa varten. Keskustan liike- ja toimistotilojen käyttöasteet ovat parantuneet viime vuosina, mutta keskustan muutosten vaikutus ei vielä näy tilastoissa eikä katukuvassa.

Paljon toimitila- ja asuinrakentamista Kupittaaan alue kehittyä kovaa vauhtia, kun vuonna 2017 valmistuneen Pohjoislasairaalan viereen rakennetaan AMK:n kampuksa, joka valmistuu kesällä 2020. Samaan kortteliin on suunnitteilla vielä lisää toimitilarakentamista. Veritas siirtää pääkonttorinsa keskus-

tasta Kupittaaalle rakennettavaan uudiskohteeseen. Edellä mainitun Original Sokos Hotel Kupittaaan rakentaminen on käynnistynyt Kupittaaan aseman viressä, ja hotelli avautuu vuonna 2020. Hotellimarkkinoilla tapahtuu muitakin muutoksia: hotelli Seurahuonetta saneerataan, ja hotelli Marinan viereen suunnitellaan laajennusta. Uusiakin toimijoita odotetaan kaupunkiin, sillä Åbo Akademi sai poikkeamispäätöksen omistamaansa Rettigin tupakkatehtaan taloon, johon voidaan nyt sijoittaa hotelli. Sataman alueelle on suunniteltu merkittävää asuin- ja toimitilarakentamista kehitettäessä Linnakaupungin satamasta Pitkämäkeen ulottuvaa aluetta. Viking Linen ja Tallink Siljan matkustajaterminalien yhdistymistä suunnitellaan. Kaupunki laajenee sataman suuntaan myös Kakolan rakentamisen ansiosta, ja alueella on vielä paljon rakentamisvaroja hyödyntämättä. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle on tulossa hotelli- ja ravintolatoimitiloja.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

- 1 Kakola
- 2 TYKS T3 -sairaala
- 3 AMK Kampus
- 4 Kurjenlinna
- 5 DB Schenkerin terminaali
- 6 Sokos Hotel Kupittaa
- 7 Brahe Center
- 8 Toriparkki

SUUNNITTEILLA

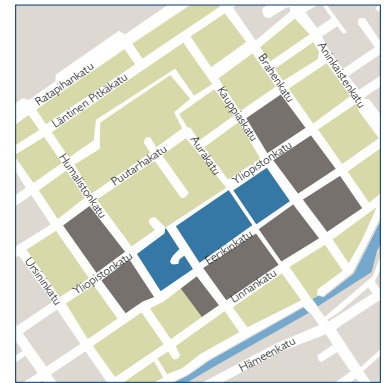
- 9 Marina Palace laajennus
- 10 Ratapihan elämyskeskus
- 11 Matkustajaterminalien yhdistäminen
- 12 Blue Industry Park
- 13 Veritaksen pääkonttori

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	38 000	57 000	72 000
Vajaakäyttöaste, %	4,0	6,8	3,2
Tuottovaatimus, %	6,75	6,75	8,5
Vuokrat, €/m ² /kk	70	20	7

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Hauninen	10–30		5–7
Lentokenttä			5–7
Kupittaa/ Itäharju		14–20	5–7
Satama/ Iso-Heikkilä		10–18	5–7
Länsikeskus	10–20		5–7



Keskusta

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat
Liiketilat	40–70	
Toimistotilat	14–20	
Liiketilat	15–30	
Toimistotilat	11–16	
Liiketilat	10–20	
Toimistotilat	10–13	

Oulu

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA



© Jaani Föhr, Oulun kaupunki

Oulun alueen työllisyystilanne on viime aikoina kohentunut; työttömien määrä on vähentynyt muutamalla tuhannella. Useat startup-yritykset ovat päässeet kasvu-uralle, ja keskustan ulkopuolella on valmistunut kuluva vuosikymmenen aikana paljon uutta liike- ja toimistotilaa. Tällä hetkellä rakenteilla on Technopolis Oyj:n keskustan kampuksen toinen vaihe, johon tulee noin 7 500 m² uutta toimistotilaa, ja noin 8 000 m²:n toimistotalo Limingantulliin. Kauppahallin viereen suunnitellun hotellin rakennustyöt eivät vielä ole kunnolla päässeet vauhtiin.

Suunnitteilla useita mittavia kohteita
Oulussa on suunniteltu useita mittavia kohteita. Torin rantaan kirjastotalon taakse suunnitellaan Terwa Tower -työnimellä tornitaloa, johon tulee 22 maanpäällistä kerrosta, ja viereen tulee Kiihelin Löylymaa. Raksilassa on vireillä Oulun Ratapiha -hanke, joka sisältää muun muassa noin 8 000 katsojan

monitoimiareenan, hotellin sekä asuntoja, liiketilaa ja toimistoja. Hankkeen kehitysvaiheeseen on jo saatu rahoitus, mutta toteutusaiakataulu on vielä avoin. Oulun Portista tulee uusi merkittävä, lähes 90 000 k-m²:n palvelualue moottoritien ja lentokentätien risteykseen. Alueen asemakaava on valmistumassa, ja alueelle on tehty useita tonttivarauksia.

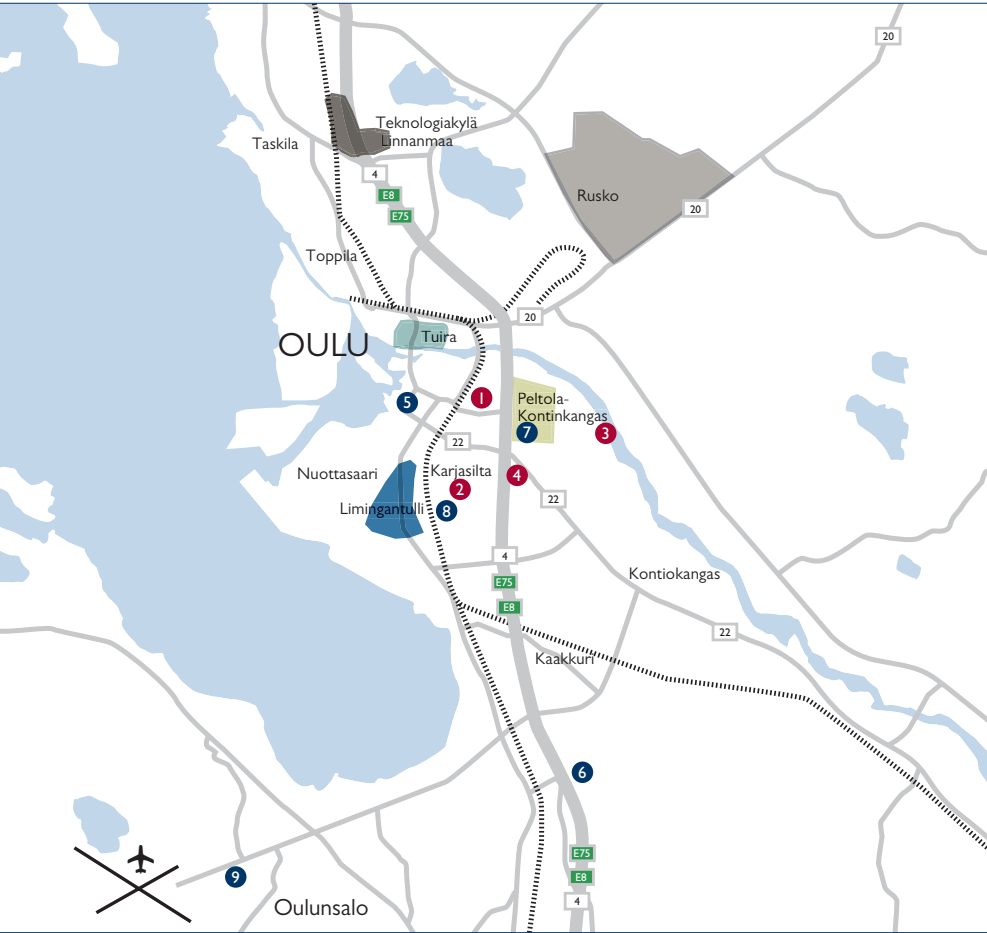
Myös julkisella sektorilla on suuria hankkeita vireillä. Oulun yliopistollisen sairaalan jätti uudistuksen rakennustyöt alkavat vuoden 2019 alussa. Rakentamisen arvioidaan kestävän 10 vuotta, ja uudisrakentamisen kokonaiskustannus on noin miljardi euroa. Oulun kaupungintalon laajan peruskorjauksen on määrä alkaa purkutöillä syksyllä 2019. Kaupungintalolle mietitään uutta käyttöä, sillä ainakaan kaikkia tiloja ei jatkossa tarvita virastokäyttöön. Oulun poliisitalo ja vankila on suunniteltu rakennettavan Hiukkavaaraan.

Muutamia merkittäviä toimitilakauppoja

Oulussa tehtiin vain joitakin merkittäviä toimitilakauppoja vuonna 2018. Alkuvuonna paikallinen sijoittaja myi muutaman teollisuuskohteen portfolion ulkomaiselle sijoittajalle. Lisäksi keskustan ja Limingantullin kehityskohteita myytiin rakennusliikkeille. Loppuvuodesta toteutui suuri asuinkerrostalo-kauppa: Pohjois-Pohjanmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä myi noin 500 vuokra-asuntoa tontteineen Kontinkan-kaalta yliopistollisen sairaalan läheltä. Ulkomaisten sijoittajien ja kotimaisten rahastojen kiinnostus Oulua kohtaan on kasvanut, mutta kysyntää vastaavia kohteita on harvoin tarjolla.

Liiketilamarkkina on virkistymässä

Liiketilamarkkinan odottava ilmapiiri on hieman helpottunut. Esimerkiksi Kauppakeskus Valkean liiketilat ovat käytössä, mutta edelleen on tarjolla



muutamia katutasan liikehuoneistoja ydinkeskustassakin. Takavuosien korkeimpia neliövuokria ei nykymarkkinassa enää saada, mihin joidenkin vuokranantajien ollut vaikeaa sopeutua. Entisen Stockmannin tavaratalon kerroksissa on edelleen tyhjää tilaa. Karjasillalla oleva entinen Kodin Ykkösen liikerakennus on saatu vuokrattua lähes täyteen. Muun muassa Budget Sport muutti Limingantullista sinne, ja urheiluliikkeen jättämä liikerakennus saatiin heti vuokrattua autoliikkeen käyttöön.

Toimistomarkkina jatkuu vilkkaana
Toimistomarkkina on jatkunut vilkkaana. Tasokkaille ja viihtyisille uudehkoille toimistoille riittää kysyntää, ja ne auttavat esimerkiksi IT-alan työvoimakilpailussa. Tasokkaan toimistotilan bruttokuukausivuokra on yleisesti yli 20 €/m². Toisaalta jopa keskustassa on tarjolla vanhempaa peruskuntoista toimistotilaa, johon ei tahdo löytyä vuokra-

laisia edes 10 €/m²:n kuukausivuokralla. Technopolis Oyj:n uudiskohdetta lukuun ottamatta ydinkeskustaan ei kuiteinkaan ole rakenteilla tasokkaita toimistoja.

Tuotanto- ja varastotilojen tilanne ennallaan

Tuotanto- ja varastotilojen markkintatilanne on ollut jo pitkään ennallaan. Pieniä hallitiloja, etenkin niin kutsuttuja talliosakkeita, on rakennettu eri puolille, mutta merkittäviä tuotanto- tai logistiikkakohteita ei ole muutama vuoteen rakennettu. Moni entinen teollisuus- ja varastoalue on kaavoitettu asuinkerrostaloalueeksi, muun muassa Karjasillalla, Limingantullissa, Alppilassa ja Toppilassa. Keskustassakin on muutamia kehityskohteita. Vakuutusyhtiö Pohjolan entinen toimistorakennus on esimerkiksi purettu, ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloa. Joidenkin kehityskohteiden asemakaavamuutos on vireillä tai jo vahvistunut.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

- 1 Technopolis keskustakampuksen laajennus
- 2 Toimistorakennus Limingantulliin
- 3 Yliopistolaisen sairaalan uudelleen rakentaminen
- 4 Takalyöty asuntoja

SUUNNITTEILLA

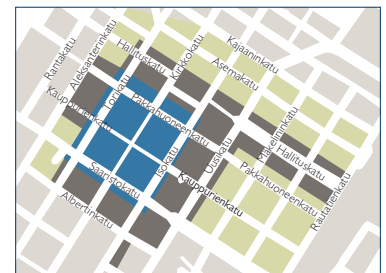
- 5 Torinrannan kehitys: Terwa Tower ja Merikyöpylä
- 6 Oulunportin kehittäminen
- 7 Ratapihananke Raksilaan
- 8 Liike- ja toimistorakennus Limingantulliin

Vajaikäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	31 000	52 000	29 000
Vajaikäyttöaste, %	4,4	8,5	2,2
Tuottovaatimus, %	7,25	7,5	9,25
Vuokrat, €/m ² /kk	70	22	7

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Limingantulli	9–14	9–13	6–7
Tuira	8–12	8–10	
Peltola-Kontinkangas		14–18	
Linnanmaa		10–16	
Rusko		8–12	6–7



Keskusta

€/m ² /kk		
Liiketilat	.....	35–70
Toimistotilat	.....	11–14
Liiketilat	.....	13–18
Toimistotilat	.....	10–13
Liiketilat	.....	10–15
Toimistotilat	.....	10–13
Saneerattu/uusi toimistotila keskustassa	.....	18–22

Lahti

TEKSTI: MATTI SISTO



© Inspiroiva Creative Oy

Lahti investoi merkittävästi tulevaisuuteen

Lahden kaupunki joutuu tasapainoilemaan suurten tulevaisuusinvestointiensä ja tiukan kulukurin välillä, kun talouden vedon ennustetaan hidastuvan. Kaupunki nettoinvestoi vuoteen 2023 mennessä yhteensä noin 460 miljoonaa euroa, josta kolmasosa menee kouluhankkeisiin ja noin 70 miljoonaa osuuteen kehätiehankkeesta. Nousukauden ansiosta Lahden työttömyysaste laski syksyn aikana ensimmäistä kertaa alle vuoden 2012 tason. Lahdesta tuli LUT-yliopiston myötä virallisesti ensimmäinen uusi yliopistokaupunki sitten vuoden 1979.

Monet Lahden viime vuosien laajoista hankkeista ovat olleet julkisen ja yksityisen liittoja. Esimerkkinä juuri Iskun tiloihin valmistunut Niemen kampus ja toisaalta ulkomaiselle sijoittajalle myyty Malskin kiinteistö, johon tulee vuokralle muiden muassa kaupungin taide- ja muotoilukeskus. Yli

100 miljoonaa euroa yksityistä rahaa haetaan Ranta-Kartanon vapaa-ajankeskukseen, jonka uimahallin toteutukseen kaupunki sitoutui ehdollisesti vuonna 2018. Suunnitellun kylpylähotellin operaattori pyritään kiinnittämään mahdollisimman pian. Asuntorakentaminen jatkuu tiiviinä Niemessä, Launeella ja pian myös radanvarren ja Starkin alueilla.

Ulkomaiset sijoittajat edelleen kiinnostuneita Lahdesta

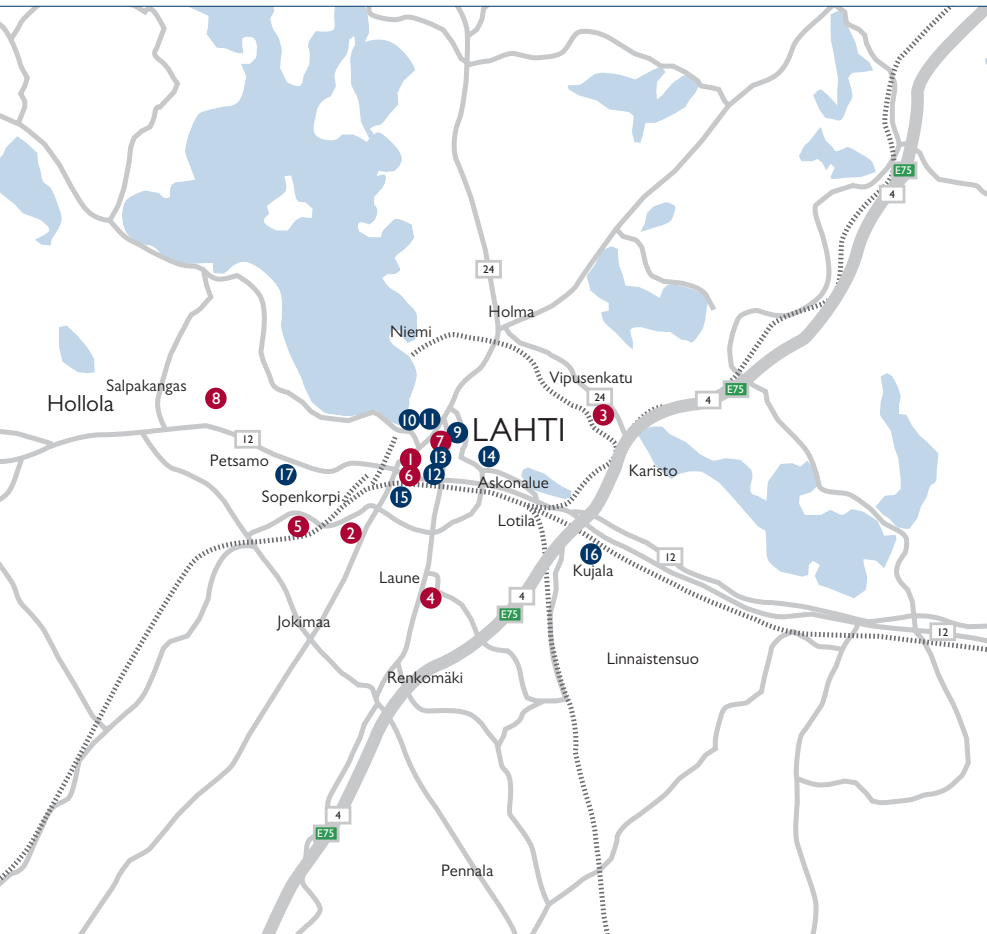
Ulkomaisten sijoittajien kaupat saivat viime vuonna jatkoa. Aiemmin vanhan linja-autoaseman kiinteistön ostanut Corum osti myös matkakeskuksen BW Tower -toimistotalon. Edellisvuonna omistajaa vaihtanut keskustan toimistotalo myytiin ruotsalaisen Brunswickin omistamalle Kielolle. Sama taho osti loppuvuodesta myös Malskin kiinteistön. Starkin alueen asuinrakennusoikeutta oltiin kauppaamassa Ferguson Property Oy:lle, mutta kaupunki käytti

etuosto-oikeuttaan, ja 7,5 miljoonalla ostettu alue myytiin sittemmin 10,7 miljoonalla eurolla Hartelalle. Lahden kaupungin alueella on tehty lukuisia asuinkerrostalojen sijoittajakauppoja, osa yksittäin ja toiset osana laajempia portfolioita.

Toimistotiloissa suvantovaihetta

Merkittäviä toimistotilojen rakennushankkeita ei ole käynnistetty, mutta pienempiä tiloja on valmistunut muun muassa keskustaan asuintalojen yhteyteen, viimeksi Aleksin 11:n kiinteistöön. Vuoden 2018 merkittävimpiä saavutuksia oli Hennalan entiseen muonituskeskukseen saneeratun pääpoliisilaitoksen valmistuminen.

Lahteen on tullut uusia yrityksiä, osa koeluontoisesti, ja vanhat ovat laajentaneet toimintaansa. Yksi syy on ohjelmistoalan osaajien vahva tarjonta kaupungissa. LUT-yliopiston myötä potentiaali kasvaa entisestään. Aleksin 11:n toimistojen yhteyteen rakennettu



Suomen ensimmäinen automatisoitu pysäköintilaitos sai viimein viranomais-hyväksynnän.

Liiketeiloissa hyvää virettä

Parhailla paikoilla hyviä liiketeiloja on tarjolla niukasti, mutta hieman sivumalla tarjonta kasvaa merkittävästi. Keskeisen sijainnin tarjoavat kohteet liikkuvat usein hitaasti, koska niissä on paljon tilaa tai tila on jaettu kerroksiin. Pienemmissä tiloissa vuokrauskysyntä oli vuonna 2018 selvästi aiempaa vilkkaampaa, ja käyttäjiä löytyi myös suuremmille keskeisille tiloille, kuten pitkään tyhjänä olleelle kirjakauppatilalle Sokoksen kyljessä.

Keskustaan avattiin vuonna 2018 lukuisia uusia kahviloita ja ravintoloita. Myös Toriparkki ylitti tavoitteensa, ja nollatulot saavutettaneen suunniteltua aiemmin. Aleksin yli suunniteltu kävelysilta ja Sokoksen kolmanteen kerrokseen aiottu hotellihuoneet ovat edelleen suunnitteluasteella.

Rakenteilla olevan kehätien myötä seudulle syntyy uutta tilaa kaupan ja logistiikan tarpeisiin sekä Hollolan että Lahden alueille. Eniten kehityspotentiaalia on Lahden Pippon liittymän ympärillä ja Kujalassa.

Teollisuustilojen investoinnit jatkuvat Vanhemmista teollisuustiloista on käyty kauppaa melko tasaisesti, minkä lisäksi uuttakin on rakennettu muun muassa Syväojalle ja Kujalaan. Vuohelan Herkku aloitti Syväojalla uusissa, noin 6 000 m²:n erikoisleipomotiloissaan vuonna 2018. Kii-tosimeon Oy:lle valmistui noin 2 000 m²:n rakennus Kujalaan. Merkittävimpiä tulevia hankkeita ovat vuonna 2020 Kujalaan valmistuvaksi aiottu Alfaroc Logisticsin 26 000 m²:n logistiikkahalli, Fazer Myllyn 40 miljoonan euron laajennusinvestointi ja loppuvuodesta varmistunut Kärpäsen vedenpuhottamo. Reilun 20 miljoonan euron puhottamon rahoitus tulee Singaporesta, ja hankkeen on määrä käynnistyä vuoden 2019 aikana.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

- 1 Konserttitalon asunnot
- 2 Hennalan alueen hankkeet
- 3 Kymijärvi III -voimalaitos
- 4 Launeen monitoimitalo
- 5 Vedenpuhottamo
- 6 Radanvarren kehitys
- 7 Taide- ja muotoilukeskus LAD
- 8 Keskussairaalan laajennus

SUUNNITTEILLA

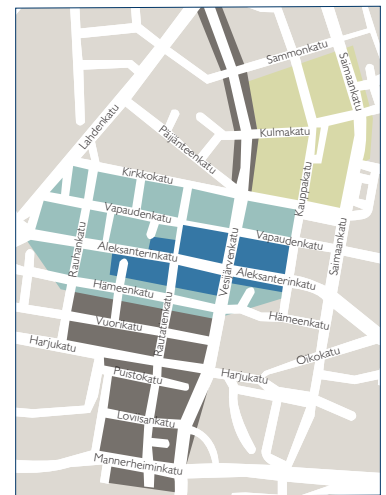
- 9 Luhdan kortteli
- 10 Ranta-Kartanon kylpylähotelli ja viihdekeskus
- 11 Kisapuiston stadionhanke
- 12 Oikeustalon kortteli
- 13 Hämeenkatu 24:n uudisrakentaminen
- 14 Paavolan kampusalue
- 15 Starkin alueen asuntonhanke
- 16 Kujalan logistiikkahanke
- 17 Fazer Myllyn laajennus

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	35 000	24 000	47 000
Vajaakäyttöaste, %	4,5	8,6	2,4
Tuottovaatimus, %	7,75	7,75	9,75
Vuokrat, €/m ² /kk	50	18,5	6

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Pohjoinen	6–9	6–8	4–6
Etelä	7–13	6–8	5–6
Itä	6–8	6–8	4–6
Länsi	6–8	5–7	4–6



Keskusta

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat
Liiketilat	20–50	12–18,5
Toimistotilat	7–12	8–9
Liiketilat	7–12	9–15
Liiketilat	9–15	

Jyväskylä

TEKSTI: MIKKO HIRVI



© iStock.com/tnoronen

Talous- ja kiinteistömarkkinan positiivinen vire jatkuu

Vuonna 2018 Jyväskylän positiivinen vire on jatkunut, ja sen odotetaan jatkuvan vuonna 2019. Kaupunki luo edelleen yrityksille positiivista maaperää liiketoiminnan kehittymiselle. Jyväskylä arvotettiin korkeimmalle sijalle Taloustutkimus Oy:n tekemässä imagotutkimuksessa, jossa vertailtiin kaupunkien yrittäjämyönteisyyttä. Positiivinen luottamus talouteen ja kiinteistömarkkinaan näkyy edelleen myös asuntorakentamisena, ja muun muassa Hämeenkadun seutu muokkaa kaupungin läntistä sisääntuloaluetta.

Alvar Aallon suunnitteleman ja Museoviraston suojeleman Valtiontalon täydellinen peruskorjauksen valmistuu vuonna 2019. Kohteen vuokralaisia ovat esimerkiksi YLE ja majoituspalveluita tarjoava Forenom. Kohteen viereen valmistuu Reimari-hybridiuudishanke syksyllä 2020.

Hippoksen hanke varmistunee, kun

hankkeen pääsijoittajien hallitukset ilmoittivat jouluksi sitoutumisestaan rakennuslupavaiheen käynnistämiseen ja siihen tarvittavien kahden miljoonan euron investointien hyväksymisestä.

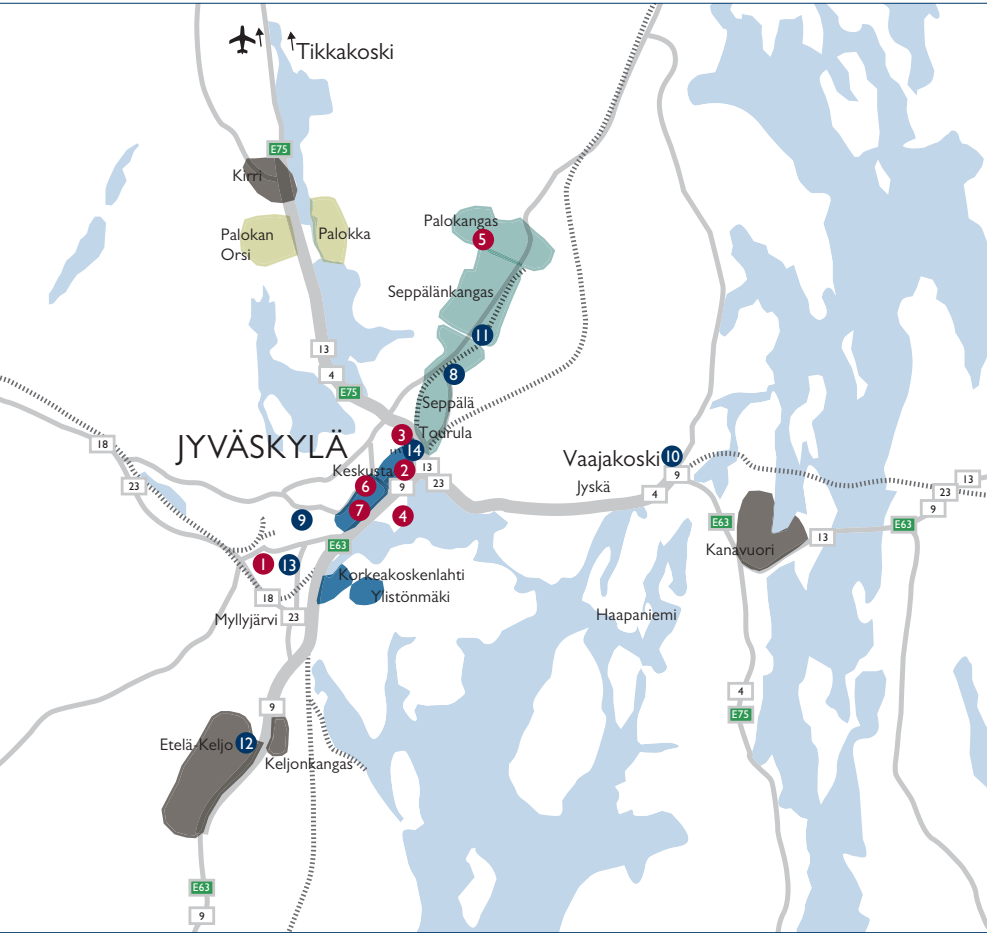
Investointimarkkina hieman hiljaisempi

Vuosi 2018 oli investointien osalta hieman hiljaisempi kuin edeltävä huippuvuosi 2017. Alkuvuodesta Kielo osti Aberdeenin omistaman Mattilanniemen toimistotalon. Byggmaxin käytöstä vapautunut kiinteistö myytiin paikallisen Oro Urakointi Oy:n omistajille. Trevian Suomi Kiinteistöt 1 -rahasto osti kesällä Finanssineliöltä Muuramekeskuksesta noin 11 000 m²:n päivittäistavara- ja palvelukiinteistökokonaisuuden sekä ydinkeskustasta Torikulmakiinteistön liike- ja toimisto-osion. CapManin hallinnoima rahasto myi alun perin Tiedolle valmistuneen toimistotalon paikalliselle sijoittajalle. Markkinassa on liikkunut muutamia teollisuuskohteita ja

pienempiä liikekiinteistöjä loppuvuoden aikana, kuten Bilteman ja Plantagenin tilat.

Lisää eloa liiketiloihin

Vuosi 2018 oli varsinkin vähittäiskauban liiketilojen kannalta suotuista pitkälti ydinkeskustasta parin kilometrin päässä sijaitsevan kauppakeskus Sepän ensimmäisen toimintavuoden ansiosta. Vaikutukset jäivät vähäisemmiksi kuin ennen Sepän avautumista ehkä pelättiin. Tulevaisuudessa keskustan kiinteistöjen omistajien kyky mukautua markkinoiden vaatimuksiin on ensiarvoisen tärkeää, eikä sitä voida saavuttaa ilman investointeja. Carlson on esimerkki yksittäisistä uusista toimijoista ydinkeskustan liiketiloissa. Nykyiset toimijat hakevat markkinassa parempaa paikkaa. Keskustan K-market esimerkiksi siirtyi Torikeskukseen ja toi kauppakeskukseen elämää viime vuosien hiljaiselon jälkeen. Pitkään tyhjillään olleisiin Anttilan tiloihin saatiin eloa, kun yritysyritys Crazy



Town avasi uuden noin 2 000 m²:n toimitalan ydinkeskustaan. Tämä on hyvä esimerkki käyttötarkoituksen muutoksesta liikekilasta toimistoksi.

Toimistotilamarkkina pysyi aktiivisena Toimistomarkkina on pysynyt aktiivisena Jyväskylässä. Tiettyjen toimialojen haasteena on ajoittainen henkilöresurssin puute. Yrityksillä on mahdollisuus kasvaa ja investoida, mutta työntekijöiden löytäminen on haastavaa etenkin IT-yrityksille. Jyväskylään muualta asettuvien yritystenkin tiedetään ajoittain kärsivän osaajapulasta. Jyväskylän kaupunki auttaa yrityksiä osaltaan. Aiemmin suunnitelmassa olleet Kankaan alueen toimistohankkeet, eli YIT:n ja JYKIAN yhteistyössä rakentama Kankaan Arkki sekä Peabin rakentama Kangas Business Garden käynnistyvät vuoden 2019 aikana, ja uusien toimijoiden odotetaan muuttavan tiloihin vuoden 2020 aikana.

Teollisuus- ja logistiikkatiloilla hyvä kysyntä

Teollisuustilojen kysyntä on hyvä, ja paikalliset vahvat toimijat ovat valmiita investoimaan uusiin toimitiloihinsa.

Uusia teollisuushankkeita varten on kaa-voitettu Itäiseen palokärkeen uusia teollisuustontteja, joiden kunnallistekniikka valmistuneessa kesällä 2019. Keväällä aletaan rakentaa Kuljetusliike Ville Silvas-tille noin 3 000 m²:n kokonaisuutta, joka valmistuu keväällä 2020. Teknisen tukkukaupan toimijoiden liiketoiminta on vahvalla pohjalla, ja uusien sijaintien myötä liiketoiminnan kasvu ja tukevoittaminen tulevat varmasti lähivuosina ajankohtaisiksi.

Mielenkiinnolla jätään odottamaan Eteläportin tonttijaon valmistumista. Se valmistuneena ja ensimmäiset toimijat julkistettaneen keväällä 2019 aikana.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

- 1 Keski-Suomen keskussairaala
- 2 RISE-kampus
- 3 Optimes Business Garden
- 4 Sokos Hotel Solo -laajennus
- 5 Tuotanto- ja varastorakennuksia, Palokangas
- 6 Jyväskylän Holvi asuin- ja liikekiinteistö
- 7 Valtiontalo & Reimari

SUUNNITTEILLA

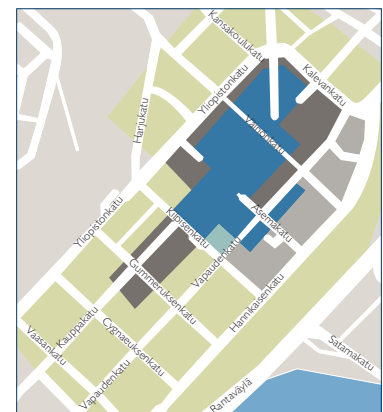
- 8 Seppälänportti
- 9 Hippoksen alueen kehittäminen
- 10 Vaajakosken K-Supermarket
- 11 Liike- ja toimistorakennus, Laukaantie
- 12 Eteläportti-kehitysalue
- 13 Kukkula-hanke
- 14 Kankaan Arkki -toimistohanke

Vajaa käyttöasteet, prime-tuotovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	25 000	35 000	16 000
Vajaa käyttöaste, %	2,8	9,2	1,4
Tuotovaatimus, %	7,5	7,5	9,5
Vuokrat, €/m ² /kk	50	20,5	7,5

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Tourula	10–13	10–14	6–7,5
Ylistönmäki		10–15	6–7
Tikkakoski	6–10	5–8	5–7
Seppälä	11–16	9–14	5–7,5
Seppälänkangas/ Palokangas	8–11	6–9	5–7,5
Palokan Orsi	8–10	6–8	6–7,5
Palokka	8–14	7–9	6–7,5
Kirri	6–8	6–9	4–6
Keljo/Etelä-Keljo	8–14	7–9	6–7,5
Savela	9–11	8–12	6–7,5
Kanavuori/ Vaajakoski	6–9	7–11	5–7,5



Keskusta

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat
Liiketilat	19–50	
Toimistotilat	13–20	
Liiketilat	11–16	
Toimistotilat	11–15	
Liiketilat	9–14	
Toimistotilat	10–13	

Vaasa

TEKSTI: LEENA SMEDS



© Esa Sitaloppi

Vientiteollisuus hyvässä vauhdissa

Vaasan seutu on kotimaan mittakaavassa vahva vientiteollisuusalue. Talouskehitys kuluneena vuonna on ollut suotuisaa, ja Vaasan seutu on menestynyt esimerkiksi työllisyyden näkökulmasta. Vientikauppa on vetänyt, ja alueelle on tehty viime vuosina merkittäviä investointeja. Wärtsilälle on jo osin valmistunut uusi Powergate II -toimistorakennus Airport Parkin alueelle, ja kuluneen vuoden elokuussa Wärtsilä julkisti uuden Smart Technology Hubin perustamisen Vaskiluodon alueelle. Kyseessä on mittava tutkimus-, tuotekehitys- ja tuotantokeskusinvestointi, jonka on määrä olla valmis ja käytössä vuoden 2020 lopulla. Hankkeen kokonaisinvestoinniksi on arvioitu noin 200 miljoonaa euroa.

Vaasa kiinnostaa myös isoja toimijoita

Isojen kehityshankkeiden ansiosta Vaasa kiinnostaa vahvan kasvun alueena kotimaisten sijoittajien lisäksi myös ulkomaisia sijoittajia. Kiinteistökauppoja

on toteutunut edellisen vuoden tapaan melko tasaisesti. Nordisk Renting osti Oy Vaasa Parks Ab:lta Powergate II -kohteen, jossa Wärtsilä on vuokralaisena 16 700 m²:n tiloissa. KPO-kiinteistöt Oy osti torin itäpuolella sijaitsevan Sokos Hotel Royal -hotelli kiinteistön CapManin hotellirahastolta. Kauppojen pääpaino on pysynyt asuntoportfolioissa ja hoivakohteissa, joita on ollut noin puolet kaikista toteutuneista kaupoista.

Liisanlehdon ja Risön kehittäminen jatkuu

Prisman rakentaminen Liisanlehtoon on askeleen lähempänä, kun kaupunginhallitus päätti loppuvuodesta esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Myös KPO-kiinteistöjen tonttikauppa Minimanin kanssa on varmistunut. Kesko ei ole vielä vahvistanut Citymarket-kaavailujaan.

Keskustan pisimpään vireillä ollut kehittämishanke Wasa Station on edennyt, ja YIT etsii tiloihin toimijoita.

Lopullinen rakentamispäätös tehdään, kun toimijoita on riittävästi. Tavoitemäärä on noin 50 yritystä. Tiloihin on suunniteltu kauppakeskus, musiikki- ja kongressikeskus, palloiluhalli ja hyvinvointikeskus, hotelli sekä asuntoja. Kaupungin omistukseen tulisi musiikki- ja kongressisali. Wasa Groupin GreenStar-hotellin rakentaminen on käynnistynyt, ja hotellin on määrä aloittaa toimintansa marraskuussa 2019.

Torin länsilaidalla sijaitseva entinen HS Center avattiin syksyllä uudelleen kauppakeskus Espen nimellä. Miltei vuoden kestäneen remontin tuloksena tiloihin on saatu Vaasasta aiemmin puuttuneita muotibrändejä, kuten New Yorker ja Halonen. Muutos vastaa muuallakin nähtyä trendiä: kauppakeskuympäristöön sijoittuu perinteisiä myymälöitä enemmän elämyksellisiä palveluita, kuten kahvila- ja ravintolapalveluita sekä viihdepalveluita.

Yleisesti ottaen liiketilojen käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla, vaikka



vajaakäyttö on hieman noussut vuoden takaisesta. Keskustaan Centrumin talon tilalle rakennetaan uusi kerrostalo, jossa on liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja.

Aluekehityshankkeet ja Wärtsilän investoinnit keihäänkärkinä

Meneillään on useita mittavia kehityshankkeita ja suunnitelmia, jotka etenevät kaavakehityksen tahtiin. Powergate II -toimistorakennus tarjoaa tilat 900 työntekijälle. Sen kolmas osa valmistuu syksyllä 2019. Wärtsilä keskittää kaikki keskustatoimintonsa ja työntekijät suunnittelemaansa Vaskiluodon Smart Technology Hubiin. Myös Runsorissa olevat logistiikan ja huollon toiminnot keskitetään Vaskiluotoon. Keskittäminen tarkoittaa, että Vöyrinkaupungissa olevat Wärtsilän kiinteistöt jäävät tyhjilleen. Alueen suunnittelua on tarkoitus viedä eteenpäin yhdessä kaupungin kanssa, ja alueelle on alustavasti kaavailtu asumista ja palveluja. Kaavoituksella halutaan tehostaa keskustan ja lähi-

alueiden hyödyntämistä. Laskelmissa on ollut jopa 10 000 asukkaan lisäys keskustaan ja lähialueille. Toinen yhtä merkittävä aluekehityshanke on ABB:n Strömberg Parkin kehittäminen. Tavoitteena on uudistaa vanhoja tiloja toimisto- ja pysäköintikäyttöön.

Laajametsän suurteollisuusalue askeleen lähempänä toteutumista

Vaasan ja Mustasaaren rajan molemmin puolin sijaitsevalle Laajametsän teollisuusalueelle haetaan toimijoita. Alue-suunnittelulla on valmisteltu tonttien laaja soveltuvuus erilaisiin teollisuustarpeisiin. Pääpaino on akkutuotannossa ja sitä lähellä olevissa toiminnoissa. Alueen logistinen asema moottoritien ja lentokentän läheisyydessä ja mahdollisuus hyödyntää myös raideliikennettä tekevät sijainnista varsin kiinnostavan.

Yhteistyökumppanimme:

Oy Vaasa Parks Ab – Ulla Mäki-Lohiluoma
Kiinteistövälitys & Rakennuspalvelu
Erkki Väkelä Oy LKV
Vaasan kaupunki

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

- 1 Toimistotilaa Wärtsilälle – Powergate II
- 2 Liiketila ja asuntoja Centrumin talon tilalle
- 3 Liiketila Kivihakaan
- 4 GreenStar-hotelli
- 5 Gateway Park Wasa teollisuustilaa

SUUNNITTEILLA

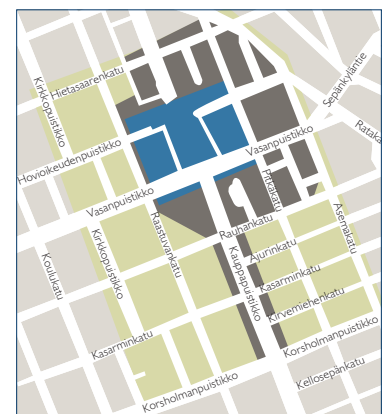
- 6 Wärtsilä Smart Technology Hub
- 7 Wasa Station
- 8 Prisma ja Citymarket
- 9 Pohjanmaan sote-talo
- 10 Smart Grid -tutkimus- ja toimistotalo

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	18 000	20 000	27 000
Vajaakäyttöaste, %	3,5	7,3	3,6
Tuottovaatimus, %	8,0	8,0	9,5
Vuokrat, €/m ² /kk	55	15	6

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Kivihaka	8–14		
Klemettilä/ Strömberg	6–12	6–13	4–6
Airport Park		6–14	4–6
Vaskiluoto			4–6
Palosaari		6–12	
Sepänkylä	7–13		
Lintuvuori			4–6



Keskusta

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat
Liiketilat	20–55	
Toimistotilat		9–15
Liiketilat	9–18	
Toimistotilat		9–14
Liiketilat	8–13	
Toimistotilat		8–12

Muut kasvukeskukset

SEINÄJOKI
© PASI AHOLA, SEINÄJOEN KAUPUNKI



Rovaniemen merkittävimmät kauppakeskukset uusille omistajille

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA

Rovaniemellä kaksi merkittävintä kauppakeskusta saivat uudet omistajat, kun Barings Real Estate myi Kauppakeskus Revontulen Agore Kiinteistöille keväällä ja Citycon myi Kauppakeskus Sampokeskuksen Trevian Suomi Kiinteistöt I -rahastolle joulukuussa. Kumpikin kauppakeskus sijaitsee kaupungin keskustassa erinomaisella paikalla. Rovaniemen keskusta saa myös uutta liiketilaa, kun Pohjolan Osuuspankki on aloittanut vanhan toimitalonsa purkamisen ja rakentaa samalle paikalle kuusikerroksisen uudisrakennuksen, johon tulee liike- ja toimistotilaa noin 3 000 m². Rakennus

valmistuu vuoden 2020 aikana. Osuuskauppa Arina puolestaan suunnittelee rakentavansa uudelleen Osuuspankin ja Sampokeskuksen viereen niin kutsutun Pukumiehen korttelin.

Viime vuoden aikana valmistuivat uudet liiketilat myös Motonetille ja Veholle Teollisuustien varteen. Keskustan ulkopuolellakin on vireillä uusia liiketilahankkeita. Minimani Yhtiöt on varannut tontin Lampelankadun varrelta 10 000 m²:n liikerakennusta varten, ja Biltema on ilmoittanut aikomuksestaan laajentaa Rovaniemelle. Kaupungin voimakkaasti kasvava matkailu on tuonut mukanaan useita hotellihankkeita, jotka kuitenkin odottavat vielä käynnistyspäätöksiä.

Porissa tehtiin useita liiketilakauppoja

TEKSTI: MARI ROUVALI

Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt osti keväällä Suomen Terveystalolta Porin keskustassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Porin Linnankulman koko osakekannan. Terveystalo jäi tiloihin vuokralle 10 vuoden sopimuksella. Fennica Varainhoidon rahastot ostivat Herralasta liikekiinteistön, joka muodostuu kahdesta uudesta liikerakennuksesta. Vuonna 2017 valmistuneessa rakennuksessa on vuokralaisena Leo's Leikkimaa -sisäleikkipuisto, ja 2018 uudistetussa rakennuksessa toimii Stadium Outlet. Investors House Oy osti syksyllä entisen Cumulus-hotellin tilat keskustasta. Hotellitoiminta siirtyi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Rauman

Hovi Oy:lle. Kävelykadun ja Mikonkadun kulmaan Kuparitaloon avattiin uusi hotelli: Orya Invest Oy:n 40 huoneen Place to Sleep -hotelli.

Mikkolan alueelle rakennetaan Isojoen Konehallin (IKH) suurmyymälää, joka avataan kesäkuussa. Kauppakeskus Puuvilla suunnittelee laajennusosaa, jonka on arvioitu toteutuvan 2020.

Lappeenrannan Kauppakeskus Galleria Agore Kiinteistöille

TEKSTI: MATTI SISTO

Lappeenrannan keskustan alueelle nousee vuoden 2019 aikana viisikerroksinen 4 500 m²:n toimistotalo, jonka rakentaa kaupungilta ostamalleen tontille viereisetkin toimistotalot omistava Assi Group. Hankkeen investointi on noin 12 miljoonaa euroa. Keskustan liiketilat ovat kärsineet vajaakäytöstä, eikä kaikkiin Iso Kristiinan uusiin tiloihin ole löytynyt käyttäjiä. Kävelykadun varrella sijaitsevan Kauppakeskus Weeran saa uuden kaavaehdotuksen mukaan purkaa. Tilalle voi rakentaa pääosin kuusikerroksisen uudisrakennuksen, ja korttelissa olevan Scandic-hotellin voi korvata uudella rakennuksella tai korottaa nykyistä rakennusta.

Kauppakeskus Galleria myytiin viime vuonna Agore Kiinteistöille. Myyjänä oli Barings Real Estate.

Ideapark valmistuu Seinäjoelle

TEKSTI: LEENA SMEDS

Ideaparkin rakentaminen on käynnissä Joupin alueella Seinäjoella. Kauppakeskukseen on tulossa ankkurivuokralaiseksi 10 000 m²:n K-Citymarket. Muista vuokralaisista on julkistettu Duudsonit Activity Park sekä muutamia muoti- ja urheiluliikkeitä, kuten XXL, Stadium ja Luhta Brand Store. Kauppakeskus valmistuu vuoden 2019 lopulla.

Seinäjoen keskustassakin on käynnissä ja vireillä mittavia investointeja. Juuri valmistunut Toriparkki parantaa keskustan vetovoimaa niin kaupallisesti kuin asuinympäristönä. Keskustaan on valmistunut paljon uusia kerrostaloja, viimeisimpinä Kassakulma ja Rauniotorni. Käynnissä olevista asuntorakentamishankkeista suurin on tällä hetkellä Patruunakortteli. Kaiken kaikkiaan keskustassa varaudutaan vuoteen 2021 mennessä 10 000 asukaankin lisäykseen.

City Kauppapaikat ja rakennusliike Peab julkaisivat loppuvuodesta suunnitelmansa Kauppakeskus Torikeskuksen laajennuksesta. Suunnitelmassa on noin 14 000 m²:n laajennus, mistä puolet olisi liiketilaa ja puolet Seinäjoen kaupungin sote-keskuksen tilaa. Lisäksi hankkeeseen kuuluu kaksi asuntotornia. Kaavan odotetaan olevan valmis kuluvan vuo-

den lopussa, jolloin rakentamaan päätäisiin keväällä 2020.

Kuopiossa käynnissä mittavia investointeja

TEKSTI: TEA LÖNNROTH

Kuopiossa viime vuoden merkittävin yksittäinen kiinteistökauppa oli Citycon Oyj:n näkyvällä paikalla torin laidalla sijaitsevan liikekiinteistön myynti Fennian hallinnoimalle erikoissijoitusrahastolle. Ydinkeskustassa sijaitsevan liikekiinteistön vuokrattava kokonaisala on noin 10 300 neliometriä, ja vuokralaisiin lukeutuvat Kesko, Tokmanni, Danske Bank ja Restel Ravintolat. Kohteen kauppahinta oli noin 22 miljoonaa euroa.

Kuopiossa on vuoden aikana tehty myös muutamia pienempiä kiinteistökauppoja. Tämän lisäksi useassa portfoliossa on myyty Kuopiossa sijaitsevia asuntokohteita, kuten Morgan Stanley'n Kojamolta ostamassa lähes 1600 asunnon portfoliossa sekä Kojamo OP Ryhmän rahastoilta puolestaan ostamassa liki 1000 asunnon portfoliossa.

Kuopiossa on käynnissä useita mittavia investointeja. Rautatieasemanseudun eli Kuopion Portin rakentaminen alkoi kesällä 2018. Asuntojen lisäksi alueelle tulee liike- ja toimistotiloja sekä terveys, hoiva- ja hyvinvointipalveluita, kaikkiaan noin 50 000 k-m². Alue rakennetaan kolmessa vaiheessa vuosien 2018–2023 aikana. Toinen merkittävä kehittämishanke on Kuntolaakso Kuopion Niiralassa. Kyseessä on vuosina 2018–2020 toteutettava uima- ja jäähallin sekä pysäköintipalveluiden laaja kehittämishanke. Investointien kokonaishinta on noin 46,2 miljoonaa euroa. Myös Kuopion keskustan kylkeen nouseva Savilahden alueen suunnittelu ja rakentaminen etenee. Rakentaminen keskittyy tulevaisuudessa keskustaan sekä lähialueille, kuten Mõlymäkeen, Maljalahteen sekä Kuopionlahteen.



Lappeenranta © Vastavalo/Jussi Sorsa

Catellan transaktioita 2018

Union Investmentin kiinteistöportfolion myynti

Catella toimi neuvonantajana Union Investmentille, kun yhtiö myi kolme modernia toimistokiinteistöä sekä prime-logistiikkakohteen kolmella erillisellä kaupalla pääkaupunkiseudulla. Suurin kohteista oli Skanskan pääkonttorikiinteistö Helsingin Ruskeasuolla, joka myytiin ranskalaisen Corum Asset Managementin rahastolle. Kiinteistö on LEED Platinum sertifioitu, sen vuokrattava pinta-ala on noin 9 100 m² ja se on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Skanskalle.

Aviapolis-alueella Tristan Capital Partnersin hallinnoima rahasto osti Plaza Business Parkiin kuuluvat Pilke- ja Hehku-rakennukset, joiden vuokrattava ala on yhteensä noin 11 000 m². VVT Kiinteistösijoitus puolestaan osti Vantaan Tikkurilantiellä sijaitsevan portfolioon kuuluneen logistiikkakeskuksen. Kohteen vuokrattava ala on noin 6 600 m², ja se on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Dayton-konsernille.



Barings Real Estaten kauppakeskusten myynti

Barings Real Estaten hallinnoima rahasto myi Rovaniemellä ja Lappeenrannassa sijaitsevat kauppakeskukset Keskinäisen Työeläkevaikutusyhtiö Elon, Ruotsin valtion eläkerahasto Första AP-fondenin ja Trevian Asset Managementin yhteisyritykselle Agore Kiinteistöt Ky:lle. Catella toimi Barings Real Estaten neuvonantajana myyntiprosessissa. Myydyt kiinteistöt ovat Kauppakeskus Revontuli Rovaniemellä ja Kauppakeskus Galleria Lappeenrannassa.

Molemmat kauppakeskukset on rakennettu vuonna 2007. Ne ovat moderneja ja sijaitsevat keskustassa kaupallisesti parhailla paikoilla. Kauppakeskusten vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 33 500 m², ja niissä on vuokralaisina suuri joukko kaupan alan tärkeimpiä brändejä.



Arvokiinteistön myynti Helsingin ydinkeskustassa

Helsingin kaupunki myi Kansakoulukatu 3:ssa sijaitsevan arvokiinteistön CapMan Real Estaten hallinnoimalle rahastolle 19,5 miljoonalla eurolla. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 6 400 m², minkä lisäksi käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 820 m². Catella toimi Helsingin kaupungin neuvonantajana myyntiprosessissa.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala jää kohteeseen vuokralaiseksi kesään 2020 saakka, minkä jälkeen uuden omistajan on tarkoitus peruskorjata kohde moderniksi ja laadukkaaksi toimistotilaksi. Avarat huonekorkeudet lisäävät kohteen vetovoimaa ja luovat mahdollisuuksia sen kehittämiseksi.



Merkittävän asuntoportfolion myynti












































Catella toimi Avaran neuvonantajana sen myydessä 21 vuokra-asuntokohdetta 11 eri paikkakunnalla. Kohteissa on yhteensä 465 asuntoa. Portfolion osti pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö NREP.

Asunnoista suurin osa on kokoluokaltaan 40–60 m²:n kaksioita ja kolmioita, mutta joukossa on myös yksiöitä ja perheasuntoja. Vuokra-asunnot sijaitsevat keskeisillä paikoilla kasvavissa kaupungeissa, lähellä keskustaa tai yliopistoja. Pääkaupunkiseudun lisäksi asuntoja on muun muassa Jyväskylässä, Kuopiossa ja Oulussa.



A selection of references

TRANSACTIONS

<p>FINLAND | NOVEMBER 2018</p> <p>Advisor to Citycon in the sale of a shopping center in the city centre of Rovaniemi</p>   <p>EUR 16 MILLION</p>	<p>FINLAND | OCTOBER 2018</p> <p>Advisor to FinCap and private investors in the sale of six care properties in Finland</p>  <p>EUR 20 MILLION</p>	<p>FINLAND | SEPTEMBER 2018</p> <p>Advisor to Union Investment in the sale of two office properties in Aviapolis</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND | SEPTEMBER 2018</p> <p>Advisor to Tradeka-kiinteistöt in the divestment of a hotel portfolio in Finland</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND | SEPTEMBER 2018</p> <p>Advisor to the Northern Ostrobothnia Hospital district in the sale of 10 residential buildings and plots in Oulu</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND | SEPTEMBER 2018</p> <p>Advisor to private investors in the sale of a head office property in Helsinki</p> <p>PRIVATE INVESTORS</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND | SEPTEMBER 2018</p> <p>Advisor to the City of Helsinki in the sale of an office property in the Helsinki CBD</p>   <p>EUR 19.5 MILLION</p>	<p>FINLAND | SEPTEMBER 2018</p> <p>Advisor to Aberdeen and the City of Helsinki in the divestment of a major residential development property in Helsinki</p>    <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND | AUGUST 2018</p> <p>Advisor to Union Investment in the sale of a logistic center in Aviapolis</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND | AUGUST 2018</p> <p>Advisor to Kalevala Jewelry in the sale of a residential conversion project in Helsinki</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND | JULY 2018</p> <p>Advisor to Union Investment in the sale of a major headquarters property in Helsinki</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND | JUNE 2018</p> <p>Advisor to Avara in the sale of 21 residential properties in Finland</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND | MAY 2018</p> <p>Advisor to FinCap in the sale of a residential property in Turku and assisted living property in Tampere</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND | APRIL 2018</p> <p>Advisor to Renor in the sale of a major office and warehouse building in Tampere</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND | APRIL 2018</p> <p>Advisor to Citycon in the divestment of a shopping center in Kuopio</p>   <p>APPROX. EUR 22 MILLION</p>	<p>FINLAND | APRIL 2018</p> <p>Advisor to Barings in the sale of two major shopping centres in Lappeenranta and Rovaniemi</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND | OCTOBER 2018</p> <p>Advisor to OP Life Assurance in the letting of an office property in Helsinki</p>   <p>800 sq.m.</p>	<p>FINLAND | SEPTEMBER 2018</p> <p>Advisor to Ilmarinen in the letting of retail and warehouse property in Valkeakoski</p>   <p>1,193 sq.m.</p>	<p>FINLAND | FEBRUARY 2018</p> <p>Advisor to Ilmarinen in the letting of retail and office property in Oulu</p>      <p>2,020 sq.m.</p>	<p>FINLAND | JANUARY 2018</p> <p>Advisor to private investor in the letting of sports centre property in Helsinki</p> <p>PRIVATE INVESTOR</p>  <p>3,700 sq.m.</p>
<p>FINLAND | DECEMBER 2018</p> <p>Valuation of real estate portfolio in Finland to Aberdeen Property Fund Finland I Ky</p>  <p>264,000 sq.m.</p>	<p>FINLAND | SEPTEMBER 2018</p> <p>Valuation of real estate portfolio in Finland to Turva Mutual Insurance Company</p>  <p>18,300 sq.m.</p>	<p>FINLAND | MARCH 2018</p> <p>Valuation of two logistics properties in Vantaa Aviapolis to Aktia Life Insurance</p>  <p>18,000 sq.m.</p>	<p>FINLAND | JANUARY 2018</p> <p>Valuation of an office property in Espoo Keilaniemi to Regenero</p>   <p>35,000 sq.m.</p>

Suomen kiinteistömarkkinat Kevät 2019



Helsinki
(PKS)



Tampere



Turku



Oulu



Lahti



Jyväskylä



Vaasa

TOIMISTOT (Q4 2018)

→ Ennuste (Q2 2019)

Tilakanta (m ²):	8 500 000	900 000	800 000	600 000	300 000	400 000	300 000
Vajaakäyttöaste (%):	13,1 ↘	10,8 →	6,8 →	8,5 ↘	8,6 ↘	9,2 →	7,3 →
Prime-tuottovaade (%):	3,8 →	6,5 →	6,75 ↘	7,5 →	7,75 →	7,5 →	8,0 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	34 ↗	20 →	20 →	22 ↗	18,5 →	20,5 →	15 →

LIIKETILAT (Q4 2018)

→ Ennuste (Q2 2019)

Tilakanta (m ²):	3 700 000	1 100 000	1 000 000	700 000	800 000	900 000	500 000
Vajaakäyttöaste (%):	2,8 ↗	4,5 →	4,0 →	4,4 →	4,5 →	2,8 →	3,5 →
Prime-tuottovaade (%):	4,4 →	6,75 →	6,75 →	7,25 →	7,75 →	7,5 →	8,0 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	150 →	70 →	70 →	70 ↘	50 ↘	50 →	55 →

TEOLLISUUS- JA LOGISTIIKKATILAT (Q4 2018)

→ Ennuste (Q2 2019)

Tilakanta (m ²):	7 900 000	2 100 000	2 200 000	1 300 000	2 000 000	1 200 000	800 000
Vajaakäyttöaste (%):	4,6 →	2,0 →	3,2 →	2,2 →	2,4 →	1,4 →	3,6 →
Prime-tuottovaade (%):	6,1 →	8,0 →	8,5 →	9,25 ↘	9,75 ↘	9,5 →	9,5 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	9,75 →	7,5 →	7,0 →	7,0 →	6,0 ↗	7,5 →	6,0 →

Vuokratasojen ja tuottovaatimusten osalta on käytetty seuraavia kriteerejä:

Vuokrat ovat bruttovuokria.

Liiketilat: Katutasoinen liiketila ydinkeskustassa, tunnettu kansallinen tai kansainvälinen vuokralainen, 3–5 vuoden markkinavuokratasoinen sopimus, alkutuotto, jossa ei huomioida peruskorjauksia.

Toimistotilat: Ydinkeskustan moderni (ei uudiskohde) tai saneerattu tila, jolla myös hyvät jatkomarkkinat, vakaat päävuokratasoinen, joilla 3–5 vuoden sopimukset, alkutuotto, jossa ei huomioida peruskorjauksia.

Teollisuus/logistiikkatilat: Tavanomainen hyvä teollisuusalueen sijainti, uudehko keskiuuri rakennus, jossa ei lähiaikoina suurempia peruskorjaustarpeita, yksi käyttäjä, vakaa yritys vuokralaisena, 5–7 vuoden sopimus, alkutuotto, jossa ei huomioida peruskorjauksia.

Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Transaktiivolyymi ei sisällä kiinteistösijoitusyhtiöiden päivittäistä osakevaihtoa.

Yhteystiedot

Catella Property Oy

CORPORATE FINANCE

Antti Louko
Managing Director,
Head of Corporate Finance
+358 (0)50 5277 392

Erkki Hakala
+358 (0)50 3625 768

Markus Juvala
+358 (0)50 3737 540

Jan Malms
+358 (0)50 5897 781

Ella Sperling
+358 (0)50 5016 502

Tea Lönnroth
+358 (0)40 7488 282

Oskari Isolauri
+358 (0)50 3479 900

Lauri Ruokonen
+358 (0)50 4722 406

AGENCY AND LETTING

Petteri Heikkinen
Head of Agency and Letting
+358 (0)40 7301 669

HELSINKI

Jorma Janhonen
+358 (0)50 0443 790

Kiia Lahtinen
+358 (0)50 4535 181

TAMPERE

Kari Mylläri
+358 (0)50 0637 951

Pertti Miettinen
+358 (0)40 0624 801

Sami Saraste
+358 (0)50 3014 455

Frans Ahokas
+358 (0)50 3439 244

TURKU

Sami Matara
+358 (0)50 0408 667

OULU

Pekka Laurila-Harju
+358 (0)50 5841 303

Mervi Loukusa
+358 (0)50 3437 795

JYVÄSKYLÄ/INFONIA

Antti Malinen
+358 (0)50 5617 006
antti.malinen@infonia.fi

Mikko Hirvi
+358 (0)40 7579 731
mikko.hirvi@infonia.fi

Jukka Koivistoinen
+358 (0)40 7467 964
jukka.koivistoinen@infonia.fi

VALUATION

Arja Lehtonen
Head of Valuation
+358 (0)50 0763 427

HELSINKI

Pertti Raitio
+358 (0)50 0546 105

Sini Vedenoja
+358 (0)40 0538 542

Tuomas Kontola
+358 (0)40 7498 292

Olli Erkkilä
+358 (0)50 3577 910

Ville Kymäläinen
+358 (0)50 9114 596

TAMPERE

Leena Smeds
+358 (0)40 8306 291

TURKU

Sami Matara
+358 (0)50 0408 667

Mari Rouvali
+358 (0)50 9116 110

OULU

Aimo Tyybäkinoja
+358 (0)50 5126 451

LAHTI

Matti Sisto
+358 (0)50 5720 258

Catella Asset Management Oy

ASSET MANAGEMENT

Jussi Rouhento
Managing Director
+358 (0)40 5129 577

Jyrki Konsala
+358 (0)50 4654 720

Iiro Nurkkala
+358(0)50 4668 879

Tiina Holmström
+358 (0)50 3671 808

Tapio Nurkkala
+358 (0)40 6516 377

Maija Ketomäki
+358 (0)40 1536 323

Kristina Knape-Rytkönen
+358 (0)50 3058 324

Tatu Widerholm
+358 (0)50 5645 014

Niko Raittinen
+358 (0)50 4362 012

Riku Metsänen
+358 (0)50 5370 099

Lauri Janhunen
+358 (0)50 3050 754

Timo Nurminen
Head of Property Investment
Management (Catella Group)
+358 (0)50 3373 320

EMAIL:
forename.surname@catella.fi





Catella Property Oy & Catella Asset Management Oy

Aleksanterinkatu 46 A, 5. krs | 00100 Helsinki

Puh. 010 5220 100 | info@catella.fi

catella.fi

MUUT TOIMISTOT SUOMESSA

Tampere Tulli Business Park | Åkerlundinkatu 11 D | 33100 Tampere
Turku Linnankatu 11 B | 20100 Turku
Oulu Kirkkokatu 6, 5. krs | 90100 Oulu
Lahti Vesijärvenkatu 11 A | 15140 Lahti
Jyväskylä Infonia | Vapaaherrantie 2 | 40100 Jyväskylä