



Markkinakatsaus
SUOMI
KEVÄT 2020

Sisältö

JOHDANTO

- 2 Catella lyhyesti
- 3 Pääkirjoitus
- 4 Investointimarkkina
- 7 CREDI
- 8 Euroopan toimistomarkkinat
- 10 Transaktioita Suomessa 2019

TOIMITILAMARKKINAT

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

MUUTA

- 28 Esimerkkejä transaktioista 2019
- 29 Esimerkkejä referensseistä
- 30 Suomen kiinteistömarkkinat
- 31 Yhteystiedot



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

Kansikuva: ©Kuvio Oy

Catella lyhyesti

Catella konserni toimii taloudellisena neuvonantajana ja varainhoitajana erikoistuen kiinteistö-, korko- ja pääomamarkkinoihin. Catellalla on johtava asema kiinteistösektorilla ja vahva paikallinen edustus Euroopassa. Catellan kiinteistösektorin neuvonantopalvelut Euroopassa kattavat kolme toimialaa; myynti- ja ostoneuvonanto, pääomajärjestelyt sekä tutkimus ja arviointi. Tämän lisäksi Catellan palveluihin kuuluvat muun muassa kiinteistöjen asset management -palvelut Euroopassa. Catellan palveluksessa on noin 600 henkilöä 15 eri maassa. Suomessa Catella on johtava neuvonantaja kiinteistömarkkinoilla työllistäen 48 ammattilaista viidellä paikkakunnalla.

Transaktiopalvelut

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

Capital Markets -palvelut

- Rahoitusneuvonanto
- Oman pääoman hankinta
- Pääomarakenteen uudelleenjärjestelyt

Arviointi- ja konsultointipalvelut

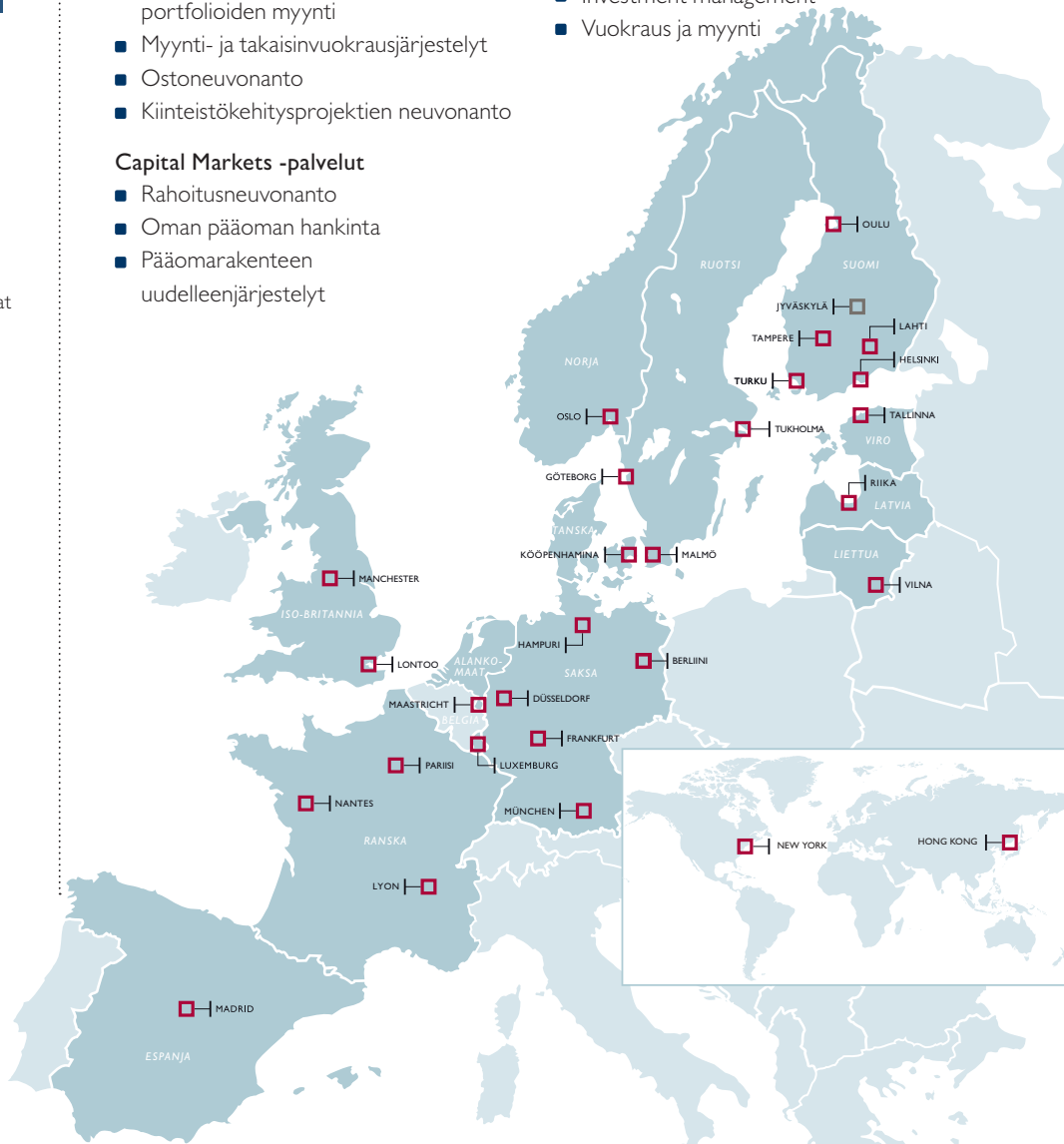
- Auktorisoidut lausunnot (AKA, KHK ja RICS)
- Yksittäisten kiinteistöjen arviointi
- Portfolioiden arviointi ja analysointi
- Toimitiloihin liittyvät strategiset ja taloudelliset selvitykset
- Markkinavuokra-analysit
- Markkina-alueanalysit

Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa

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

Asset Management -palvelut

- Rääätälöity kiinteistövarainhoito
- Kiinteistökemistämisen
- Investment management
- Vuokraus ja myynti



Kiinteistömarkkina edelleen aktiivinen

Viime vuosina vallinnut vahva markkinatilanne jatkui vuonna 2019. Talouskasvun hidastumisen vaikutukset kiinteistömarkkinoihin jäivät varsin pieniksi. Transaktiovolyymi saavutti lopulta 6,3 miljardin euron tason, mikä tarkoittaa kuitenkin merkittävää laskua edellisten vuosien huippulukemista. Myös kauppojen lukumäärä putosi selvästi edellisen vuoden huipputasolta. Silti uskomme, että matalalla pysyttelevä korkotaso tukee edelleen kiinteistö-sijoitusmarkkinaa ja aktiviteetti säilyy hyvällä tasolla myös vuonna 2020.



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

Transaktiovolyymien laskusta huolimatta vuosi 2019 oli aktiivinen transaktiomarkkinassa ja kaupankäynti jatkui vilkkaana. Vaikka transaktiovolyymi putosi lopulta merkittävästi vuodesta 2018, se ylitti silti selvästi 10 vuoden noin 4,9 miljardin euron keskiarvotason.

Pääkaupunkiseudulla tehtiin vuoden aikana useita merkittäviä kiinteistökauppoja, ja Suomen markkinoilla nähtiin taas uusia kansainvälisiä sijoittajia. Sijoittajakysyntä jakautui lopulta melko tasaisesti kotimaisten ja ulkomaisten sijoittajien kesken. Kokonaisvolyymistä lähes puolet eli noin 49 prosenttia koostui kansainvälisten sijoittajien hankinnoista.

Pääkaupunkiseudun prime-kohteiden kysyntä yhä poikkeuksellisen vahvaa
Pääkaupunkiseudun prime-toimisto-kohteiden kysyntä oli edelleen poikkeuksellisen suurta, ja Helsingin toimistojen prime-tuottovaatimus jatkoi pudotustaan ennätysalmaiselle noin 3,3 prosentin tasolle. Harvinaisen monta ydinkeskustan historiallista prime-toimistokohdetta myytiin vuoden aikana, esimerkiksi Aleksanterinkatu 15 ja 19 sekä Eteläesplanadi 12.

Myös asuin- ja yhteiskunnalliset kiinteistöt olivat vuonna 2019 sijoittajien suosiossa. Suurin yksittäinen kiinteistötransaktio oli Starwoodin Avaralta hankkima 2 200 asunnon portfolio. Yhteiskunnallisten kiinteistöjen transaktiovolyymi saavutti uuden huipputason; tämän segmentin kauppaa käytiin jo lähes 800 miljoonan euron arvosta. Liikekiinteistöjen kysyntä taas oli aiempaa selvästi heikompaa ja niiden transaktiovolyymi matalimmalla tasolla sitten vuoden 2013.

Vuokramarkkinatilanne jatkui hyvänä, vaikka vajaakäyttöaste laskee hitaasti
Pääkaupunkiseudun vuokramarkkinassa tilakysyntä on pysynyt hyvällä tasolla, ja parhaiden alueiden prime-vuokrat ovat olleet yhä nousussa. Viimeisen puolen vuoden aikana toimistojen vajaakäyttöaste on kuitenkin pysynyt harmillisen korkealla noin 12,3 prosentin tasolla, ja viime vuosien laskusta huolimatta pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste on edelleen lähes samalla tasolla kuin finanssikriisin jälkeen vuonna 2010. Korkea vajaakäyttö näyttää jääneen enemmän tai vähemmän pysyväksi ilmiöksi pääkaupunkiseudun toimistomarkkinaan.

Talouskasvu jatkuu hitaana, mutta korkoympäristö tukee kiinteistö-sijoitusmarkkinaa

Suomen talouskasvun hidastumisen ennakoidaan jatkuvan tänä vuonna. Vuonna 2019 talouskasvu jäi Suomen Pankin mukaan noin 1,3 prosentin tasolle, ja ennuste vuodelle 2020 on enää noin 0,9 prosentin tasolla. Kasvu on heikentynyt viime vuosina merkittävästi, sillä vielä vuonna 2017 maamme talouskasvoi lähes 3 prosentin vauhdilla.

Toisaalta heikon talouskasvun jakso tuntuu pitkittävän matalien korkojen aikaa, mikä taas vaikuttaa tukevan vahvasti kiinteistö-sijoitusmarkkinaa. Kun heikko talouskasvu ja epävarmuus heiluttavat osakemarkkinoita ja poikkeuksellisen matalat korot vaikeuttavat samalla korkosijoittamista, kiinteistöt tuntuvat monista sijoittajista houkuttelevalta vaihtoehdolta. Talouskasvun hidastumisesta huolimatta kiinteistö-sijoitusmarkkina säilynee siis aktiivisena myös vuonna 2020.

Investointimarkkina

TEKSTI: TEA LÖNNROTH JA MARKUS JUVALA



© Kuvio Oy

Talouso näkymät vielä myönteiset
Suomen talous näyttää lähiaikoina vielä myönteiseltä, vaikka maailman taloustilanne on epävarma ja talouskasvun on ennustettu hidastuvan vuonna 2020 noin prosentin tuntumaan.

Myös matalien korkojen kausi jatkuu, eivätkä korkosijoitukset tarjoa edelleenkaan erityisen houkuttelevaa tuottoa. Keskuspankkien talouskasvua tukevien toimien myötä yhä suurempi osuus pääomasta hakeutuu sijoitusmarkkinoille, ja kiinteistöjen osuus allokaatioista säilynee vahvana myös kuluvana vuonna.

Transaktiovolyymissa laskua

Kiinteistökaupan transaktiovolyymi on pysytellyt vahvana, vaikka viime vuoden volyyymi laski edellisestä vuo-

desta noin 6,3 miljardiin euroon. Laskua selittää osin se, ettei vuoden aikana tehty yhtään yksittäistä miljardiluokan kauppaa kuten edellisinä vuosina. Kiinteistömarkkinoilla nähtiin vuoden 2019 aikana laskua myös kauppojen kokonaislukumäärällä mitattuna vuoteen 2018 verrattuna, joka oli kaikkien aikojen vilkkain vuosi.

Edellisten vuosien tapaan toimistokiinteistöt olivat Suomen vaihdetuin kiinteistötyyppi, ja toimistojen osuus koko volyymistä oli 42 prosenttia. Asuntoportfolioiden osuus volyymistä on viime vuosina ollut nousussa, ja viime vuonna asuntoportfolioiden osuus oli koko vuoden volyymistä jo 22 prosenttia. Sijoittajien kiinnostus on kasvanut voimakkaasti myös hoiva- ja julkiskäytön kiinteistöjä kohtaan, ja vuonna 2019

niiden osuus lähes kaksinkertaistui vuodentakaisesta 13 prosenttiin.

Kansainvälinen kiinnostus on säilynyt vahvana

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoihin on säilynyt vahvana. Vuonna 2019 kansainväliset sijoittajat tekivät Suomeen noin 3,1 miljardin edestä kiinteistösijoituksia, mikä vastaa noin 49 prosentin osuutta. Osuus kuitenkin putosi jonkin verran edellisvuoden huipputasolta.

Kiinnostus etenkin hoiva- ja julkiskäytön kiinteistöjä kohtaan on ollut huomattavassa nousussa. Viime vuonna ulkomaisten sijoittajien osuus hoiva- ja julkiskäytön kiinteistöjen kokonaisvolyyymistä oli jopa 69 prosenttia.

Asuinkiinteistöjen suosio kansainvälisten sijoittajien keskuudessa on kasvanut tasaisesti, ja Suomen markkinoille on tullut uusia ostajia. Edellisvuonna nähty läpimurto sai vuonna 2019 jatkoa, kun ensisijoituksensa Suomeen tekivät muun muassa Starwood Capital Group ja Catella Residential Investment Management. Muita uusia tulokkaita asuntomarkkinoilla olivat AEW:n ja DWS:n hallinnoimat rahastot, jotka tekivät ensimmäiset sijoituksensa asuntoihin.

Vähittäiskaupan alalla nähty murros rantautuu hiljalleen myös Suomen markkinoille. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus liikekiinteistöjä kohtaan onkin selvästi hiipunut. Vuonna 2019 kansainvälisten sijoittajien osuus liikekiinteistöjen volyyymistä laski merkittävästi ollen vain 21 prosenttia, kun se vielä vuonna 2018 oli 78 prosenttia ja vuonna 2017 75 prosenttia.

Vaikka kansainväliset sijoittajat ovat viime vuosina olleet hyvin edustettuina Suomen markkinoilla, viime vuonna moni kotimainenkin rahasto oli huomattavan aktiivinen ostolaidalla. Esimerkiksi Aktian, Trevianin, Evlin, eQ:n ja Elite Alfred Bergin hallinnoimat erikoissijoitusrahastot investoivat aktiivisesti etenkin toimisto- ja liikekiinteistöihin.

Merkittäviä asunto- ja julkisen sektorin kauppia etenkin pääkaupunkiseudulla

Vuonna 2019 tehtiin jälleen lukuisia yli 100 miljoonan euron kiinteistökauppia, vaikka tämän kokoluokan kauppajen lukumäärä hieman laski edellisvuoteen nähden. Vuoden merkittävimpiin lukeutuivat ensisijoituksensa Suomeen tehneen Starwood Capitalin 2 200 asunnon portfoliokauppa yhteistyössä Avaran kanssa sekä Elon lähes 250 miljoonalla

eurolla hankkima 34 prosentin osuus kauppakeskus Jumbosta.

Suomessa tehtiin muutama merkittävä julkisen sektorin käytössä olevan kiinteistön transaktio, esimerkiksi vuonna 2018 julkaistu kauppa Helsingin oikeustalosta. Hemsö osti sen noin 200 miljoonalla eurolla vuoden 2019 alkupuolella. Lisäksi tähän kokoluokkaan lukeutuvat SBB:n ja Hemsön ostamat hoivakiinteistöportfoliot.

Helsingin prime-toimistoilla edelleen vahva kysyntä

Helsingin ydinkeskustan ja sen lähiympäristön vahva kysyntä on jatkunut, ja kaupankäynti on ollut vilkasta. Nordea Henkivakuutus osti jo vuoden 2019 alussa osoitteessa Keskuskatu 1B sijaitsevan arvokiinteistön Spondalta, joka myi myös osoitteessa Aleksanterinkatu 19 sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön Union Investmentille noin 148 miljoonalla eurolla.

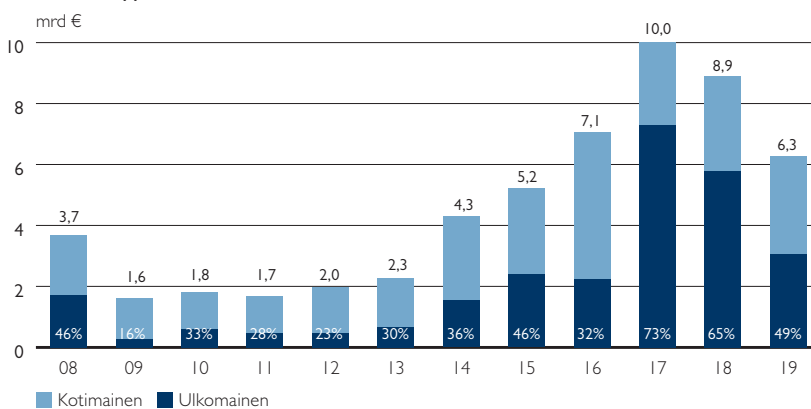
Aleksanterinkadulla toteutui alkuvuodesta toinenkin kiinteistökauppa, kun Blackrockin kiinteistörahasto osti osoitteessa Aleksanterinkatu 15 sijaitsevan arvokiinteistön OP-Henkivakuutuselta 113 miljoonalla eurolla. OP-Henkivakuutus oli osapuolena toisessakin merkittävässä kaupassa, kun se myi osoitteessa Eteläesplanadi 12 sijaitsevan toimistokiinteistön noin 50 miljoonalla eurolla Union Investmentille.

Aiempien vuosien tapaan viime vuonna suurin osa yli 100 miljoonan euron kaupoista oli toimistokiinteistökauppia, ja lähes kaikissa ostaja oli kansainvälinen taho. Hansainvest esimerkiksi osti noin 135 miljoonalla eurolla Euroopan kemikaaliviraston ECHA:n käyttöön tulevan toimistotalon Helsingin Telakkarannasta.

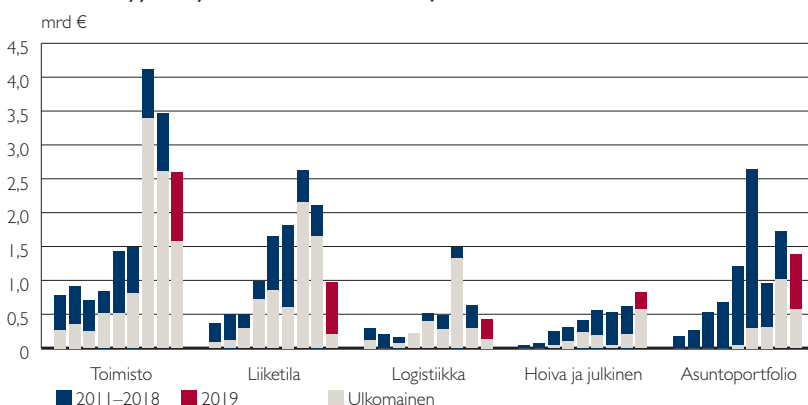
Myös muun Suomen transaktiovolyymissa selvää laskua

Pääkaupunkiseudun asema kysytympänä markkina-alueena on vahvistunut, ja kaupankäynti on jatkunut vilkkaana. Viime vuonna pääkaupunkiseudun osuus transaktiovolyymista oli 68 prosenttia, mikä vastaa noin 4,2 miljardia

Transaktiovolyymi Suomessa 2008–2019



Transaktiovolyymi käyttötarkoituksen mukaan ja ulkomaisten osuus 2011–2019



euroa. Korkeasta kysynnästä huolimatta pääkaupunkiseudullakin on havaittavissa alueellisia eroja, ja kysyntä kohdistuu etenkin hyvien kulkuyhteyksien varrella oleviin alueisiin.

Viime vuoden matalampi taso transaktiovolyymissä on heijastunut myös muuhun Suomeen. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisen Suomen transaktiovolyymissä nähtiin selvää laskua 2,0 miljardiin euroon aikaisemmasta 3,1 miljardin tasosta. Ulkomaisten sijoittajien osuus pääkaupunkiseudun ulkopuolelle kohdistuneesta volyymistä oli 43 prosenttia. Hoiva- ja julkiskäytön kiinteistöjen volyymissä saavutettiin muun Suomen osalta kaikkien aikojen ennätys, kun kauppaa tehtiin lähes 0,5 miljardin euron edestä.

Vahva sijoittajakysyntä heijastui tuottovaatimuksiin

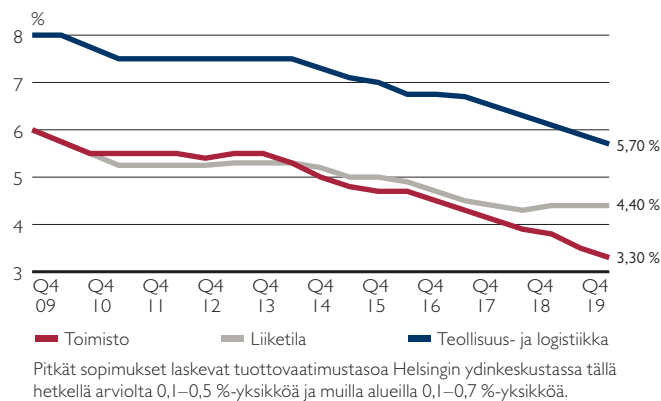
Sijoittajakysyntä Helsingin keskustassa on pysytellyt vahvana, mikä on heijastunut myös tuottovaatimuksiin. Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus jatkoi yhtäjaksoista laskuaan jo seitsemältä perättäistä vuotta ja on nyt 3,3 prosenttia. Samansuuntaista kehitystä on nähty pääkaupunkiseudun parhailla toimistomarkkinoillakin.

Muulla Suomessa prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat säilyneet ennallaan. Ainoastaan Oulussa tuottovaatimus laski 7,25 prosenttiin.

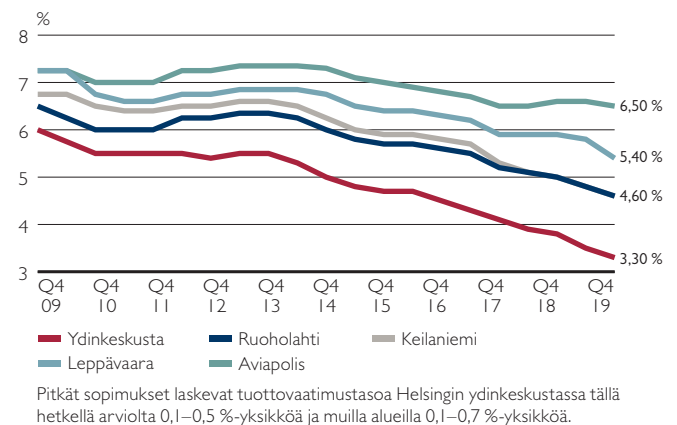
Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaade samalla tasolla Tukholman kanssa

Toimistojen prime-tuottovaateet pohjoismaisissa pääkaupungeissa jatkoivat laskuaan vuonna 2019. Verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen ero ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaateissa Helsingin ja Kööpenhaminan välillä kasvoi hieman. Lasku oli Helsingissä Kööpenhaminaa nopeampaa. Vuoden vaihteessa Tukholman sekä Helsingin ydinkeskustatoimistojen primetuottovaatimus oli yhtä suuri ensimmäistä kertaa Catellan aikasarjoissa.

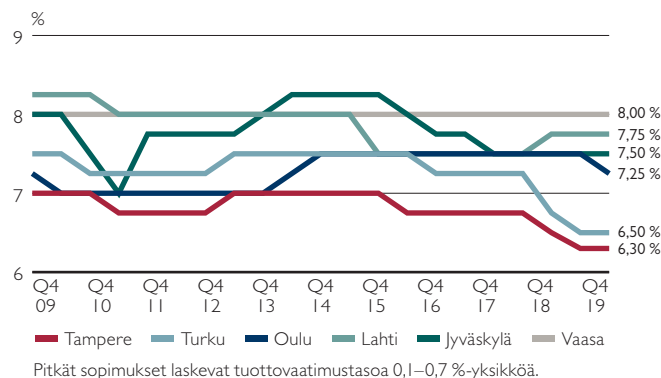
Prime-tuottovaateet pääkaupunkiseudulla Q4 2019



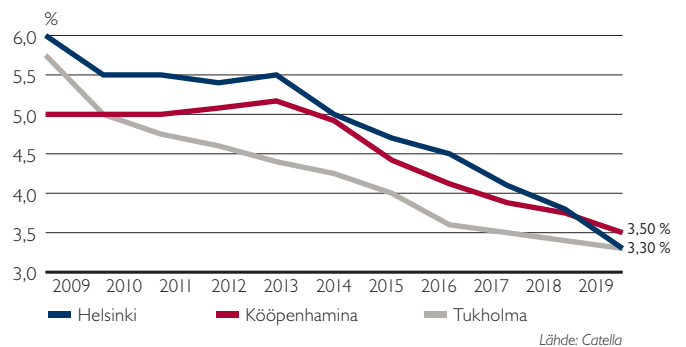
Toimistotilojen tuottovaatimustaso pääkaupunkiseudulla Q4 2019



Prime-tuottovaateet kasvukeskuksissa Q4 2019



Prime-tuottovaateet Helsinki, Kööpenhamina ja Tukholma Q4 2019





CATELLA REAL ESTATE
DEBT INDICATOR

Catella CREDI kiinteistörahoituskysely – kevät 2020

TEKSTI: OSKARI ISOLAURI JA LAURI RUOKONEN

Catellan CREDI-tutkimus (Catella Real Estate Debt Indicator) on kiinteistörahoitusmarkkinoita käsittelevä indikaattori. CREDI koostuu puolivuositain eteenpäin ja taaksepäin kiinteistörahointusta mittaavista indikaattoreista, jotka tarkastelevat kiinteistörahoituksen eri osa-alueita. CREDI on toteutettu kyselytutkimuksena kiinteistösijoittajille ja kiinteistörahoittajille. Vastausten pohjalta sekä käyttäen julkista markkinatietoa on laadittu CREDI-indeksit, jotka kuvaavat kiinteistörahoitusmarkkinoiden muutoksia osa-alueittain menneelle ja tulevalle kuudelle kuukaudelle. Indeksien neutraaliluku on 50, joka indikoi stabiilia tilaa markkinassa.

CREDI-pääindeksi

Catellan CREDI:n Q4 2019 pääindeksi saavutti 53,6 tason ylittäen Q2 2019 pääindeksin 53,4 tason. Pääindeksin pientä 0,2 yksikön nousua voidaan pitää merkinä kiinteistörahoitusmarkkinoiden olosuhteiden melko vakaasta tasosta. Pääindeksin perusteella voidaan todeta

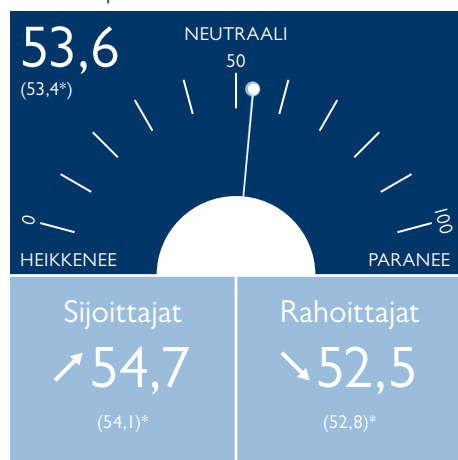
kiinteistösijoittajien näkemyksen kiinteistörahoitusmarkkinaa kohtaan olevan positiivisempi kuin kiinteistörahoittajien, sillä rahoittajien indeksi kääntyi 0,3 yksikön laskuun kiinteistösijoittajien indeksin jatkaessa nousuaan. Euroopan Keskuspankin päätös jatkaa elvyttävää finanssipolitiikkaa ja aloittaa uusi arvopaperien osto-ohjelma marraskuun alussa tukevat matalaa korkotasoa.

CREDI-yhteenveto

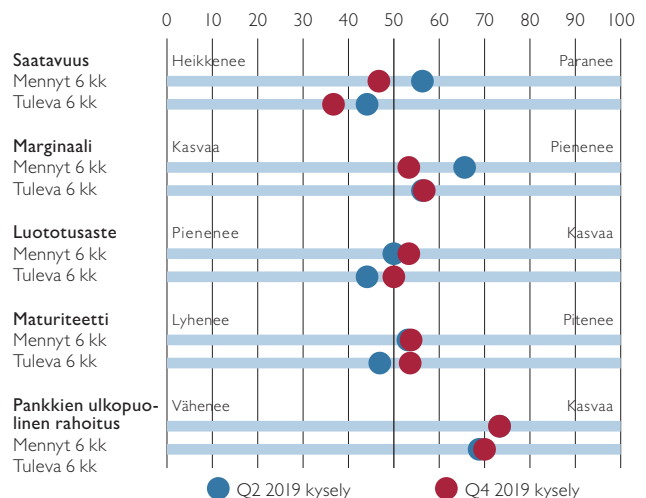
Yhteenvetona kyselyn tuloksista voidaan todeta, että sijoittajilla on vahva tahtotila aloittaa uusia projekteja, mutta rahoittajien näkemykset markkinasta ovat varovaisemmat. Kiinteistörahoittajat ovat entistä valikoivampia uusien hankkeiden osalta, mikä on esimerkiksi heikentänyt pankkirahoituksen saatavuutta liiketilahankkeisiin. Kyselyn tulosten mukaan kiinteistörahoituksen saatavuus laski hieman viimeisten kuuden kuukauden aikana, minkä lisäksi saman trendin ennakoitiin jatkuvan seuraavan puolen vuoden aikana. Vastaajien mukaan mar-

ginaalit laskivat hieman menneen puolen vuoden aikana, ja laskevan trendin ennakoitiin jatkuvan myös seuraavien kuuden kuukauden aikana. Luototusasteiden puolestaan indikoitiin nousseen viimeisen puolen vuoden aikana, joskin seuraavan kuuden kuukauden aikana luototusasteiden ennakoitiin pysyvän nykyisellä tasolla. Tulokset indikoivat maturiteettien pidentyneen hieman viimeisten kuuden kuukauden aikana, ja vastaajat ennakoivat saman kehityksen jatkuvan maturiteettien osalta myös seuraavan puolen vuoden aikana. Valtaosa kyselyyn vastanneista koki pankkien ulkopuolisen rahoituksen kasvaneen merkittävästi viimeisen puolen vuoden aikana. Vastaajat uskoivat trendin jatkuvan samana myös seuraavien kuuden kuukauden aikana.

CREDI-pääindeksi



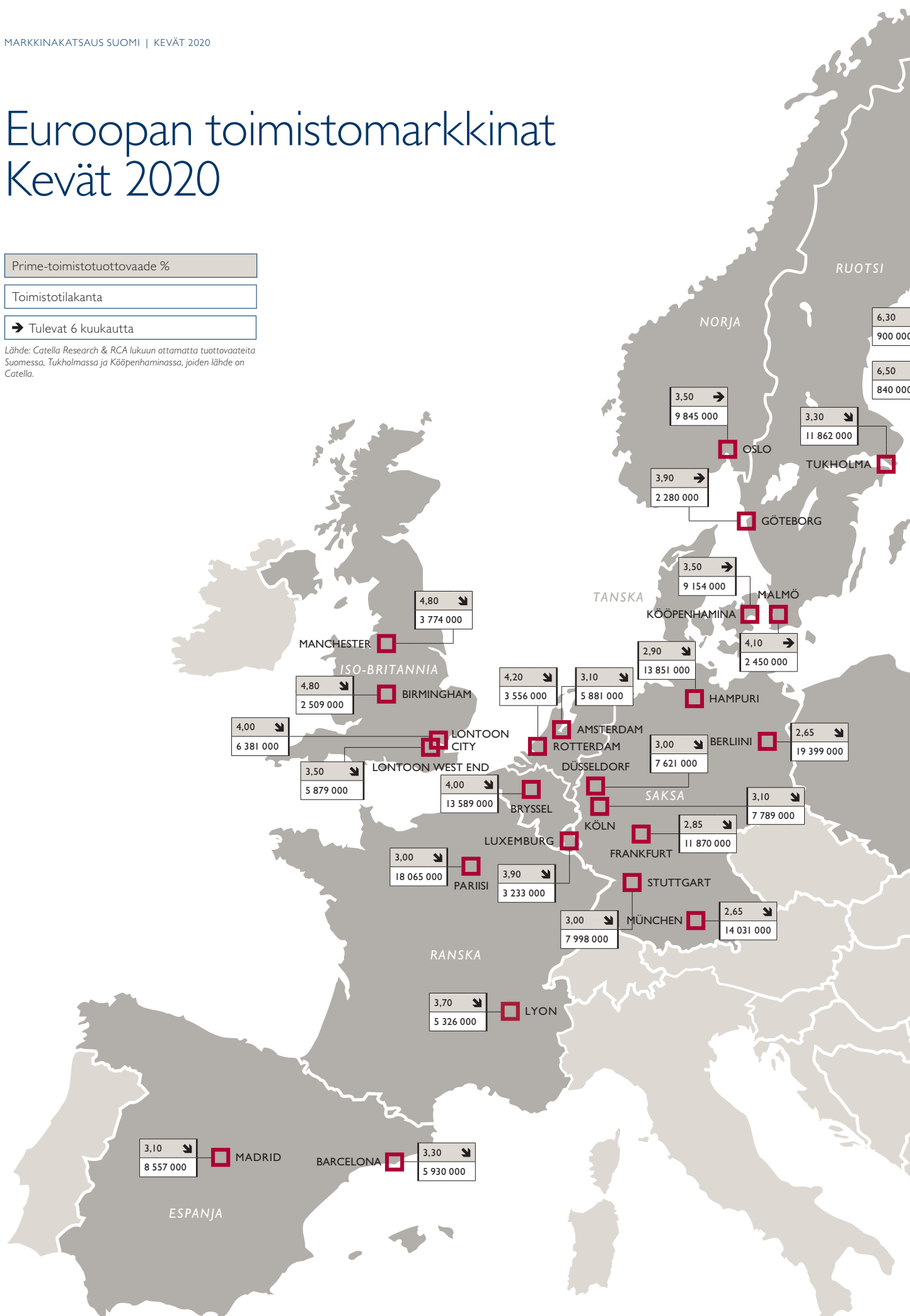
* = Q2 2019



Euroopan toimistomarkkinat Kevät 2020

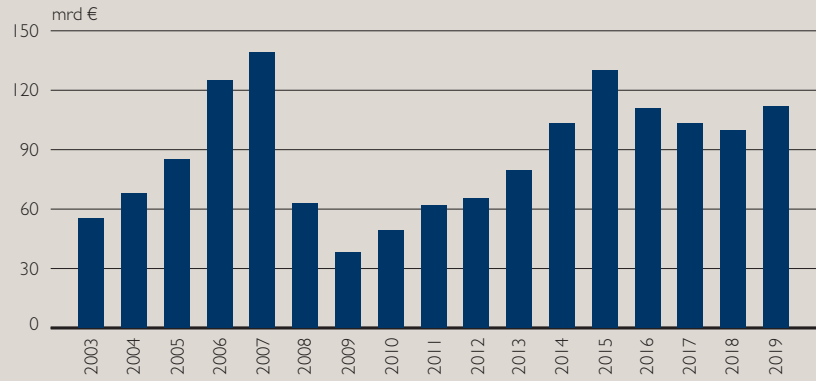
- Prime-toimistotuottovaade %
- Toimistotilakanta
- Tulevat 6 kuukautta

Lähde: Catella Research & RCA lukuun ottamatta tuottovaateita Suomessa, Tukholmassa ja Kööpenhaminassa, joiden lähde on Catella.

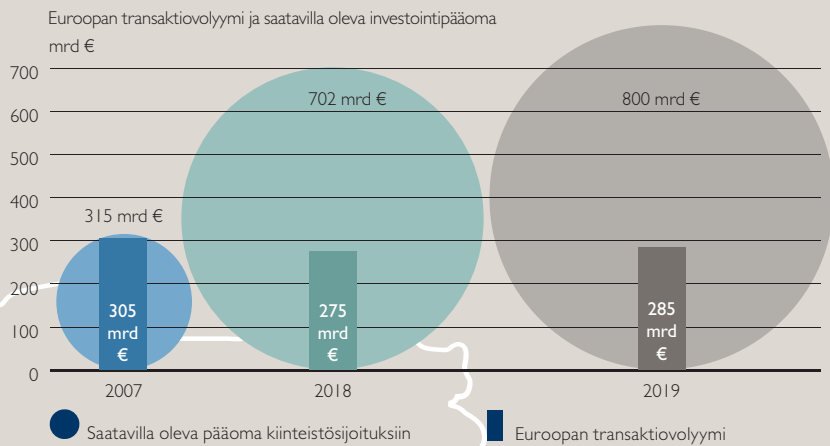




Toimistojen transaktiiovolyymi Euroopassa 2003–2019



Kansainvälisen investointipääoman määrä* Euroopassa 2019



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

Lähde: Catella Research 2019, IMF, FED, BIZ, Bloomberg, Deutsche Bundesbank, Thomson Reuter, INREV, PMA

Transaktioita Suomessa 2019

Portfoliotransaktioita Suomessa 2019						
Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
8 kunnallis -ja hoivakiinteistöä	Turku	Turun Kaupunki	Hemsö Fastigheter AB	130	Q1	Hoiva
48 hoivakiinteistöä	Useita	eQ Hoivakiinteistöt	SBB AB	142	Q2	Hoiva
547 vuokra-asuntoa	Useita	LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky	Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto	n.a.	Q2	Asunto
334 asuntoa	PKS + Useita	Fennia Keskinäinen Vakuutusyhtiö	Catella Residential Investment Management	80	Q2	Asunto
Kauppakeskukset Duo ja Arabia	Helsinki + Tampere	Citycon Oyj	NREP	77	Q2	Liike
Kolme Aalto Yliopiston kiinteistöä	Espoo	Aalto-Korkeakoulusäätiö	eQ Hoivakiinteistöt	n.a.	Q2	Hoiva
Spektri Business Park	Espoo	Spektri Kiinteistöt Ky	Tristan Capital Partners	n.a.	Q2	Toimisto
2 200 asuntoa 16 kaupungissa	Useita	Kotimaisten myyjien konsortio	Starwood Capital Group	n.a.	Q3	Asunto
547 rakenteilla olevaa asuntoa	Useita	YIT	Ålandsbanken	n.a.	Q3	Asunto
60 % Technopolis Kuopio Oy osakekannasta	Kuopio	Technopolis Holding Oyj	KPY investment Oy	n.a.	Q4	Toimisto
Technopolis Medipolis ja Medipolis	Oulu + Tampere	Technopolis Holding Oyj	Hemsö Fastigheter AB	75	Q4	Toimisto
404 asunnon korttelialue Espooseen	Espoo	Lujatalo Oy	NREP	60	Q1	Asunto

Transaktioita pääkaupunkiseudulla 2019						
Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
34 % Kauppakeskus Jumbon osakekannasta	Vantaa	Unibail-Rodamco-Westfield	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	248,6	Q1	Liike
Oikeustalo	Helsinki	Sponda/Blackstone	Hemsö Fastighets AB	200	Q1	Muu
Atlas talo (Aleksanterinkatu 15)	Helsinki	OP-Henkivakuutus	BlackRock Real Assets	113	Q1	Toimisto
Antinkatu 1 -toimistokiinteistö	Helsinki	Genesta Nordic Real Estate Fund II	Schroders Nordic Real Estate Fund	n.a.	Q1	Toimisto
ECHA:n pääkonttori	Helsinki	Skanska	Hansainvest Real Assets	135	Q2	Toimisto
Swecon pääkonttori	Helsinki	Sponda/Blackstone	GLL Pan European Property Fund	n.a.	Q2	Toimisto
Kauppakeskus Dixi	Vantaa	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	NREP	66	Q2	Liike
Eteläesplanadi 12	Helsinki	OP-Henkivakuutus	Union Investment	50	Q3	Toimisto
Keilaranta 5 -ja 7 toimistokiinteistöt	Espoo	Sirius Fund III	eQ Liikekiinteistöt	n.a.	Q3	Toimisto
Toimistokampus Leppävaarassa	Espoo	NCC	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	n.a.	Q3	Toimisto
Accountor Tower, Keilalampi, Keilaniemenrannan paviljongit	Espoo	Regenero (HGR Property Partners Oy & Yit Oyj)	Kansainvälinen sijoittaja	n.a.	Q3	Toimisto
SOK:n pääkonttori	Helsinki	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	Pareto Securities	130	Q4	Toimisto
Dixin toimistot	Vantaa	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	Patrizia	n.a.	Q4	Toimisto
Alberga Business Park B- ja C-toimistotalot	Espoo	Amundi Real Estate	eQ Liikekiinteistöt	n.a.	Q4	Toimisto
Kone Building	Espoo	Hansa Invest	EVLI Vuokratuotto	n.a.	Q4	Toimisto
Fredriksberg B- ja C- toimistotalot	Helsinki	NCC	KanAm Grund Group	64	Q4	Toimisto

Transaktioita muissa kaupungeissa 2019						
Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Trivium - Veritaksen pääkonttori	Turku	YIT	Veritas Eläkevakuutusyhtiö	29	Q1	Toimisto
Onnisen jakelukeskus	Hyvinkää	Onvest Oy	NRP/Wilfast	n.a.	Q2	Logistiikka
103 rakennettavaa asuntoa Lielahteen	Tampere	Bonava	NREP	n.a.	Q3	Asunto
487 vuokra-asuntoa seitsemässä kaupungissa	Useita	Kojamo	Olo Asunnot	n.a.	Q3	Asunto
Viisi K-Rauta kiinteistöä viidessä kaupungissa	Useita	Fasighets Ab Esmero Retail Property	Kiinteistö Oy Naumanen	n.a.	Q2	Liike
Kivikkaron monikäyttökiinteistö	Turku	n.a.	Quadoro Doric Real Estate hallinnoima rahasto	n.a.	Q1	Monikäyttö
80 % osuus Ky Lahden Askonalueen osakekannasta	Lahti	Renor Oy	Trevian Rahastot AIFM Oy	n.a.	Q4	Toimisto

Pääkaupunkiseutu

TEKSTI: PETTERI HEIKKINEN



© Jere Huttunen / Helsinki Marketing

Positiivinen vire markkinassa jatkui heikentyneistä talousennusteista huolimatta

Vuonna 2019 talouden ennustaminen kävi yhä vaikeammaksi. Monet eri ennustelaitokset ilmoittivat kiivaimman kasvun päättyneen ja korjasivat ennusteitaan alaspäin. Otsikoissa nousukausi on vaihtunut hitaamman kasvun vaiheeksi. Tahdin hidastuminen ei ole kuitenkaan vielä näkynyt pääkaupunkiseudun toimistomarkkinassa. Sijainti sekä viihtyvyys ovat edelleen tärkeitä tekijöitä osaavan henkilökunnan rekrytoinnissa, ja yritykset ovat edelleen valmiita satsaamaan niihin.

Pääkaupunkiseudun vapaat toimistotilat vähenivät pääosin Helsingin vetämänä, ja kokonaisvajaakäyttö päättyi noin 12,3 prosentin tasolle. Vähennyistä edellisvuodesta oli 0,8 prosenttiyksikköä. Pääkaupunkiseudulla voidaan

usean vuoden otoksella perustellusti sanoa, että jäähdyttämättömät vanha-aikaisen talotekniikan kohteet pysyvät heikolla käytöllä. Siksi lupia käyttötarkoituksen muutokseen on haettu paljon, ja tämä trendi jatkuu varmasti vilkkaana lähivuosina.

Ydinkeskusta ja lähialueet houkuttelevat edelleen yrityksiä

Helsingin ydinkeskustan toimistot houkuttelevat yrityksiä edelleen hyvin. Efektiiiset prime-vuokratasot jatkoivat nousuaan yli 35 €/m² tasolle. Saneerattujen, parhailla paikoilla sijaitsevien toimistotilojen kysyntä oli niin vilkasta, että laadukkaimmista tiloista jopa kilpailtiin. Vapaiden toimistotilojen määrä Helsingissä väheni noin 665 000 m²:iin, mikä tarkoittaa noin 11 prosenttia tilakanasta. Ydinkeskustan lähiympäristössä vapaiden toimistojen määrä väheni lähes

10 000 m². Ruoholahdessa toimistotila väheni hieman.

Uudet liikekeskukset alkutaipaleella
Vuonna 2018–2019 pääkaupunkiseudulla valmistui monta liiketilahanketta, esimerkiksi Outlet Center Vantaalla, Helsingin Kalasataman Redi, Laajasalon Saari, Laajalahden Retail Park Bredis, Otaniemen A Bloc ja viimeisempänä syksyllä 2019 Pasilaan avattu Mall of Tripla. Ensimmäisten aukiolokuukausien kokemusten perusteella voidaan todeta, että myös tällaisissa keskuksissa liiketilan sijainti ratkaisee yrittäjän menestyksen.

Helsingissä oli vuodenvaihteessa vuokrattavaa liiketilaa tarjolla lähes 50 000 m² eli 2,4 prosenttia ja koko pääkaupunkiseudulla yhteensä noin 110 000 m² eli vain 2,9 prosenttia koko liiketilakannasta.

Rakentamisen volyymi pysyi korkeana

Uudisrakentaminen jatkui vilkkaana, ja rakennusliikkeillä oli yli kyllin käynnistyviä hankkeita. Vuodenvaihteessa rakenteilla oli reilut 200 000 m² modernia, muuntojoustavaa toimistotilaa. Valtaosa hankkeista sijoittuu hyvälle paikoille Helsinkiin ja Espooseen. Koh-teisiin on saatu neuvoteltua maksu-kykyisiä vuokralaisia, ja useita vuosia jatkunut myönteinen kehitys on saanut rakennusliikkeitä hieman alentamaan aloituskynnystään.

Isoimmista rakenteilla olevista ja pian valmistuvista hankkeista mainittakoon YIT:n Triplan Workeryn kolmen toimistorakennuksen kokonaisuus, Fredriksbergin B- ja C-vaiheet, Kaupunkiympäristötalon kokonaisuus Kalasatamaan, Herttoniemen Lähipalvelukeskus Hertsin sekä Jätkäsaaren Supercellin pääkonttoriksi valmistuva puukortteli Wood City.

Espoossa nousua vapaissa tiloissa

Espoon kaupunki on ilmoittanut investoivansa vuonna 2020 noin 335 miljoonaa ja vuoteen 2030 mennessä yhteensä 3,1 miljardia euroa. Investointeihin sisältyvät Koulut kuntoon -ohjelman lisäksi Raide-Jokeri, metron kehityskäytävä sekä aluekeskusten kehittäminen palvelu- ja toimitiloineen. Toimitilojen osalta suurin hanke Espoossa on NCC:n OOPS-kampus Leppävaaran Hatsinapuistossa.

Espoossa vapaiden toimistotilojen määrä kasvoi. Parhaat tilat käyvät edelleen hyvin kaupaksi, eikä vuokratasoissa havaittu laskupainetta. Espoosakin hyviä liiketiloja on tarjolla niukasti ja vajaakäyttö on vain noin 2,5 prosenttia.

Tyhjää toimistotilaa enemmän, vuokratasot silti hyvällä tasolla Vantaan Tikkurilassa ja Aviapolis-alueella

Vantaalla tyhjän toimistotilan määrä kasvoi reilusti, päättyen noin 14 prosenttiin. Vuokratasot säilyivät kuitenkin suhteellisen vakaina. Aviapolis ja Tikkurilan aseman ympäristö säilyttivät asemansa yrityksiä kiinnostavimpina alueina. Aviapolikseen valmistui lisää toimistotiloja, esimerkiksi Mondon A-talo, ja niihin on saatu hyviä, maksukykyisiä vuokralaisia.

Tikkurilan Dixi ja sen lähiympäristö sekä Vantaanportin Jumbo ovat kiinnostavimmat liiketila-alueet Vantaalla. Niissä on tarjolla vain vähän vuokrattavia tiloja tai kaikki tila on käytössä. Kaikkiaan liiketilojen vajaakäyttöä Vantaalla oli noin 41 000 m², mikä on noin 4,7 prosenttia koko kannasta.

Hotellihankkeiden vuosi

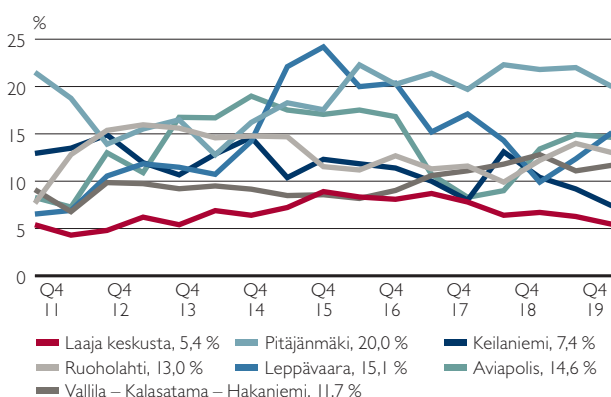
Vuosi 2019 oli kiivaan hotellirakentamisen aikaa. Kehityssuunta käyttöasteissa oli hyvä, ja investointeihin uskallettiin lähteä. Hotellien käyttöaste oli noin 75 prosenttia. Vuonna 2019 NHC:n raportin mukaan suurimmat kasvuun

johtaneet tekijät olivat Suomen hyvä saavutettavuus, edelleen kasvaneet turistivirrat sekä vakaa taloudellinen tilanne. Vuonna 2019 avattiin käyttöön yli 900 uutta hotellihuonetta. Kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2020, jolloin Helsinkiin valmistuu yli 1500 uutta hotellihuonetta.

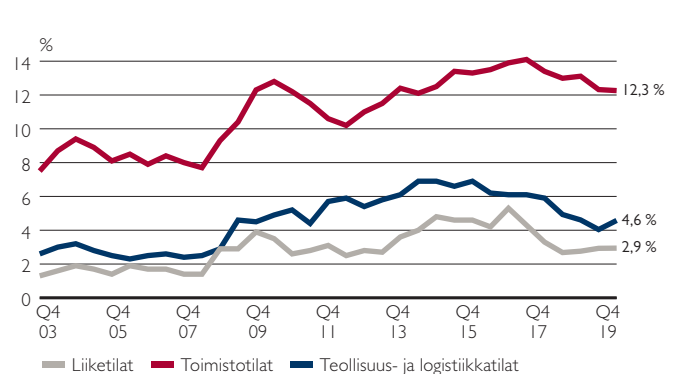
Hotellihankkeisiin sisältyy vanhojen hotellien kunnostustöitä ja vanhojen toimitotalojen käyttötarkoituksen muuttamista hotelliksi. Suurimpia vuonna 2019 valmistuneita hotellihankkeita olivat NREP:n Katajannokan sekä Sörnäisten konversiokohteet. Muita merkittäviä hankkeita olivat Scandic Marskin laajennus Mannerheimintielle, Laplands Hotels Bulevardi sekä uudistunut Sokos Hotel kauppakeskus Jumbossa. Vuodelle 2020 on odotettavissa esimerkiksi uusi Sokos Hotel kauppakeskus Triplaan, Scandic Vilhonkadun konversiokohde sekä uusi hotelli SSA Base Helsingin Ruskeasuolle. Vuonna 2022 valmistuu Suomen ensimmäinen Hyatt-ketjun hotelli, kun Grand Hansa Hotel avaa ovensa Kaivopihan Seurahuoneen talossa. Tämän lisäksi vuonna 2022 valmistuu Sokos Hotel Annankatu. Seuraaville viidelle vuodelle on suunnitteilla 8000 uutta hotellihuonetta. Aika näyttää, mitkä jäävät suunnittelupöydälle ja mitkä toteutuvat.

Hotellimarkkina elää joka tapauksessa muutoksen aikaa, sillä kysyntää on entistä enemmän räätälöidyille palveluille. Suurimpana syynä tähän on

Vajaakäyttöasteet osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla Q4 2019



Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla Q4 2019



kansainvälistyvä työelämä, jossa hotelli nähdään yhä useammin ”kolmantena paikkana” kodin ja toimiston lisäksi. Myös digitalisaatio tuo uusia haasteita hotellimarkkinaa, koska se mahdollistaa uusia kustannustehokkaita toimintamalleja kovan kilpailun keskellä.

NHC:n mukaan Euroopan houkuttelevimmat maat hotelli-investointien kannalta ovat Espanja ja Saksa, ja Suomi on samalla tasolla muiden Pohjoismaiden kanssa.

Merkittävimmät toimisto- ja liikerakennushankkeet pääkaupunkiseudulla, kevät 2020

HELSINKI

- 1 Tripla Workery
- 2 Kaupunkiympäristötalo
- 3 Wood city
- 4 Fredriksberg, 2. vaihe
- 5 Ilmalan Tori
- 6 Ruoholahti 4
- 7 Raitinkartano
- 8 We Land

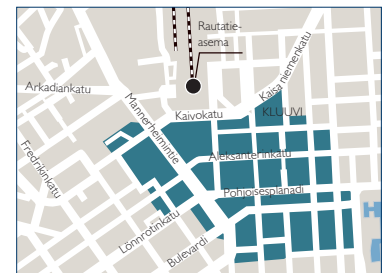
ESPOO

- 9 OOPS Espoo
- 10 Keilaniemi Next
- 11 Innopoli IV
- 12 Piispanportin toimistokeskus
- 13 Kauppakeskus Lippulaiva

VANTAA

- 14 Mondo Aviapolis
- 15 Avia Centre I

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat



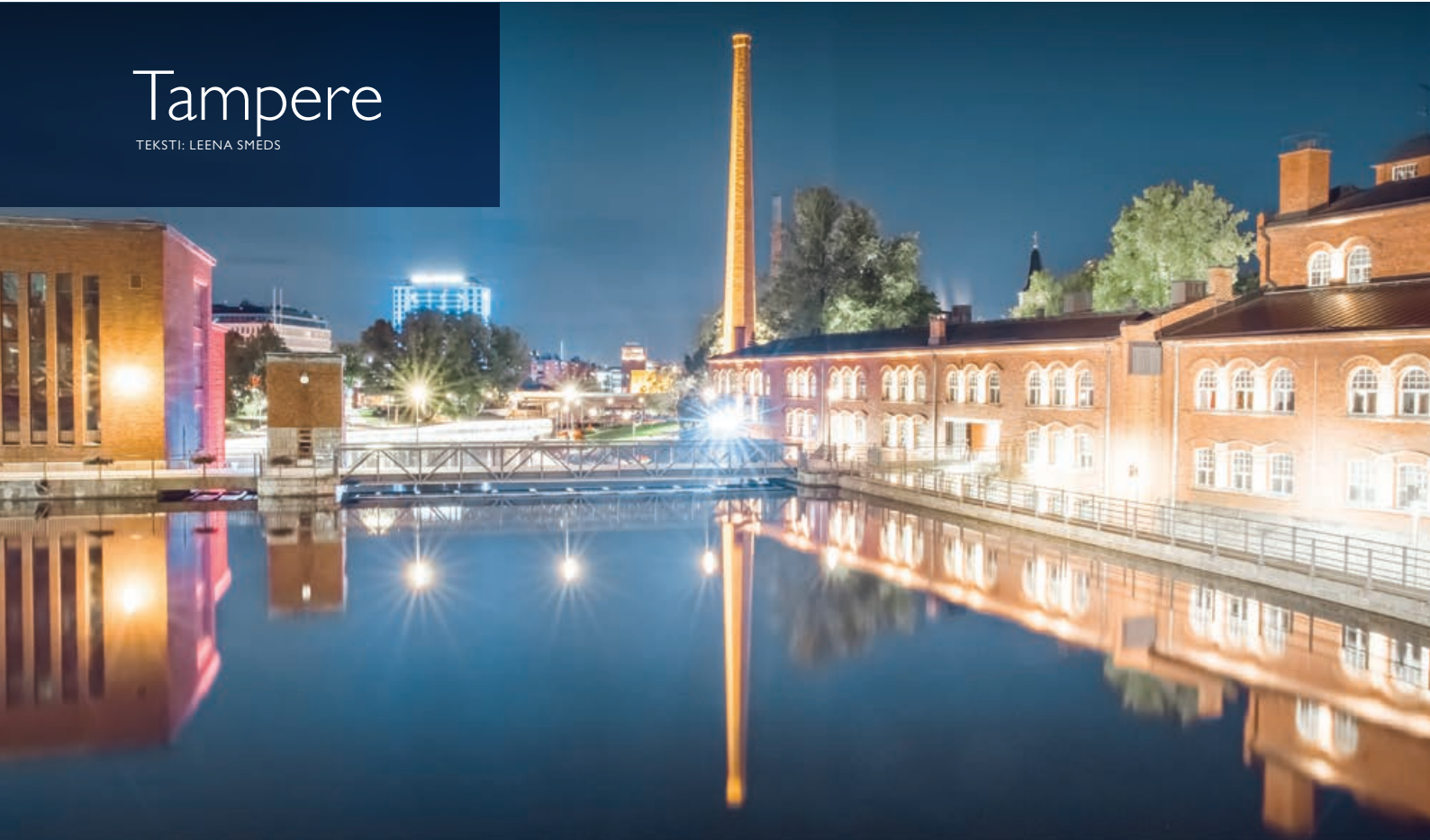
Vajaikäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla	Vajaikäyttöaste (%)		Vapaat tilat (m ²)	
	Q4 19	Q2 19	Q4 19	Q2 19
HELSINKI				
Liiketilat	2,4	2,7	49 000	52 000
Toimistotilat	11,0	11,7	665 000	711 000
Teoll./logistiikka	3,3	3,7	116 000	131 000
ESPOO				
Liiketilat	2,5	2,3	22 000	20 000
Toimistotilat	16,2	14,7	255 000	231 000
Teoll./logistiikka	4,4	3,2	58 000	42 000
VANTAA				
Liiketilat	4,7	4,2	41 000	36 000
Toimistotilat	14,1	12,3	128 000	110 000
Teoll./logistiikka	6,1	4,8	190 000	148 000

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat	Ylempi brutto-vookrataso Q4 19 €/m ² /kk	Prime-tuottovaatimus Q4 19 %	Tyhjän tilan määrä Q4 19 m ²	Vajaikäyttöaste	
				Q4 19	Q4 19-Q2 19 %-yksikköä
Helsingin keskusta					
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	35,50	3,3	53 000	8,4	-0,2
- Helsingin laaja keskusta	28,00	3,9	103 000	5,4	-0,8
Vallila – Kalasatama – Hakaniemi	22,00	4,9	122 000	11,7	0,6
Ruoholahti	24,00	4,6	52 000	13,0	-1,0
Keilaniemi	24,25	4,6	16 000	7,4	-1,8
Otaniemi – Tapiola	20,75	5,4	42 000	17,5	-4,3
Länsiväylänvarsi	20,00	5,6	31 000	19,0	2,5
Leppävaara	20,50	5,4	38 000	15,1	2,8
Aviapolis	20,25	6,5	37 000	14,6	-0,3
Pääkaupunkiseutu			1 050 000	12,3	-0,1

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

Tampere

TEKSTI: LEENA SMEDS



© Laura Vanzo, Visit Tampere

Keskustan Hämeenkadun katumaisema on raitiotien rakentamisen jäljiltä jo varsin pitkälle valmis, vain Hämeensillan työt jatkuvat vielä ensi kesään saakka. Uudistushankkeet saavat jatkoa, koska syksyllä tehtiin päätös raitiotien 700 metrin jatkeesta Hatanpään valtatielle Sorin aukiolle saakka. Myös toinen merkittävä infrahanke toteutuu, kun Viinikankadun ylittävä Pinninkadun rautatiesilta uusitaan tämän vuoden kuluessa. Hankkeella vaikutetaan Kansiareenan ja koko kantakaupungin eteläisen sekä itäisen puolen liikennevirtojen sujuvuuteen ja varaudutaan Hämpin parkin laajennukseen.

Viime vuosien tapaan paljon kiinteistöinvestointeja

Edellisten vuosien tapaan viime vuonna tehtiin verrattaen paljon kiinteistöinvestointeja. Liikkeellä ovat olleet niin paikalliset, kansalliset kuin kansainvälisetkin sijoittajat. Transaktioiden pääpaino on ollut ydinkeskustan toimisto- ja arvo-kiinteistöissä, mutta kaupan kohteina on

ollut myös liike- ja teollisuuskiinteistöjä. Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittava Hemfosa hankki omistukseensa Technopolikselta Mediapolis-kiinteistön, jossa Yle on vuokralaisena pitkällä sopimuksella. Kiinteistössä on tilaa noin 33 000 m².

Erikoissijoitusrahasto eQ lisäsi omistuksiaan hankkimalla neljännen Tampereen kohteensa osoitteessa Hämeenkatu 19. Kohteen suurimpia vuokralaisia ovat Sokos, Lääkärikeskus Aava ja Marimekko. Kiinteistö sijaitsee tavaratalo Sokoksen ja Kauppahallin naapurissa. Lisäksi eQ osti pohjoismaiselta sijoitusyhtiöltä NREPiltä Lielahden liikekittymän, jossa on pitkäaikaiset vuokralaiset. Vastaavasti NREP teki myös hankintoja Tampereelta: Citycon myi sille Hervannan kauppakeskus Duon osana portfoliokauppaa ja Bonava toteuttaa 103 asunnon kohteen Lielahteen. Liiketiloija on myyty muuallakin. Lielahdessa osoitteessa Harjuntausta 3 sijaitseva liikekiinteistö sai uuden omistajan. Tiloissa toimii Punaisen Ristin Konttimyymälä. Tampereen asuntomarkkin-

assa uusi sijoittaja Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt osti Hartelan rakennuttamia asuntokohteita osana portfoliokauppaa. Tampereen naapurissa Pirkkalassa myydyin Partola-keskuksen osti AARE Invest Oy.

Kansiareena rakentuu vauhdikkaasti. Lisäksi rakenteilla ovat kannen ensimmäiset kaksi tornitaloa. Ne toteutetaan hybridirakennuksina, joihin tulee asuntoja, toimistoja, liiketiloija ja Suomen toinen Kasino. Ensimmäinen asuintorni valmistuu tänä vuonna, ja ensimmäinen vaihe kokonaisuudessaan valmistunee 2022. Areenan yhteyteen tulevan hotellin operaattori on kotimainen Lapland Hotels, jolla on ennestään jo yksi hotelli Tampereella. Edellä mainituista hotelleista vain 400 metrin päässä sijaitsee vastikään Tampere-talon yhteyteen avattu Marriott-hotelli. Läntiselle puolelle Tamperetta on valmistunut Tesomalle liikekeskus Westerin naapuriin uusi S-market niin ikään hybridirakennukseen.

Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI



© Turun kaupunki, Lunden Architecture Company

Turun kaupunkikuvaa muovataan reippaasti. Pitkälle ehtineen toriparkkityömaan lisäksi torin laidalta on kadonnut Börsin hotellirakennus, ja monia hankkeita on käynnissä ja suunnitteilla. Transaktiomarkkinoilla oli vilkasta selkeänä jatkumona edellisen vuoden korkealle volyymille. Turku houkuttaa sijoituskohteena niin koti- kuin ulkomaisiakin toimijoita.

Kiinteistömarkkinoilla aktiivista erityisesti alkuvuonna 2019

Ruotsalainen Hemsö teki 130 miljoonan kiinteistökaupan Turun kaupungin kanssa hoivakiinteistöistä, joihin kaupunki jää vuokralle keskimäärin 11 vuoden sopimuksilla. Turun kaupunginsairaalan alue keskustan lähistöllä sisältää 11 rakennusta, viisi hoivakotikohdetta ja kaksi terveysasemaa.

Quadoron rahasto hankki Yliopistonkadun varrelta Kivikukkaron maamerkki-kiinteistön. Vuonna 1975 rakennetun ja hiljattain laajasti remontoitun monikäyttöisen kiinteistön vuokrattava pinta-ala

on noin 10 200 m² liike-, toimisto- ja sairaalatilaa sekä yli 200 pysäköintipaikkaa. Päävuokralaisia ovat Kesko, Tokmanni, Pihlajalinna ja Fitness24Seven.

Conficap Oy osti Torinkulman Turusta ja Lasikuutiona tunnetun kiinteistön Raisiosta paikalliselta sijoittajalta. Yliopistonkadun ja Kauppiaskadun Torinkulmassa on 4 280 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Osoitteessa Raisiontori 1 A sijaitsevan kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 1 298 m².

Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt osti Logomon toimitilat Oy:n osakekannan Hartela Länsi-Suomi Oy:ltä ja Turun kaupungilta sisältäen Logomon Byrån, Konttorin ja Logi 3:n toimitilat sekä taiteilijatilat. United Bankersin UB Suomi Kiinteistöt -rahasto osti Skanssin kauppakeskuksen kyljestä liike- ja toimitotalon pitkällä vuokrasopimusmaturiteetilla. Kohteen pääkäyttäjänä on Hartela Länsi-Suomi Oy.

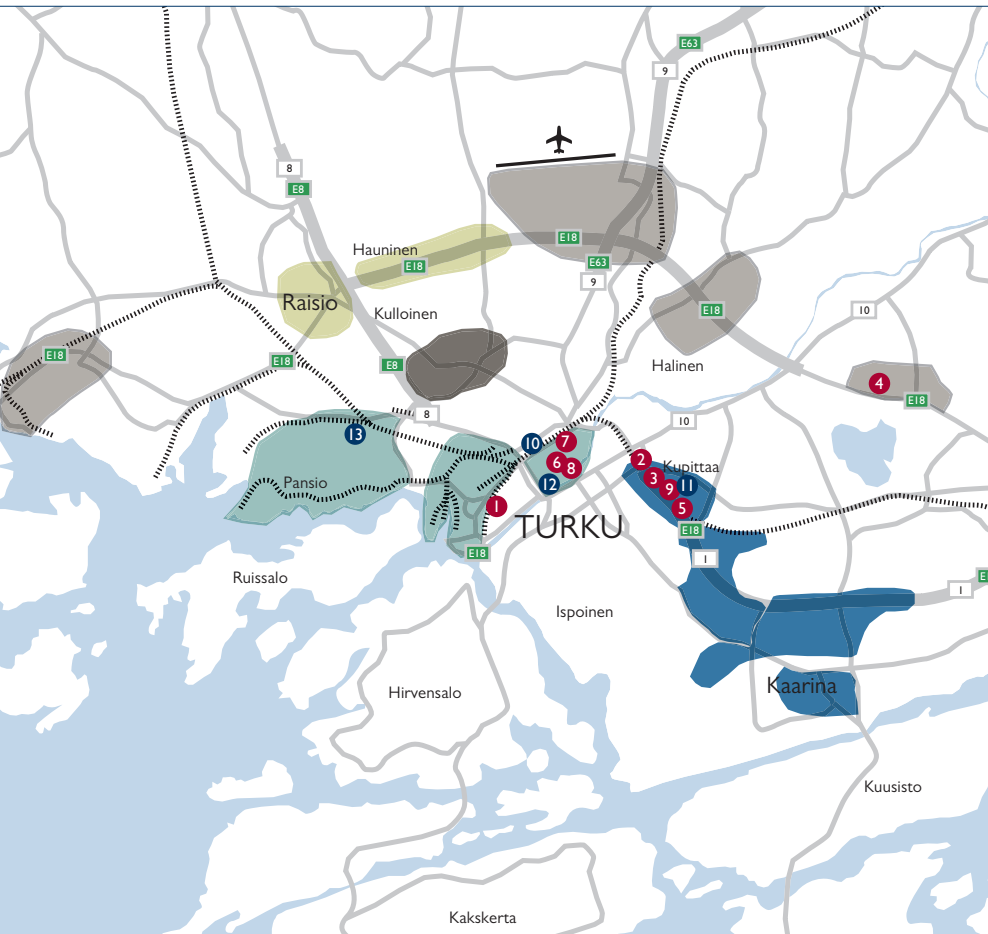
Vuoden loppupuolisko oli transaktiomarkkinoilla hiljaisempi, ja merkittävin yksittäinen kauppa oli Turku High Tech Centre 2:n myynti Erikoissijoitusrahasto

Fennica Toimitilat I:lle. Kupittaalla sijaitsevan vuonna 2004 rakennetun toimistokiinteistön vuokrattava ala on noin 4 000 m².

Moderneille toimitiloille riittää kysyntää

Toimistotilojen vajaakäyttöaste on Turussa kasvukeskusten alhaisin. Näin osittain siksi, ettei kaupunkiin ole juurikaan rakennettu uutta lähivuosina. Kupittaalle on rakenteilla Veritaksen uusi pääkonttori, johon tulee myös jonkin verran toimistoja muille käyttäjille. Prime-toimistotilojen vuokratason voidaan odottaa hieman nousevan rakennettavan ja uudistettavan tilakannan kasvun myötä. Moderneille tiloille riittää kysyntää ja ne ovat lähes sataprosenttisesti käytössä, mutta vanhemman kannan vuokra-kysyntä on heikentynyt. Vajaakäyttöä esiintyykin lähes yksinomaan vanhoissa saneeraamattomissa tilakannoissa.

Ydinkeskustan rakennushankkeet ovat vaikuttaneet keskustan kävijämääriin ja kulkureitteihin, mikä on ajanut kivijalka-



liikkeitä kauemmas aiemmin vilkkaina tunnetuilta liikekaduilta. Rakennushankkeet laajenevat torin ympäristössä joidenkin kiinteistöjen selkeän kehitys- ja perusparannustarpeen vuoksi. Kauppa-keskus Hansan laaja uudistamishanke entistä yhtenäisemmäksi ja avarammaksi valmistui ennen joulua. Käytävälinoja on suoritettu ja kulkureittejä laajennettu esimerkiksi Hansatorin ja Kultatalon sekä Hansatorin ja Thalian välille.

Meyerin telakan investoinnit jatkuvat, kun se sopi Turun kaupungin kanssa rakennusoikeuden kasvattamisesta lisärakentamisen mahdollistamiseksi telakan alueella. Elintarvikeyhtiö Raisio ilmoitti käynnistävänsä Raisiossa mittavimman teollisen investointinsa vuosikymmeniin: hankkeen arvo on yli 40 miljoonaa, ja se luo kymmeniä uusia työpaikkoja. Logistiikkayritys DB Schenkerin uudet toimitilat ovat valmistumassa Liedon Avantin alueelle vuoden 2020 aikana, jolloin yhtiö pääsee muuttamaan pois Turun satama-alueelta asuinrakentamisen tieltä.

Mittavia aluekehityshankkeita ympäri kaupunkia

Turun kärkihankkeisiin kuuluva Kupittaa-Itäharjun alue herättää laajalti mielenkiintoa. Kaavoituksen odotetaan käynnistyvän kuluvan vuoden aikana, ja ”kansihankkeen” kilpailutus voi käynnistyä jo alkuvuonna. Itäharjun alueen muutoksen teollisuusalueesta toimisto- ja asuinalueeksi aloittaa Turku Energian uusi nelikerroksinen 7 000 m²:n pääkonttori, jonka Turun Teknologia-kiinteistöt Oy rakennuttaa Teollisuuskadulle. Itäharjun vetovoimaisuutta lisää suunnitellun raitiotien tai superbussin linjaus. Maanomistuksia onkin jo järjestelty, ja moni taho on kiinnostunut hankkimaan rakennusmaata.

Linnakaupungin ja sataman alueella rakentaminen on jatkunut pitkään, ja voidaankin puhua täysin uuden asuinalueen muodostumisesta. Mittavaa alue- ja asuinrakentamista on suunnitteilla myös Pukkilan, Köydenpunojankadun, Iso-Heikkilän ja Sepänkadun alueille.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

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

SUUNNITTEILLA

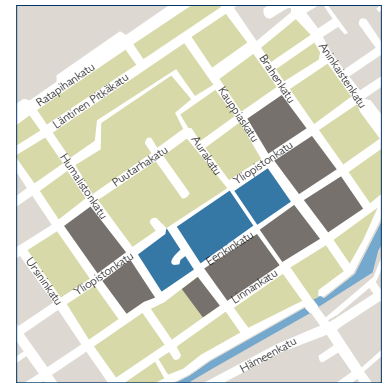
- 10 Ratapihan elämyskeskus
- 11 Kupittaa Tempo
- 12 Marina Palace laajennus
- 13 Blue Industry Park

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	45 000	58 000	74 000
Vajaakäyttöaste, %	4,7	6,9	3,3
Tuottovaatimus, %	6,75	6,5	8,5
Vuokrat, €/m ² /kk	70	21	7

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Hauninen	10–30		5–7
Lentokenttä			5–7
Kupittaa/ Itäharju		14–23	5–7
Satama/ Iso-Heikkilä		10–20	5–7
Länsikeskus	10–20		

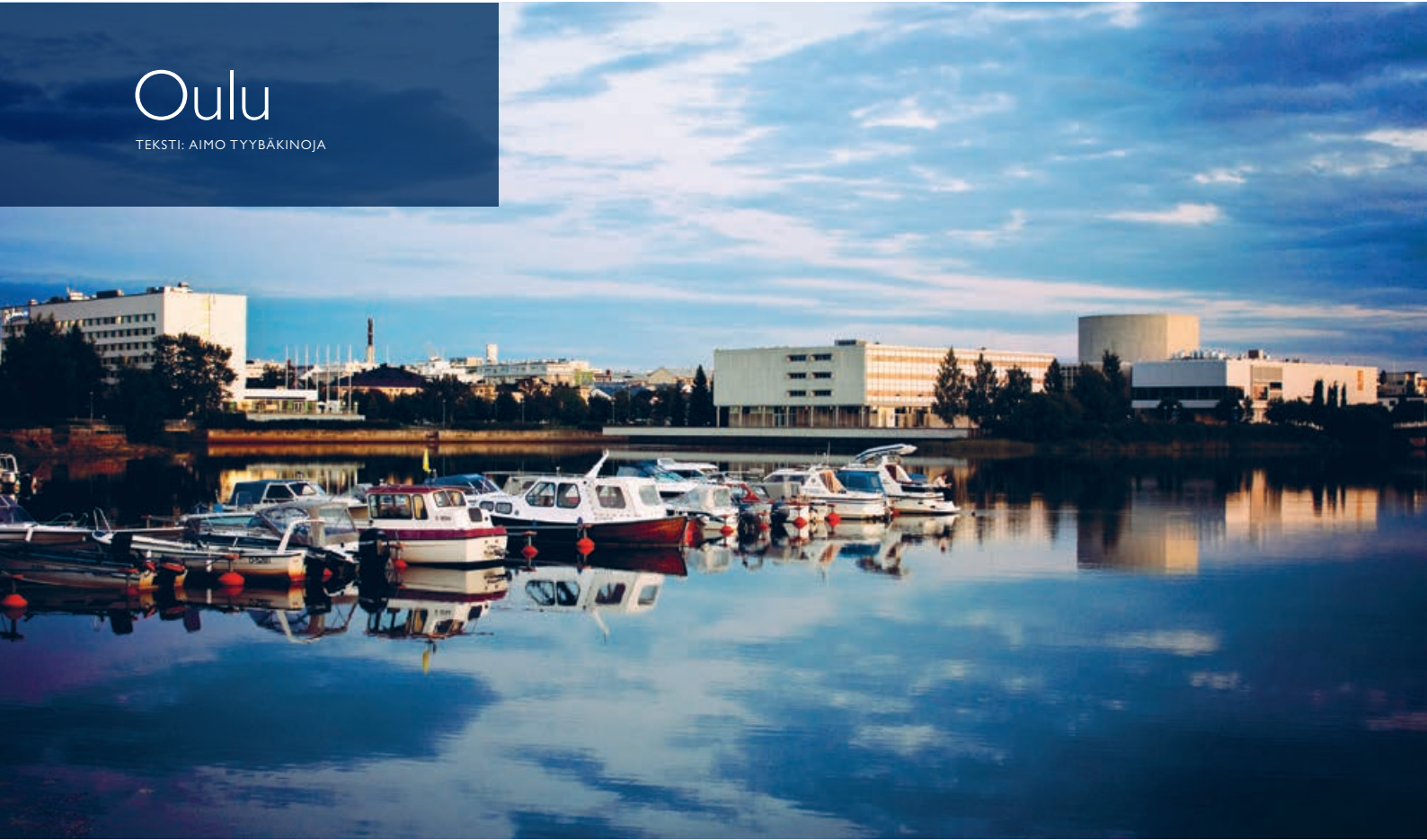


Keskusta

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat
Liiketilat	40–80	
Toimistotilat (vanha)	14–18	
Toimistotilat (uusi/saneerattu)	18–23	
Liiketilat	15–30	
Toimistotilat	12–16	
Liiketilat	10–20	
Toimistotilat	10–13	

Oulu

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA



© BusinessOulu

Vuonna 2019 tehtiin useita liikekiinteistökauppoja. Toimistomarkkinan haasteena on vanhojen tilojen ylitarjonta ja modernien tilojen puute niin kuin muullakin. Keskustan liiketilat ovat varsin hyvin käytössä. Rakennettuna ja käytössä on paljon pientuotanto- ja logistiikkatilaa, ja keskustakohteita rakennetaan ja saneerataan. Julkisella puolella on meneillään ja suunnitelmassa suuria hankkeita.

Liikekiinteistöjä myytiin

Suurin toteutunut kauppa oli Stockmannin käytössä olleen ydinkeskustan kiinteistökokonaisuuden myynti Trevian Suomi Kiinteistöt I -rahastolle. Kiinteistö on ollut useita vuosia lähes tyhjiällä, ja Trevianin tarkoituksena on löytää siihen vuokralaiset kehittämällä kiinteistöä. Sama Trevianin rahasto osti keväällä Vasaperällä sijaitsevan, Delta Autolle pitkällä sopimuksella vuokratun liikekohteen.

Muitakin liikekiinteistökauppoja tehtiin. Esimerkiksi Karjasillalla myytiin kaksi liikekohdetta paikallisille sijoitta-

jille, ja Limingantullissa XXL Sports & Outdoor Oy:lle vuokrattu liikekiinteistö myytiin ulkomaalaiselle sijoittajalle.

Toimistomarkkina jakautuu kahtia, kokonaiskysyntä silti hyvä

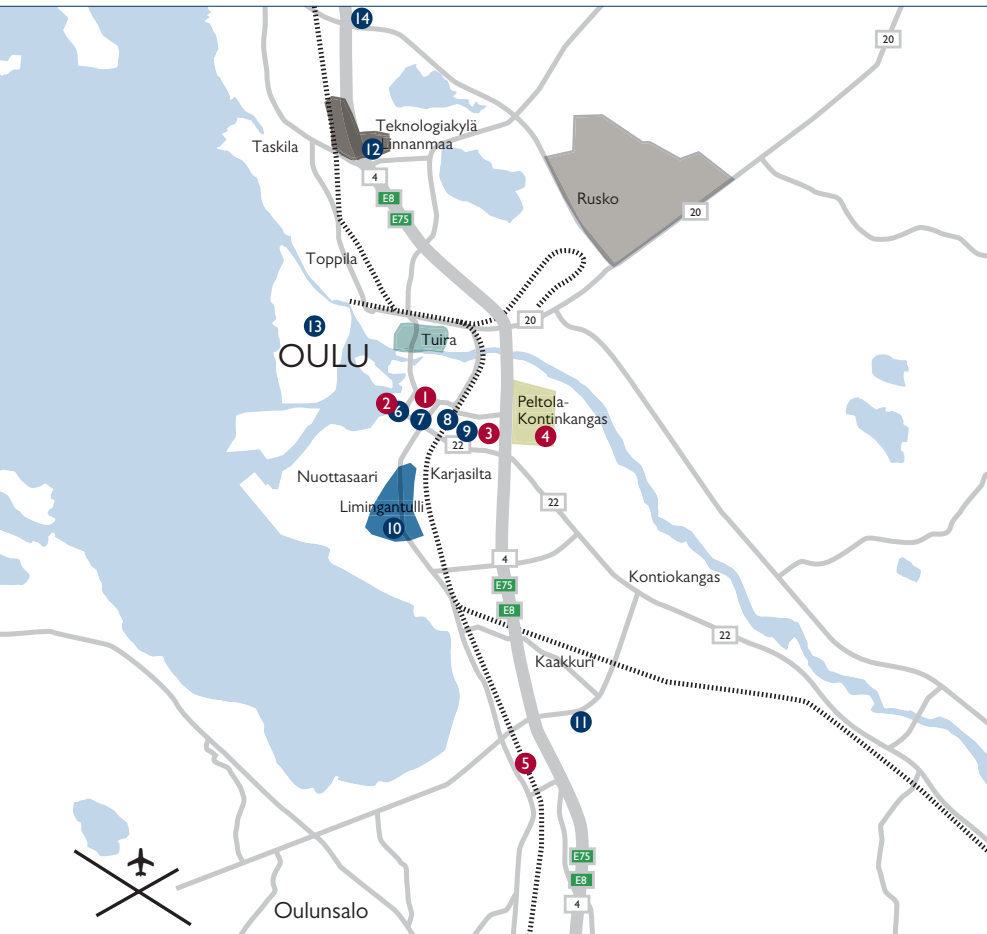
Toimistomarkkina on ollut jo muutamia vuosia kahtia jakautunut siten, että nykyaikaisesta tasokkaasta toimistotilasta on pulaa ja vanhoille toimistoille on vaikea löytää käyttäjiä. Merkittävä osa keskustassa tyhjiällä olevista tiloista sijaitsee vanhoissa, talotekniikaltaan puutteellisissa rakennuksissa, joihin on vaikea löytää vuokralaisia jopa kymmenen euron neliövuokralalla. Ero uusien tilojen vuokraan on suuri, sillä nykyaikaisten toimistojen kuukausivuokrataso keskustassa on yleisesti noin 22–24 euroa neliömetriltä. Toimistoista on kuitenkin kaiken kaikkiaan hyvä kysyntä, sillä tarjolla olevan tilan määrä on ollut laskussa jo parin vuoden ajan.

Merkittävä osa eli noin 10 000 m² ydinkeskustan tarjolla olevasta liiketilasta sijaitsee Pekurin korttelissa entisissä

Stockmannin tiloissa, joiden ylimmät kerrokset on tarkoitus muuttaa toimistoksi. Muuten keskustan liiketilat ovat varsin hyvin käytössä, vaikka yksittäisiä katutaso liiketiloja on edelleen tarjolla. Keskustan ulkopuolella on tarjolla muutamia suurehkoja liiketiloja. Limingantullissa jäi tyhjilleen noin 6 400 m² myymälä- ja korjaamotiloja Wetterin ostettua Vehon Oulun henkilöautoliiketoiminnan.

Toimistohankkeita keskustassa, tuotanto- ja logistiikkatiloja Takalaan

Keskustassa on meneillään useita uudisrakennus- ja saneeraushankkeita. Technopolis Oy:n noin 7 500 m²:n toimistorakennus valmistuu kesällä. Rakennus on jo rakennusvaiheessa täyteen vuokrattu. Samaan aikaan on määrää valmistua Danske Bankilta vapautuneen noin 4 000 m²:n liike- ja toimistorakennuksen täydellinen peruskorjaus ydinkeskustassa. Tähänkin rakennukseen löytyivät vuokralaiset hyvissä ajoin ennen valmistumista. Senaattikiinteistöillä on suunnitelma keskittää oikeushallinnon toimet



Torikadun varrelle korvaamalla TE-keskuksen ja verotoimiston käytössä oleva rakennus osittaisella uudisrakentamisella. Nämä kohteet eivät kuitenkaan riitä tyydyttämään keskustan tasokkaan toimiston kysyntää.

Takalaanilaan Hiltusenperälle Postikeskuksen ja Kalevan kirjapainotalon vierelle ja Ruskonniitylle jäteaseman viereen on rakennettu useita kymmeniä uusia hallirakennuksia. Niin sanottuja talliosakkeita on valmistunut kymmeniä eri puolille kaupunkia. Näille on edelleen suuri kysyntä niin pienyrittäjien kuin yksityisten kansalaistenkin harraste- ja varastokäyttöön.

Kauppatorin seutu muuttuu

Torinrantaan pitkään suunniteltu hotelli on saatu rakenteille, ja torin vieressä sijaitsevassa Radisson-hotellissa on meneillään mittava peruskorjaus. Kaupahallia peruskorjataan ja sen on määrä olla käytössä heinäkuussa. Torin viereen tuleva Kiikelin löylymaakin näyttäisi toteutuvan, vaikka on hieman viivästy-

nyt. Torin seutu muuttuu suuresti etenkin, jos edellisten lisäksi suunnitteilla oleva Terwa Tower -tornitalo toteutuu. Hankkeen aikataulu ei ole vielä tiedossa.

Julkisella puolella merkittäviä rakennushankkeita

Julkisella puolella on meneillään ja suunnitelmissa suuria hankkeita, josta suurin on jo rakenteilla oleva kymmenvuotinen sairaalahanke, jonka kustannus on yli miljardi euroa. Suunnitteilla on useita valtion hallinnon kohteita, kuten oikeustalo, poliisitalo ja vankila. Kaupunkikonsernin talousarvion mukaan julkisia rakennuksia varten on noin 420 miljoonan euron investointiohjelma vuosille 2020–2022. Marraskuussa 2019 kaupunginhallitus päätti rakennuttaa Linnanmaalle uuden uimahallin, jonka kustannusarvio on lähes 15 miljoonaa euroa. Asuntorakentaminen näyttää jonkin verran vähenevän viime vuosien ennätyksellisestä määrästä, mutta toimittala- ja julkinen rakentaminen näyttäisi kasvavan.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

- 1 Technopolis Oyj toimistorakennus ydinkeskustaan
- 2 Hotelli torinrantaan
- 3 Ouluhallin laajennus
- 4 Yliopistolaisen sairaalan uudelleen rakentaminen
- 5 Oulunportin liikekeskus

SUUNNITTEILLA

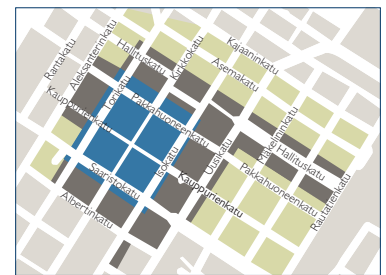
- 6 Torinrannan kehitys: Terwa Tower ja Merikylypylä
- 7 Oikeustalo Torikadulle
- 8 Ratapiha-hanke Raksilaan
- 9 Raksilan marketit
- 10 Kaksi liike- ja toimistorakennusta Limingantulliin
- 11 Kaksi liikerakennusta Kaakkuriin
- 12 Jäähalli, uimahalli ja paloasema Linnanmaalle
- 13 Nallikarin matkailu- ja palvelualue
- 14 Ritaportin liikealue

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	27 000	48 000	36 000
Vajaakäyttöaste, %	3,8	7,4	2,7
Tuottovaatimus, %	7,25	7,25	9,25
Vuokrat, €/m ² /kk	70	23	8

Vuokratasot alueittain

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



Keskusta

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat
Liiketilat	35–70	
Toimistotilat (vanha)	11–14	
Toimistotilat (uusi/saneerattu)	22–24	
Liiketilat	13–18	
Toimistotilat	10–13	
Liiketilat	10–15	
Toimistotilat	10–13	

Lahti

TEKSTI: MATTI SISTO



© Lassi Häkkinen / Lahden kaupunki

Kaupunki jatkaa lähivuosille suunnittelujen satojen miljoonien eurojen nettoinvestointien toteuttamista. Kiinteistökauppaa on käyty monipuolisesti, ja toimistotilojen tilanne on vakaa. Liiketilöiden suhteen on aktiivista, ja teollisuuden puolella tehdään merkittäviä investointeja.

Investoinnit jatkuvat

Julkisten investointien, kuten koulujen ja päiväkotien, lisäksi läpi meni esimerkiksi Ranta-Kartanon vapaa-ajankeskuksen kaavamuutos, ja parhaassa tapauksessa lähes 114 miljoonan euron hankkeen rakentaminen voi alkaa jo kuluvan vuoden aikana. Julkisen rahan osuus on vajaat 30 miljoonaa euroa, ja loput on määrää saada yksityisiltä, osin ulkomaisilta sijoittajilta. Vapaa-ajankeskukseen sisältyvät kylpylä, uimahalli ja hotelli, minkä lisäksi kortteleihin on kaavoitettu runsaasti sekä tavanomaista että palveluasumista. Yksityisiä investointeja on nähty myös teollisuustilojen osalta, mikä tietää Lahteen myös kipeästi kaivattuja työpaikkoja.

Kauppaa käyty monipuolisesti

Lahden Talot on myynyt vuoden aikana useita asuinkerrostaloja sekä kotimaisille että ulkomaisille sijoittajille osana uudistusohjelmaansa. Omistajaa vaihtoivat myös Hämeenkatu 24:n ja konserttitalon asuintornin kiinteistöt.

Liiketilöiden osalta Osuuskauppa Hämeenmaa oli aktiivinen: Renkomäen Kodin Terran kiinteistö myytiin Bauhausille, joka avaa tiloihin oman myymälänsä. Myynnin jatkumona Launeen Prismaan toteutetaan laajennettu työkalu-, pienrauta- ja puutarhaosasto. Hämeenmaa osti myös Paavolan kaupakeskus Sykkeen ja aikoo rakentaa osan siitä uudeksi noin 6 500 m²:n keskusta-Prismaksi.

Teollisuustilojen suurin kauppa nähtiin, kun Isku Invest vapautti pääomaa myymällä Mikkulankadun tehdaskiinteistön Ilmarisen omistamalle yhtiölle 25 miljoonalla eurolla. Isku on viime vuosina keskittänyt tuotantotoimintaansa tähän kiinteistöön ja viereinen pääkonttorikiinteistö on muuntunut

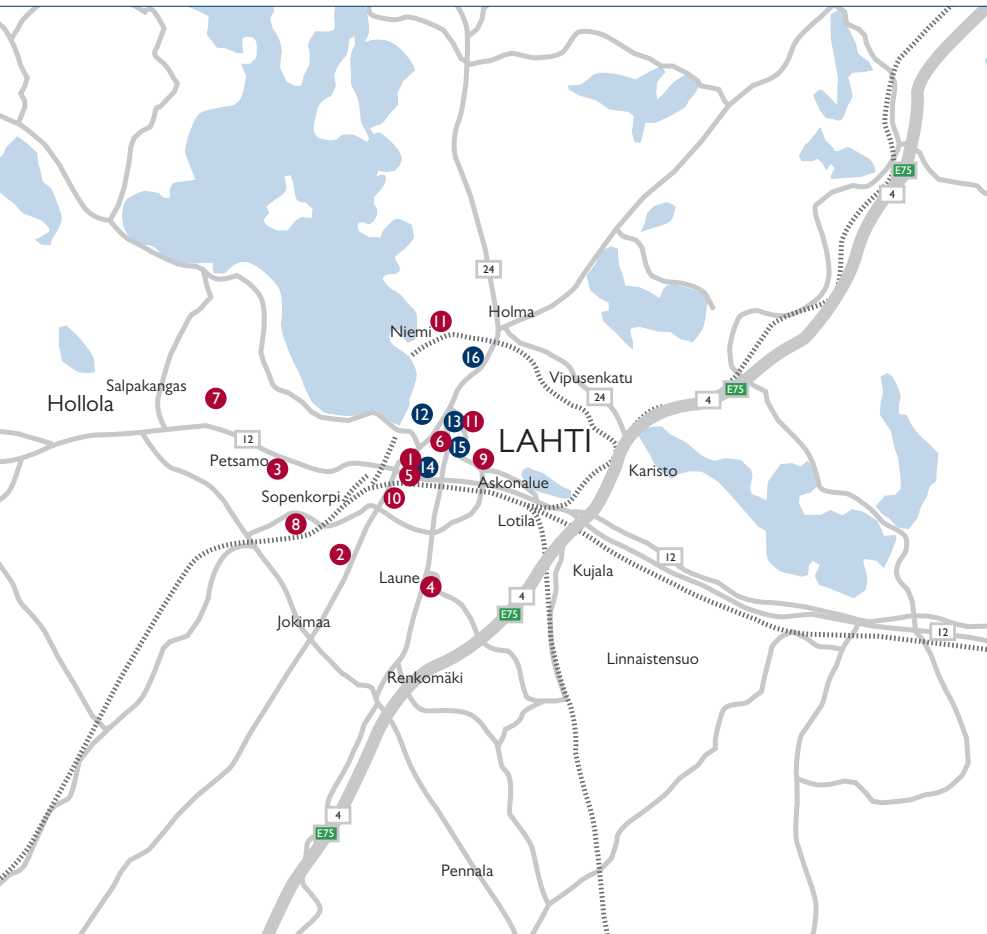
muun muassa ammattikorkeakoulun kampukseksi ja co-working- sekä tapahumatiloiksi.

Toimistotilojen tilanne vakaa

Lahden toimistotilakanta on perinteisesti suhteellisen ohut ja kysyntä melko tasaista. Viime vuosina uutta toimistotilaa on saneerattu eniten Askon alueelle ja Niemeen. Markkinassa nähtiin viime vuoden lopulla suuri kauppa, kun Renor myi enemmistöosuuden osoitteissa Askonkatu 9 ja 10 sijaitsevista toimistokiinteistöistä Trevian Rahastojen hallitsemalle erikoissijoitusrahastolle. Vuokrattava pinta-ala kohteissa on yhteensä noin 32 000 m². Keskustassa menestyksekkäästi toiminut toimistohotelliyritys Dooroom laajensi vuodenvaihteessa tilojaan samassa kiinteistössä ja lisäsi näin vuokratoimistotarjontaa ydinkeskustassa.

Liiketilöissä aktiivisuutta

Keskeisimmät paikat ja etenkin pienet liiketilat kiinnostavat edelleen. Syrjem-



Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

- 1 Konserttitalon asunnot
- 2 Hennalan alueen hankkeet
- 3 Fazerin laajennushankkeet
- 4 Launeen monitoimitalo
- 5 Radanvarren kehitys
- 6 Taide- ja muotoilukeskus LAD
- 7 Keskussairaalan laajennus
- 8 Vedenpullottamo
- 9 Paavolan kampusalue
- 10 Starkin alueen asuntohanke
- 11 Lahden Talojen vuokratolohankkeet

SUUNNITTEILLA

- 12 Ranta-Kartanon uinti- ja viihdekeskus
- 13 Luhdan kortteli
- 14 Kaupungintalon peruskorjaus
- 15 Paavolan Prisma
- 16 Mukkulan urheiluhalli

Vajaikäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	24 000	26 000	43 000
Vajaikäyttöaste, %	3,2	8,9	2,3
Tuottovaatimus, %	7,75	7,75	9,75
Vuokrat, €/m ² /kk	45	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

mällä sijaitsevat tai paljon vaikeasti hyödynnettävää tilaa sisältävät kohteet ovat saaneet odottaa käyttäjiä pidempään. Toisaalta mikäli liikenneyhteydet ja ympäristö ovat kunnossa, tilat täyttyvät kauempanakin keskustasta. Saksalassa vanhat Automaan tilat ovat jo pitkälti täyttyneet autoalan toimijoista.

Trion toinen kerros sai apua käyttöastehaasteeseen kaupungilta, joka päätti sijoittaa lähes 1 000 m²:n tilaan useita julkisia toimintoja sisältävän palvelutorin. Hankkeen toisessa vaiheessa 2020–2021 tilaa otetaan käyttöön mahdollisesti lisääkin.

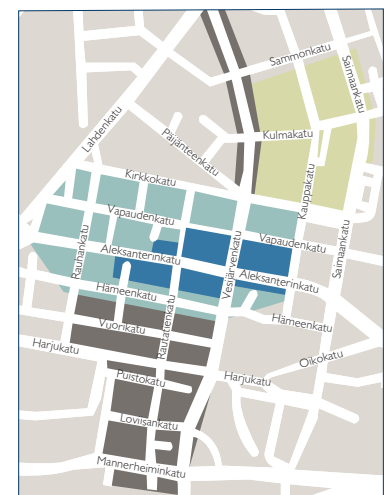
Suurimmat suunnitelmat liiketilöiden osalta liittyvät hotelli- ja oheispalvelurakentamiseen. Hotelleja on Ranta-Kartanon lisäksi suunnitteilla Paavolaan ja Matkakeskuksen länsipuolelle eri tahojen hankkeissa. Sokoksen kolmannen kerroksen hotellilaajennus on edelleen suunnitelmassa. Teivaan sataman oman kylpylähotellihankkeen kaatuminen vauhditti sataman kehittämistä. Venesataman laajennuksen lisäksi on kaa-

vaittu esimerkiksi kelluvaa uima-allasta ja saunaa.

Teollisuudessa merkittäviä investointeja

Teollisuustilakauppoja on edelleen toteutunut varsin tasaisesti, ja uusiakin investointeja on julkistettu. NCC rakentaa Fazerille parhaillaan noin 11 miljoonan euron 4 500 m²:n ksytilitehdasta Kärpäsenmäelle. Kiinnostusta maailmalla on ollut niin runsaasti, että tehdasta varaudutaan jo laajentamaan, vaikka hanke valmistuu vasta kuluvan vuoden lopulla. Samaan aikaan Fazer laajentaa kauramylyään 15 miljoonalla eurolla, ja tuotantovalmius on määrä saavuttaa kesällä 2021. Alueelle rakentuu myös Lahti Energian biolämpölaitos, joka tuottaa kaukolämpöä tuotantojätteestä.

Hennalan vuosia suunnitellun vedenpullottamon peruskivi muurattiin viimein lokakuussa. Kyseessä on 7 000 neliömetrin ja 20 miljoonan euron investointi, joka valmistuu kuluvan vuoden aikana.



Keskusta

€/m ² /kk		
Liiketilat	20–50	
Toimistotilat (vanha)	12–14	
Toimistotilat (uusi/saneerattu)	16–20	
Liiketilat	7–12	
Toimistotilat	8–9	
Liiketilat	7–12	
Liiketilat	9–15	

Jyväskylä

TEKSTI: MIKKO HIRVI



© Visit Jyväskylä, Atacan Ergin

Vuokramarkkina on aktiivinen, ja yritysten tarpeet täyttäviä tiloja on taso-vaatimusten vuoksi ajoittain haastavaa löytää ydinkeskustasta. Etenkin ICT- ja finanssiala asettavat niille korkeat kriteerit. Havaittavissa on pieniä merkkejä yritysten päätöksenteon venymisestä, kuten epävarmassa taloustilanteessa muutama vuosi sitten. Keskustan suurin muutos on vuodenvaihteessa 2019–2020 valmistunut, suuret investoinnit vaatinut Valtiontalon peruskorjaus. Alvar Aallon suunnittelema raskaasti suojeltu rakennus tarjoaa jatkossa toimisto- ja majoitustiloja. Viereiselle tontille valmistuu alkusyksystä 2020 Reimari-uudishanke, jossa neljä ensimmäistä kerrosta ovat liike- ja toimistotiloja ja neljä ylintä asuntoja.

Ydinkeskustan liiketilamarkkina on murroksessa vähittäiskaupan osalta, ja tulevaisuudessa nähtäneen lisää käyttötarkoituksen muutoksia toimistokäyttöön. Seppälän aktiivinen automarketalue kehittyy ja muokkautuu kiinteistökehityshankkeilla. Yrityksillä on ajoittaisia haas-

teita löytää sopivia liiketiloja, vaikka vuokrausaste on yleisesti hyvällä tasolla.

Uusia tuulia tuovat Peabin toimistohankkeen valmistuminen keväällä sekä rakentamispäätöstä odotteleva Kielon Innova 3 kehittyvällä Kankaan alueella. YIT/Jykia toimistotalon rakentaminen on päätetty aloittaa. Peab on aloittanut hankkeensa toisen vaiheen markkinoinnin. Eteläporttiin kaupungin länsipuolelle on vihdoon valmistumassa ensimmäinen liikekiinteistö. Myös Palokankaan uudelle liike- ja teollisuusalueelle rakentaminen alkaa keväällä. Keskussairaala Nova valmistuu syksyllä 2020 mahdollistaen vanhan sairaalan kehittämisen. Valtion myöntämät tuet edistävät Hippoksen rakentamisen aloittamista.

Vilkas transaktiovuosi, etenkin paikallisilla sijoittajilla

Finanssineliö Oy myi kesällä Savelasta Onkapannun toimisto-, liikunta- ja arkistokiinteistökokonaisuuden Trevian Suomi Kiinteistöt I -kiinteistörahastolle. Sama rahasto osti myös ydinkeskustan

Matkakeskuksen Jyvä-Parkki Oy:ltä. Finanssineliö osti Seppälän alueelta loppukesästä entisen Autopalen kiinteistöt Vasarakadulta ja sitä ennen Alasinkadulta Jyvä-Marinen käytössä olleen kiinteistön. Finanssineliö oli ostajana myös Elite-kiinteistövarainhoidon Tourutorni-kaupassa syksyllä. Toinen merkittävä kauppa ydinkeskustassa oli NIAM:n rahaston aiemmin omistaman Kauppakatu 32:n myynti alkuvuodesta paikalliselle Royal House Oy:lle. Yritys on myynyt muutamia kiinteistöomistuksiaan myös IVH Kampus Ky:lle mukaan lukien Kauppakatu 18, Kävelykatu 18:n toimisto- ja liikekiinteistö sekä Vapaudenkatu 48–50 toimisto- ja liikekiinteistö. RH Offices myi Kauppakatu 37:n iso liike- ja toimistokiinteistön IVH Kampus Ky:lle. Seppälänkankaalla sijaitseva noin 7100 m²:n tuotantokiinteistö ja noin 16 660 m²:n tontti myytiin Sagax Finland Asset Managementin hallinnoimalle yhtiölle. Kohde on kokonaan Oy Lindab Ab:n käytössä. Jyväskylä kiinnostaa kasvukeskuksena edelleen sijoit-

Vaasa

TEKSTI: LEENA SMEDS



© Kaj Skön / Vastavalo.fi

Energiateknologia on kehittynyt viime vuosina alueen merkittävimmäksi toimialaksi. Vaskiluodossa on alkanut Wärtsilän Smart Technology Hubin rakentaminen, rakentajana Lujatalo. Urakan laajuus on 130 miljoonaa euroa, ja siihen kuuluvat noin 58 000 m²:n tutkimus-, tuotekehitys- ja tuotantokeskus sekä noin 15 000 m²:n toimistorakennus. Rahoituksesta on solmittu pitkäaikainen leasing-sopimus SEB Leasingin kanssa. Osa toiminnasta olisi jo käynnissä tämän vuoden lopulla, ja hankkeen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 loppuun mennessä. Smart Technology Hubiin on tarkoitus sijoittaa kaikki keskustan toiminnot, työntekijät ja logistiikka sekä Runsorista huollon toiminnot. Samaan yhteyteen rakennetaan Smart Partner Campus, jonka toimijoita ovat muun muassa Vaasan yliopisto, Vaasan Sähkö Oy, Royal Caribbean Cruises Ltd ja NLC Ferry Oy Ab.

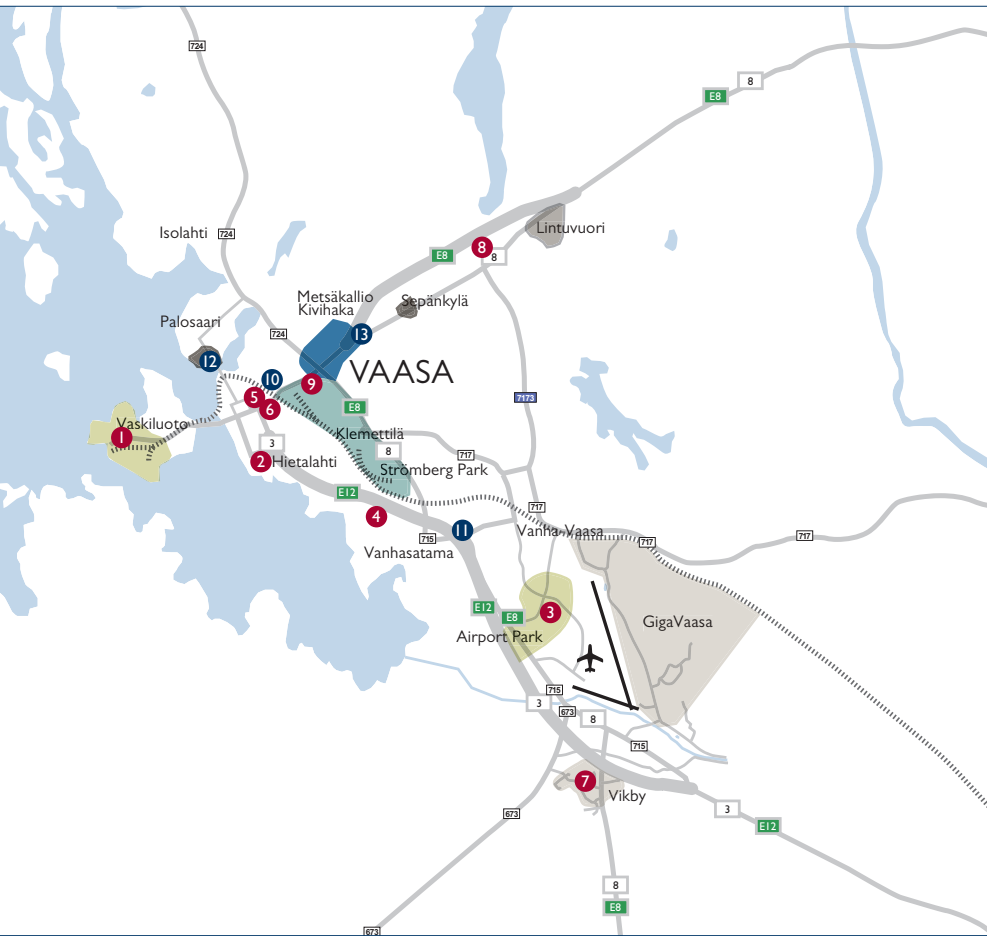
Kiinteistökauppojen määrä tasaantunut parin vilkkaan vuoden jälkeen
Vuoden 2019 keväällä Vaasan yliopiston ja kaupungin yhteenliittymä Vaasan Merikampus Oy osti Suomen Yliopisto-kiinteistöltä kampusalueen pinta-alaltaan noin 30 000 m²:n kiinteistöt. Kauppahinta oli 26 miljoonaa euroa.

Myös päivittäistavarakaupan kohteet kiinnostavat: Sepänkylän liikekeskus vaihtoi omistajaa vuoden lopussa, ja Elite Finland Value Added Fund II Ky osti Mustasaaren keskustassa sijaitsevan päivittäistavarakaupan 5,7 miljoonan euron kauppahinnalla. Kiinteistöissä toimii K-supermarket Mustasaari noin 2 000 m²:n tiloissa.

Humana Oy:n osti osana hoivakohdekokonaisuutta Arjessa-konseptin kiinteistöt Vähässäkyrössä noin 3,6 miljoonalla eurolla. Keskustassa VP Facilities Oy Ab osti KOy Puffetti Fab:n toimistotalon Pitkäkadun ja Rauhankadun kulmassa. Se on tarkoitus peruskorjata moderniksi monitilatoimistoksi.

Hotelli- ja market-hankkeet edistyvät
Reilu vuosi sitten uudistettu keskustan kauppakeskus Espen on vetänyt hyvin kävijöitä ja toimijoita. Sen yhteyteen on tulossa uusi Omena-hotelli, jonka määrä valmistua keväällä. Eteläpuolella Liisanlehdossa asemakaava on monien vaiheiden jälkeen vahvistunut, joten suunnitellulle Prismalle päästään hakemaan rakennuslupaa.

Wasa Station -hanke odottaa edelleen aloittamispäätöstä. Kaupunki on joutunut tekemään merkittäviä säästöpäätöksiä eikä ole pystynyt vielä sitoutumaan hankkeeseen, josta sen osuutena olisi noin 10 000 m²:n musiikki- ja kongressikeskus. Liiketiloihin on julkistettu K-marketin tulo. Hankkeeseen on suunniteltu maamerkiksi 25-kerroksista tornitaloa, jonka ylimpiin kerroksiin on tulossa asuntoja ja kerroksiin 0–12 hotelli. Operaattoriksi on tulossa Vaasassa uusi kansainvälinen toimija Odyssey Hotel Group -ketju, mutta toiminnan brändiä ei ole vielä julkistettu. Hotelliin


Merkittävimmät rakennushankkeet
RAKENTEILLA

- 1 Wärtsilä Smart Technology Hub
- 2 Vaasan keskussairaalan uudisrakennus
- 3 Futura V
- 4 Vaasan Sähkö areenan laajennus
- 5 Omena-hotelli
- 6 Liiketila ja asuntoja Centrumin talon tilalle
- 7 Gateway Park Wasa teollisuustila
- 8 Padel-halli Sepänkylä
- 9 HalpaHalli Klemettilä

SUUNNITTEILLA

- 10 Wasa Station
- 11 Prismakeskus ja Citymarket
- 12 SmartGrid -toimistotalo
- 13 Kivikiila-toimistotalo

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	15 000	19 000	15 000
Vajaakäyttöaste, %	2,9	6,5	2,0
Tuottovaatimus, %	8,0	8,0	9,5
Vuokrat, €/m ² /kk	55	16	6

Vuokratasot alueittain

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

kaavillaan 198 huonetta ja noin 7 000 m² ravintola- ja palvelutilaa. Hotellitarjontaa on jo lisännyt uusi Green Star -hotelli, ja loppuvuonna Forenom on avaamassa uuden 70 huoneiston hotellin Hovioikeudenpuistikoon torin tuntumaan.

Liiketilöiden vajaakäyttö maltillisessa nousussa, toimistoissa tasaista

Liiketilöiden vajaakäyttö on ollut maltillista, joskin lievässä nousussa jo kolme vuotta. Vanhoja liiketiloja on saneerattu ja kehitetty keskustan alueella, ja keskustan ulkopuolelle on rakennettu uutta. Uusi Halpa-Halli avataan Klemettilään vuonna 2021, ja vanhat tilat keskustassa saneerataan nykyaikaisiksi liiketiloiksi.

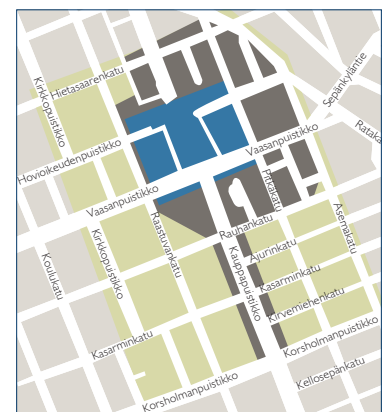
Toimistojen vajaakäyttö on pysynyt pitkään melko tasaisena. Tyhjänä on varsinkin keskustan vanhempia tiloja. Uudelle ja modernille toimistotilalle keskustassa olisi kysyntää rautatieaseman ja Torin muodostamalla akselilla. Uusia toimistoja on toteutettu eniten Airport Parkin alueelle.

Useita toimitilanhankkeita hyvällä käyttöasteella

Powergate II -toimitilahanke on nyt kokonaisuudessaan valmis. Kolmessa eri vaiheessa Wärtsilälle toteutettuun rakennuskokonaisuuteen tuli noin 16 700 m² tilaa. Uusia toimistotiloja on tulossa lisää Futura V -hankkeen myötä. Hankkeen pinta-ala on yhteensä noin 5 200 m².

Toimistotilöiden käyttöaste alueella on hyvä. Myös Kivihakaan on suunnitteilla uusia toimistoja WasaGroupin Kivikiilaksi nimetyssä hankkeessa, jonka käynnistyminen odottaa kaavan vahvistumista. Suunnitteilla on 14 500 m²:n kokonaisuus.

GigaVaasan teollisuusaluetta viedään eteenpäin energiateknologian lähtökohdista. Tonttivarantoa on kehitetty isojen toimijoiden tarpeisiin. Alueen infra on hyvin pitkälle valmis. Mahdollisuus hyödyntää raideliikennettä parantaa alueen saavutettavuutta ja kiinnostavuutta.


Keskusta

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat
Liiketilat	20–55	
Toimistotilat (vanha)		9–14
Toimistotilat (uusi/saneerattu)		14–18
Liiketilat	9–18	
Toimistotilat		9–14
Liiketilat	8–13	
Toimistotilat		8–12

Muut kasvukeskukset

KUOPIO

© KUOPION KAUPUNKI / VICENTE SERRA



Technopolis myi liiketoimintansa Kuopiossa

TEKSTI: OSKARI ISOLAURI

Kuopion vuoden 2019 merkittävin kauppa tehtiin, kun Technopolis myi loput 60 prosenttia Technopolis Kuopio Oy:n liiketoiminnasta KPY sijoitus Oy:lle, joka omistaa edellisen nyt sataprosenttisesti mukaan lukien kaikki kiinteistöt sekä niihin liittyvän palveluliiketoiminnan. Technopolis Kuopiolla on noin 70 000 m² valmista ja 17 000 m² toimitilaa rakenteilla.

Trevian Suomi teki ensimmäisen hankintansa Kuopiossa, kun se osti Leväsen kaupunginosassa sijaitsevan Kauppapaikka Hermanin. Liikekiinteistön vuokrattava ala on noin 12 700 m². Vuonna 2019 tehtiin muitakin pienempiä kauppia.

Alueella on käynnissä useita merkittäviä investointeja pääasiassa Kuopion Portin eli rautatieaseman seudulla, jonka rakentaminen alkoi vuonna 2018. Alueelle rakennetaan vaiheittain asun-

toja, hyvinvointipalveluja, liike- ja toimitilaa sekä terveys- ja hoivapalveluita. Rakennushankkeiden tarkoitus valmistua vuonna 2023.

Savilahden alueen kehittäminen etenee. Savon ammattiopiston uuden kampuksen rakentaminen alkoi vuonna 2019, ja sen on määrä valmistua vuonna 2023. Kampus tarjoaa tilat 7 000 opiskelijalle. Kokonaisuudessaan alueelle rakennetaan 2020-luvulla uusia tiloja yli 15 000 opiskelijalle, työntekijälle ja asukkaalle.

Kaupankäynti Rovaniemellä edellisvuotta rauhallisempaa

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA

Rovaniemellä ei tehty vuonna 2019 suuria toimitilakauppoja, ja esimerkiksi Rovaniemen koulutuskuntayhtymän ja Hansaman Oy:n välinen kauppa ydinkeskustan entisestä hotelli- ja ravintolaoppilaitoksesta purettiin. Ydinkeskustaan on vireillä mittavia uudishankkeita.

Osuuskauppa Arina hakee asema-kaavamuutosta Lordi-aukion reunalla olevaan kortteliin jopa 24-kerroksista hotellia varten. Trevian Rahastot AIFM Oy hankki omistukseensa vuoden 2018 lopulla kauppakeskus Sampokeskuksen ja Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy samoihin aikoihin sen viereisen Antinkulman kiinteistön. Yritykset ovat yhdessä esittäneet Rovaniemen kaupungille Sampokeskuksen korttelin ja ydinkeskustan kehittämistä. Ehdotus sisältää 26-kerroksisen hotellitornin Antinkulman tontille.

City-hotellin viereen on saatu poikkeuslupa 9-kerroksisen hotellin rakentamiselle. Julkisuuteen nousee koko ajan muitakin mittavia matkailua palvelevia hankkeita, joiden toteutumisesta ei kuitenkaan ole varmuutta. Viime kesänä alkoivat Mini-Manin 12 000 m²:n hypermarketin rakennustyöt Lampelassa rautatien eteläpuolella. Sen on määrä valmistua elokuussa 2020.

Poriin suunnitteilla useita liiketilahankkeita

TEKSTI: MARI ROUVALI

Investors House myi kesällä 2019 hotelli-kiinteistön Porin keskustasta Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimalle Evli Vuokra- tuotto -rahastolle. Hotelli on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Scandicille. Hotellin lisäksi kiinteistössä on kolme toimistovuokralaista.

Keskustan ulkopuolelle on suunnitella useita liiketilahankkeita. Satakunnan Osuuskauppa suunnittelee suurta kauppakeskusinvestointia Mikkolaan nykyisen Prisman viereen. Hankkeeseen haetaan yhtä tai useampaa kumppania. Kohteeseen on suunniteltu yhteensä 18 000 m² kahdessa kerroksessa, mikä tuplaa Prisman pinta-alan. Uusi kauppa-keskus vie tilaa nykyisiltä parkkipaikoilta, joten osa niistä siirrettäisiin maan alle. Investoinnin arvo on 40–60 miljoonaa euroa, ja tavoiteltu valmistumisajan-kohta on 2020-luvun alkupuolella.

Kiinteistösijoitusyhtiö P3 Partners on hakenut kaavamuutosta Helmentien, Hornintien ja Paanakedonkadun rajaamaan kortteliin, jonne suunnitellaan 8 400 k-m²:n kiinteistöä. Tästä ruokakaupan osuus olisi 3 600 m². Puuvillan kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusosaa.

Porin kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt suunnittelevat valtion ja kaupungin työntekijöiden sijoittamista yhteistiloihin perusteellista remonttia kaipaavalle Teljäntorille. Toinen vaihtoehto on uudisrakennus keskusta-alueella. Kaupungin ja valtion toimistoväkeä työskentelee tällä hetkellä yli 20 toimipisteessä. Yhteistoimistoon tulisi yhteinen asiakaspalvelu ja noin 460 kaupungin ja 340 valtion työntekijää.

Alun perin Raumalle suunniteltu Narmacon Oy:n kylpylähotellihanke onkin sijoittumassa Porin Kirjurinluotoon. Kaupunginhallitus myönsi tontti-varauksen kylpylähotellille alueelle, jolle aiemmin suunniteltiin monitoimiareena. Narmacon jätti kaupungille 14 kuukauden varauksen, joka koskee pinta-alaltaan 20 568 m²:n tonttia. Hotellirakennuksen rakennusoikeus olisi korkeintaan 8 227 k-m². Tontin vuokraamisesta tai myymisestä tehdään erillinen päätös.

Seinäjoella toteutui merkittäviä kiinteistökauppoja

TEKSTI: LEENA SMEDS

Loppuvuodesta Seinäjoelle avattiin Suomen kolmas Ideapark. Kauppakeskukseen tuli yli sata liikettä ja toimijaa ja kaikkiaan 70 000 m². Sinne avattiin monia Seinäjoelle uusia brändejä, kuten Burger King, New Yorker, Cubus sekä Fressi. Kauppakeskus on saanut hyvän vastaanoton ja koetaan kiinnostavaksi. Ydinkeskustan liiketilojen käyttöaste on samalla hieman laskenut, kun joi-takin toimijoita on siirtynyt Jouppiin. Kauppakeskus tarjoaa myös muita palveluita, kuten päiväkodin sekä liikunta- ja hyvinvointipalveluita.

Vuoden kuluessa Seinäjoella toteutui useita merkittäviä kiinteistökauppoja. Oikeustalo vaihtoi omistajaa sijoittaja-kaupassa, kun Trevian Suomi Kiinteistöt I teki ensimmäisen hankintansa alueelta. Kohteessa on vuokralaisena Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus pitkällä sopimuksella. Posti myi logistiikkakeskuksen alueelle laajentavalle yritykselle. Janitan entinen kenkätehdas sai uuden käyttäjäomistajan, joka laajentaa toimintaansa Pirkanmaalta Seinäjoelle.

Yksi suurimpia yksittäisiä rakennushankkeita on keväällä käynnistynyt, pinta-alaltaan 26 300 m²:n M-rakennus keskussairaalan yhteyteen. Rakennus valmistuu kesällä 2021 psykiatrisen sairaanhoidon käyttöön. Uusia asun- tohankkeita on suunnitteilla Lehtisen kortteliin, josta puretaan vanha liike-keskus ja tilalle kaavaillaan kahdeksan asuinkerrostalon kokonaisuutta. Samalla naapurissa olevaa Megakeskusta korjataan vastaamaan Lehtisen talosta muut- tavien tarpeisiin.

Lappeenrannan haasteena vajaakäyttö

TEKSTI: MATTI SISTO

Lappeenrannan toimitilamarkkinan viime vuosien ongelmana on ollut vajaa- käytön kasvu. Se näkyy huomattavana myös vanhaan ydinkeskustaan toteute- tuissa katutasen liiketiloissa. Vain pie- nimvät tilat tuntuvat löytävän vuokra- laisia, eikä ostokysyntää juuri ole.

Muun muassa Fennican ja OP:n tont- tirahastot ovat olleet aktiivisia Lappeen- rannan keskustassa. Ne ovat ostaneet useita asuin- ja liiketontteja keskusta- alueelta.

Biltema aikoo laajentaa Myllymäen myymäläänsä. Alueen asemakaavamuut- os ja vanhojen rakennusten purku mah- dollistavat Prisman laajennuksen noin 3 000 m²:lla. Kokonaisarvoltaan noin 13,5 miljoonan euron laajennus koskee pääosin Prisman yhteydessä sijaitsevia vuokrattavia liiketiloja ja paikoitusta, mutta myös omat tilat saneerataan. Armadan S-marketin tiloja sen sijaan supistettiin vastaamaan paremmin ympärivuotista tarvetta.

Raatihuoneen ja Pormestarin kortte- leihin suunnitellaan asuin- ja liikeraken- tamista purettavien seurakuntakeskuk- sen ja liikerakennusten tilalle. Kaupunki haluaisi keskustaan myös hotellin, joka valmistuisi samaan aikaan suunnitellun monitoimijäähallin kanssa. Jäähallia suunnitellaan joko Kisapuistoon tai Lappeenkadun päälle rakennettavalle kannelle.

© Seinäjoen kaupunki



Esimerkkejä Catellan transaktioista 2019

Arvokiinteistön myynti Helsingin ydinkeskustassa

Catella toimi neuvonantajana OP Henkivakuutus Oy:lle sen myydessä osoitteessa Eteläesplanadi 12 sijaitsevan Wasa Bankin talonakin tunnetun historiallisen maamerkkikiinteistön. Näyttävän kivitalon rakennutti Wasa Aktiebank vuosina 1898–1899, ja 1990-luvulla rakennus toimi Nokian pääkonttorina. Kiinteistöä on remontoitu vuosien saatossa useaan kertaan, ja tänä päivänä se tarjoaa nykyaikaiset toimitilat 12 vuokralaiselle. Vuokrattava ala on noin 5 700 m². Ostaja oli saksalainen Union Investment. Kauppahinta oli noin 50 miljoonaa euroa.



Kahden modernin asuinkiinteistön myynti pääkaupunkiseudulla

Catella toimi Ålandsbankenin asuntorahaston neuvonantajana kahden modernin vuokra-asuntokohteen myynnissä pääkaupunkiseudulla. Kohteet on rakennettu vuosina 2014 ja 2017, ja niissä on yhteensä 87 laadukasta asuntoa. Ostaja on kansainvälisen AEW:n hallinnoima saksalainen eläkerahasto. Kohteet sijaitsevat keskeisillä paikoilla Helsingin Jätkäsaarella sekä Espoon Matinkylässä lähellä päivittäispalveluja hyvien liikenneyhteyksien varrella.



Merkittävän rakennusoikeuden myynti Pasilassa

Catella toimi Senaatti-kiinteistöjen neuvonantajana 37 000 k-m²:n toimisto-, asunto- ja liiketilan rakennusoikeuden myynnissä Keski-Pasilasta. Ostaja oli Skanska. Tontti sijaitsee aivan Pasilan aseman ja Tripla-kauppakeskuksen vieressä. Skanskan alustavien suunnitelmien mukaan kortteliin toteutetaan ensin toimisto- ja liiketiloja, sitten vapaarahoitteista ja tuettua asuntotuotantoa sekä kaikkia hankkeita palveleva pysäköintilaitos. Rakentaminen alkaa vuoden 2021 jälkipuoliskolla.



Modernin liikekeskuksen myynti Espoon Suomenojalla

Catella toimi Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n neuvonantajana sen myydessä Espoon Suomenojalla sijaitsevan modernin liikekeskuksen. Ostaja oli Erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I. Suomenoja on Espoon johtava vähittäiskaupan alue erinomaisten liikenneyhteyksien varrella. Liikekeskus on rakennettu vuonna 2015, ja sen vuokrattava ala on yhteensä noin 8 000 m². Kohteeseen kuuluu yli 200 pysäköintipaikkaa. Päävuokralainen on XXL Sports & Outdoor. Lisäksi kohteessa on useita Motor Center -brändin alla toimivia yrityksiä, jotka tarjoavat laajan valikoiman palveluita autoilijoille.



Vaihtoehtoisen velkarahoituksen kartoittaminen ja hankinta

Catella toimi NREP:n neuvonantajana vaihtoehtoisen seniorirahoituksen kartoittamisessa ja hankinnassa. Vaihtoehtoisia velkarahoituksen lähteitä selvitettiin laajasti, ja markkinaa tutkittiin monesta näkökulmasta. Catella tunnisti useita potentiaalisia pitkäaikaisia rahoituskumppaneita ja johti keskusteluja sekä neuvotteluja heidän kanssaan, mikä johti rahoitussopimukseen pohjoismaisen instituution kanssa.

FINLAND | NOVEMBER 2019



























Strategic debt financing advisory
Market study and raising of alternative
debt financing package

 **NREP**

AMOUNT NOT DISCLOSED

Esimerkkejä referensseistä

TRANSACTIONS

<p>FINLAND DECEMBER 2019</p> <p>Advisor to Julius Tallberg-Kiinteistöt in the sale of a retail centre in Espoo</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2019</p> <p>Advisor to Nordika Fastigheter AB in the acquisition of an office property in Helsinki</p> <p>FOREIGN INVESTOR</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2019</p> <p>Advisor to Valion Eläkekassa and Valion Keskinäinen Vakuutusyhtiö in the sale of three residential properties in the HMA</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND NOVEMBER 2019</p> <p>Advisor to Kesko Group in the sale of a retail property in Oulu to a private investor</p>  <p>PRIVATE INVESTOR</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND NOVEMBER 2019</p> <p>Strategic debt financing advisory Market study and raising of alternative debt financing package</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND SEPTEMBER 2019</p> <p>Advisor to Senate Properties in the investment of 37,000 sqm of building right in Pasila, Helsinki</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND SEPTEMBER 2019</p> <p>Advisor to Pegasos Real Estate Ky in the sale of an office property in Helsinki</p> <p>Pegasos Real Estate Ky</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND SEPTEMBER 2019</p> <p>Advisor to Varma Mutual Pension Insurance Company in the sale of the Syke shopping centre in Lahti</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND AUGUST 2019</p> <p>Advisor to OP Life Assurance Ltd in the sale of a historic landmark property in the Helsinki CBD</p>   <p>APPROX. EUR 50 MILLION</p>	<p>FINLAND AUGUST 2019</p> <p>Advisor to Ålandsbanken in the sale of two modern residential properties in the HMA</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND JULY 2019</p> <p>Advisor to Tradeka-kiinteistöt Oy in the sale of Scandic hotel property in Helsinki</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND JUNE 2019</p> <p>Advisor for Investors House in the sale of a hotel property in the city centre of Pori</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND JUNE 2019</p> <p>Advisor for a foreign investor in the sale of Myllypuro shopping center in Helsinki</p> <p>FOREIGN INVESTOR</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND JUNE 2019</p> <p>Advisor to a foreign investor in the sale of a retail property in Oulu</p> <p>FOREIGN INVESTOR</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND MARCH 2019</p> <p>Advisor to FinCap in the sale of two care properties in Southern Ostrobothnia</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND FEBRUARY 2019</p> <p>Advisor to Alfred Kordelin foundation in the sale of a courthouse property in Seinäjoki</p>   <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>

VALUATION

<p>FINLAND 2019</p> <p>Valuation of property portfolio in Finland to Ilmarinen</p>  <p>820,000 sq.m.</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2019</p> <p>Valuation of care property portfolio in Southern Finland</p>  <p>49,000 sq.m.</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2019</p> <p>Valuation of industrial and office properties in Tampere and in Turku to Sandvik Eläkesäätiö</p>  <p>26,800 sq.m.</p>	<p>FINLAND SEPTEMBER 2019</p> <p>Valuation of an industrial property in Varkaus to Sumitomo SHI FW Energia Oy</p>  <p>34,400 sq.m.</p>
---	--	---	---

Suomen kiinteistömarkkinat Kevät 2020



Helsinki
(PKS)



Tampere



Turku



Oulu



Lahti



Jyväskylä



Vaasa

TOIMISTOT (Q4 2019)

→ Ennuste (Q2 2020)

Tilakanta (m ²):	8 550 000	900 000	840 000	640 000	300 000	380 000	290 000
Vajaakäyttöaste (%):	12,3 →	9,7 →	6,9 →	7,4 →	8,9 →	8,2 →	6,5 →
Prime-tuottovaade (%):	3,3 →	6,3 ↘	6,5 ↘	7,25 →	7,75 ↘	7,5 →	8,0 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	35,5 →	22 ↗	21 ↗	23 →	18,5 →	20,5 →	16 →

LIIKETILAT (Q4 2019)

→ Ennuste (Q2 2020)

Tilakanta (m ²):	3 830 000	1 120 000	960 000	720 000	770 000	930 000	530 000
Vajaakäyttöaste (%):	2,9 →	6,5 →	4,7 →	3,8 →	3,2 →	3,3 →	2,9 →
Prime-tuottovaade (%):	4,4 →	6,75 →	6,75 →	7,25 →	7,75 →	7,5 →	8,0 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	155 →	70 →	70 →	70 →	45 →	50 →	55 →

TEOLLISUUS- JA LOGISTIIKKATILAT (Q4 2019)

→ Ennuste (Q2 2020)

Tilakanta (m ²):	7 930 000	2 120 000	2 240 000	1 310 000	1 930 000	1 180 000	780 000
Vajaakäyttöaste (%):	4,6 →	2,3 →	3,3 →	2,7 →	2,3 →	1,8 →	2,0 →
Prime-tuottovaade (%):	5,7 →	8,0 →	8,5 →	9,25 →	9,75 →	9,75 →	9,5 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	10,5 →	8,0 →	7,0 →	8,0 →	6,0 →	7,5 →	6,0 →

Vuokratasojen ja tuottovaatimusten osalta on käytetty seuraavia kriteerejä:

Vuokrat ovat bruttovuokria.

Liiketilat: Katutason 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 päävuokralaiset, 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

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

CORPORATE FINANCE & TRANSACTIONS

HELSINKI

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

Jan Malms
 +358 (0)50 5897 781

Markus Juvala
 +358 (0)50 3737 540

Erkki Hakala
 +350 (0)50 3625 768

Petteri Heikkinen
 +358 (0)40 7301 669

Ella Sperling
 +358 (0)50 5016 502

Jon Nyström
 +358 (0)40 5890 253

Oskari Isolauri
 +358 (0)50 3479 900

Lauri Ruokonen
 +358 (0)50 4722 406

Elisa Korpela
 +358 (0)40 5718 078

Jermu Kujanpää
 +358 (0)44 2190 393

Kiia Lahtinen
 +358 (0)50 4535 181

TAMPERE

Pertti Miettinen
 +358 (0)40 0624 801

Sami Saraste
 +358 (0)50 3014 455

Frans Ahokas
 +358 (0)50 3439 244

Päivi Metsänoja
 +358 (0)50 5555 135

TURKU

Sami Matara
 +358 (0)50 0408 667

Aaro Suvanto
 +358 (0)44 5445 321

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

Catella Asset Management Oy

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

ASSET MANAGEMENT

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

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

Tatu Wiederholm
 +358 (0)50 5645 014

Niko Raittinen
 +358 (0)50 4362 012

Lauri Janhunen
 +358 (0)50 3050 754

Petteri Virtanen
 +358 (0)40 5539 719

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

VALUATION

HELSINKI

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

Pertti Raitio
 +358 (0)40 0538 105

Sini Vedenoja
 +358 (0)40 0538 542

Tuomas Kontola
 +358 (0)40 7498 292

Matias Juslin
 +358 (0)50 4702 014

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

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