



CATELLA

Markkinakatsaus

SUOMI
KEVÄT 2021

Sisältö

JOHDANTO

- 2 Catella lyhyesti
- 3 Pääkirjoitus
- 4 Investointimarkkina
- 7 CREDI
- 8 Euroopan toimistomarkkinat
- 10 Transaktioita Suomessa 2020

TOIMITILAMARKKINAT

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

MUUTA

- 28 Esimerkkejä transaktioista 2020
- 29 Esimerkkejä referensseistä
- 30 Suomen kiinteistömarkkinat
- 31 Yhteystiedot



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

Kansikuva: Antilooppi on aktiivisesti mukana kehittämässä tulevaisuuden työympäristöä Hakaniemen alueella. Sinne valmistuu vuoden 2021 lopussa entisen Elannon talon käsittävä, 22 000 m²:a uuden ajan toimitilaa tarjoava Siltasaari 10 -hanke. Kiinteistöön toteutetaan päivittäistavarakauppa, kahteen kerrokseen ravintola- ja kahvilapalveluita sekä viisi kerrosta modernia toimistotilaa Antiloopin POOL-konseptilla, joka tarjoaa vuokralaisille joustavia tilaratkaisuja muuttuvaan tarpeeseen.

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 Suomessa kattavat seuraavat toimialat: Transaktiopalvelut, Capital Markets -palvelut, Arviointi- ja konsultointipalvelut, Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa ja Asset Management -palvelut. Catellan palveluksessa on yli 550 henkilöä 14 eri maassa. Suomessa Catella on johtava neuvonantaja kiinteistömarkkinoilla työllistäen 44 ammattilaista viidellä paikkakunnalla.

Transaktiopalvelut

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

Capital Markets -palvelut

- Rahoitusneuvonanto
- Oman pääoman hankinta
- Pääomarakenteen uudelleenjärjestelyt

Arviointi- ja konsultointipalvelut

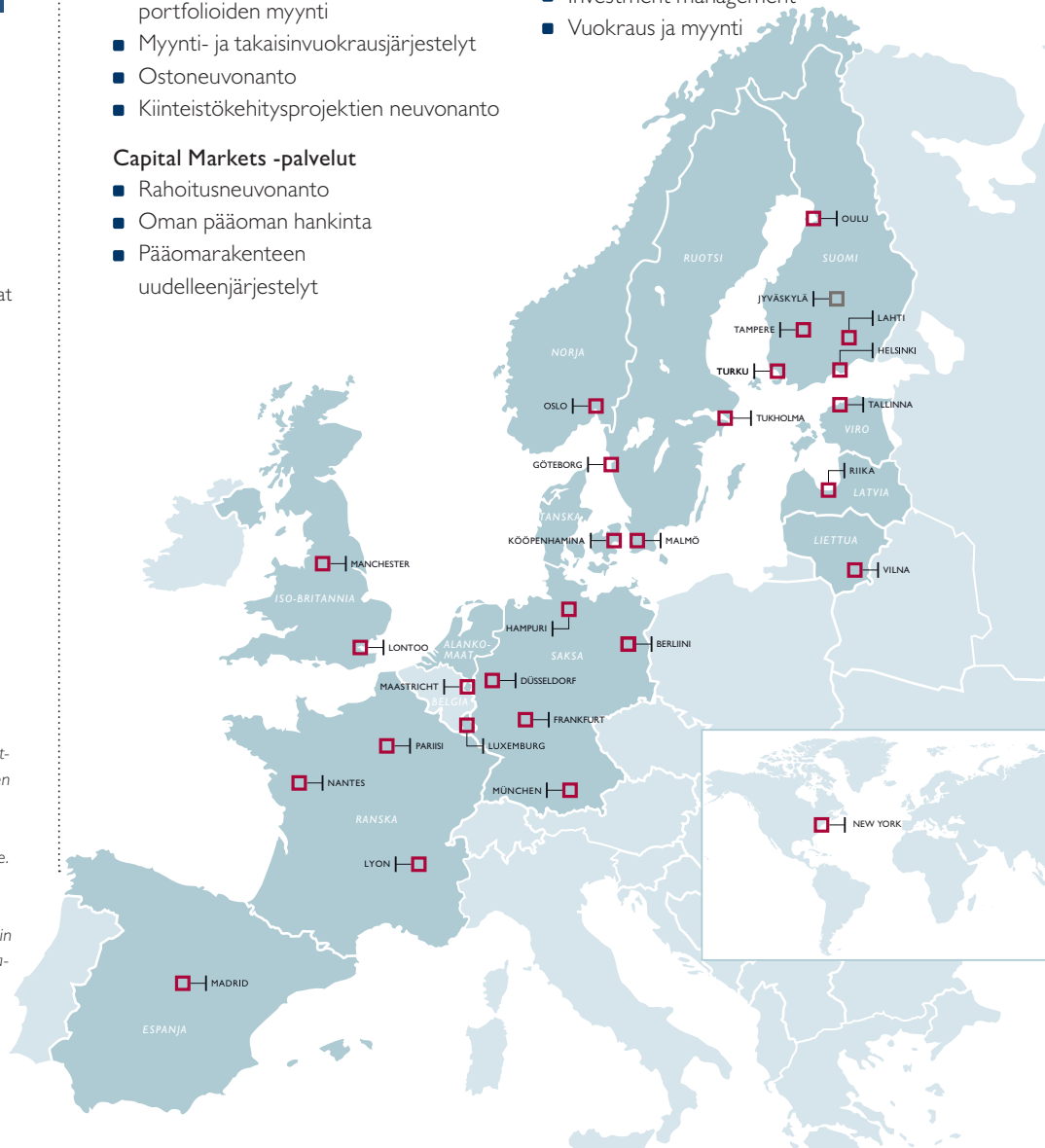
- Auktorisoidut lausunnot (AKA, KHK ja RICS)
- Yksittäisten kiinteistöjen arviointi
- Portfoliojen arviointi ja analysointi
- Toimitiloihin liittyvät strategiset ja taloudelliset selvitykset
- Markkinavuokra-analysit
- Markkina-alueanalyysit

Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa

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

Asset Management -palvelut

- Rääätöity kiinteistövarainhoito
- Kiinteistök kehittämisen
- Investment management
- Vuokraus ja myynti



Pandemiasta huolimatta kiinteistöt edelleen houkuttelevia sijoituskohteita

Vuoteen 2020 lähdeittäessä tuskin arvattiin millainen siitä tulisi. Keväällä kiinteistökauppamarkkinoilla koettiin täysin poikkeuksellinen äkkipysähdys koronaviruspandemian ja yhteiskunnan sulkemisen seurauksena ja syksyllä asteittainen hidas elpyminen. Kaikesta huolimatta kiinteistömarkkina on säilynyt yllättävän vahvana toisin kuin finanssikriisin jälkeen vuonna 2009. Transaktiovolyymikin oli lopulta noin 5,7 miljardia euroa, joka ylittää selvästi 10 vuoden keskiarvotason.



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

Tällä hetkellä näyttäisi siltä, että Suomen talous selvisi koronavuodesta paremmin kuin moni osasi viime keväänä odottaa ja selvästi paremmin kuin Euroalue keskimäärin. Euroopan komissio arvioi Suomen vuoden 2020 bruttokansantuotteen pudonneen noin 4,3 prosenttia verrattuna Euroalueelle ennustettuun noin 7,8 prosentin pudotukseen. Vuoden 2009 finanssikriisiinkin verrattuna tämänkertainen pudotus on selvästi pienempi, sillä silloin Suomen BKT laski peräti noin 8 prosenttia.

Euroopan komissio ennustaa Suomen talouden palautuvan kasvu-uralle jo tänä vuonna 2,9 prosentin kasvuvauhdilla ja kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2022. Jos ennusteet pitävät lopulta paikkansa, Suomi näyttäisi selviytyvän pandemian aiheuttamasta talouskriisistä suhteellisen hyvin.

Ulkomainen sijoittajakiinnostus edelleen vahvaa

Ulkomainen sijoittajakiinnostus Suomea kohtaan säilyi yllättävän vahvana läpi vuoden, mikä johtuneekin ainakin osittain maamme suhteellisen hyvästä taloudellisesta tilanteesta. Ulkomaisten sijoittajien osuus transaktiovolyymistä

olikin lopulta jälleen yli 50 prosenttia. Markkinoilla nähtiin pandemiasta huolimatta myös muutama uusi ulkomainen sijoittaja, kun Lasalle Investment Management sekä belgialainen Cofinimmo tekivät syksyllä ensimmäiset kiinteistöhankintansa Suomesta. Koronaviruksen aiheuttamat matkustus- ja muut rajoitukset sekä yleinen epävarmuus kuitenkin hankaloittavat edelleen kaupantekoa. Onkin vaikea nähdä transaktiovolyymin palaavan aiempien vuosien tasolle ennen kuin virus on saatu hallintaan.

Vuokramarkkinoilla taantuma näkynyt tähän asti yllättävän vähän

Talouden ajautuessa taantumaan toimitilamarkkinan vajaakäyttöasteet ovat usein kääntyneet selvään nousuun. Mielenkiintoista koronataantumassa on ollut se, että vajaakäyttöasteissa ei ole toistaiseksi nähty juurikaan muutosta. Myöskään toimitilatojen prime-vuokrissa merkittävää pudotusta ei ole toistaiseksi nähty. Liikekiinteistöissä sen sijaan vuokrat ovat kyllä tulleet jo jonkin verran alaspäin, mutta liikekiinteistöt ovatkin olleet hotellien lisäksi tämän kriisin suurimpia kärsijöitä.

Emme kuitenkaan usko, että toimitilamarkkina selviää talouskriisistä ilman

vaikutuksia tälläkään kertaa. On mahdollista, että toimisto- ja liiketilapuoella nähdään enemmän vajaakäyttöä ja haasteita kevään aikana. Pidemmällä aikavälillä toimitilatarpeeseen vaikuttanee myös etätyön vakiintuminen osaksi normaalia työntekoa.

Kiinteistökauppamarkkina näyttäisi pysyvän aktiivisena

Kiinteistösijoitusmarkkinaa on pitänyt ja pitää edelleen aktiivisena historiallisen matalana pysyttelevä korkotasoo, joka vaikuttaa merkittävästi etenkin vahvan kassavirran omaavien kiinteistöjen houkuttelevuuteen sijoituskohteina. Vaikka kiinteistösijoittamiseenkin liittyy tällä hetkellä enemmän epävarmuutta kuin ennen koronaa, on hyvä huomata, että kiinteistöjen tuottoero suhteessa korkotuottoihin on edelleen lähellä ennätystasoa. Kun rajoitukset lopulta poistuvat ja talous palautuu kasvu-uralle, kiinteistökauppa-aktiiviteettikin saattaa palautua varsin hyvälle tasolle. Tällä kertaa voidaankin ehkä välttää finanssikriisin jälkeen koetun kaltainen usean vuoden heikko kaupankäyntimarkkina.

Investointimarkkina

TEKSTI: LAURI RUOKONEN JA MARKUS JUVALA



© Olli Aalto/Vastavalo.fi

Transaktiovolyymi laski vain hieman edellisvuodesta

Kiinteistökaupan transaktiovolyymi vuonna 2020 oli 5,7 miljardia euroa, mikä ylittää vuosien 2010–2019 vuotuisen 5,0 miljardin keskiarvotason. Vuoden alku oli vahva transaktiomarkkinoilla, ja ensimmäisellä kvartaalilla saavutettiin ennätyskorkea 3,0 miljardin euron volyyymi. Koronaviruspandemian seurauksena markkina kuitenkin lähes pysähtyi maaliskuun jälkeen, ja toisen kvartaalin volyyymi noin 400 miljoonaa euroa oli alhaisin sitten vuoden 2013 kolmannen kvartaalin. Vuoden lopussa tehtiin kuitenkin taas useita kauppia, ja neljännen kvartaalin volyyymi oli noin 1,7 miljardia euroa.

Toimistot säilyttivät asemansa vaihtetuimpana tilatyypinä. Toimistojen

osuus vuoden volyymistä oli noin 27 prosenttia. Toiseksi vaihdetuin tila-tyyppi olivat hoiva- ja julkiskäyttöiset kiinteistöt, jotka toistamiseen lähes kaksinkertaistivat osuutensa kokonaisvolyyminä, nyt noin 25 prosenttiin. Asunnot olivat kolmanneksi vaihdetuin kiinteistötyyppi noin 20 prosentin osuudella.

Kansainvälinen kysyntä vahvaa pandemiasta huolimatta

Poikkeusolosuhteista huolimatta ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyyminä pysyi korkealla noin 53 prosentissa, mikä vastaa edellisten vuosien tasoa. Keväällä kriisin puhjettua ulkomaisten sijoittajien sijoitustoiminta Suomessa hiljeni melkoisesti muuttamien kuukausien ajaksi. Yksi suurimmista syistä olivat keväällä asetetut

matkustusrajoitukset, jotka vaikeuttivat myyntiprosessien kannalta olennaisen kohdekäyntien järjestämistä. Ulkomaisista sijoittajista toimintakykyisimpiä olivat ne, joilla oli toimisto tai paikallisia kumppaneita Suomessa.

Poikkeusoloista huolimatta Suomeen rantautui uusia ulkomaisia sijoittajia: LaSalle Investment Management ja Cofinimmo. Lisäksi Warburg HIH teki pitkän tauon jälkeen paluun Suomen markkinaan.

Hoiva- ja julkisen sektorin kiinteistöt kiinnostavat

Kiinnostus hoiva- ja julkisen sektorin kiinteistöjä kohtaan jatkoi kasvuaan vuonna 2020, erityisesti ulkomaisten sijoittajien taholta. Sektorin houkuttelevuutta selittävät ainakin osin pitkät

vuokrasopimukset ja luotettaviksi koetut vuokralaiset. Esimerkkejä vuoden 2020 aikana tällä sektorilla tehdyistä merkittävistä kaupoista ovat Hemfosan myynti ruotsalaiselle SBB:lle ja Hoivatilat Oy:n myynti belgialaiselle Aedificalle. Vuoden toisellakin puoliskolla tehtiin merkittäviä kauppia, kun SBB osti eQ Hoiva-kiinteistöiltä hoivaportfolion 222 miljoonalla eurolla ja Hoivatilat osti Ilmariselta hoivaportfolion 82 miljoonalla eurolla.

na eurolla ja Hoivatilat osti Ilmariselta hoivaportfolion 82 miljoonalla eurolla.

Merkittäviä toimisto- ja liiketilakauppoja

Keväällä ennen koronakriisin puhkeamista saatiin päätökseen muutamia isoja toimisto- ja liiketilakauppoja. Tammi-kuussa OP myi Vallilassa sijaitsevan

pääkonttorikiinteistönsä 480 miljoonalla eurolla eteläkorealais-suomalaiselle sijoittajakonsortiolle, johon kuuluvat eläkeyhtiö Varma, NH Investment & Securities ja Shinan Investment Corp. Maaliskuussa Antilooppi ja Sponda saivat päätökseen yhdeksän Ruoholahdessa sijaitsevan toimitilakiinteistön kaupan. Ennen poikkeusoloja ehdittiin tehdä muutama merkittävä liiketilakauppakin, joista esimerkkejä ovat Laakkosen seitsemän autokauppakiinteistön myynti ja VVT:n hankkima Itäkeskuksen Prisma.

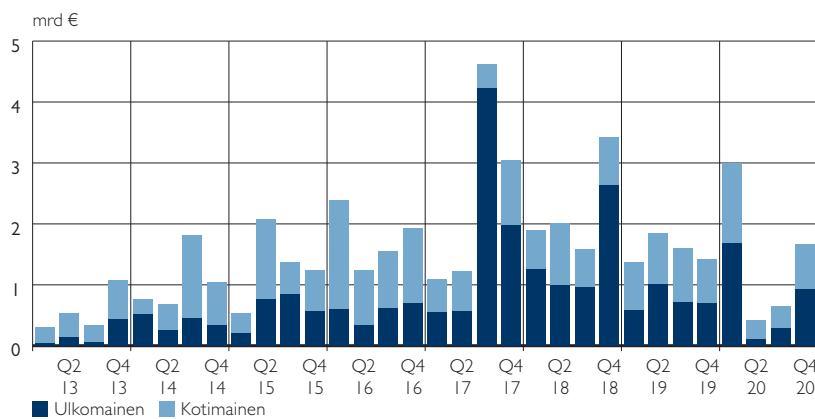
Seuraavat suuremmat toimestokaupat ajoittuivat vuoden toiselle puoliskolle. Elokuussa LaSalle Investment Management hankki OP-Henkivakuutuselta Arkadiankatu 23:ssa sijaitsevan toimitokiinteistön 45,5 miljoonalla eurolla. Samoihin aikoihin saksalainen Warburg HIH osti Keilaniemestä Fiskars Oy:n tulevan pääkonttorin eli Keilaniemi Next -kiinteistön, jota NCC parhailaan rakentaa. Marraskuussa Castellum hankki Lindström Investin 150 miljoonalla eurolla, minkä seurauksena Castellumille siirtyi viisi Kalasatamassa sijaitsevaa toimitokiinteistöä.

Kiinnostus asuntoja ja logistiikka-kohteita kohtaan on vahvistunut

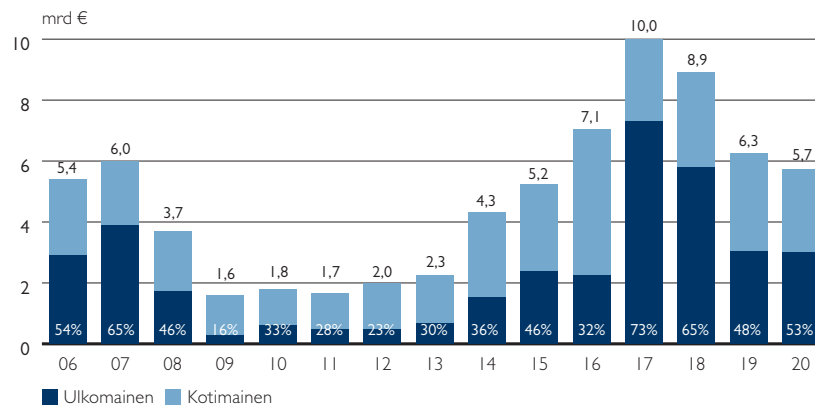
Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaa liittyvästä epävarmuudesta. Vuoden aikana tehtiin useita merkittävän kokoisia asuntoportfoliokauppoja. Helmikuussa Ilmarinen myi lähes 900 asuntoa Areimille. Maaliskuussa SRV ja Kojamo allekirjoittivat 197 miljoonan euron yhteistyösopimuksen vuokra-asuntojen rakentamisesta pääkaupunkiseudulle. Vuoden toisen puoliskon merkittävin asuntokauppa tehtiin joulukuussa, kun M&G European Property Fund sijoitti ensimmäistä kertaa suomalaisille asuntomarkkinoille ostessaan 11 uudisasuinkohteen portfolion 148,5 miljoonalla eurolla.

Logistiikkakohteet ovat asuntojen lisäksi toinen tilatyyppi, jonka sijoittajat ovat kokeneet mielenkiintoiseksi korona-aikanakin. Logistiikan verrat-

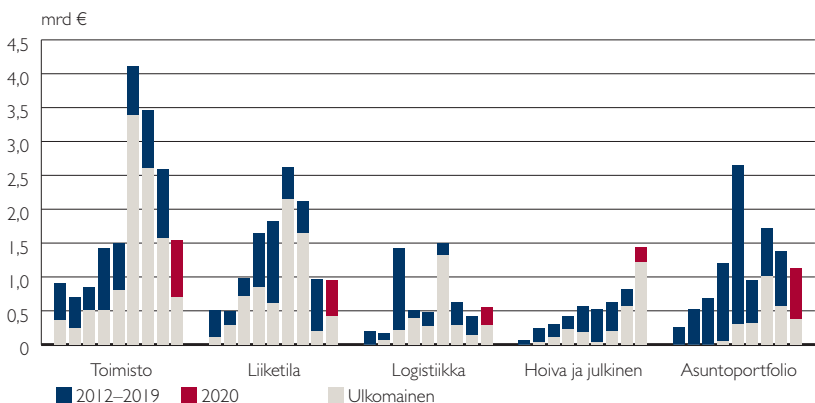
Transaktiovolyymi Suomessa kvartaaleittain 2013–2020



Transaktiovolyymi Suomessa 2006–2020



Transaktiovolyymi käyttötarkoituksen mukaan ja ulkomaisten osuus 2012–2020



tain pientä volyymia suhteessa muihin tilatyypppeihin selittää prime-kohteiden vähäinen tarjonta Suomessa. Esimerkkejä vuonna 2020 tehdyistä merkittävistä logistiikkakiinteistötransaktioista ovat muun muassa Genestan rahaston myymä Juvanmalmi 25 -logistiikkakeskus ja YIT:n myymä K3 North -logistiikkakiinteistö Vantaan Viinikkalassa.

Prime-tuottovaatimukset jälleen laskussa syksyllä pääkaupunkiseudulla

Toimistojen ja logistiikkakohteiden prime-tuottovaatimukset laskivat taas syksyn aikana keväällä koetun sokin ja sitä seuranneen tuottovaatimusten nousun jälkeen. Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus laski syksyllä 0,1 prosenttiyksikköä ja on tällä hetkellä 3,4 prosenttia, mikä on lähellä koronaa edeltänyttä tasoa. Teollisuus- ja logistiikkatilojen osalta saavutettiin vahvan sijoittajakysynnän ansiosta kautta

aikain alhaisin prime-tuottovaatimus 5,6 prosenttia. Koronakriisin aiheuttama epävarmuus on heijastunut eniten liiketiloihin, joiden prime-tuottovaatimukset jatkoivat nousuaan syksykin aikana päättyen 4,9 prosentin tasolle.

Kasvukeskuksissa toimistojen sekä teollisuus- ja logistiikkakohteiden prime-tuottovaatimukset pysyivät vuonna 2020 pääasiassa ennallaan. Liiketilojen prime-tuottovaatimukset sen sijaan nousivat lähes kaikissa kasvukeskuksissa, koska epävarmuus liiketilamarkkinaa kohtaan kasvoi.

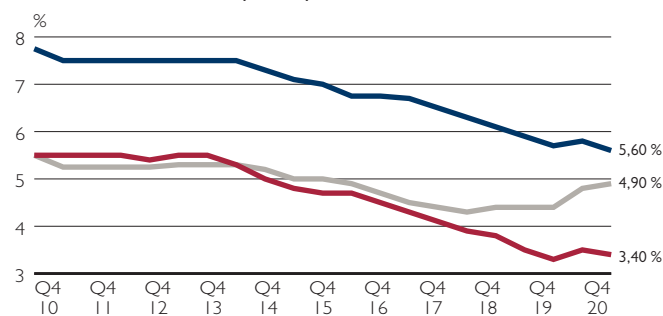
Koronakriisin päättymisen kohentaisi investointimarkkinaa entisestään

Vuonna 2020 saavutettiin haastavista olosuhteista ja pudotuksesta huolimatta edellisten 10 vuoden keskitasoa korkeampi transaktiovolyymi. Myös Ruotsissa volyymi laski vuodesta 2019, vaikkakin hieman vähemmän kuin Suo-

messä, mitä osaltaan selittää Ruotsin vahva kotimarkkina. Tanskassa volyymi puolestaan nousi, erityisesti vuoden lopussa päätetyn HD Ejendomme -asuntosijoitusyhtiön kaupan ansiosta. Kyseessä on yksi kaikkien aikojen suurimmista Tanskassa tehdyistä kiinteistökaupoista.

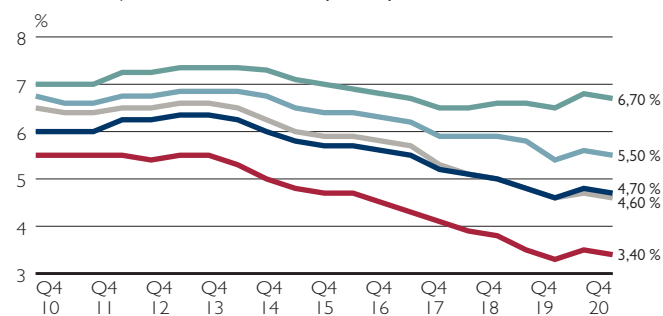
Alhainen korkotasoa pitää kiinteistöt edelleen houkuttelevana sijoituskohteenä, ja uskomme ostajakysynnän säilyvän hyvänä myös vuonna 2021. Poikkeusolojen vuoksi erityisesti myyjien keskuudessa on vielä epävarmuutta, ja siksi paluuta huippuvolyymitasoille tuskin tullaan näkemään ennen rajoitusten purkua ja tilanteen normalisoitumista. Pääkaupunkiseudun tuottovaatimusten osalta ennustamme laskua teollisuus- ja logistiikkakiinteistöille ja vakaata kehitystä toimisto- ja liiketiloille.

Prime-tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla Q4 2020



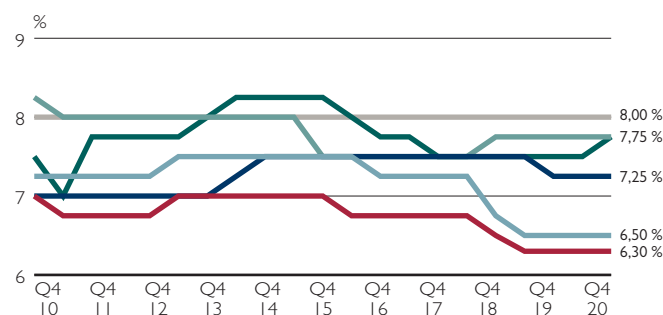
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Toimistotilojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla Q4 2020



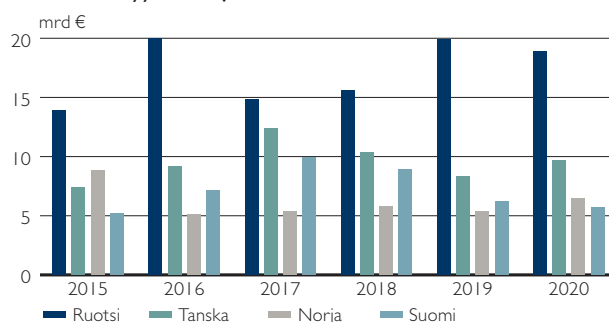
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-tuottovaatimukset kasvukeskuksissa Q4 2020



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

Transaktiovolyymit Pohjoismaissa 2015–2020



Lähde: Catella, RCA



CATELLA REAL ESTATE
DEBT INDICATOR

Catella CREDI

kiinteistörahoituskysely – kevät 2021

TEKSTI: LAURI RUOKONEN

Catellan CREDI on kyselytutkimus, jossa selvitetään kiinteistösijoittajien ja rahoittajien näkemyksiä kiinteistörahoitusmarkkinasta. Q2 20 -kyselyssä saavutettiin Suomen CREDIn mittaushistorian alhaisin pääindeksi lukema. Q4 20 -kyselyssä tästä ennätysalmaisesta tasosta noustiin kuitenkin takaisin lähelle vuoden takaisen kyselyn tuloksia.

CREDI-pääindeksi

Q4 20 -kyselyssä pääindeksi nousi 13,1 yksikköä viime kesänä toteutetusta kyselystä ja päättyi 52,1 yksikön tasolle. Tämä merkitsee rahoitusmarkkinan vakautumista kevään koronaviruksen puhkeamisen jäljiltä. Tulosten perusteella voidaan todeta, että yleisesti ottaen kiinteistösijoittajien näkemykset rahoitusmarkkinasta ovat jonkin verran rahoittajien näkemyksiä positiivisempia. Vastaajien yleisen näkemyksen mukaan rahoitusmarkkinan suotuisan kehityksen uskotaan jatkuvan keväällä 2021.

CREDI-osaindeksit

Keväällä 2020 havaittiin perinteisen pankkirahoituksen saatavuuden he-

kentymistä. Kun tarkastellaan syksyn tilannetta, vastaajien mukaan rahoituksen saatavuus hankkeisiin oli kevääseen verrattuna hieman parempi. Vastaajat uskovat, että saatavuus olisi entisestään parempi keväällä 2021. Rahoituksen saatavuuden eriytyminen on kuitenkin jatkunut. Pankit myöntävät rahoitusta mieluummin matalariskisinä nähdylle kohteille, kuten asunnoille ja logistiikka-kohteille, mutta toisaalta suhtautuminen esimerkiksi erikoistavaravetoisiin liiketilakohteisiin on nihkeämpää.

Vastaajien näkemykset maturiteetti- ja luototusasteista olivat hieman positiivisempia kuin Q2 20 -kyselyssä. Näiden osaindeksien odotetaan myös pysyvän vakaina seuraavat puoli vuotta.

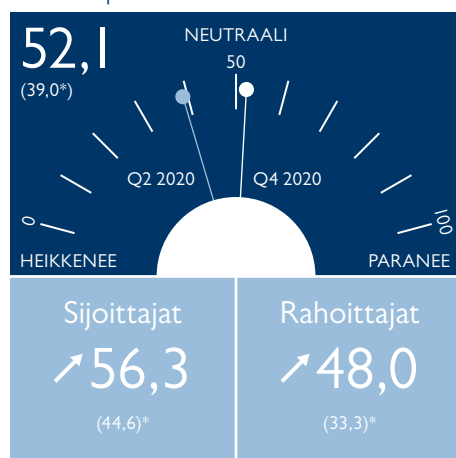
Lähes 40 prosenttia vastaajista näki marginaalien edelleen kasvaneen syksyn aikana. Marginaaleja koskevilla vastaajissa oli kuitenkin hajontaa jonkin verran, ja osa vastaajista koki marginaalien laskeneen syksyn aikana. Enemmistö vastaajista uskoo, että marginaalit pysyvät nykyisillä tasoillaan seuraavan puolen vuoden aikana.

Viimeisten kyselyiden tapaan pankkien ulkopuolinen rahoitus nähtiin osa-alueena, joka kasvaa ja jatkaa kasvuaan seuraavan puolivuotiskauden. Sekä sijoittajien että rahoittajien usko pankkien ulkopuolisen rahoituksen kasvuun tulevaisuudessa on vahvaa, sillä lähes 75 prosenttia vastaajista uskoi vastauksissaan tämän segmentin kasvuun.

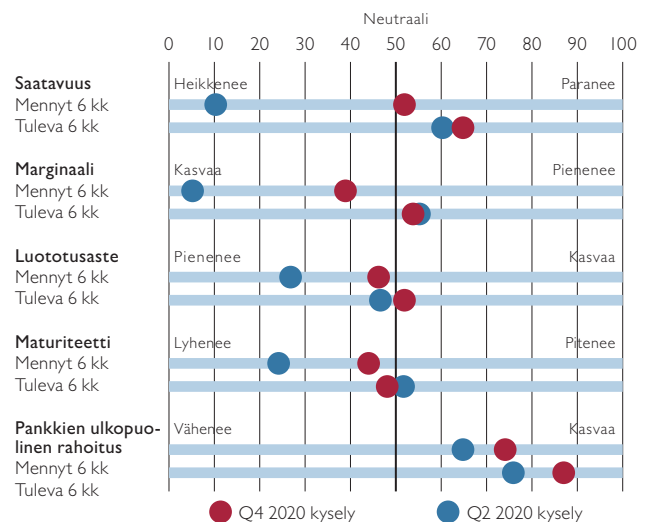
Yhteenveto

Kaiken kaikkiaan vastaajien näkemykset menneestä kuudesta kuukaudesta olivat optimistisempia kuin edellisessä CREDI-kyselyssä. Rahoittajien selektiivisyys ja koronapandemian aiheuttamat haasteet esimerkiksi liike- ja hotelliliikenteiden osalta tulevat luultavasti eriyttämään kiinteistörahoitusmarkkinoita. Tällöin matalariskisinä koetut kohteet tulevat saamaan jatkossakin rahoitusta sijoittajan kannalta hyvillä ehdoilla, mutta samalla rahoituksen saaminen riskisempiin hankkeisiin voi olla sijoittajille huonoillakin ehdoilla erittäin haastavaa.

CREDI-pääindeksi



* = Q2 2020



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

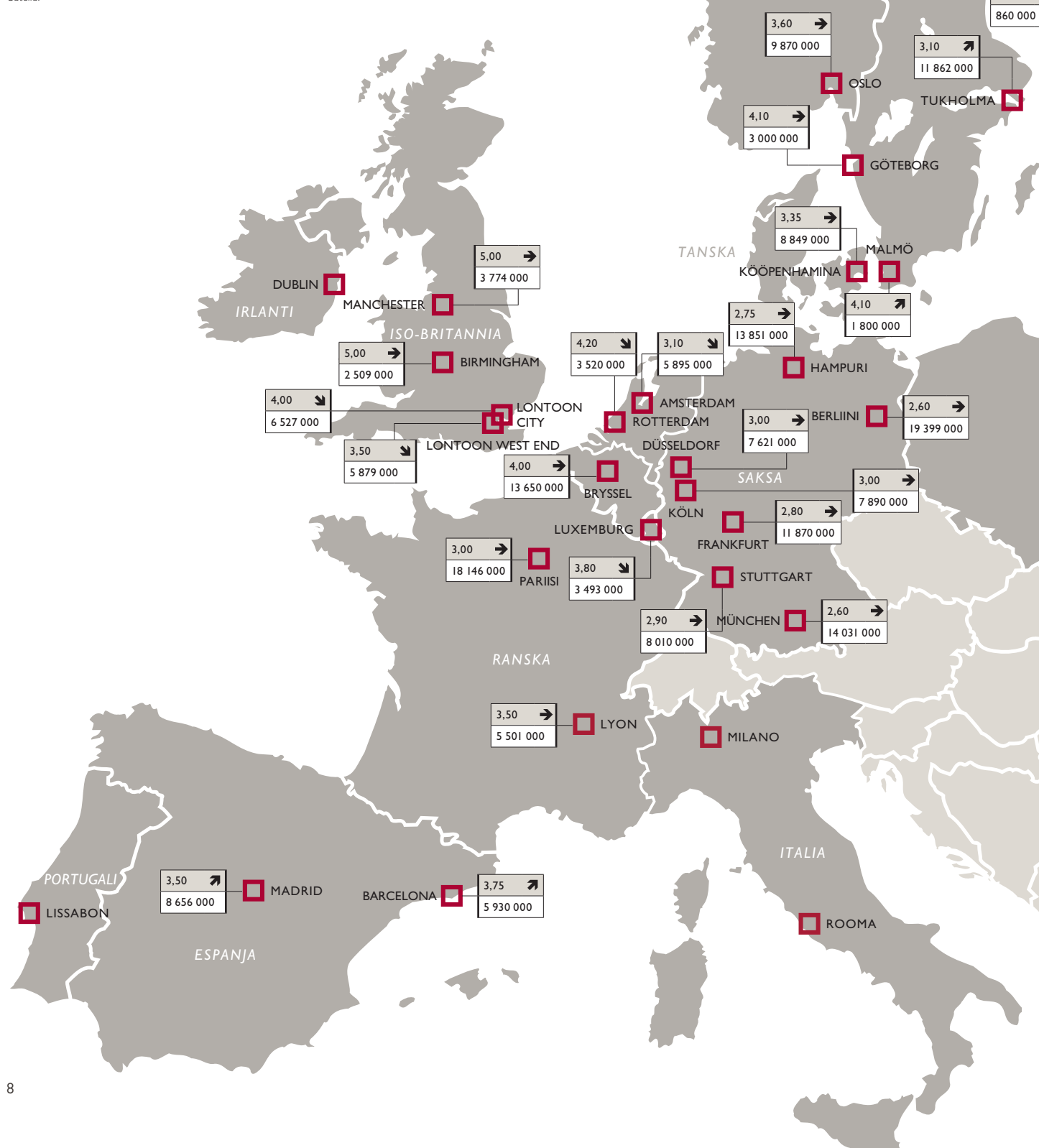
Euroopan toimistomarkkinat Kevät 2021

Prime-toimistotuottovaade %

Toimistotilakanta

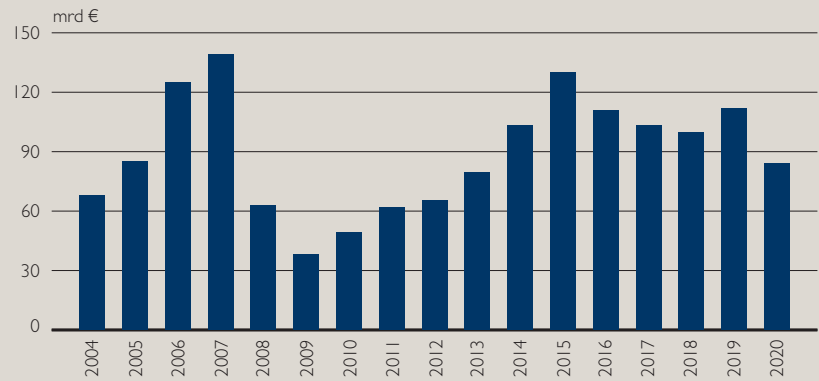
→ Tulevat 6 kuukautta

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

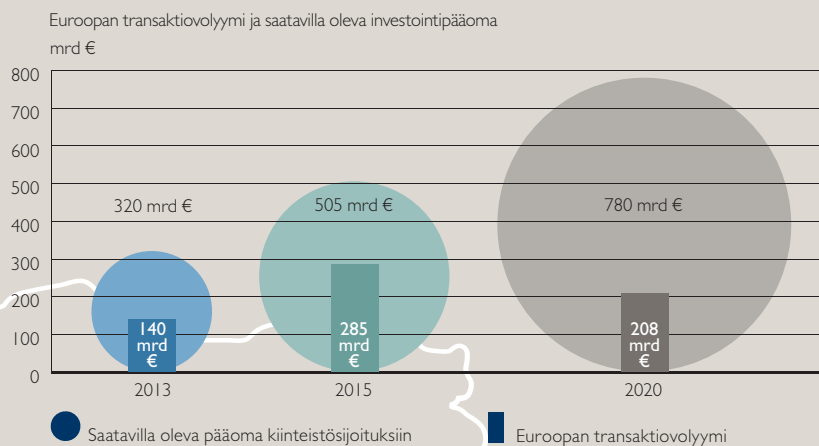




Toimistojen transaktiiovolyymi Euroopassa 2004–2020



Kansainvälisen investointipääoman määrä* Euroopassa 2020



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

Lähde: Catella Research 2020, IMF, FED, BIZ, Bloomberg, Deutsche Bundesbank, Thomson Reuter, INREV, PMA

Transaktioita Suomessa 2020

Portfoliotransaktioita Suomessa 2020

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Hoivatilat Oyj	Useita	Hoivatilat Oyj:n osakkeenomistajat	Aedifican omistama Aureit Holding Oy	n/a	Q1	Julkinen + Hoiva
Hemfosa Suomi	Useita	Hemfosa AB:n osakkeenomistajat	SBB i Norden AB	n/a	Q1	Julkinen
Yhdeksän kaupallista kiinteistöä Ruoholahdessa	Helsinki	Sponda	Antilooppi Ky	n/a	Q1	Toimisto + Liike
900 asuntoa	PKS + Useita	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	Areim	n/a	Q1	Asunto
676 asuntoa	Helsinki + Espoo	SRV	Kojamo	197	Q1	Asunto
Seitsemän autokauppakiinteistöä	Useita	Autokiinteistöt Laakkonen Oy	Fastighets AB Balder	n/a	Q1	Liike
18 päivittäistavarakauppaa	Useita	Kaksi Trevian Asset Managementin hallinnoimaa rahastoa	Cibus Nordic Real Estate AB	n/a	Q2	Liike
Yli 600 asuntoa	Useita	YIT Oyj	YIT:n ja Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuoton yhteisyritys	n/a	Q3	Asunto
306 asuntoa	PKS	Merimieseläkekassa ja Nuorisosäätiö	Morgan Stanley'n hallinnoima rahasto, Premico, RIM	n/a	Q3	Asunto
163 asuntoa	Useita	Lapti	Taaleri Vuokratoti Ky	n/a	Q3	Asunto
55 hoivakiinteistöä	Useita	eQ Hoivakiinteistöt	SBB i Norden AB	222	Q4	Hoiva
Lindström Invest Oy	Helsinki	Lindström Invest Oyn osakkeenomistajat	Castellum	150	Q4	Toimisto
7 liikekiinteistöä	Useita	eQ Liikekiinteistöt	Cibus Nordic Real Estate AB	102	Q4	Liike
630 asuntoa	PKS + Useita	ÅB Kodit Ky, Ålandsbanken	M&G European Property Fund	148,5	Q4	Asunto
10 hoivakiinteistöä	Useita	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	Hoivatilat Oyj (Aedifica)	82	Q4	Hoiva

Transaktioita pääkaupunkiseudulla 2020

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Lumijälki 2 - logistiikkakeskus	Vantaa	SRV	Sagax Finland	23	Q1	Logistiikka
OP:n pääkonttori	Helsinki	OP Osuuskunta	Varma, NH Investment & Securities ja Shinan Investment Corp.	480	Q1	Toimisto
Kauppakeskus REDI (40%)	Helsinki	SRV	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Pohjola Vakuutus Oy, OP-Henkivakuutus Oy, LähiTapiola ryhmä	n/a	Q1	Liike
Verkkokaupan kiinteistö Jätkäsaarella	Helsinki	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	Corum AM	n/a	Q1	Liike
Itäkeskuksen Prisma	Helsinki	n/a	VVT Kiinteistösijoitus Oy	n/a	Q1	Liike
Logistiikkakeskus (Juvan teollisuuskatu 25)	Espoo	Genestan rahasto GNRE Fund II	n/a	n/a	Q1	Logistiikka
Cramo Finlandin toimitilakokonaisuus	Vantaa	Jatke Oy	Fennia Terrieri Ky & Ahlström Kiinteistöt Oy	40	Q2	Toimisto + Teollisuus
Ravintola Kappeli	Helsinki	Helsingin kaupunki	HOK-Elanto	20	Q2	Muu
Kaartin Lasaretti - kortteli	Helsinki	Senaatti Kiinteistöt	HGR	11,5	Q2	Muu
Keilaniemi Next	Espoo	NCC	Warburg HIIH	n/a	Q3	Toimisto
Arkadiankatu 23	Helsinki	OP-Henkivakuutus Oy	LaSalle Investment Management	45,5	Q3	Toimisto
Toimistokiinteistö Tikkurilassa (Konttori)Vantaa	Vantaa	Renor Oy	Aktia Toimitilakiinteistöt	n/a	Q3	Toimisto
K3 North logistiikkakiinteistö	Vantaa	YIT Oyj	n/a	n/a	Q4	Logistiikka
KY-talo	Helsinki	KY-Säätiö	NCC Property Development Oy	n/a	Q4	Muu
Quartetto Gongi	Espoo	Nordika II QG AB	eQ Hoivakiinteistöt	n/a	Q4	Hoiva
Kauppakeskus Lauttis	Helsinki	Aberdeen Standard Investmentsin hallinnoima rahasto	Veritas Eläkevakuutus	n/a	Q4	Liike

Transaktioita muissa kaupungeissa 2020

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Maamerkkikohde Vaasassa	Vaasa	Harry Schaumans Stiftelse	Trevian Suomi Kiinteistöt I	n/a	Q1	Liike + Tsto + Hotelli
Kolme teollisuuskiinteistöä	Tampere	n/a	Aktiivitilat Oy	n/a	Q1	Teollisuus
Tampereen Kansi ja Areena (25%)	Tampere	SRV	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Pohjola Vakuutus Oy, OP-Henkivakuutus Oy, LähiTapiola ryhmä	n/a	Q1	Muu
Kaksi teollisuuskiinteistöä	Vaasa	n/a	Danske Finance Oy	28,2	Q1	Teollisuus + Toimisto
Kankaan Arkki Jyväskylässä	Jyväskylä	YIT Oyj	Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt	16	Q2	Toimisto
Vuoksenniskan koulu	Imatra	Imatran kaupunki	SBB i Norden AB	10,8	Q2	Julkinen
Hermia 5-6	Tampere	Cobbleyard Real Estaten ja Revcapin edustamat sijoittajat	Quadoro Sustainable Real Estate Europe	n/a	Q3	Toimisto
Kaksi K-Citymarket-kiinteistöä	Kemi + Pieksämäki	n/a	Trophii	n/a	Q4	Liike
Mehiläisen lääkärikeskus- ja sairaalakiinteistö	Vaasa	Fincap Kiinteistökehitys Oy	Cofinimmo	20	Q4	Hoiva
149 asuntoa	Tampere	SRV	UB Suomi Kiinteistöt	n/a	Q4	Asunto
Osa hybridikorttelia Lahdessa	Lahti	YIT Oyj	OP-Palvelukiinteistöt	16,5	Q4	Hoiva

Pääkaupunkiseutu

TEKSTI: TUOMAS KONTOLA



© Olli Aalto/Vastavalo.fi

Korona hiljensi pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinat

Pandemia siirsi ihmiset etätöihin koteihinsa, autoiitti pääkaupunkiseudun toimitiloja ja hiljensi aktiivisena olleen vuokrausmarkkinan. Vaikka pandemia voi tulevaisuudessa vaikuttaa toimitilatarpeeseen ja työskentelytapoihin, vuokralaisten peruskriteerit eivät ole muuttuneet. Tärkeimpiä tekijöitä ovat yhä sijainti, saavutettavuus ja työympäristön viihtyisyys.

Pandemian vaikutukset tyhjän toimitilamäärän määrään nähdään vasta viiveellä, koska yritykset toimivat viime vuoden pääosin etänä ja tekivät vain välttämättömimmät tilaratkaisut. Monet vuokrasopimukset ovat myös määräaika- ja vuokravapaita ja koronakurssin estävä väliaikainen laki ovat toistaiseksi tehonneet. Tyhjän tilan määrä pääkaupunkiseudulla säilyikin edellis-

vuoden tasolla ja päättyi 1 040 000 m²:n tasolle. Vajaakäyttöaste oli vuodenvaihteessa 12,2 prosenttia. Epävarman tilanteen pitkittyessä vajaakäyttö kasvaa vuoden aikana. Kasvu riippuu myös päättyvien vuokrasopimusten määrästä.

Vuonna 2020 pääkaupunkiseudulla valmistui noin 120 000 m² uutta toimitilaa, mikä on noin 5 000 m² edellisvuotta vähemmän. Merkittävimpiä valmistuneita kohteita olivat Tripla Workery -kokonaisuus Pasilaan ja Kaupunkiympäristöalo Kalasatamaan. Rakentamisen määrä hidastuu kuitenkin tänä vuonna, kun uutta tilaa valmistuu vain noin 70 000 m², mikä osaltaan viittaisi syklin hidastumiseen. Toimistojen uudisrakentaminen on viime vuosina keskittynyt Helsinkiin. Jatkossa painopiste vaikuttaisi ainakin jossain määrin siirtyvän Espooseen etenkin Keilaniemen ja Otaniemen alueille, mihin on

suunnitteilla yli 70 000 m² toimitilaa. Pandemian myötä hankkeiden aloitusta mietitään kuitenkin aiempaa tarkemmin, ja vanhaa tilakantaa poistuu käytöstä etenkin heikomman kysynnän alueilta.

Epävarmuus markkinoilla käänsi Helsingin ydinkeskustan toimitilavuokrat laskuun

Helsingin ydinkeskustan toimitilavuokrat ovat viimeisen kolmen vuoden aikana lyöneet uusia ennätyksiä, kun tilakysyntä on talouskehityksen siivittämänä kasvanut ja vuokralaisten maksukyky vahvistunut. Parhaimmillaan nousuvauhti on ollut 6–7 prosentin luokkaa vuosina 2017–2018. Pandemia-ajan epävarmuuden seurauksena ydinkeskustan efektiiviset prime-vuokrat kääntyivät kuitenkin ensimmäistä kertaa laskuun sitten vuoden 2016 ja prime-toimitilavuokra

vuoden lopussa oli 35 €/m²/kk. Vuokra-tasoissa ei kuitenkaan ollut vielä havaittavissa merkittävää laskua.

Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste noin 12,2 prosenttia

Ydinkeskustaan ja lähialueiden tyhjiin tiloihin on ollut pandemiatilanteen vuoksi vaikea löytää hyviä vuokralaisia, ja moni neuvottelu on lykkääntynyt tai keskeytynyt kokonaan. Tiloja onkin palautunut takaisin markkinoitiin, ja tarjolla on paljon vastikään peruskorjattua prime-tilaa sekä peruskuntoista tilaa hyvillä paikoilla. Ydinkeskustan vajaakäyttöaste kasvoi edellisvuodesta 0,4 prosenttiyksikköä tasolle 8,8 prosenttia, mitä voidaan pitää pandemia-tilanteessa maltillisena muutoksena. Vallila–Kalasatama-alueen vajaakäyttöaste nousi 15,2 prosenttiin, eli vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna nousua on 4,3 prosenttiyksikköä. Tyhjän tilan määrän kasvua selittävät muun muassa kaupunkiympäristötoimialan muutto tehokkaampiin tiloihin samalla alueella sekä Telian muutto tältä alueelta Pasilan Triplaan.

Espoossa oli vuoden lopussa 226 000 m² tyhjää toimistotilaa ja vajaakäyttöaste asettui 14,7 prosenttiin. Tyhjän tilan määrä on ollut muutaman vuoden ajan laskussa ja väheni edellisvuodesta vielä noin 30 000 m². Etenkin Keilaniemen tiloja on saatu viime vuosina hyvin vuokrattua, ja alueen vajaakäyttöaste on enää 4,1 prosenttia. Vajaakäyttöä vähensivät etenkin

Accountor Towerin ja HTC Keilaniemen vuokraukset. Tyhjän tilan määrä on ollut kasvussa Vantaalla, mutta vuonna 2020 kasvu pysähtyi ja asettui hieman alle edellisvuoden tason. Tyhjää tilaa oli noin 130 000 m², ja vajaakäyttöaste oli 13,9 prosenttia. Aviapoliksen alueen vajaakäyttö laski viime vuoden aikana 1,6 prosenttiyksikköä ja on nyt 13,0 prosenttia. Laskua selittää muun muassa Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden muutto Tikkurilasta Aviapolikseen.

Liiketilamarkkina pandemian pahiten kärsivä sektori

Muuttoliikkeen ja suurten kauppakeskusten valmistumisen ja laajennusten ansiosta liiketilarakentaminen on viime vuosina ollut vilkasta pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2020 pääkaupunkiseudulle valmistui kuitenkin enää vain noin 25 000 m² uutta liiketilaa. Suuremmista hankkeista on tällä hetkellä rakenteilla ainoastaan Cityconin kauppakeskus Lippulaiva Espoonlahteen. Lisäksi liiketilaa on suunnitteilla NCC:n OOPS-kampanjalle Leppävaaran Hatsinanpuistoon.

Pandemia toi uudenlaista epävarmuutta ennestäänkin haastaville liiketilamarkkinoille. Se on vaikuttanut etenkin keskustojen liiketiloihin ja kauppakeskuksiin sekä yleisesti koko hotelli- ja majoitusmarkkinaan. Etätyö vähensi Helsingin keskustaan tulevia toimistotyöntekijöitä ja yksityistä kulutusta. Verkkokauppa jatkoi kasvuaan, ja matkailijoiden määrä väheni huomattavasti.

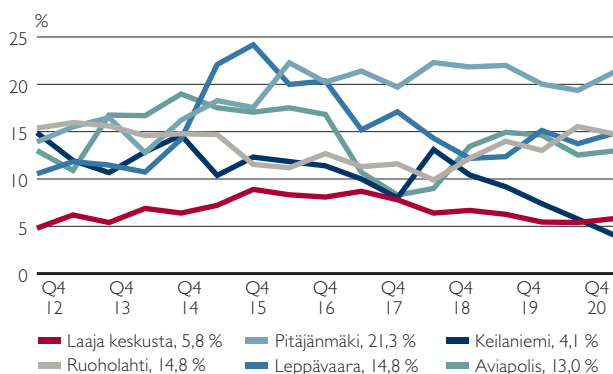
Visitöryn mukaan kotimaisten yöpymisten määrä Helsingissä väheni tammi-marraskuussa edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 45,1 prosenttia ja ulkomaalaisten määrä 78,4 prosenttia.

Tyhjän liiketilan määrä on pysynyt viime vuosina varsin alhaisena huolimatta vilkkaasta rakentamisesta. Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttöaste vuodenvaihteessa oli 3,1 prosenttia, mikä on 0,3 prosenttiyksikköä enemmän kuin kesällä. Erityisesti kahvila- ja ravintola-vuokralaisille pandemia on näkynyt vuokranalennuspyyntöinä, korottomina maksuaikoina, vuokrasiirtoina ja jopa vuokrien anteeksiantona. Ydinkeskustassa tyhjän liiketilan määrä kaksinkertaistui pääasiassa Aleksi 13:n Aleksanterinkadun myymälän sulkemisen vuoksi. Arvioimme, että ydinkeskustan tyhjän tilan määrä kasvaa jatkossakin.

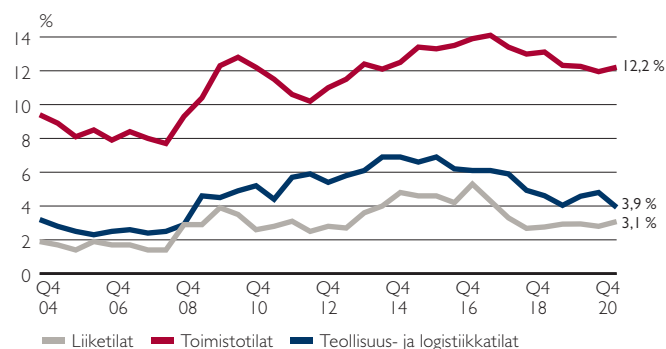
Teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntä on kasvanut

Tyhjän teollisuus- ja logistiikkatilan määrä laski edellisvuodesta pääkaupunkiseudulla hieman yli 50 000 m² asettuen noin 310 000 m²:n tasolle. Vajaakäyttöaste oli 3,9 prosenttia. Erityisesti verkko-kauppa on kiihdyttänyt logistiikkatilojen ja last mile -tilojen kysyntää, ja sijoittajat ostaisivat niitä enemmän kuin mitä on tarjolla. Vuokralaisten vakava-raisuusvaatimus on pandemian seurauksena korostunut, ja vientikaupan vaikeudet saattavat heikentää liikevaihtoa lähitulevaisuudessa.

Vajaakäyttöasteet osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla Q4 2020



Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla Q4 2020



Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkina



Merkittävimmät toimisto-, liike-, teollisuus- ja logistiikkahankkeet pääkaupunkiseudulla, kevät 2021

HELSINKI

- 1 Siltasaari 10
- 2 Stora Enson pääkonttori
- 3 We Land
- 4 Ilmalan Tori
- 5 Viitta Business Park
- 6 Fredriksberg D-talo

ESPOO

- 7 OOPS Espoo
- 8 Keilaniemi Next
- 9 Innopoli IV 2. vaihe
- 10 Piispanportin toimistokeskus
- 11 Swing House
- 12 Raitinkartano
- 13 Bredis 2. vaihe
- 14 Kauppakeskus Lippulaiva

VANTAA

- 15 Väritehtaankatu 8 laajennus
- 16 STUK:n uudet tilat
- 17 Cramon toimitilakokonaisuus
- 18 Logistiikkakeskus Lumijälki 2
- 19 K3 Logistics North

Vajaakäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla

Vajaakäyttöaste (%)
Q4 20 Q2 20

Vapaat tilat (m²)
Q4 20 Q2 20

HELSINKI				
Liiketilat	3,1	2,4	62 000	50 000
Toimistotilat	11,3	10,8	687 000	658 000
Teoll./logistiikka	2,8	3,2	99 000	111 000
ESPOO				
Liiketilat	1,9	2,5	17 000	23 000
Toimistotilat	14,7	14,6	226 000	224 000
Teoll./logistiikka	4,7	4,8	60 000	63 000
VANTAA				
Liiketilat	4,3	4,0	38 000	35 000
Toimistotilat	13,9	14,8	128 000	135 000
Teoll./logistiikka	4,8	6,6	153 000	209 000

Pääkaupunkiseudun
toimistomarkkinat

Ylempi brutto-
vuokrataso
Q4 20
€/m²/kk

Prime-
tuottovaatimus
Q4 20
%

Tyhjän
tilan määrä
Q4 20
m²

Vajaakäyttöaste
Q4 20 Q4 20–Q2 20
% %-yksikköä

Helsingin keskusta					
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	35,00	3,4	60 000	8,8	0,9
- Helsingin laaja keskusta	27,00	4,0	111 000	5,8	0,4
Hakaniemi – Sörnäinen	26,50	5,0	52 000	11,4	0,2
Vallila – Kalasatama	23,50	4,9	92 000	15,2	3,6
Pasila	22,00	4,8	24 000	4,0	0,4
Ruoholahti	24,00	4,7	60 000	14,8	-0,8
Keilaniemi	24,25	4,6	9 000	4,1	-1,7
Otaniemi	20,75	5,4	26 000	21,2	6,5
Tapiola	20,75	5,3	11 000	10,0	-2,4
Matinkylä – Niittykumpu	19,75	5,9	32 000	20,2	-0,4
Leppävaara	20,50	5,5	37 000	14,8	1,1
Aviapolis	20,00	6,7	33 000	13,0	0,5
Pääkaupunkiseutu			1 041 000	12,2	0,3

- Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5%-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7%-yksikköä.
- Efektiviinen bruttovuokra €/m²/kk (ALV 0%), uudet vuokrasopimukset
- Joidenkin alueiden rajauksia on tarkennettu vuoden 2020 aikana.

- Helsingin laajan keskustan vuokriin ja tuottovaatimuksiin ei ole huomioitu ydinkeskustan tai Kampin-Töölönlahden alueita, mutta tyhjän tilan määrässä ja vajaakäyttöasteissa nämä alueet on huomioitu.

Tampere

TEKSTI: LEENA SMEDS JA ILKKA NISSINEN



© Pasi Tiirtola/Tampereen Raitiotie Oy

Transaktiot painoutuivat loppuvuoteen

Vaikka pandemia hiljensi miltei kaikkea toimintaa, vuoden 2020 aikana toteutui kuitenkin melko paljon kiinteistökauppoja. Kiinnostavia kohteita löytyi kaikista tilatyypeistä. Esimerkiksi SRV myi osan Kansi ja areena -hankkeen rakenteilla olleista kohteista noin 23 miljoonan euron kauppahinnalla usean sijoittajan muodostamalle konsortiolle. Ympäristöystävällisiin kohteisiin sijoittava saksalainen rahasto Quadoro Sustainable Real Estate Europe osti Hervannasta täyteen vuokratun Hermia 5 ja 6 -toimistokokonaisuuden, jossa on noin 30 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa ja 950 autopaikkaa. Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitalikiinteistöt osti Varmalta 6 200 m²:n täyteen vuokratun Gigahermia-toimistokohteen, joka myös sijaitsee Hermian tiedepuistossa.

Keväällä toteutui Laakkosen auto-kauppaportfolion kauppa, jonka Tampereen kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 20 000 m². TAYSin alueella

toimisto- ja hoivakäytössä olevan monikäyttökiinteistön osti Erikoissijoitusrahasto eQ Hoiivakiinteistö. Kaupan kohde muodostui 56 prosentista Kiinteistö Oy F-Medin osakekantaan kattaen noin 6 700 m². Aktiivitalat teki ensimmäisen sijoituksensa Tampereelle hankkiessaan kolme teollisuuskiinteistöä, joiden vuokrattava ala on noin 28 805 m².

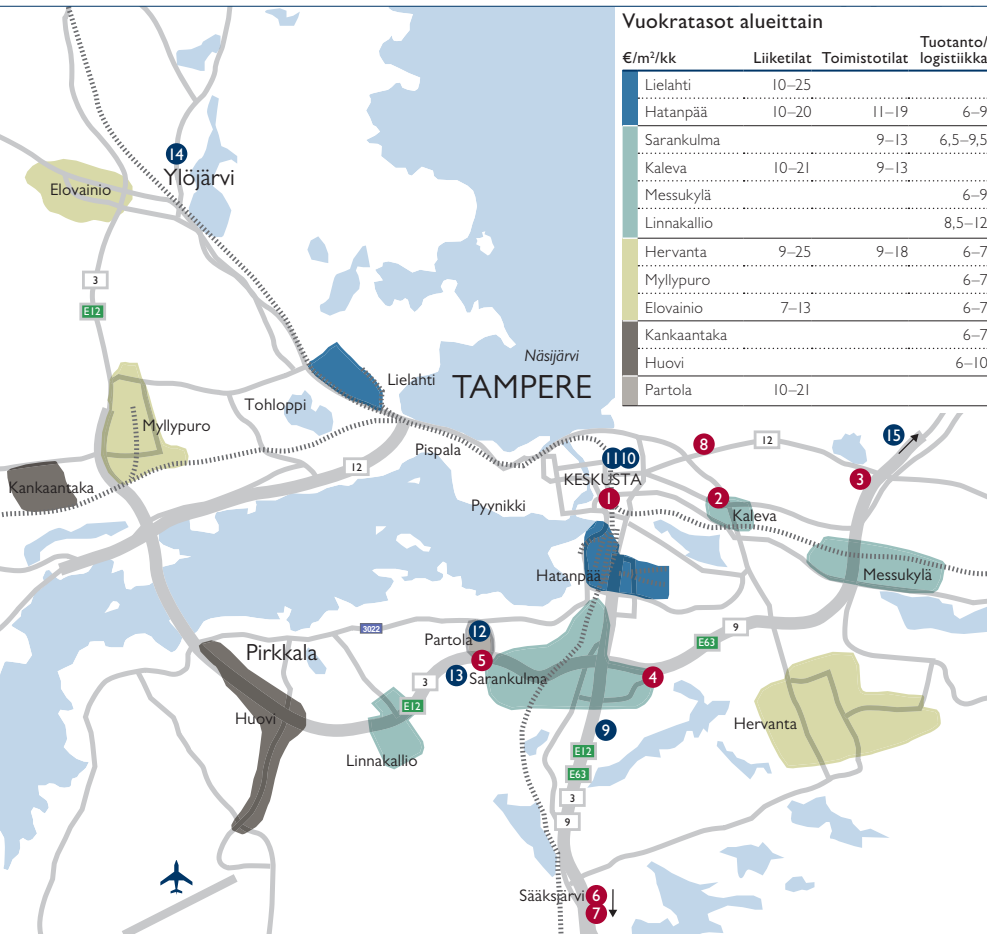
Asuntoportfoliokauppoja toteutui myös useita. Pohjola Rakennus myi elokuussa eQ:n asuntorahastolle kesällä 2022 valmistuvan uudiskohteen Santalahdessa. Jatke Oy:n Tammelan Puistokatu 33:een valmistuva asuinkerrostalo myytiin OP-Vuokratuotolle. Hankkeessa kohteeseen valmistuu 101 asuntoa ja kaksi liiketilaa huhtikuussa 2022. Hankkeen arvoksi on ilmoitettu 19 miljoonaa euroa.

Uudet tuulet toimistomarkkinassa

Alkuvuonna valmistui Technopoliksen Asemakeskuksen viimeinen vaihe, ja syksyn lopulla Ratinaan valmistui Spondan rakennuttama uusi toimitalo, jossa

on päävuokralaisena Elisa. Kumpikin kohde on lähes täyteen vuokrattu. Hie-
man vanhempaa tilaa on jäänyt tyhjilleen käyttäjäkysynnän painottuessa uusiin ja moderneihin monitilatoimistoihin. Joustava tilankäyttö on ollut ratkaisevaa sijoittumispäätöksiä tehtäessä, kun etätyöt yleistyivät. Kävelyetäisyys rautatieasemalta on myös muodostunut tärkeäksi mittariksi sijaintia arvioitaessa. Vanhaa toimistokantaa on tarve kehittää muun muassa uusilla konsepteilla. Saneerauksiakin on edessä pandemian jälkeisen ajan kysyntään vastaamiseksi.

Tällä hetkellä uutta toimistotilaa on rakenteilla ainoastaan Kansi- ja areena -hankkeessa. Osana suojellun Tavara-aseman siirtoa ja kehittämistä toteutetun arkkitehtuurikilpailun voitti hanke, jossa toteutetaan myös uusi toimisto Morkun aukion reunatontille. Kilpailun voitti Jatke Oy kumppaninaan A. Ahlström Kiinteistöt Oy. Päävuokralaiseksi on tulossa Gofore Oyj.



Päivittäistavarakauppa veturina liiketilamarkkinassa

Epävarmuus on miltei koko vuoden kohdistunut erityisesti liikekiinteistöihin, kuten kauppakeskuksiin ja kahvila- ja ravintolatiloihin. Päivittäistavarakaupan käyttöasteet ovat pysyneet hyvinä. Lidl avasi uuden myymälän Lahdesjärvelle, ja toinen on rakenteilla Linnainmaalle. Kalevan aluekeskukseen on tulossa Prismakeskusta vastapäätä Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen uusi 14 580 m²:n liikekeskus, jossa pääkäyttäjänä ovat Kalevan K-Supermarket, Isku, Elixia ja työterveysasema Apila. Valmistuminen ajoitetaan Tampereen Ratikan liikennöinnin alkuun 9.8.2021. Liikekeskuksen ympäristöön on tulossa uusia asumuksia noin 1 300 asukkaalle.

Pirkanmaan Osuuskauppa päivitti Pirkkalan Partolassa sijaitsevan S-marketin uuden Prisma-konseptin mukaiseksi. Konseptilla vastataan verkkokaupan kysyntään myös päivittäistavara-kaupassa. Uutena palveluna on esitelty Prisman ravintoloiden annoksia myyvä

drive in -kaista. Yhteistyökumppaneina on useita menestyneitä tamperelaisia ravintoloita.

Keskeinen sijainti tukee logistiikka-investointeja

Tampereen keskeinen liikenteellinen sijainti näkyy logistiikkainvestoinneissa. Verkkokauppa on lisännyt logistiikan kysyntää, ja Suomea pidetään Euroopan markkinassa erittäin kiinnostavana. Kesällä logistiikkajätti PostNord ilmoitti tulostaan Pirkkalan Linnakallioon, jonne rakennetaan uusi terminäli. Alueella toimivat jo ennestään Posti, Also sekä DHL.

Logistinen sijainti oli merkitsevä tekijä, kun Hatanpäällä sijaitseva Metso Outotec päätti siirtyä Lahdesjärvelle moottoritien eritasoliittymän ja Ikeaan viereen. Yrityksen tarpeisiin on varattu noin 23,4 hehtaarin tontti, jolle rakennetaan vuonna 2024 toimintansa käynnistävä teknologiakeskus. Tämän jälkeen päätetään Hatanpäällä sijaitsevien kiinteistöjen tulevaisuudesta.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

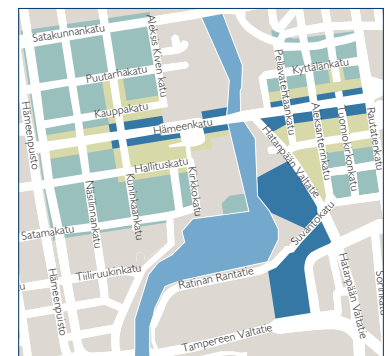
- 1 Tampereen Kansi ja Areena: monitorihalli, hotelli, toimistoja, asuntoja
- 2 Kalevan liikekeskus
- 3 Lidl Linnainmaa
- 4 Pirilän Kukkatalo
- 5 Etra Megacenter
- 6 DB Schenkerin terminäli, Marjamäki
- 7 Rusta, Marjamäki
- 8 Kaupin hyvinvointikeskus

SUUNNITTEILLA

- 9 Metso Outotecin teknologiakeskus
- 10 Tammelan Stadion, liiketilaa, asuntoja
- 11 Tavara-asema ja toimistotiloja
- 12 Hotelli Veska
- 13 PostNordin logistiikkakeskus
- 14 Prisma Ylöjärvi
- 15 Tarasten kiertotalouskeskus

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	58 000	109 000	59 000
Vajaakäyttöaste, %	5,2	11,7	2,8
Tuottovaatimus, %	6,85	6,30	8,00
Vuokrat, €/m ² /kk	65,00	22,00	8,00



Keskusta

€/m ² /kk	
Liiketilat	25–65
Toimistotilat (vanha)	14–18
Toimistotilat (uusi/saneerattu)	19–25
Liiketilat	15–25
Toimistotilat	12–17
Liiketilat	11–20
Toimistotilat	11–16

Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI



© Turun kaupunki,

Kiinteistökauppa vilkastui syksyllä

Kiinteistöinvestointimarkkina oli alkuvuonna aktiivinen. Toteutuneisiin kauppoihin lukeutui Ilmarisen lähes 900 asunnon asuntoportfolio, jossa oli mukana turkulaisia kohteita. Itäharjun Karjakadulta myytiin asuinkehityskohde Pohjola Rakennukselle. Conficap osti maaliskuun lopulla Kansaneläkelaitokselta toimistorakennuksen Eerikinkadulta; Kela jää tiloihin vuokralle vuoteen 2022 asti. Syksykin oli vilkas hiljaisen kevään ja kesän jälkeen. Innovestor hankki Turusta useita toimisto- ja liikekiinteistöjä. Sunborn Events osti Logomon tapahtumatilat Hartela Länsi-Suomelta. Niam myi loka-kuussa Puutarhakatu 45:ssä sijaitsevan 8 190 m²:n toimistokiinteistön yksityiselle kiinteistösijoittajalle.

Toimistojen käyttöaste hyvä jo pitkään

Modernin toimistotilan kysyntä on pysynyt korkealla Turussa, ja tilaa on tulossa lisää keskusta, kun Kansallis-yhtiöt saneeraa Aurakadun ravintola- ja toimis-

torakennuksen ylempiin kerroksiin noin 1 500 m². Kauppakeskus Hansaan Kristiinankadullekin saneerataan modernia toimistotilaa. Kupittaa Tiedepuiston alue kehittyä, ja parhaillaan suunnitellaan kansihanketta. Kupittaaalle on juuri valmistunut AMK-kampus, jonka viereen Turun Teknologia-kiinteistöt rakentaa uutta 8 500 m²:n toimistorakennusta, jonka pääkäyttäjäksi tulee Kela 15 vuoden vuokrasopimuksella. Veritaksen uusi pääkonttori valmistui loppuvuonna, ja moottoritien toisella puolella rakennetaan uutta pääkonttoria Turku Energialle.

Uusia investointeja matkailu- ja teollisuudenaloilla

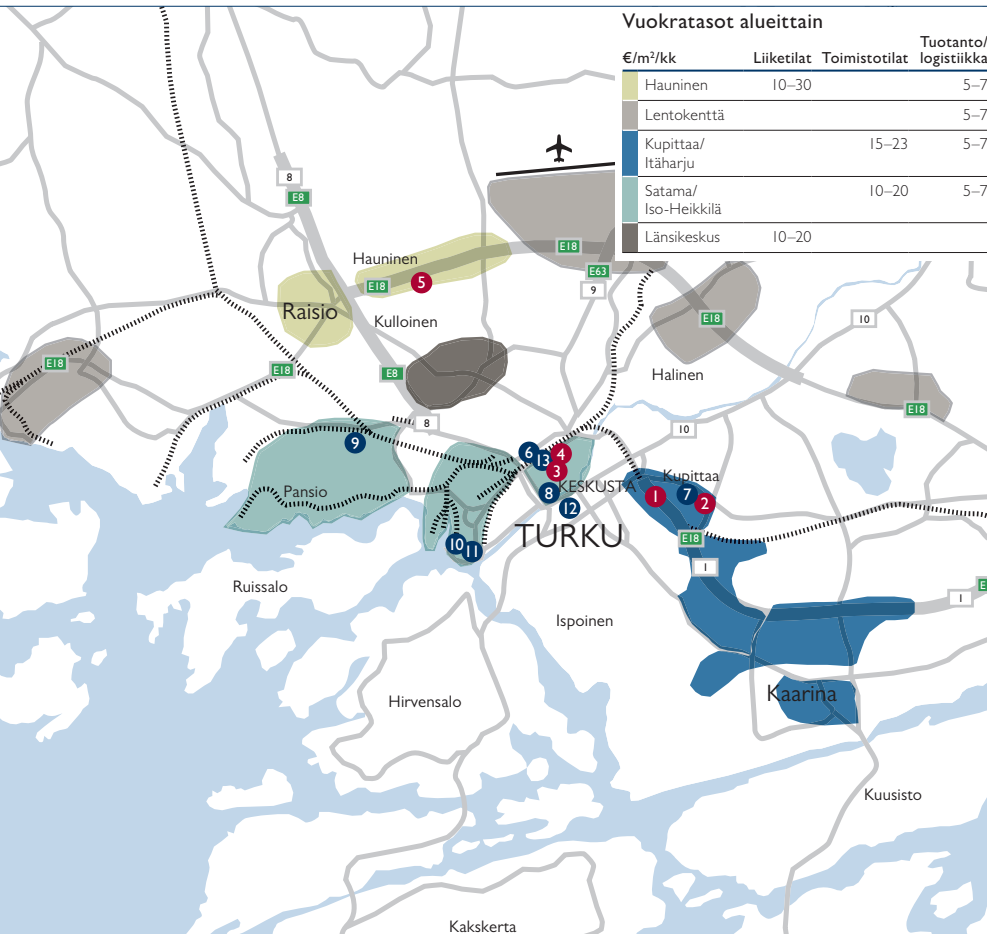
Pandemiasta huolimatta Turussa avattiin kesän aikana kaksi uutta hotellia sekä useita ravintoloita. Kupittaaalle avattiin alueen ensimmäinen hotelli Sokos Hotel Kupittaa ja Kakolaan Hotelli Kakola. Omenahotelli ilmoitti avaavansa uuden hotellin kauppatorin laidalle Forum-kortteliin aivan rakenteilla olevan Börs-hotellin viereen. Uusia ravintoloita ovat

esimerkiksi entisen ravintola Bassin tiloihin jokirantaan syksyllä avattu Oobu ja Wärtsilän entisen pumppaamon paikalle avattu Crane22.

Vallitsevissa oloissa terveysala on menestynyt erityisen hyvin, ja lääketyhtiö Orion päätti investoida jopa 17 miljoonaa euroa Turun tuotantolaitoksiin. Naantalissa sijaitsevan Turun korjaustelakan toiminta laajenee, kun telakalla aletaan romuttaa suuria aluksia. Liedon Avantin alueelle valmistuivat logistiikkayritys DB Schenkerin uudet toimitilat. Liedon Avantin ja Tuulisuon alueille on sijoittunut viime aikoina paljon uusia yrityksiä, ja rakentamattomille tonteille on selkeät rakennussuunnitelmat jo käynnissä tai valmiina, joten alue täydentyy lähivuosien aikana.

Keskusta kehittyy ja sen vetovoima vahvistuu

Yksi kaupungin strategisista kärkihankkeista on keskustan kehittäminen. Vahvasti esillä on esimerkiksi Linnanniemen alue, jonka kansanvälisen suunnittelu-



Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

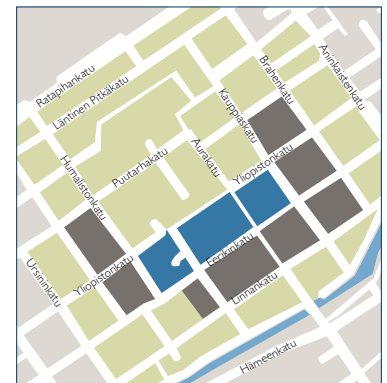
- 1 CivilCity toimistotalo
- 2 Turku Energian pääkonttori
- 3 Hamburger Börs
- 4 Kauppatori
- 5 Myllyn laajennus

SUUNNITTEILLA

- 6 Ratapihan elämyspuisto
- 7 Kupittaa Tempo
- 8 Marina Palace laajennus
- 9 Blue Industry Park
- 10 Yhteisterminaali
- 11 Historian museo
- 12 Konserttitalo
- 13 Wiklundin korttelin uudisrakentaminen

Vaakaikäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m²	39 000	59 000	55 000
Vaakaikäyttöaste, %	4,1	6,8	2,5
Tuottovaatimus, %	7,00	6,50	8,50
Vuokrat, €/m²/kk	60,00	21,00	7,00



Keskusta

€/m²/kk	
Liiketilat	40–70
Toimistotilat (vanha)	14–18
Toimistotilat (uusi/saneerattu)	18–23
Liiketilat	15–30
Toimistotilat	12–16
Liiketilat	10–20
Toimistotilat	10–13

kilpailun tulokset julkaistiin lokakuussa. Alueelle sijoittuu Historian ja tulevaisuuden museo, jonka on tarkoitus aueta vuonna 2029, sekä asuin- ja toimitilarakentamista. Matkustajasatamaa ollaan kehittämässä joko yhteisterminaalina tai nykyisellä mallilla uudistamalla liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Ydinkeskustassa Forum-korttelin kehittäminen eteni, kun Turun hallinto-oikeus hylkäsi uudesta asemakaavasta tehdyt kolme valitusta. Uusi kaava mahdollistaa lukuisia uudistuksia Aurakadun, Linnankadun, Kauppiaskadun ja Eerikinkadun rajaamassa korttelissa. Hamburger Börsin uuden 270 huoneen hotellin rakennustyöt ovat edenneet jo pitkälle, ja avajaisia vietettäneen syksyllä 2021. Hotellin katutasoon tulee yli 1 000 m² liiketilaa.

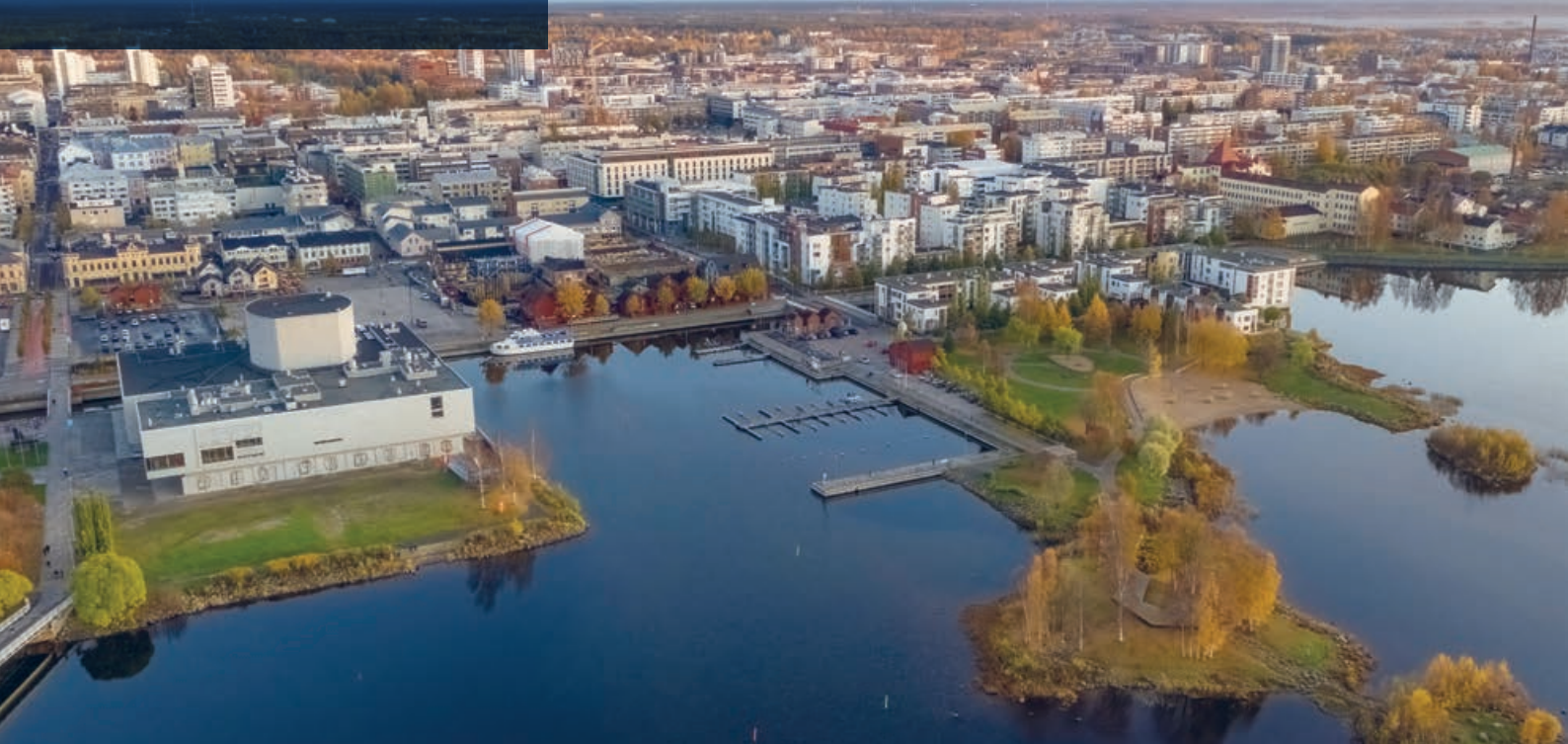
Toriparkki valmistui vuodenvaihteessa, ja torikannen palvelut, kuten kahvila, ravintola ja grillikioski, avautuvat kevään 2021 aikana. Ympäröivistä kortteleista rakennettavien kulkuyhteyksien myötä käynnistyy muitakin hankkeita.

Esimerkiksi Wiklundin korttelin S-Market Herkkua laajennetaan 1 400 m² kauppatorin suuntaan, ja laajentaminen uudisrakentamisellakin on suunnitteilla. TOK suunnittelee kohteeseen niin kaupallisia toimintoja kuin asuntojakin, jotka sijoittuisivat korttelin sisäosaan Brahenkadun varrelle.

Itäharjun alueen kehittäminen vauhdittui, kun kaupunki hyväksyi kesän aikana maanomistajien kanssa neuvottelun laajan yhteistyösopimuksen, jonka tavoitteena on teollisuus- ja varastoalueen muuttaminen kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Prismän alueelle taas on ideoitu hyvinvointi- ja liikuntakeskusta sekä hybridirakennusta, joka koostuu asunnoista, hotellista ja toimitiloista. Suunnitelmat mahdollistava Voimakadun alueen uusi asemakaava halutaan valmiiksi vuonna 2022.

Oulu

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA



© Antje Neumann/Vastavalo.fi

Kaupankäynti painottui pienempiin kohteisiin

Limingantulliin valmistunut Lapti Groupin uusi pääkonttori myytiin vuoden 2019 lopussa OP-Vuokratuotto-rahastolle. Kohteen rakentaneella rakennusliike Laptilla on suunnitteilla toinen samankokoinen noin 6 000 m²:n toimistotalo kohteen viereen. Oulussa vuonna 2020 tehdyt kaupat koskivat selvästi pienempiä kohteita.

Uudet ja peruskorjatut toimistotilat menevät vuokralle nopeasti

Toimistomarkkinassa on ollut jo muutama vuoden ajan se tilanne, että tarjonta ja kysyntä eivät aina kohtaa. Suurin osa tarjolla olevasta toimistotilasta on vanhaa eikä kelpaa tarvitsijoille. Tarjolla olleet uudet ja peruskorjatut toimistot ovat menneet vuokralle nopeasti, ja niiden neliövuokra on jopa kaksinkertainen vanhaan tilaan verrattuna. Toimistotilan tarjonta on Oulussa vähentynyt viime vuosina, mutta tällä hetkellä odotetaan, mikä tulee olemaan pandemian vaikutus toimistotilamarkkinaan.

Keskustassa vapaana useita kivijalkamyymälätiloja

Keväällä alkanut koronapandemia näyttäisi kiihdyttävän jo alkanutta suuntausta kivijalkamyymälöistä kohti verkkokauppaa. Tämä on näkynyt keskustan katukuvassa. Kauppakeskus Valkean tilat ovat hyvin käytössä, mutta muualla on edelleen tarjolla useita katutason liiketiloja. Käytössä olevista liikehuoneistosta yhä useampi on palvelusektorin käytössä. Kahviloiden, ruokaravintoloiden, parturikampaamoiden, liikuntakeskusten ja vastaavien toimialojen määrä on selkeästi lisääntynyt ydinkeskustan katukuvassa. Entisen Stockmannin tavaratalon kerroksissa olevia liiketiloja saneerataan toimistoksi, ja esimerkiksi Handelsbanken muuttaa vuodenvaihteessa rakennuksen kolmanteen kerrokseen.

Tuotanto- ja varastohallien käyttöasteet korkeita

Tuotanto- ja varastohalleja on rakennettu käyttäjien tarpeisiin, ja tyhjän tilan määrä on pysynyt melko alhaisena. Mer-

kittävä rakennus- ja peruskorjauskohde on Nuottasaaren Stora Enson tehtaan muuttaminen paperitehtaasta pakkaus-kartonkitehtaaksi. Tämä noin 350 miljoonan euron investointi ajoittuu vuosille 2019–2022, ja valmistuttuaan tehdas kuluttaa vuosittain noin 2,4 miljoonaa kuutiometriä puuta eli noin 500 m³ enemmän kuin aikaisemmin.

Useita kehityshankkeita valmistunut, käynnissä tai suunnitteilla

Keskustassa valmistui vuoden 2020 aikana muutamia merkittäviä rakennushankkeita. Syksyllä valmistuivat Technopoliksen uusi toimistorakennus sekä hotelli Radisson Blun ja Kauppahallin mittavat peruskorjaukset. Aivan vuoden lopulla valmistui Danske Bankin entisen toimistotalon peruskorjaus.

Tällä hetkellä keskustan uudisrakentaminen painottuu asuntoihin. Torinrantaan on rakenteilla hotelli, ja hotelli Arinan peruskorjaus alkoi syksyllä 2020. Peruskorjaus maksaa noin 8 miljoonaa euroa ja toteutetaan vaiheittain

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

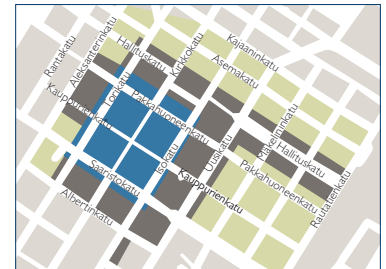
- 1 Oikeustalo ydinkeskustaan
- 2 Hotelli Torinrantaan
- 3 Yliopistollisen sairaalan uudelleen rakentaminen
- 4 Oulunportin liikekeskus
- 5 Motonet Ritaharjuun
- 6 Linnanmaan paloasema

SUUNNITTEILLA

- 7 Torinrannan kehitys: Terwa Tower ja merikylpylä
- 8 Ratapiha-hanke Raksilaan
- 9 Raksilan marketit, yliopisto
- 10 Liike- ja toimistorakennukset Limingantulliin
- 11 Kaksi liikerakennusta Kaakkuriin
- 12 Jäähalli ja uimahalli Linnanmaalle
- 13 Poliisitalo ja vankila Ruskoon
- 14 Nallikarin matkailu- ja palvelualue
- 15 Ritaportin liikealue

Vajaakäyttöasteet,
prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m²	28 000	47 000	42 000
Vajaakäyttöaste, %	3,6	7,3	2,9
Tuottovaatimus, %	7,35	7,25	9,50
Vuokrat, €/m²/kk	60,00	22,00	8,50



Keskusta

€/m ² /kk	
Liiketilat	25–60
Toimistotilat (vanha)	11–14
Toimistotilat (uusi/saneerattu)	20–23
Liiketilat	13–18
Toimistotilat	10–13
Liiketilat	10–15
Toimistotilat	10–13

1,5 vuodessa hotellin ollessa koko ajan käytössä. Muut keskustan rakenteilla olevat kohteet ovat asuinkerrostaloja, ja niitä on useita. Intersportin entinen liikerakennus esimerkiksi purettiin ydinkeskustasta, ja tilalle rakennetaan asuinkerrostalo. Vaikka asuinkerrostalojen rakennuslupien kokonaismäärä laski vuonna 2020, rakentaminen on vilkasta keskustan alueella.

Suurin meneillään oleva hanke on uusi yliopistollinen sairaala, jonka ensimmäinen vaihe on rakenteilla. Lisäksi Ritaharjuun Ideaparkin lähelle on rakenteilla Motonetin uusi liikera-kennus, ja viereiselle tontille on tulossa Terwa Kiinteistökehityksen liiketila-hanke. Kaakkuriin on suunnitteilla Lidl-päivittäistavara kaupalle ja Rustalle uudisrakennukset. Julkisellakin puolella on tiedossa useita hankkeita. Kaupun-gintalon noin 20 miljoona euron perus-korjauksen on määrä alkaa keväällä 2021. Torikadulla on juuri alkamassa Senaatin rakennuttaman oikeustalokort-telin rakentaminen. Uusi poliisilaitos ja

vankila rakennetaan Ruskoon.

Lisäksi vireillä on useita suuria hankkeita, joiden aloitusajankohta on vielä epäselvä, kuten Terwa Tower- ja Allas Sea Pool -hankkeet torinrantaan. Raksilaan on suunnitteilla mittavia kehityshankkeita vanhojen markettien ja tyhjiileen jääneen poliisi- ja oikeustalon sekä linja-autoaseman paikalle. Jo vireillä olleiden monitoimiareenan, kauppakeskuksen, hotellin ja asuntojen lisäksi Oulun yliopisto on ilmaissut halukkuutensa muuttaa toimintojaan Raksilan alueelle. Hietasaaren kaavoitus on saatu lainvoimaiseksi, ja sinne on suunnitteilla useita matkailun ja vapaa-ajan palveluita, kuten Kalevala-teemahuvipuisto, konserttiareena ja majoitusrakentamista. Linnanmaalle on valmistumassa Nokian suunnittelemaa suurinvestointia varten asemakaavamuutos, joka mahdollistaa lähes 80 000 m^2 :n lisärakentamisen.

Lahti

TEKSTI: MATTI SISTO



© Kuvio Oy

Kaupankäynti painottui asuin- ja liikekiinteistöihin

Vuoden 2020 alussa Lahdessa tehtiin muutamia asuntoportfoliokauppoja. Tammikuussa Lahden talot myi 199 asuntoa Innovest Kiinteistöt Oy:lle ja Nordic Business Investments Oy:lle. Maaliskuussa Kemppi Group Oy myi 45 asunnon kerrostalokohteen. Yksi keväällä toteutuneen Laakkosen auto-kauppaportfolion kaupan kohteista sijaitsi Lahdessa. Marraskuussa Cibus Nordic Real Estate osti kahden päivit-täistavarakaupan salkun, joista toinen sijaitsi Lahdessa. Joulukuussa YIT myi osan Aleksanterinkatu 11:n hybridikort-telista OP-Palvelukiinteistöille noin 16,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Valtaosa kohteesta on vuokrattu Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymälle pitkällä vuokrasopimuksella.

Toimisto- ja liiketiloille on riittänyt kysyntää

Modernin toimistotilan kysyntä on pysynyt koronasta huolimatta kohtalai-

sena, ja toimistotilaa on viimeksi valmis-tunut muun muassa Malskille. Entisen oikeustalon kortteliin matkakeskusta vastapäätä on suunniteltu 8-kerroksista toimistotaloa, jonka tiloista yli puolet on jo varattu. Mikäli 70 prosenttia tiloista varataan, purkutyt alkavat keväällä.

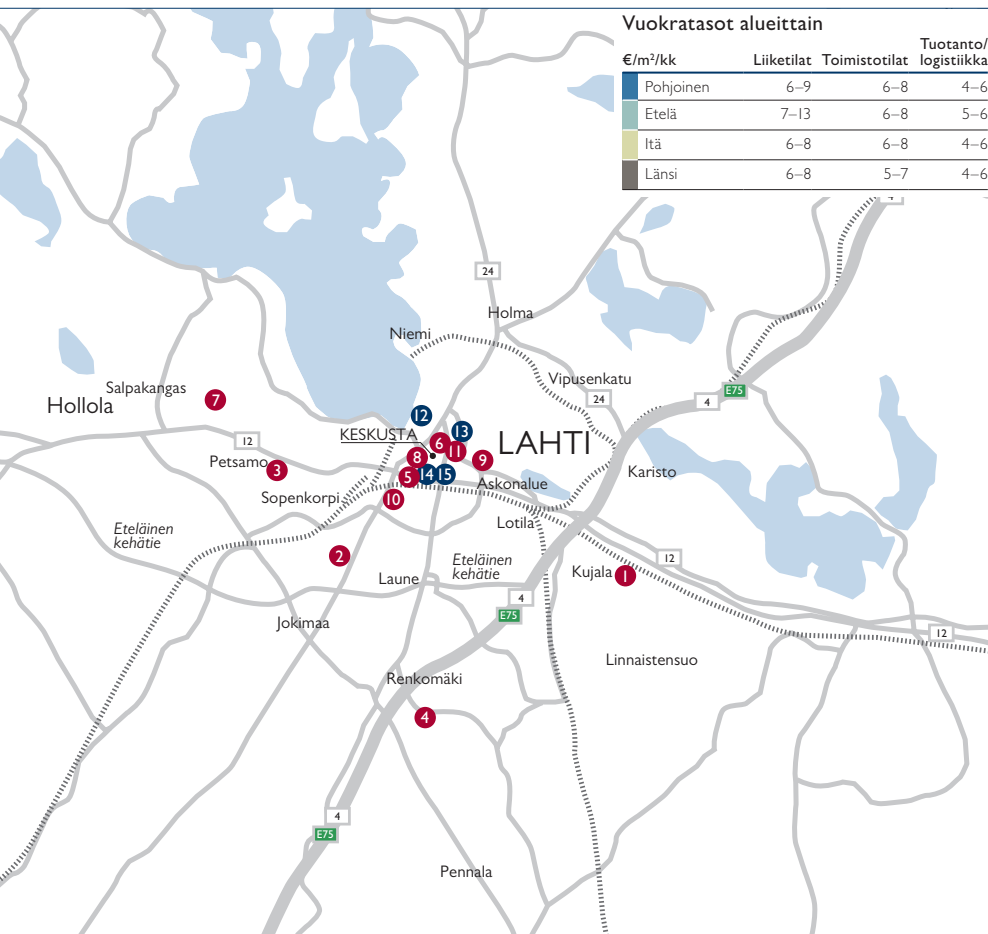
Keskeisille liiketiloille on riittänyt kysyntää, vaikka joitakin keskustan liik-keitä on lopetettu. Aiempien vuosien tapaan myös vuonna 2020 avattiin koro-nasta huolimatta uusia ravintoloita. Kauppakeskus Sykkeeseen saneeratun Prisman on määrä avautua maaliskuussa. Osuuskauppa aloitti vuonna 2020 hotelli Seurahuoneen aiemman laajennuksen jatkoksi 50 hotellihuoneen rakentamisen Sokoksen yläkerran liike-tiloihin 10 miljoonan investoinnilla. Sokoksen ja Seurahuoneen välisestä Aleksanterinkadun ylittävästä sillasta on käynnissä arkkitehtikilpailu. Teivaan satamaan suunniteltua kelluvaa sauna- ja uintikeskusta ei koronatilanteen vuoksi ole edistetty, mutta alueen kaavoitus on muuten edennyt.

Teollisuuden hankkeisiin investoidaan

Uusien alueiden myötä teollisuustilojen kysyntä on siirtymässä entistä moder-nimpaan suuntaan, vaikka valtaosa kau-poista koostuu pienemmistä halleista. Fazer on ollut lähivuosina merkittävä investoija: Vuohelan Herkun leipomo- ja myllyliiketoimintojen oston lisäksi Kasakkamäelle rakennetaan yhtä aikaa ksylitolitehdasta, kauramyllyn toista laajennusosaa ja lämpövoimalaa. Uusinvestointien yhteissumma on jopa 75 miljoonaa euroa. Viking Malt osti Kujalasta 7 hehtaarin tontin mallasta-moan varten reilulla miljoonalla. Vuo-den 2020 lopussa valmistui viimein Kal-lio-Pietilään rakenteilla ollut 7 200 m²:n vedenpullottamo. Nastolassa Wipak laajentaa pakkaustehdastaan 10 miljoonalla eurolla. Vanhaa epäkuranttia tilaa on edelleen paljon tyhjillään.

Eteläisen kehätien valmistuminen edistää kehityshankkeita

Joulukuussa valmistuneen eteläisen kehätien ansiosta matkakeskuksen



ohittava Mannerheiminkatu voidaan muuttaa kaupunkibulevardiksi ja käynnistää moni kadun varteen suunniteltu investointi. Kehätie lisäsi Pippon-Kujan alueen jopa 112-hehtaarisesti suunnitellun yrityskeskittymänkin kiinnostavuutta. Alueelle on saatu merkittäviä uusia investointeja. Viime vuoden lopulla valmistuneen laajennusosan myötä Alfarocin logistiikkahallien pinta-ala kasvoi 27 000 m²:een. Viking Malt ilmoitti vuoden 2020 lopulla 90 miljoonan mallastamohankkeesta Kujalaan, jossa Niemestä siirtyvän toiminnan on määrä alkaa vuonna 2023.

Useita merkittäviä hankkeita suunnitteilla ja käynnissä

Monet keskusta-alueen investoinnit edellyttävät mittavia panostuksia pysäköinti-infraan, ja uusia pysäköintitaloja onkin suunnitteilla kymmenillä miljoonilla muun muassa keskustaan, kaupunginsairaalan yhteyteen sekä Ranta-Kartanoon, johon ollaan saamassa yksityistäkin rahaa. Yksityisten investointien

tapaan Ranta-Kartanon viihdekeskus-
hanke on koronan myötä viivästynyt,
mutta valmistunee silti vuoteen 2023
mennessä. Kaupunki osti matkakes-
kuksen länsipuolelta noin 5 miljoonalla
eurolla maata 450-paikkaista pysäköinti-
taloa varten. Taloa tarvitaan liittyntä-
pysäköinnin turvaamisen lisäksi myös
läheisten asuin- ja toimistohankkeiden
pysäköintiä varten. Tonteilla on tilaa
myös asuin- ja hotellirakentamiselle.

Koulusaneerausten huippu ohitettiin ja 2–3 seuraavan vuoden aikana monitoimitaloja valmistuu useaan kaupunginosaan. Suurin urakka on vuoteen 2023 jatkuva Paavolan kampushanke, johon sisältyy noin 20 000 m² päiväkodista suurlukioon. Kaupunki myi hankkeen Hemsölle, jolta tilat vuokrataan 15–20 vuoden vuokrasopimuksella. Nykyisten rakennusten ja keskeneräisten hankkeiden kauppahinta on yhteensä noin 80 miljoonaa euroa.

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

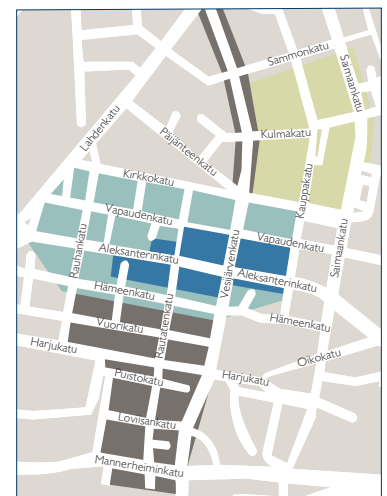
- 1 Viking Maltin mallastamo
- 2 Hennalan alueen hankkeet
- 3 Fazerin laajennushankkeet
- 4 Renkomäen monitoimitalo
- 5 Radanvarren kehitys
- 6 Taide- ja muotoilukeskus LAD
- 7 Keskussairaalan laajennus
- 8 Sokoksen hotellihuoneet
- 9 Paavolan kampusalue
- 10 Vahva-Jussin asuinalue
- 11 Paavolan Prisma

SUUNNITTEILLA

- 12 Ranta-Kartanon uinti- ja viihdekeskus
- 13 Luhdan, Iskun, Kelan ja kaupungin tornitalohankkeet
- 14 Kaupungintalon peruskorjaus
- 15 Toimistotalohanke

Vajaakäyttöasteet,
prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	24 000	29 000	65 000
Vajaakäyttöaste, %	3,0	9,3	3,3
Tuottovaatimus, %	8,00	7,75	9,75
Vuokrat, €/m ² /kk	40,00	18,50	6,00



Keskusta

€/m²/kk	
Liiketilat	20–40
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



© Lentokuva Vallas/Jyväskylän kaupunki

Investointimarkkina pysyi aktiivisena

Maaliskuussa paikallinen Royal House Oy myi pari vuotta aiemmin CapManilta ostamansa Ylistönmäentie 33 -kiinteistön Samla Capitalille. Huhtikuussa Jyväskylään saatiin uutta kiinteistöomistusta, kun ruotsalainen Hemsö osti Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradialta koulukiinteistön Viitaniemestä. Huhtikuussa YIT myi vuonna 2021 valmistuvan Kankaan Arkin toimistotalon Aktia Toimitilakiinteistöt rahastolle. Paikalliset henkilösijoittajat ostivat Tourulasta keskustan liepeiltä noin 5 100 m² keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeita. Marraskuussa paikalliset sijoittajat ostivat Gigantilta tyhjentyneen Ahjokatu 1 -kiinteistön, joka on parin viime vuoden aikana vuokrattu täyteen. Kauppahinta oli noin 3,7 miljoonaa euroa. Loppuvuodesta Investors House osti Royal Houselta Koivurannantie 1:n kiinteistön, jossa päävuokralaisena toimii VTT.

Toimisto- ja liiketilamarkkinoilla hiljaista

Toimistomarkkinoilla on ollut hiljaista etätöiden laajentuessa koskemaan valtaosaa toimistotyötä tekevien yritysten henkilöstöä. Kesällä tehtiin kuitenkin isohkoja sopimuksia, kun muun muassa Rainmaker Customer Experience Oy muutti uusiin noin 1 000 m²:n tiloihin Seppälään aiemmista noin 1 600 m²:n tiloista. Tämä oli alueen ensimmäisiä selkeitä koronajan ja etätöiden tuomia tehokkuusjärjestelyjä. Myös julkishallinnon toimijat ovat liikuttaneet muuten hiljaisempaa toimistomarkkinaa: Senaatti-kiinteistöt siirtyi väistötiloihin, ja Jyväskylän kaupunki uudelleenjärjesteli toimintojaan.

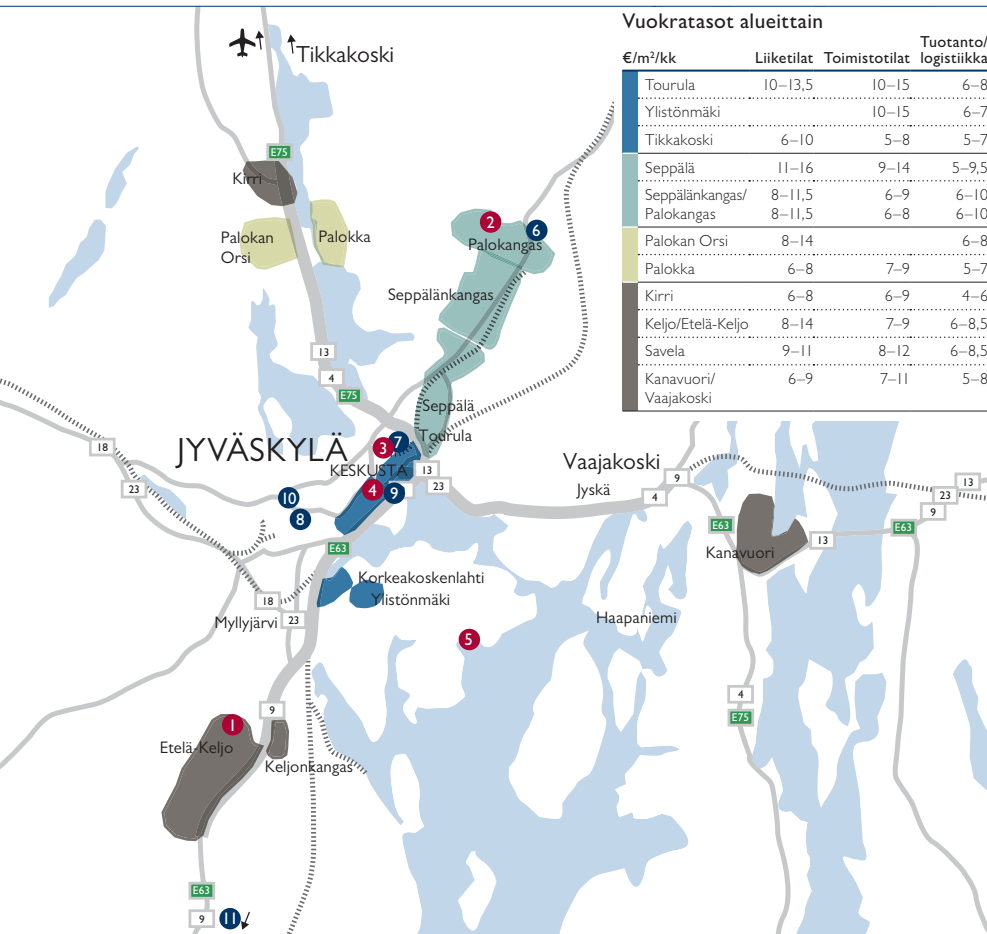
Liiketilojen vuokraaminen on pysynyt vaisuna kaupan rakennemuutoksen ja koronan aiheuttaman ostokäyttäytymisen hiljentymisen vuoksi. Seppälän alue on edelleen aktiivinen, ja siellä on isojen toimijoiden sijoittumisen ansiosta havaittavissa pienempien toimijoiden liikehdintää. Etenkin B2B-toimijat ovat parantaneet asemaansa Seppälässä, ja uudetkin

toimijat ovat avanneet liikkeitä alueelle.

Ydinkeskustan liiketilojen markkina on pysynyt valitettavan hiljaisena, mutta positiivista virettä ja kyselyjä on kuitenkin ollut havaittavissa. Suurin muutos vuonna 2021 on ydinkeskustan suurimman kauppakeskuksen Forumin iso remontti, jonka myötä Tokmanni ja LIDL avaavat syksyllä 2021 uudet liikkeet ydinkeskustaan. Tämä tuonee toivottua piristystä markkinaan, kun päivittäistavara-kauppa vilkastuu ja asiakkaat liikkuvat enemmän. Vakavaraiset ravintolatoimijat ovat olleet aktiivisia koronasta huolimatta: kauppakeskus Sokkariin avattiin Itsudemo- ja Friends & Brgrs -ravintolat, ja osuuskauppa Keskimaa siirtää vuosikymmeniä paikallaan pysyneen Rosson Asemakadulla sijaitsevaan kiinteistöön uudistaen samalla ravintolan ilmeen.

Teollisuus- ja tuotantotiloille oli kysyntää

Kaupungin muutamia vuosia sitten kaavoittama itäisen Palokankaan rakentaminen on päässyt alkuun, ja ensimmäi-



Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

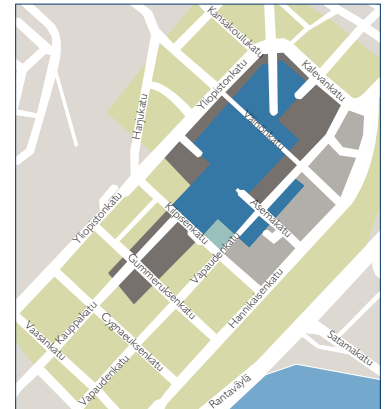
- 1 DB Santasalo
- 2 Useita logistiikka- ja tuotantotilahankkeita
- 3 Kankaan Arkki
- 4 Forum kauppakeskus (saneeraus)
- 5 Hämeenpohjan pienteollisuusalue

SUUNNITTEILLA

- 6 Useita logistiikka- ja tuotantotilahankkeita
- 7 Optimes Business Garden II-vaihe
- 8 Hippos
- 9 Innova 3
- 10 Sairaalanmäki
- 11 Liike- ja teollisuuskohteita (Muurame)

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m²	24 000	40 000	24 000
Vajaakäyttöaste, %	2,5	10,1	2,0
Tuottovaatimus, %	8,00	7,75	9,75
Vuokrat, €/m²/kk	43,00	20,50	8,00



Keskusta

€/m²/kk	
Liiketilat	18–43
Toimistotilat (vanha)	12–16,5
Toimistotilat (uusi/saneerattu)	18–22
Liiketilat	11–16
Toimistotilat	11–15
Liiketilat	9–14
Toimistotilat	10–12,5

set toimijat ovat aloittaneet vuoden 2020 loppupuolella. Volvo Truck rakennutti alueelle uuden noin 2 500 m²:n toimipisteen, ja lisäksi alueelle valmistui noin 2 500 m²:n uudishanke, johon sijoittuvat vuodenvaihteessa ainakin MPS-Motors, Real Cars ja KONE. Ylipäätään Seppälänkankaan vetovoima on ollut kasvussa: teollisuus- ja tuotantotiloille on ollut kysyntää, ja uudishankkeita on suunnitelmassa.

Kaupungin länsipuolella kehittyvälle Eteläportin alueelle saatiin loppuvuodesta hyviä uutisia, kun kaupungin kiinteistökehitysyhtiö Jykia julkaisi David Brown Santasalon kanssa noin 10 000 m²:n kehityshankkeen käynnistymisen. Syksyllä 2022 valmistuvasta tehtaasta tulee DB Santasalon Euroopan päätehdas. Keski-Suomen Yrityskiinteistöt rakensi alueelle uudistuotantoa muun muassa Procemex Oy:n tarpeisiin.

Isot piha-alueet ovat kysyttyä kuljetuskaluston kasvaessa entisestään. Vanhempien hallien lohkominen ja useiden käyttäjien ratkaisut tulevat olemaan

avainasemassa, jotta kohteet saadaan vuokrattua.

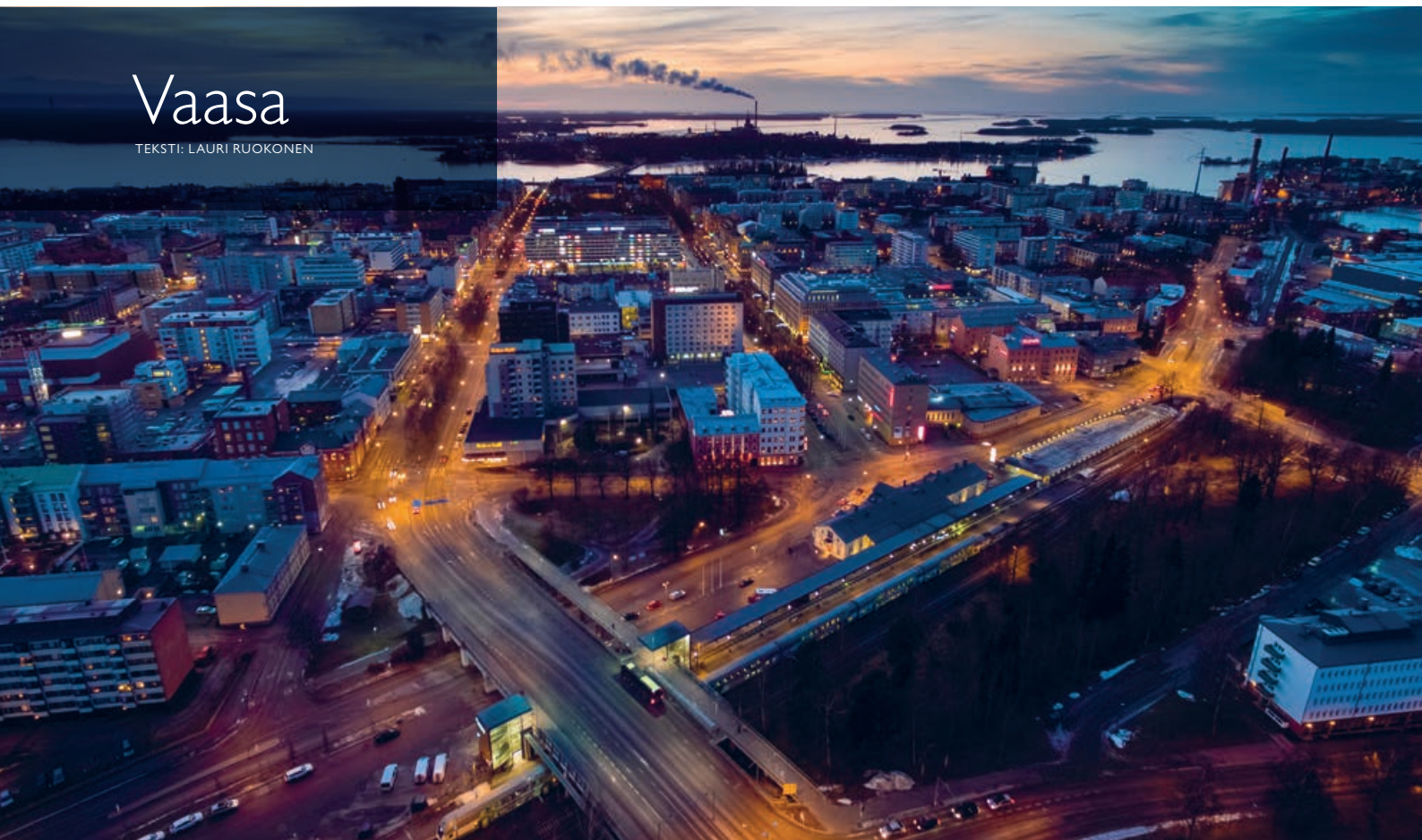
Rakennusmarkkinoillakin tapahtuu

Ydinkeskustan merkittävin kehityshanke valmistui, kun mittavan ja haasteellisen peruskorjauksen läpikäynyt Valtiontalo sekä viereiselle tontille rakennettu 8-kerroksinen toimisto- ja asuinkohde otettiin käyttöön syksyllä. Valtakunnallisesti merkittävä Keski-Suomen uusi 110 000 m²:n Keskussairaala Nova vihittiin käyttöön 1.12.2020. Tammikuussa asiakaskäyttöön avattava Nova on Suomen ensimmäinen kokonaan uusi keskussairaala vuosikymmeniin.

Hippos-hankkeen osalta saatiin vuoden aikana positiivisia uutisia, kun kaupunki sai Sepos Oy:ltä 43 miljoonan euron tarjouksen sijoituksesta Hippos-hankkeeseen ja Jyväskylän Hippos-kommandiittiyhtiöön.

Vaasa

TEKSTI: LAURI RUOKONEN



© Vaasan kaupunki / Christoffer Björklund

Maltillinen transaktiovuosi takana

Vuonna 2020 Vaasan transaktiomarkkina oli melko hiljainen, ja vuoden aikana tehtiin vain muutama merkittävä transaktio. Helmikuussa Danske Finance osti teollisuuskohteen Runsorintieltä Airport Parkin alueelta. Kauppahinta oli noin 28 miljoonaa euroa.

Talvella 2020 Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistö I osti osoitteissa Hovioikeudenpuistikko 16, Alatori 1 ja Alatori 3 sijaitsevan 18 700 m²:n maamerkkikokonaisuuden Harry Schaumanin säätiöltä. Kaupan kohteessa toimii muun muassa vuonna 2018 avattu kaupakeskus Espen.

Vuoden lopussa Brysselin pörssiin listattu kansainvälinen kiinteistösijoittaja Cofinimmo teki ensimmäisen sijoituksensa Suomessa ostaessaan Fincap Kiinteistökehitykseltä rakenteilla olevan lääkärikeskus- ja sairaalakiinteistön 20 miljoonan euron kauppahinnalla. Kiinteistö sijaitsee ydinkeskustassa kauppatorin vieressä. Rakennuksen pinta-ala on noin 4 200 m², ja se on

vuokrattu Mehiläiselle 20 vuoden vuokrasopimuksella.

Uusia toimistoja rakenteilla ja suunnitteilla

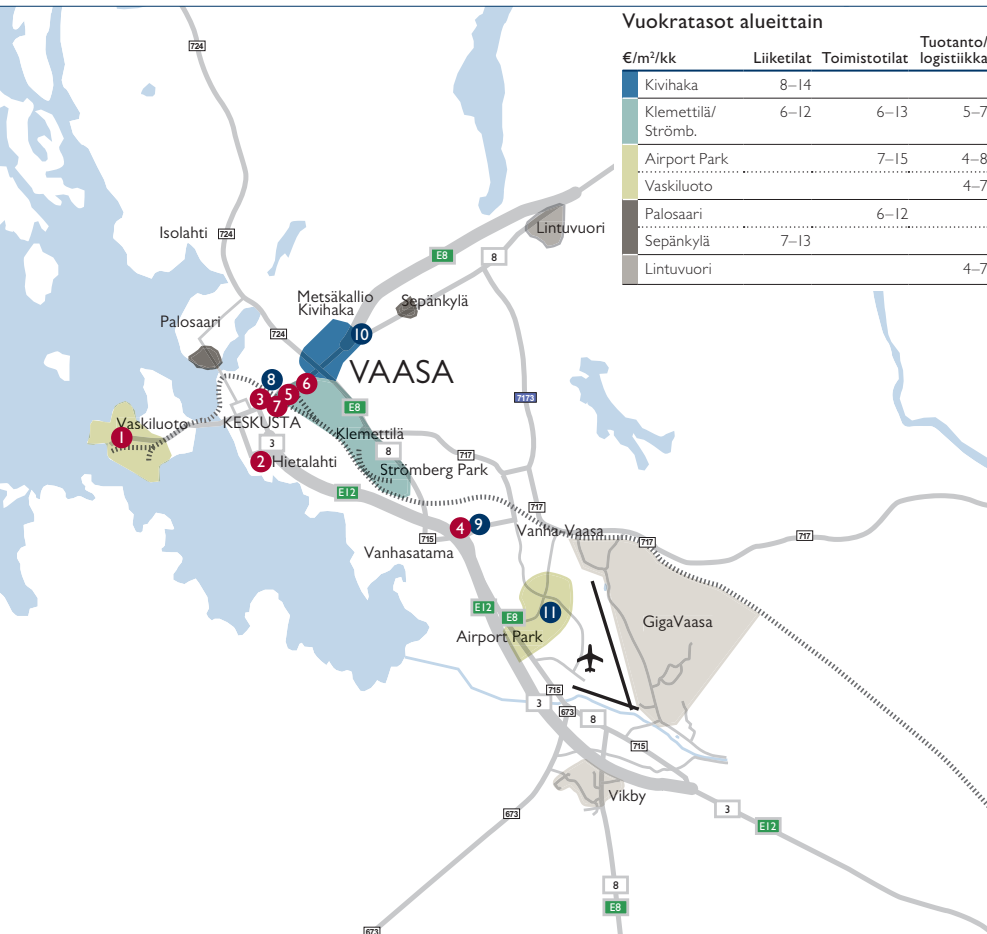
Vaasan toimistotilakanta on melko pieni suhteessa moniin muihin kasvukeskuksiin, ja vajaakäyttö painottuu keskustan vanhempiin tiloihin. Viime vuosina on kuitenkin valmistunut useita uusia toimistokohteita, ja niitä on edelleen rakenteilla ja suunnitteilla. Esimerkiksi Vaasanpuistikossa sijaitseviin entisiin HalpaHallin tiloihin remontoidaan liiketilojen lisäksi muuntojoustavia toimistotiloja.

Strömberg Parkin alueella vahvistui talvella asemakaavan muutosehdotus, jonka ansiosta vanha, aiemmin suojeltu keskuskonttorirakennus voidaan purkaa ja tontille saadaan lisää rakennusoikeutta. Uusi kaava sallii 10 000 k-m² rakennusoikeutta, ja toimistokäytön lisäksi rakennukseen voi sijoittaa tuotantotilaa.

Myyvälähankkeet etenevät

Liisanlehtoon suunniteltu Prisma-hanke edistyi vuoden 2020 aikana, koska rakennuslupa saatiin keväällä. Rakennustyöt alkoivat lokakuussa 2020, ja hankkeen on määrä valmistua vuoden 2021 lopussa. Hypermarketti koostuu noin 20 000 m²:n myymälärakennuksesta, sen alle rakennettavasta pysäköintihallista sekä pihan pysäköintialueesta. Hanke on niin neliömäärältään kuin kustannusarvoltaan Osuuskauppa KPO:n suurin yksittäinen hanke. Kesko suunnittelee aivan viereen uutta Citymarketia.

Klemetilän pienen kolmiokorttelin liike- ja huoltamorakennusten purkaminen alkoi kesä-heinäkuussa. Niiden tilalle rakennetaan Lidl-päivittäistavaramyymälä, Neste Express -polttoainemasema ja McDonald's-ravintola. Klemetilässä sijaitsevan nykyisen Lidlin tilalle rakennetaan Puuilo-tavaratalo, joka on määrä avata alkuvuodesta 2021. Kesällä Klemetilään valmistui HalpaHallin uusi, entistä noin 800 m² suurempi myymälä.



Teollisuuden hankkeet muovaavat kiinteistömarkkinaa

Vuoden 2020 aikana alkoi Wärtsilä Smart Technology Hub -teknologia-keskukseen liittyvän logistiikkakeskuksen rakentaminen. Rakentajana on YIT. Logistiikkakeskus tulee olemaan kooltaan noin 14 500 m². Keskus varustetaan modernilla tietotekniikalla, sillä se vastaa teknologiakeskuksen tarvitsemien materiaalien toimituksista digitaalustan avulla. Rakennuksen on tarkoitus valmistua lokakuun 2021 loppuun mennessä. Logistiikkakeskuksen rakentaminen nostaa Smart Technology Hubin kokonaisinvestoinnin yli 230 miljoonaan euroon. Wärtsilä siirtää vuodesta 2021 eteenpäin kaikki Vaasan keskustassa olevat toiminnot ja työntekijät sekä logistiikan ja huollon versto-toiminnot Runsorista Smart Technology Hub -keskukseen.

Syksyllä päätettiin aloittaa akkuteollisuuden tarpeisiin laaditun Laajametsän suurteollisuusalueen asemakaavan muutos. Se on tarkoitus saada valtuus-

tojen hyväksyttäväksi kesällä 2021. Kaavamuutoksella pyritään nostamaan tehokkuuslukua 0,3:sta 1,0:aan, jolloin rakennusoikeutta olisi arviolta 2,5 miljoonaa neliometriä nykyisen 748 000 m²:n sijasta.

Koronakriisi siirsi Wasa Stationin suunnitelmia eteenpäin

Alkuvuodesta yksi Vaasan kärkihankkeista, Wasa Station, otti joitakin askelia eteenpäin, kun Yleisradio ja YIT solmivat vuokrasopimuksen, joka koskee Ylen Vaasan toimintojen siirtämistä Wasa Stationiin. Helmikuussa julkistettiin myös, että Wasa Stationiin on tulossa Marriott-ketjun hotelli. Koronakriisi laittoikin kuitenkin neuvottelut vuokralaisten kanssa jäihin ja siirsi näin ollen rakentamissuunnitelmia ainakin puolella vuodella eteenpäin. Korttelin rakentamisesta päätetään kaupunginhallituksessa vasta, kun kohteessa on riittävä määrä vuokralaisia.

Yhteistyökumppanimme:

Oy Vaasa Parks Ab
Vaasan kaupunki
Vaasanseudun Kehitys Oy VASEK

Merkittävimmät rakennushankkeet

RAKENTEILLA

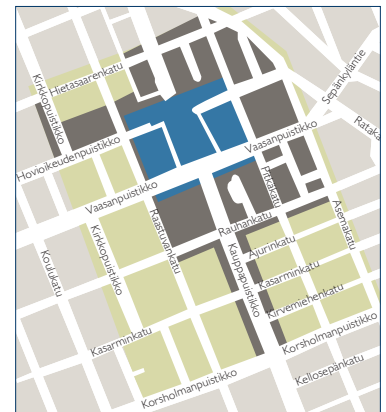
- 1 Wärtsilä Smart Technology Hub
- 2 Vaasan keskussairaalan uudisrakennus
- 3 Mehiläisen lääkärikeskus
- 4 Prisma Liisanlehto
- 5 Puulo Klemetilä
- 6 Lidl, McDonald's ravintola ja Neste Express -polttoainemasina
- 7 Toimisto- ja liiketilaa entisiin HalpaHallen tiloihin

SUUNNITTEILLA

- 8 Wasa Station
- 9 Citymarket
- 10 Kivikiila-toimistotalo
- 11 Futura V

Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilät	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m²	15 000	15 000	11 000
Vajaakäyttöaste, %	2,8	5,4	1,5
Tuottovaatimus, %	8,00	8,00	9,50
Vuokrat, €/m²/kk	45,00	17,00	6,00



Keskusta

€/m²/kk	
Liiketilät	20–45
Toimistotilat (vanha)	9–13
Toimistotilat (uusi/saneerattu)	14–19
Liiketilät	9–18
Toimistotilat	9–13
Liiketilät	8–13
Toimistotilat	8–12

Muut kasvukeskukset

TEKSTI: LAURI RUOKONEN



© Porin kaupunki

Merkittäviä uudishankkeita Kuopion keskustassa

Vuonna 2020 Kuopiossa tehtiin muutamia merkittäviä kiinteistötransaktioita. Yksi keväällä toteutuneen Laakkosen autokauppaportfolioin kaupan kiinteistöistä sijaitsi Kuopiossa. Syksyllä Savonia-ammattikorkeakoulu myi entisen kampuskiinteistönsä Opistotie 2:ssa Skanskalle.

Vuonna 2018 alkaneen Kuopion Portti -hankkeen ensimmäinen vaihe valmistui tammikuussa 2020, ja toisen vaiheen on määrä valmistua tammikuussa 2021. Kesällä käynnistyneessä kolmannessa vaiheessa rakennetaan 15-kerroksinen tornitalo, johon tulee 90 asuntoa sekä vuokrattavia liike- ja toimistotiloja. Sen on määrä valmistua keväällä 2022.

Syksyn aikana Kuopion ydinkeskustassa käynnistyi noin 30 miljoonan euron arvoinen Puijonkatu 22 -korttelikehityshanke, joka käsittää sekä asuintä toimitaloa. Bruttoalaltaan vajaan

13 000 m²:n hankkeen on määrä valmistua kesällä 2020.

Syksyllä uutisoitiin Bellanrantaan kaavaillusta hotelli- ja urheiluhallihankkeesta. Noin 60 huoneen huoneisto-hotellin ja liikuntahallin koko on noin 5 000 m². Kummankin rakennuksen on tarkoitus valmistua vuonna 2022.

Tapahtumarikas vuosi Rovaniemen liiketilamarkkinoilla

Joulukuussa 2020 Rakennusliike Jouko Pesonen osti Rovaniemen koulutusyhtymältä Oppipojan kiinteistön 4,4 miljoonan euron kauppahinnalla. Samassa tilaisuudessa Santasport Finland osti Rakennusliike Jouko Pesoselta Ounasvaaran Helmen koko osakekannan. Santasport Finland hankki näin aiemmin vuokraamansa kiinteistön omistukseensa.

Rovaniemi tunnetaan matkailuun liittyvistä kiinteistökehityshankkeista. City-hotellin viereen poikkeuslupan saanut Napapiiri Hotel -hanke eteni,

kun hallinto-oikeus päätti olla tutkimatta poikkeuslupapäätöksestä tehtyä valitusta. Syksyllä kaupunginvaltuusto hyväksyi Apukan alueen asemakaavan, jonka mukaan alueelle voidaan rakentaa lisää lasikattoisia revontulikoteja.

Elokuussa Rovaniemelle avattiin Minimani, joka on nyt Rovaniemen ja Lapin toiseksi suurin kauppa. Kesän lopussa Rovaniemelle avattiin lähes 30 vuoden tauon jälkeen Sokos, joka sijoittuu Lordi-aukion laidalla sijaitsevan entisen Pukumiehen tiloihin. Revontulen ja Rinteenkulman välisen, kauppakeskusten eteläpää yhdistävän uuden yhdyskäytävän suunnittelu jatkuu, ja sen arvioidaan valmistuvan vuoden 2021 aikana.

Yksi Rovaniemen ja Lapin merkittävimmistä julkisista hankkeista on Lapin keskussairaalan laajennus, joka eteni aikataulussaan vuoden 2020 aikana. Yleissairaalan toiminnoille rakennetaan noin 22 700 m² ja psykiatriselle sairaalalle 6 000 m² tilaa, ja sairaala-apteekin

tiloja laajennetaan noin 1 700 m²:lla. Hanke valmistuu vaiheittain vuosien 2020–2023 aikana.

Porissa tavoitellaan matkailun kasvua Yyterin alueelle

Transaktiemarkkina Porissa oli hiljainen vuonna 2020. Vuoden 2019 lopussa Porissa tehtiin merkittävä kauppa, kun Evli Healthcare I Ky hoivarahasto osti Mehiläiselle vuokratun lääkärikeskus- ja sairaalakiinteistön Porin keskustasta.

Syksyllä uutisoitiin Omenahotellin palaamisesta Poriin. Uuden 43 huoneen hotellin on määrä aueta vuonna 2021 Yrjönkadulle. Yyterille laadittiin matkailun kasvua ohjaava ohjelma seuraavalle 10 vuodelle. Alueen kasvua tavoitellaan jatkossa muun muassa laajentamalla majoituskapasiteettia ja palveluita.

Yksi merkittävimmistä teollisuuden investointihankkeista on Porin Kaanaan teollisuusalueelle suunniteltu BioEnergon yli 150 miljoonan euron biojalostamo. Kesällä Bioenergo julkaisi hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnin, ja hanke voi saada ympäristöluvan vuoden 2021 aikana.

Joulukuussa Porin kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt päättivät, ettei pitkään suunniteltua kunnan ja valtion yhteisvirastohanketta toteuteta. Viimeisimpien suunnitelmien mukaan valtion toimistoympäristön suunnittelua jatketaan entiseen Postitaloon ja kaupun-

gin toimistotiloja Rautatienpuistokatu 5:een. Näiden tahojen yhteistä palvelupistettä kuitenkin suunnitellaan vielä Postitaloon. Hankkeiden on tarkoitus valmistua vuonna 2024.

Seinäjoella rakenteilla ja suunnitteilla useita asuinrakennushankkeita

Seinäjoen keskustaan ja sen lähiympäristöön on suunnitteilla ja rakenteilla useita asuinrakennushankkeita. Kesällä käynnistyi Seinäjoen korkeimman asuinkerrostalon Seinäjoen Sofiantornin ja uuden Biorex-elokuvateatterin rakentaminen Kauppakatu 6:een. Syksyllä purettiin Lehtisen talo, jonka tilalle on hahmoteltu 7 asuinkerrostaloa.

Suurimmat liiketilamarkkinan muutokset ajoittuivat vuodelle 2019, kun Seinäjoelle avattiin Suomen kolmas Ideapark. Citymarketin siirryttyä vanhoista tiloistaan Ideaparkkiin Seinäjoen koulutusyhtymä Sedu muutti Keskolta tyhjentyneisiin tiloihin. Kesko on suunnitellut K-Marketin rakentamista entisen Citymarketin kylkeen. Kesällä Hankkija julkisti rakentavansa uuden myymälän Päivölään ja keskittävänsä kaikki alueen toiminnot. Myymälän arvioidaan valmistuvan keväällä 2021.

Syksyn aikana Atria teki päätöksen Seinäjoen Nurmon tuotantolaitoksen yhteyteen rakennettavasta uudesta, investointiarvoltaan noin 155 miljoonan euron siipikarjatehtaasta, jonka arvioi-

daan valmistuvan kokonaisuudessaan vuonna 2024. Valmistuttuaan se kasvat-
taa Atrian Suomen siipikarjatuotantoa noin 40 prosenttia. Investoinnin merkittävyttä kuvastaa se, että samalla uusi-
taan Atrian Nurmontien liittymä, jonka rakennustyöt on jo käynnistetty.

Lappeenrannassa toteutui muutamia kiinteistökauppoja

Keskinäinen työeläkeyhtiö Varma myi kesällä 2020 Suomen Liikekiinteistö SLK Oy:lle Hiessillan alueella sijaitsevan Lappeenrannan Kodinkeskuksena tunnetun lähes täyteen vuokratun liikekiinteistön. Syksyllä Pontos myi Lappeenrannassa sijaitsevan logistiikkakohteen.

Toukokuussa aloitettiin Lappeenrannan Prisman noin 3 000 m²:n laajennushanke, jonka on määrä valmistua maaliskuussa 2021. Tämän jälkeen aloitetaan nykyisen Prisman saneeraustyöt, joiden arvioidaan kokonaisuudessaan valmistuvan elokuussa 2021. Lisäksi Eekoo suunnittelee uuden pienen ruokakaupan avaamista Lappeenrannan Ruoholammelle.

Vuoden 2020 aikana paljon keskustelua herätti uuden jäähallin sijainti. Syksyllä kaupunginvaltuusto lopulta päätti, että uusi halli rakennetaan samalle paikalle kuin nykyinenkin eli Kisapuistoon. Vastaehdotuksena oli kaupungin keskustaan rakennettava monitoimiareena.

© Minna Kivistö/Lappeenrannan kaupunki



Esimerkkejä Catellan transaktioista 2020

Merkittävän asuinkiinteistöportfolion myynti

Catella toimi Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahaston sekä YIT:n neuvonantajana 11 uuden vuokra-asuntokohteen myynnissä kansainväliselle M&G European Property Fundille. Kohteissa on yhteensä 630 asuntoa ja noin 28 000 m² vuokrattavaa-alaa. Ne sijaitsevat keskeisillä paikoilla hyvien liikenneyhteyksien ja päivittäisten palvelujen läheisyydessä Suomen suurimmissa kaupungeissa. Viisi on jo valmistunut, ja loput kuusi ovat rakenteilla ja valmistuvat vuoden 2021 aikana. Portfolion kauppahinta on 148,5 miljoonaa euroa. Kauppa oli yksi suurimmista asuntoportfoliokaupoista Suomessa vuonna 2020.



Arvokiinteistön myynti Helsingin keskustassa

Catella toimi OP-Henkivakuutus Oy:n neuvonantajana sen myydessä historiallisesti arvokkaan toimistokiinteistön Helsingin keskustasta globaalisti toimivalle LaSalle Investment Managementille. Kiinteistö sijaitsee Helsingin keskustassa erinomaisten kulkuyhteyksien varrella lyhyen kävelymatkan päässä Kampin metroasemasta ja kauppakeskuksesta. Kohteen vuokrattava ala on noin 10 800 m², ja se tarjoaa nykyisin vuokralaisilleen laadukkaita ja nykyaikaisia toimitiloja. Kohteen päävuokralaisia ovat OP Ryhmä, Ulkopoliittinen instituutti ja Elinkeinoelämän tutkimuslaitos. Kohde on lähes täyteen vuokrattu. Kauppahinta oli 45,5 miljoonaa euroa.



Kahden korkeatasoisen toimistokiinteistön myynti Tampereella

Catella toimi Cobbleyard Real Estaten ja Revcapin neuvonantajana kahden korkeatasoisen toimistokiinteistön myynnissä Tampereella. Ostaja oli Quadoro Investment GmbH:n hallinnoima rahasto. Myydyt kiinteistöt olivat Hermia 5 ja Hermia 6, jotka sijaitsevat Hermian tiedepuistossa. Kiinteistöt on rakennettu vuosina 1998 ja 2000, niiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 30 000 m², ja pysäköintipaikkojen lukumäärä on noin 1 000. Kiinteistöt ovat täyteen vuokrattuja, ja vuokralaisina on useita tunnettuja yrityksiä, kuten Osuuspankki, Vincit ja CGI.



Merkittävän autokauppakiinteistöportfolion myynti

Catella toimi neuvonantajana Autokiinteistöt Laakkonen Oy:lle sen myydessä seitsemän autokauppakiinteistöä ruotsalaiselle kiinteistösijoittajalle Fastighets AB Balderille. Kiinteistöt sijaitsevat Tampereella, Lahdessa, Kuopiossa, Joensuussa, Hämeenlinnassa ja Hyvinkäällä. Kiinteistöjen yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 50 000 m², josta lähes 40 prosenttia sijaitsee Tampereella. Kiinteistöt on vuokrattu K-Caara Oy:lle. Transaktio oli yksi vuoden suurimmista liikekiinteistöportfoliokaupoista.



Juniorirahoituksen järjestäminen Lahden Isku Centerille

Catella toimi M19 Invest Ky:n neuvonantajana 15 miljoonan euron juniorirahoituksen järjestämisessä Lahden Mukkulassa sijaitsevalle Isku Centerille osana uudelleenrahoituskokonaisuutta. Isku Centerin ensimmäiset osat valmistuivat vuonna 1958, minkä jälkeen kohdetta on laajennettu useassa vaiheessa. Vuonna 2018 valmistuneiden merkittävien muutostöiden jälkeen Isku Center koostuu pääasiassa moderneista koulutus-, toimisto-, ravintola-, varasto- ja teollisuustiloista. Kohteen vuokrattava ala on noin 67 500 m², ja sen merkittävimmät vuokralaiset ovat Lahden ammattikorkeakoulu sekä Isku, jonka pääkonttori sijaitsee kohteessa.



Esimerkkejä referensseistä

TRANSACTIONS

FINLAND JANUARY 2021 Advisor to Metsäliitto Cooperative and Farmers' Social Insurance Institution of Finland in the sale of a major HQ property in the Helsinki area  APPROX. EUR 90 MILLION	FINLAND DECEMBER 2020 Advisor to Ålandsbanken and Ålandsbanken's and YIT's joint venture AB Kodit Ky in the sale of 11 residential properties in Finland  EUR 148.5 MILLION	FINLAND DECEMBER 2020 Advisor to KY Foundation in the sale of a historic landmark property in the Helsinki centre  AMOUNT NOT DISCLOSED	FINLAND NOVEMBER 2020 Advisor to FinCap in the sale of a healthcare property in the centre of Vaasa  EUR 20 MILLION
FINLAND SEPTEMBER 2020 Advisor to Senate Properties in the sale of approx. 5,000 sqm of office premises in Helsinki  AMOUNT NOT DISCLOSED	FINLAND SEPTEMBER 2020 Advisor to Renor in the sale of a historic office property with a lettable area of approx. 4,800 sqm in Tikkurila, Vantaa  AMOUNT NOT DISCLOSED	FINLAND AUGUST 2020 Advisor to OP Life Assurance Ltd in the sale of a historic landmark property in the Helsinki centre  EUR 45.5 MILLION	FINLAND JULY 2020 Advisor to Varma in the sale of a retail property with a lettable area of approx. 15,800 sqm in Lappeenranta  AMOUNT NOT DISCLOSED
FINLAND JULY 2020 Advisor to Varma in the sale of a property with a lettable area of approx. 5,500 sqm in Oulu  AMOUNT NOT DISCLOSED	FINLAND JULY 2020 Advisor to Cobbleyard Real Estate in the sale of two major office properties with a lettable area of ca. 30,000 sqm in Tampere  AMOUNT NOT DISCLOSED	FINLAND JUNE 2020 Advisor to Senate Properties in the sale of ca. 10,000 sqm historic city block in the Helsinki city centre  EUR 11.5 MILLION	FINLAND MAY 2020 Financial advisor to M19 Invest Ky in the arrangement of 15 million euro junior financing Isku Center, Lahti  AMOUNT NOT DISCLOSED
FINLAND MARCH 2020 Advisor to Autokiinteistöt Laakkonen Oy in the sale of a car retail portfolio with a lettable area of ca. 50,000 sqm in Finland  AMOUNT NOT DISCLOSED	FINLAND FEBRUARY 2020 Advisor to Oy Matkahuolto Ab in the sale of property portfolio in Finland  AMOUNT NOT DISCLOSED	FINLAND JANUARY 2020 Advisor to OP Real Estate Fund in the sale of approx. 3,000 sqm residential conversion project in Helsinki inner city  AMOUNT NOT DISCLOSED	FINLAND DECEMBER 2019 Advisor to a company managed by FinCap in the sale of private clinic and hospital property with a lettable area of 4,200 sqm  AMOUNT NOT DISCLOSED

VALUATION

FINLAND NOVEMBER 2020 Valuation of several properties in Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Pieksämäki and Tuusula to KeskiSuomalainen  55,950 sq.m.	FINLAND NOVEMBER 2020 Valuation of a retail site property in Varkaus  24,600 sq.m.	FINLAND SEPTEMBER 2020 Valuation of real estate portfolio in Finland to Turva Mutual Insurance Company  16,800 sq.m.	FINLAND AUGUST 2020 Valuation of the zonal pricing of undeveloped plots to the City of Jämsä 
FINLAND 2020 Annual valuation of real estate portfolio in Finland to Evli's Residential Fund  20,000 sq.m.	FINLAND 2020 Annual valuation of property portfolio in Finland to Ilmarinen  855,000 sq.m.	FINLAND 2020 Annual valuation of residential portfolios in Finland to LähiTapiola's funds  140,000 sq.m.	FINLAND 2020 Annual valuation of real estate portfolio of 41 sites in Finland to OP Tonttirahasto  100,000 sq.m.

Suomen kiinteistömarkkinat

Kevät 2021

Helsinki
(PKS)

Tampere



Turku



Oulu



Lahti



Jyväskylä



Vaasa

TOIMISTOT (Q4 2020)

→ Ennuste (Q2 2021)

Tilakanta (m ²):	8 520 000	930 000	860 000	640 000	310 000	400 000	280 000
Vajaakäyttöaste (%):	12,2 ↗	11,7 →	6,8 →	7,3 →	9,3 →	10,1 →	5,4 →
Prime-tuottovaade (%):	3,40 →	6,30 →	6,50 →	7,25 →	7,75 →	7,75 →	8,00 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	35,00 →	22,00 →	21,00 →	22,00 →	18,50 →	20,50 →	17,00 →

LIIKETILAT (Q4 2020)

→ Ennuste (Q2 2021)

Tilakanta (m ²):	3 830 000	1 120 000	970 000	770 000	780 000	940 000	530 000
Vajaakäyttöaste (%):	3,1 ↗	5,2 ↗	4,1 ↗	3,6 ↗	3,0 ↗	2,5 ↗	2,8 ↗
Prime-tuottovaade (%):	4,90 →	6,85 →	7,00 →	7,35 →	8,00 →	8,00 ↗	8,00 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	130,00 →	65,00 →	60,00 →	60,00 →	40,00 →	43,00 ↘	45,00 ↘

TEOLLISUUS- JA LOGISTIIKKATILAT (Q4 2020)

→ Ennuste (Q2 2021)

Tilakanta (m ²):	7 940 000	2 140 000	2 240 000	1 450 000	1 970 000	1 200 000	780 000
Vajaakäyttöaste (%):	3,9 →	2,8 →	2,5 →	2,9 →	3,3 →	2,0 →	1,5 →
Prime-tuottovaade (%):	5,60 ↘	8,00 →	8,50 →	9,50 →	9,75 ↘	9,75 →	9,50 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	10,50 →	8,00 →	7,00 →	8,50 →	6,00 →	8,00 ↗	6,00 →

Prime-tuottovaatimusten osalta käytetään seuraavia määritelmiä:

- Alkutuotto. Hyvä sijainti kohdemarkkinassa. Hyväkuntoinen rakennus. Ei uudiskohde.
- Liiketilat: Esimerkiksi kauppakeskus tai muu liikekiinteistö, jossa pääasiassa tunnettuja kansallisia tai kansainvälisiä vuokralaisia. 3–5 vuoden painotettu vuokrasopimusmaturiteetti.
- Toimistotilat: Vakaat päävuokralaiset, 3–5 vuoden painotettu vuokrasopimusmaturiteetti.
- Teollisuus-/logistiikkatilat: Keskikokoinen rakennus. Yhden käyttäjän kohde. Vakaa yritys vuokralaisena 5–7 vuoden sopimuksella.
- Erityisen pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 prosenttiyksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 prosenttiyksikköä.

Prime-vuokrien osalta käytetään seuraavia määritelmiä:

- Efektiviiset bruttovuokrat. Hyvä sijainti kohdemarkkinassa. Hyväkuntoinen tila. Ei uudiskohde.
- Liiketilat: Katutasossa sijaitseva noin 150 m²:n liiketila.
- Toimistotilat: Noin 500 m²:n tila.
- Teollisuus-/logistiikkatilat: Keskikokoinen tila.

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

Lauri Ruokonen
+358 (0)40 5806 404

Elisa Korpela
+358 (0)40 5718 078

Jermu Kujanpää
+358 (0)44 2190 393

Kiia Lahtinen
+358 (0)50 4535 181

Lauri Hoffren
+358 (0)50 4722 406

TAMPERE

Pertti Miettinen
+358 (0)40 0624 801

Sami Saraste
+358 (0)50 3014 455

Jaska Alatalo
+358 (0)50 3439 244

Päivi Metsänoja
+358 (0)50 5555 135

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

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

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

Jukka Akselin
+358 (0)40 5041 401
jukka.akselin@infonia.fi

VALUATION

HELSINKI

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

Pertti Raitio
+358 (0)50 0546 105

Sini Vedenoja
+358 (0)40 0538 542

Tuomas Kontola
+358 (0)40 7498 292

Matias Juslin
+358 (0)50 4702 014

Oskari Isolaure
+358 (0)50 3479 900

Joni Koponen
+358 (0)50 3577 910

TAMPERE

Leena Smeds
+358 (0)40 8306 291

Ilkka Nissinen
+358 (0)40 3577 733

TURKU

Sami Matara
+358 (0)50 0408 667

Mari Rouvali
+358 (0)50 9116 110

OULU

Aimo Tyybäkinöja
+358 (0)50 5126 451

LAHTI

Matti Sisto
+358 (0)50 5720 258

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 Knappe-Rytkönen
+358 (0)50 3058 324

Tatu Wiederholm
+358 (0)50 5645 014

Niko Raitinen
+358 (0)50 4362 012

Petteri Virtanen
+358 (0)40 5539 719

Petri Minkkinen
+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