



Markkinakatsaus

SUOMI
KEVÄT 2022

Sisältö

JOHDANTO

- 2 Catella lyhyesti
- 3 Pääkirjoitus
- 4 Investointimarkkina
- 7 Transaktioita Suomessa 2021
- 8 Euroopan toimistomarkkinat
- 10 CREDI

TOIMITILAMARKKINAT

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

MUUTA

- 28 Suomen kiinteistömarkkinat
- 29 Esimerkkejä transaktioista 2021
- 30 Esimerkkejä referenseistä
- 31 Yhteystiedot



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

Kansikuva: HGR Property Partners, YIT ja Ilmarinen ovat allekirjoittaneet transaktiosopimuksen, jonka tavoitteena on perustaa yhteisyritys kehittämään Keilaniemen alueen merkittäviä kiinteistökehityshankkeita. Perustettavan yhtiön omistukseen on tarkoitus siirtää kaikki HGR:n ja YIT:n yhteisyrityksen Regeneration sekä Ilmarisen Keilaniemen alueella sijaitsevat kehityshankkeet. Järjestelyn odotetaan tapahtuvan vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

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 työllistään 45 ammattilaista neljällä paikkakunnalla.

Transaktiopalvelut

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

Capital Markets -palvelut

- Rahoitusneuvonanto
- Oman pääoman hankinta
- Pääomarakenteen uudelleenjärjestelyt

Arviointi- ja konsultointipalvelut

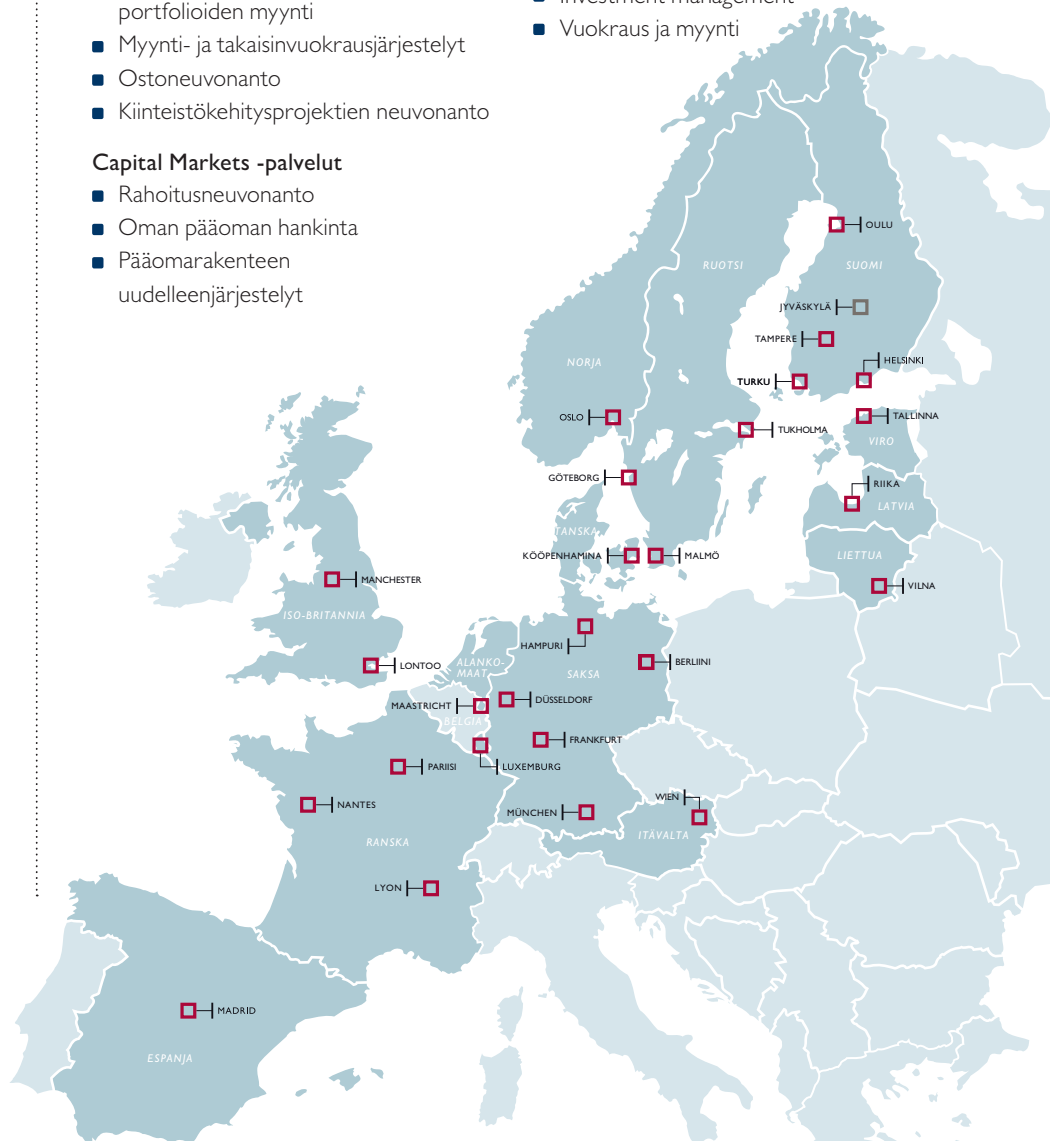
- Auktorisoidut lausunnot (AKA, KHK ja RICS)
- Yksittäisten kiinteistöjen arviointi
- Portfolioiden arviointi ja analysointi
- Toimitiloihin liittyvät strategiset ja taloudelliset selvitykset
- Markkinavuokra-analyytit
- Markkina-alueanalyytit

Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa

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

Asset Management -palvelut

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



Pandemian vaikutukset kiinteistömarkkinaan jääneet vähäiseksi

Viime vuonna kiinteistömarkkinaan vaikutti edelleen koronaviruspandemia. Alkuvuonna pandemian toisen aallon aiheuttamat rajoitukset pitivät transaktiovolyymien alhaisena, mutta kesän aikana parantunut tilanne ja vuoden läpi jatkunut vauhdikas talouskasvu nostivat lopulta koko vuoden volyymin selvästi edellisvuoden volyymin korkeammalle tasolle. Jatkuvasta pandemiatilasta huolimatta kiinteistöt ovat säilyttäneet asemansa hyvin kiinnostavana sijoitusvaihtoehtona, sillä korot ovat pysyneet erittäin matalalla tasolla ja vuokramarkkinavaikutuskin on lopulta jäänyt yllättävän vähäiseksi.



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

Kaikista pandemiaan liittyvistä rajoituksista ja haasteista huolimatta kiinteistösijoitusmarkkinassa nähtiin viime vuonna jälleen vahva transaktiovuosi, ja transaktiovolyymi kipusi lopulta noin 6,9 miljardiin euroon, joka ylittää selvästi edellisvuoden ja myös pandemiaa edeltäneen vuoden 2019 volyymitason. Viime vuonna sijoitusteemana korostuivat pandemian suorilta vaikutuksilta suojassa olevat tilatyyppit, kuten asunnot ja logistiikka- ja yhteiskuntakiinteistöt. Näissä nähtiinkin vuoden aikana harvinaisen nopea tuottovaatimusten putoaminen, kun sijoittajat kilpailivat hyvistä kohteista. Asuinkiinteistöt olivat lopulta myös suurin tilatyyppi transaktiovolyymilla mitattuna. Ulkomainen sijoittajakysyntä pysyi erittäin hyvänä läpi vuoden, ja lopulta euroina mitattuna selvästi yli puolet sijoituksista oli ulkomaalaisten sijoittajien tekemiä.

Pandemia on toistaiseksi muuttanut vajaakäyttöasteita vain vähän

Pandemian vaikutukset toimisto- ja liiketilamarkkinaan näytävät ainakin toistaiseksi jääneen vähäisiksi. Pääkaupunkiseudun toimistovajaakäyttö nousi viime vuoden aikana jonkin verran ja on nyt noin 13,7 prosenttia. Mielenkiintoista on, että vajaakäytön noususta huolimatta toimistojen prime-vuokrat kääntyivät jo nousuun syksyn aikana. Vaikka pääkaupunkiseudun toimistovajaakäyttöaste on kokonaisuudessaan erittäin korkea, niin joillakin osamarkkinoilla, kuten ydinkeskustan lähiympäristössä, Keilaniemessä ja Pasilassa, on edelleen melko vähän tyhjää toimistotilaa. Eriytyminen menestyviin ja haasteellisiin toimistomarkkinoihin näyttäisikin jatkuvan pääkaupunkiseudulla. Myös liiketilapuolella näyttäisi siltä, että pahin on ehkä vältetty ja tilanne on vajaakäyttöasteiden osalta yllät-

tävänkin hyvä. Myöskään pandemiasta ehkä eniten kärsineen Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vajaakäyttö ei enää kasvanut syksyn 2021 aikana.

Inflaatio nousussa pitkästä aikaa

Synkän vuoden 2020 jälkeen Suomen talouden kasvu oli viime vuonna varsin vauhdikasta. Suomen Pankin mukaan viime vuoden BKT-kasvu oli noin 3,5 prosenttia. Myös tälle vuodelle Suomen Pankki odottaa melko hyvää eli noin 2,6 prosentin kasvua. Talouskasvu ja matalalla pysyttelevä korkotasoa näyttäsivät siis edelleen tukevan kiinteistömarkkinoita.

Keskustelun aiheeksi on kuitenkin pitkästä aikaa nousussa inflaatio. Kuluttajahintojen vuosimuutos kiihtyi Suomessa joulukuussa 3,5 prosentin tasolle. Euroalueella kuluttajahintojen vuosimuutos oli joulukuussa jo 5,0 prosenttia. Yhdistelmänä aiempaa korkeampi inflaatio ja edelleen poikkeuksellisen matalalla olevat korot luovat erittäin mielenkiintoisen asetelman kiinteistömarkkinoille tätä vuotta ajatellen. Asetelma ei lyhyellä aikavälillä todennäköisesti ainakaan heikennä kiinteistöjen asemaa suhteessa muihin sijoitusluokkiin, sillä tärkeimmistä sijoitusluokista kiinteistöt saattaa olla juurikin se, joka myös inflaatiotilanteessa voi pärjätä hyvin.

Investointimarkkina

TEKSTI: ARJA LEHTONEN



© Kuvio Oy

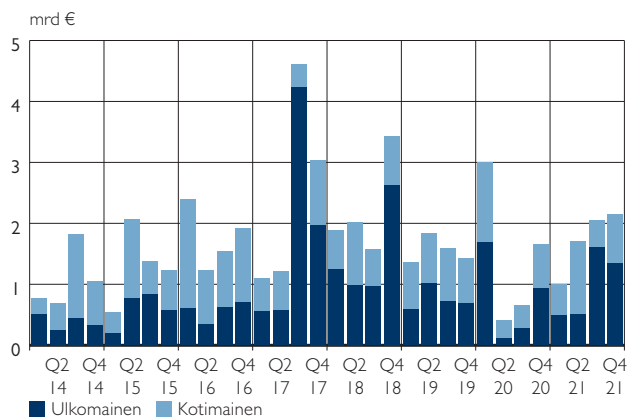
Transaktiovolyymi nousussa

Kiinteistökaupan transaktiovolyymi nousi viime vuonna noin 6,9 miljardiin euroon, mikä on 21 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna ja 10,4 prosenttia enemmän kuin vuonna 2019. Pandemian vaikutus kaupankäynnin volyyymiin onkin jäänyt ennakoitua vähäisemmäksi. Kiinteistösektori on hyötynyt edelleen alhaisena pysyneestä korkotasosta, ja niukka tarjonta

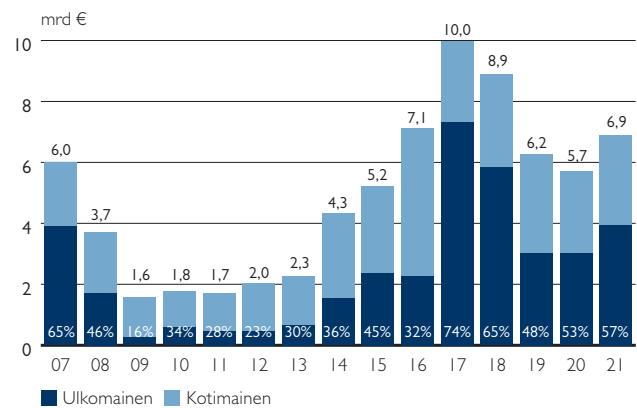
yhdistettynä voimakkaaseen kysyntään on laskenut tuottovaatimustasot ennätysalhaisiksi erityisesti niissä kohteissa, joissa sijoitusriskit arvioidaan alhaisiksi kiinteistön hyvän kunnon, sijainnin sekä pitkien ja luotettavien vuokrasopimusten ansiosta.

Kansainvälisten sijoittajien osuus on kolmen vuoden aikana ollut noin 50 prosenttia ja oli viime vuonna 57 prosenttia. Suomen markkinoille ovat uusina sijoittajina tulleet muun muassa

Transaktiovolyymi Suomessa kvartaaleittain 2014–2021



Transaktiovolyymi Suomessa 2007–2021



ICG (Thermo Fisherin pääkonttori), Slättö AB (liikekeskus Tammissossa) sekä saksalainen REAL I.S. (toimistokiinteistö Etu-Töölössä). Transaktiovolyymi kaikissa Pohjoismaissa nousi edellisvuodesta. Muissa Pohjoismaissa saavutettiin ennätysellisen korkeita volyymejä: Ruotsissa 35,0, Norjassa 15,2 ja Tanskassa 14,0 miljardia euroa. Suomessa nousu oli maltillisinta viime vuoteen verrattuna.

Asuntosektori suurin sijoitusluokka

Asunnot nousivat suurimmaksi sijoitusluokaksi 2,26 miljardin euron volyymilla, mutta vuoden 2016 ennätystä 2,65 miljardia euroa ei kuitenkaan ylitetty. Suurin yksittäinen kauppa oli arvoltaan noin 500 miljoonaa euroa, kun IceCapital myi pääkaupunkiseudulta 29 asuinkiinteistön portfolion CapManille. Muita suuria 100–150 miljoonan euron portfoliokauppoja tehtiin yhteensä neljä kappaletta.

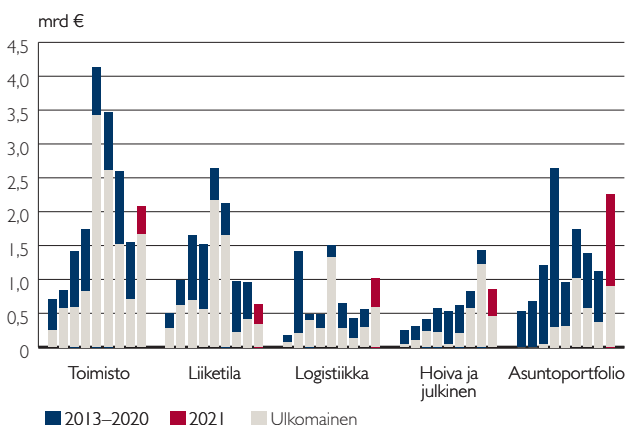
Tällä hetkellä rakenteilla on ennätysmäärä vuokra-asuntokohteita sekä pääkaupunkiseudulla että muissa suurissa kasvukeskuksissa, ja asuntojen vajaakäyttöriskiä ja vuokrien kehittypotentiaalia analysoidaankin nyt tavanomaista enemmän. Sijoituskysyntä on kuitenkin vahvaa ja sijoittajien tuottovaatimukset ovat laskusuunnassa, parhaimmillaan 3,0 prosenttia tai jopa alle.

Kiinnostus toimistojen kasvaa taas

Pandemia aiheutti epävarmuutta toimistotilojen vuokraukseen alkaessaan vuonna 2020 ja heikensi myös niiden sijoituskysyntää. Epävarmuus on kuitenkin vähentynyt, ja viime vuonna toimistojen transaktiovolyymi nousi 34 prosenttia 2,08 miljardiin euroon. Suurin yksittäinen kauppa oli Kielo-portfolion myynti Castellumille 640 miljoonalla eurolla. Kauppa sai jatkoa, kun Castellum myi osan portfolioista Nyfosalle. Näiden kahden kaupan osuus sektorin kokonaisvolyyymista oli 41 prosenttia.

Toimistosektorissa eriytyminen hyviin ja huonoihin kohteisiin on kaikkein voimakkainta. Kysyntä kohdistuu parhaisiin toimistoalueisiin, joissa on tarjolla laadukkaita tiloja sekä parhaat kulkuyhteydet. Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat laskeneet selvästi 3,2 prosentin tasolle ja jopa alle, mutta tämä taso edellyttää pitkää vuokrasopimusta ja erinomaista kuntoa.

Transaktiovolyymi käyttötarkoituksen mukaan ja ulkomaisten osuus 2013–2021



Logistiikassa painopiste keskusvarastoissa ja lähijakelupisteissä

Logistiikkasektori on perinteisesti ollut melko pieni volyymiltaan ja koostuu pääosin yksittäisten kohteiden kaupoista. Viime vuonna transaktiovolyymi oli 1,02 miljardia euroa ja nousua edelliseen vuoteen oli noin 83 prosenttia. Suurimpia yksittäisiä kauppoja olivat Onnisen logistiikkakeskuksen myynti Baringsille sekä Vantaalla sijaitsevan HKScanin kiinteistön myynti Sagaxille. Nämä muodostivat yhdessä lähes 16 prosenttia koko volyyymista.

Verkkokaupan vahvistuminen on vauhdittanut logistiikkasektoria ja muuttaa sen rakennetta. Kiinnostus pieniin, lähellä myymälöitä sijaitseviin lähijakelukeskuksiin on kasvanut. Verkkokauppa Amazon on pari vuotta rakentanut toimintojaan Ruotsissa, ja mikäli toiminta laajenee myös Suomeen, lähijakelun tehokkuus korostuu kilpailukeinona. Toisaalta laajojen keskusvarastojenkin vuokrauskysyntä on vahvistunut, ja niiden pitkät, sijoittajien kannalta turvalliset vuokrasopimukset ovat laskeneet tuottovaatimustason ennätysalhaalle, parhaimmillaan lähelle 4 prosenttia.

Yhteiskuntakiinteistöt kiinnostavat

Yhteiskuntakiinteistöjen transaktiovolyymi oli viime vuonna noin 854 miljoonaa euroa, josta Jyväskylän oppilaitos- ja paloasemakiinteistöjen kauppa muodosti lähes 17 prosenttia. Transaktiovolyymi on perinteisesti koostunut pienistä hoivakiinteistöistä ja niistä muodostetuista portfolioista, mutta sektorin tarjonta on laajentunut kaikenlaisiin palvelukiinteistöihin. Tässäkin sektorissa pitkät vuokrasopimukset vahvistavat sijoitajakysyntää, ja tuottovaatimustasot ovat parhaissa kohteissa painuneet alle 4 prosentin. Uusi maakuntaorganisaatio sekä kuntatalouden ongelmat saavat kunnat aktiivisesti pohtimaan kiinteistöomistuksiaan. Espoon sairaalan myynti LähiTapiolan yhteiskuntakiinteistörahastolle 295 miljoonalla eurolla on uusin esimerkki SOTE-uudistuksen vaikutuksesta kiinteistömarkkinaaan. Odotamme sektorin herättävän entistä enemmän kiinnostusta sijoituskohteena tänäkin vuonna.

Liikekiinteistöistä päivittäistavara kiinnostaa eniten

Vähittäiskaupan liikevaihto lähti kasvuun viime syksynä, mutta pandemian voimistuessa rajoitukset vaikuttavat taas yrityksiin. Vuosina 2017–2018 liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli korkeimmillaan eli 2,4–2,8 miljardia euroa, ja viime vuonna se oli vain 639 miljoonaa euroa. Kolme suurinta kauppaa, jotka muodostavat volyyymista noin 37 prosenttia, olivat 72 päivittäistavarakaupan myynti Cibukselle, Columbuksen kauppakeskuksen myynti NREP:lle sekä Oulun Ideaparkin myynti United Bankersin rahastolle. Liikekiinteistöissä voimakkain kiinnostus kohdistuu edelleen päivittäistavarakaupan kohteisiin, mutta myös tilaa vaativan kaupan kohteet sekä vahvasti päivittäistavarakaupavetoiset paikalliskeskukset ovat herättäneet sijoituskiinnostusta.

Kiinteistösektorin investointikysyntä pysynee hyvänä tänä vuonna

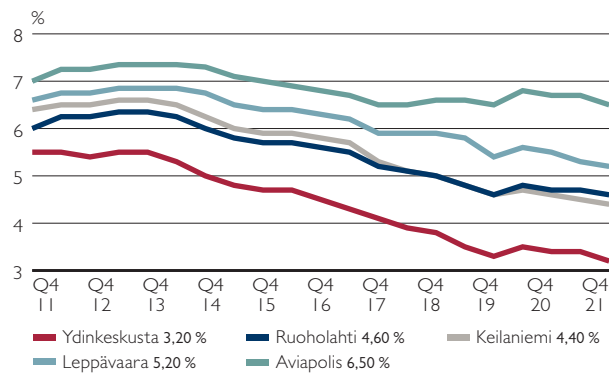
Investointimarkkinan yleisnäkymää hallitsevat edelleen jatkuva taistelu pandemiaa vastaan, alhainen korkotaso, inflaation kiihtyminen, julkisen velan kasvu sekä geopoliittisen tilanteen kiristyminen. Maailmantalouden kasvuvauhti näyttää hyvältä, ja Suomenkin talouskasvun ennakoidaan jatkuvan, vaikkakin hieman heikompana kuin viime vuonna.

Ennustamme kiinteistöjen investointikysynnän pysyvän hyvänä tänä vuonna ja vähintäänkin viime vuoden tasolla. Vahvoja sektoreita ovat asunto-, yhteiskunta- ja logistiikkakiinteistöt, jotka voidaan luokitella vähäisemmän riskin sijoitukseksi. Ne tarjoavat myös maantieteellistä hajautusta sijoittajille. Toimitusketjujen toimivuuden varmistaminen on lisännyt erityisesti logistiikkakiinteistöjen kiinnostavuutta. Toimisto-kiinteistöjen sijainti, kunto ja pitkät vuokrasopimukset ovat

ratkaisevia tekijöitä, ja sijoituskiinnostus kohdistuu erityisesti pääkaupungin sekä Tampereen ja Turun seuduille. Liikekiinteistöt jakautuvat useaan alasektoriin, joista päivittäistavara-kauppa on edelleen vahvimman kysynnän kohteena. Hotellien vaikeudet jatkuvat pandemian jatkuessa ja liikematkailun vähetessä kenties pysyvästi.

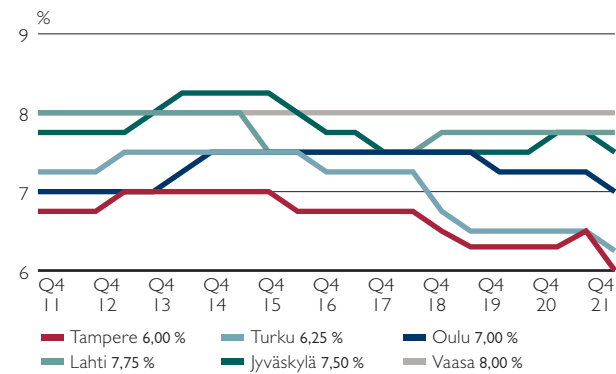
Sijoitustrendinä vahvistuvat portfolioiden strateginen hajauttaminen eri kiinteistöluokkiin riskien vähentämiseksi ja *value added* -kohteet. Kiinteistöjen hiilijalanjäljen vähentäminen ja vastuullinen sijoittaminen korostuu entisestään.

Toimistotilojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla Q4 2021



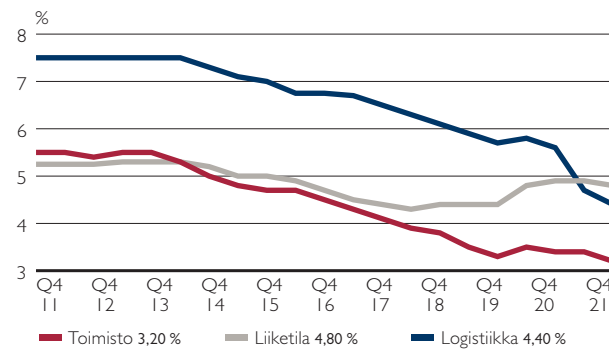
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-tuottovaatimukset kasvukeskuksissa Q4 2021



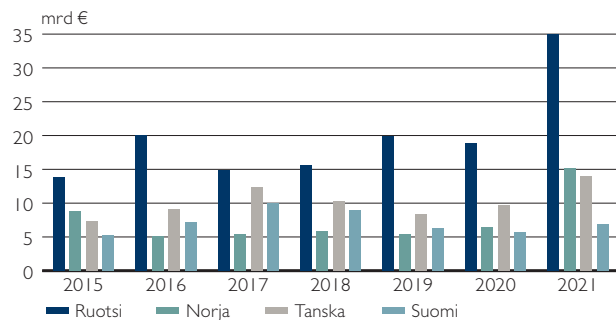
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla Q4 2021



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

Transaktiovolyymit Pohjoismaissa 2015–2021



Lähde: Catella, RCA

Transaktioita Suomessa 2021

Portfoliotransaktioita Suomessa 2021

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
5 teollisuuskiinteistöä	Useita	Cromwell Property Group	Elite Finland Value Added Fund II Ky	n/a	Q1	Teollisuus
Hyperion asuintornitalo (216 asuntoa)	Helsinki	Skanska Oy Ab	Union Investment Real Estate GmbH	74	Q1	Asunto
400 asuntoa	Useita	FIM Asuntorahasto I Ky & FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahasto	Avara Residential Fund II	n/a	Q1	Asunto
Hoivakiinteistöportfolio	Useita	Social Infrastructure Invest AS	Kinland AS (Whitehelm Capital portfolio company)	n/a	Q2	Hoiva
1 854 asuntoa	PKS	ICECAPITAL Housing Fund IV Ky	CapMan Nordic Residential Real Estate Fund	500	Q2	Asunto
72 päivittäistavarakauppaa	Useita	AB Sagax	Cibus Nordic Real Estate AB	71,6	Q2	Liike
Kielo AB (22 toimistokiinteistöä)	Useita	Blackstone Tactical Opportunities & Brunswick Real Estate	Castellum	640	Q3	Toimisto
9 toimistokiinteistöä ja 1 kehityskohde	Jyväskylä	Castellum	Nyfosä	208	Q3	Toimisto
Taaleri Asuntorahasto VI Ky (461 asuntoa)	PKS	Taaleri Pääomarahastot Oy	PATRIZIA AG	145	Q3	Asunto
257 asuntoa	PKS + Uusimaa	SRV Oyj	DWS Real Estate GmbH	82	Q3	Asunto
301 asuntoa	PKS + Tampere	Pohjola Rakennus Oy	Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot	71	Q3	Asunto
Kuusi yhteiskuntakiinteistöä	Jyväskylä	Jyväskylän kaupunki	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	141	Q4	Julkinen
Suomen osuus logistiikkaportfoliosta	n/a	NREP Logicenters	AXA IM Alts	n/a	Q4	Logistiikka
T7 asuintornitalo (240 asuntoa)	Helsinki	SRV Oyj	PATRIZIA AG	101	Q4	Asunto
Atlas asuintornitalo (288 asuntoa)	Helsinki	Skanska Oy Ab	Union Investment Real Estate GmbH	100	Q4	Asunto
IVH-Kampus Ky	Jyväskylä, Lappeenranta	Investors House Oyj & yksityiset sijoittajat	Nyfosä	56,3	Q4	Toimisto
186 asuntoa	Tampere	Tampereen Asunnot Ky	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	n/a	Q4	Asunto
9 kaupallista kiinteistöä	Useita	Majalis Oy	AB Sagax	47	Q4	Liike

Transaktioita pääkaupunkiseudulla 2021

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Metsä Groupin ja Melan pääkonttori	Espoo	Metsäliitto Osuuskunta ja Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela	NREP	90	Q1	Toimisto
Teollisuuskiinteistö	Vantaa	HKScan Oyj	AB Sagax	77	Q1	Teollisuus
Rambollin pääkonttori	Espoo	Eläkevakuutusyhtiö Keva	Altaal AB	70	Q2	Toimisto
Leipätehdas Sörnäisissä	Helsinki	Cobbleyardin & Revcapin edustamat sijoittajat	NREP	n/a	Q3	Toimisto
PostNordin logistiikkakeskus	Vantaa	YIT Oyj	n/a	n/a	Q3	Logistiikka
Kivistön lähipalvelukeskus	Vantaa	Lehto Tilat Oy	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	n/a	Q3	Liike
Kauppakeskus Columbus	Helsinki	Citycon Oyj	NREP	106,2	Q4	Liike
Fredriksberg D	Helsinki	NCC Property Development	Abrdn:n hallinnoima rahasto	75	Q4	Toimisto
Toimisto- ja terveydenhuoltokiinteistö	Vantaa	Sponda Oy	Erikoissijoitusrahastot eQ Liikekiinteistöt & eQ Yhteiskuntakiinteistöt	n/a	Q4	Toimisto + Hoiva
MSD:n pääkonttori	Espoo	MSD Finland Oy	Skanska Oy Ab	22,6	Q4	Toimisto
Thermo Fisherin pääkonttori	Vantaa	Niam AB	Intermediate Capital Group (ICG)	n/a	Q4	Toimisto
Tammiston liikekeskus	Vantaa	NV Property Fund I Ky	Slättö AB	n/a	Q4	Liike
Metso Outotec toimistokampus	Espoo	Union Investment Real Estate GmbH	Corum Eurion	n/a	Q4	Toimisto
CG:n pääkonttori	Helsinki	Niam AB	Altaal AB	n/a	Q4	Toimisto

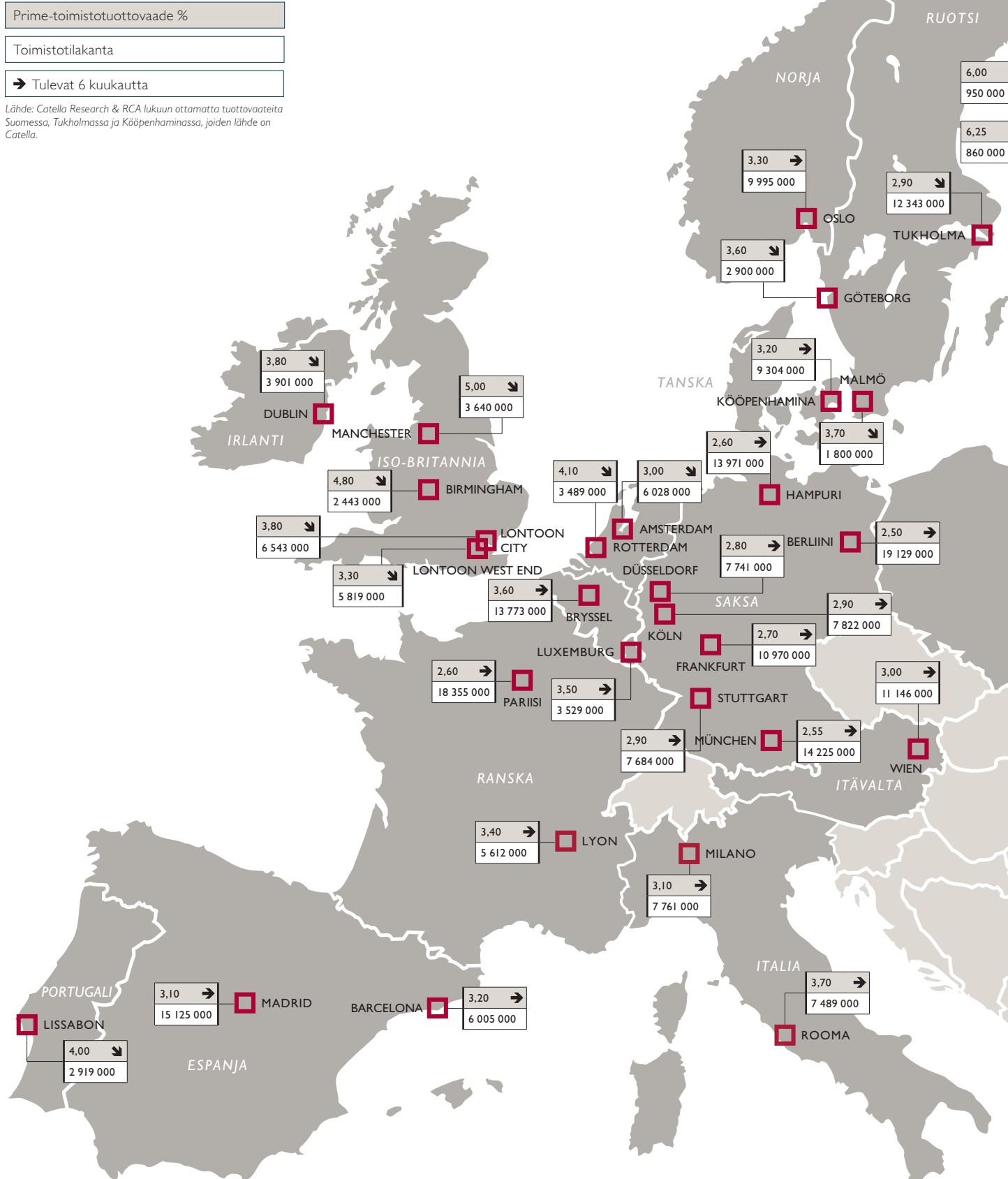
Transaktioita muissa kaupungeissa 2021

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Paavolan oppilaitoskampus	Lahti	Lahden kaupunki	Hemsö Fastighets AB	85	Q1	Julkinen
Go21 toimistorakennus	Tampere	Jatke Pirkanmaa Oy	A.Ahlström Kiinteistöt Oy	n/a	Q1	Toimisto
Asuinkerrostalo	Lahti	Nuorisosäätiön konkurssipesä	Niam AB	n/a	Q1	Asunto
Onnisen logistiikkakeskus	Hyvinkää	NRP	Barings	86	Q2	Logistiikka
Bulevardikorttelin toimistorakennukset	Järvenpää	YIT Oyj	Quadoro	32	Q3	Toimisto
PostNordin logistiikkakeskus	Turku	Yksityiset sijoittajat	HANSAINVEST Real Assets GmbH	n/a	Q4	Logistiikka
Logitrin Oy:n logistiikkakiinteistö	Tuusula	Jatke Oy	LähiTapiola	n/a	Q4	Logistiikka
Kolme sairaalarakennusta	Jyväskylä	Keski-Suomen sairaanhoitopiiri	Apitare Oy	24,6	Q4	Julkinen
Warasto Finland Oy:n logistiikkakeskus	Turku	SRV Oyj	VVT Property Fund II Ky	n/a	Q4	Logistiikka
Ideapark Oulu	Oulu	Alma Property Partners I AB	Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	60	Q4	Liike
Tunturin logistiikkakiinteistö	Turku	YIT Oyj	MEAG	n/a	Q4	Logistiikka
Logistiikkakeskus	Tuusula	Oy Interior Invest Ab	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	n/a	Q4	Logistiikka

Euroopan toimistomarkkinat Kevät 2022

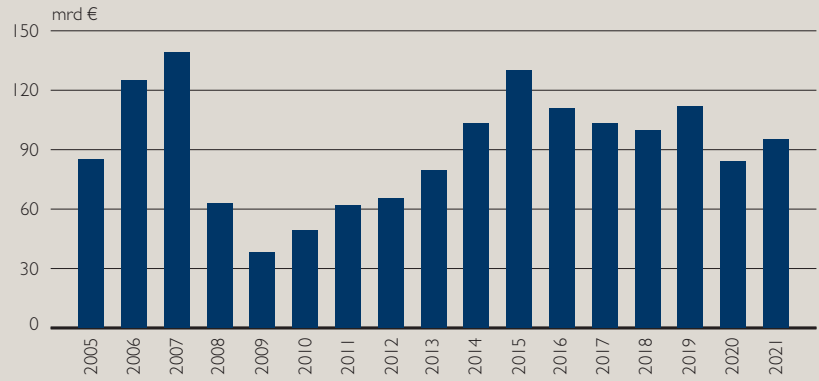
- Prime-toimistotuottavaade %
- Toimistotilakanta
- Tulevat 6 kuukautta

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

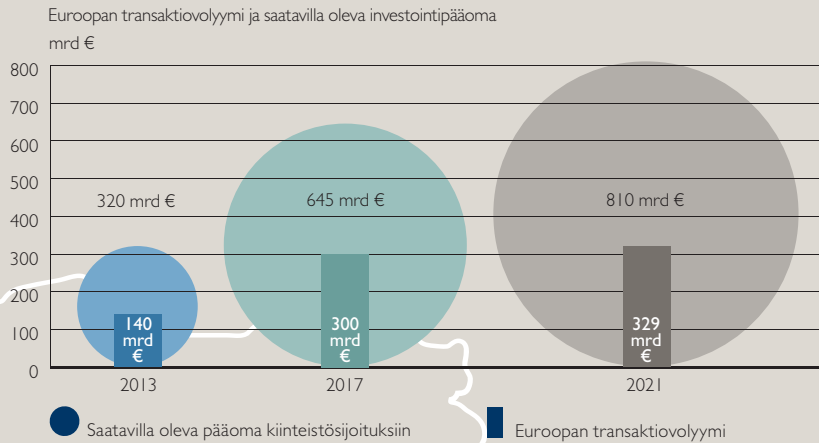




Toimistojen transaktiiovolyymi Euroopassa 2005–2021



Kansainvälisen investointipääoman määrä* Euroopassa 2021



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

Lähde: Catella Research 2021, IMF, FED, BIZ, Bloomberg, Deutsche Bundesbank, Thomson Reuter, INREV, PMA



CATELLA REAL ESTATE
DEBT INDICATOR

Catella CREDI kiinteistörahoituskysely – kevät 2022

TEKSTI: LAURI HOFFREN

Catellan CREDI on kyselytutkimus, jolla selvitetään kiinteistösijoittajien ja rahoittajien näkemyksiä kiinteistörahoitusmarkkinasta. Pääindeksin lukema nousi kesäksi korkeimmalle tasolle sitten vuoden 2015, mutta laski kuitenkin loppuvuonna takaisin vuoden takaiselle tasolle.

CREDI-pääindeksi

Q4 21 -kyselyssä pääindeksi laski 8,1 yksikköä viime kesänä tehdystä tutkimuksesta päätyen 51,1 yksikön tasolle. Tämä kertoo epävarmuuden kasvusta rahoitusmarkkinoilla. Uusi virusvariantti sekä inflaation kiihtyminen näkyivät erityisesti rahoittajien varovaisuutena. Rahoittajien ja sijoittajien välinen näkemysero, joka Q2 21 -tutkimuksessa oli vähentynyt, kasvoi tuoreessa kyselyssä suurimmaksi sitten vuoden 2015. Rahoittajat uskovat epävarmuuden jatkuvan kevään ajan, kun taas sijoittajat näkevät rahoitusmarkkinoiden paranevan.

CREDI-osaindeksit

Pankkisektori on pysynyt vakaana, ja suuret pankit tarjoavat yhä suuren osan markkinoiden rahoituksesta. Pankkirahoituksen saatavuuden koettiin parantuneen syksyn aikana, ja rahoituksen uskotaan paranevan myös tänä keväänä.

Marginaalien koettiin laskeneen syksyn aikana, ja valtaosa vastaajista uskoi niiden pysyvän ennallaan tänä keväänä.

Vastaajat uskoivat, että luototusaste pienenee kevään aikana. Lisäksi maturiteetit lyhenivät syksyn aikana, vaikka edellisessä kyselyssä uskottiin niiden pidentymiseen. Maturiteettien lyhenemisen uskotaan jatkuvan maltillisesti myös kevään aikana.

Pankkien ulkopuolisen rahoituksen osuuden odotetaan jatkavan kasvuaan, mikä mahdollistaa suuremman vipuvaikutuksen käytön.

Yhteenveto

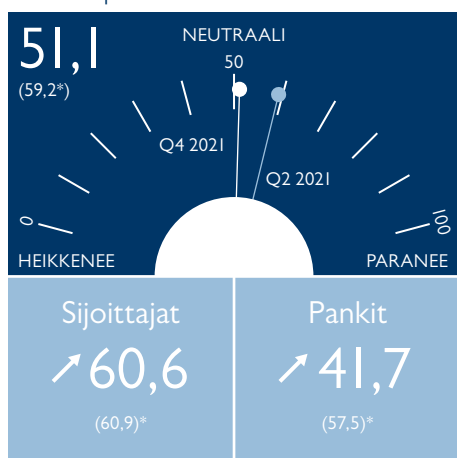
Kaiken kaikkiaan kyselyn vastauksissa oli aistittavissa epävarmuuden kasvua markkinoilla. Lähes jokaisen osaindeksin ennuste keväästä on heikompi kuin syksyllä.

Inflaation äkkinäinen kiihtyminen ja inflaatio-odotusten muuttuminen pakottaa keskuspankit arvioimaan rahapolitiikkaansa. Ennätysmatalalla tasolla pysyneissä koroissa on havaittavissa nousupainetta, ja markkinoilla odotetaan Yhdysvaltojen koronnostoja tälle vuodelle, jolloin kysymykseksi jää, toimiiko EKP samoin.

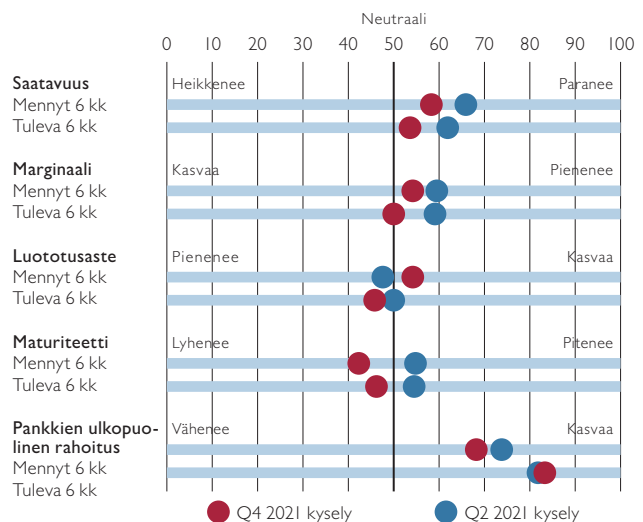
Kiinnostus pankkien ulkopuolista rahoitusta kohtaan on kasvanut tasaisesti viime vuosina, ja uusille rahoittajille on kysyntää pohjoismaisilla markkinoilla. Kasvava kiinnostus jvk-rahoitusta kohtaan näkyy myös markkinoilla, ja yritykset ovat entistä kiinnostuneempia hakemaan luottoluokitusta saadakseen paremmat rahoitusehdot.

Yleisesti ottaen EU:n taksonomiauudistuksen odotetaan ohjaavan rahoitusta entistä enemmän kestäviin sijoituskohteisiin. Sijoittajien kiinnostus ja vaatimukset ovat jo suuntautuneet ESG-kriteerien täyttymiseen sijoituskohteissa. Pohjoismaat ovat olleet edelläkävijöitä kestävässä rahoituksessa tarjoamalla markkinoille useita ESG-tuotteita houkuttelevin rahoitusehdoin.

CREDI-pääindeksi



* = Q2 2021



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 indikoi stabiilaa tilaa markkinassa.

Pääkaupunkiseutu

TEKSTI: PETTERI HEIKKINEN JA JERMU KUJANPÄÄ



© Kuvio Oy

Kolmas pandemiavuosi alkaa odottavissa tunnelmissa

Ensimmäisenä pandemiavuonna yritykset seurasivat, miten etätyöskentely vaikuttaa tilatehokkuuksiin, ja toimitilaratkaisuja pantattiin. Kun tulevaisuuden näkymät olivat sumeat, tehtiin vain välttämättömimmät tiloja koskevat ratkaisut.

Vuokranantajat myönsivät vuokravapaata, vuokrien alennuksia ja antoivat jopa vuokria anteeksi. Nämä toimet sekä pandemia-konkursseja estävä väliaikainen laki auttoivat varsinkin palvelualan toimijoita, eikä pelättyä konkurssiaaltoa onneksi nähty.

Vaikka pandemiatilanne viime vuoden lopulla taas paheni ja käänsi työpaikoille palaamisen trendin takaisin etänä työskentelyyn, markkinassa oli havaittavissa positiivisiakin signaaleja. Isot yritykset uskaltautuivat harkinnan jälkeen sitoutumaan kohteisiin hieman pidemmillä sopimuksilla. Vaikka pandemia vaikuttaa toimitilarapeeseen ja työskentelytapoihin tulevaisuudessakin, vuokralaiset tarvitsevat edelleen laadukkaita tiloja. Tärkeimpiä tekijöitä ovat edelleen hyvä sijainti, tilojen toimivuus ja tehokkuus, kohteen helppo saavutettavuus, ekologisuus, viihtyisyys sekä ESG-kriteerit.

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat pitivät pintansa

Viime vuoden pientä notkahdusta lukuun ottamatta Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat ovat jatkaneet tasaisen varmaan nousuaan. Ydinkeskustassa ja aivan sen laitamilla on useita rakennuksia, joissa ollaan aloittamassa uudisrakentamista vastaavaa suurta peruskorjausta tai joissa vaativa peruskorjaus on valmistumassa kuluvan vuoden aikana. Tällaiset suuren luokan investoinnit ovat varmin tae siitä, että omistajien luottamus ydinkeskustaan ja sen vetovoimaan on säilynyt. Parhaimmilla paikoilla olevien kohteiden vuokratasoja ei ole tarvinnut tarkistaa alaspäin. Kun etätyöskentelystä tulee osa yritysten pysyvää toimintakulttuuria, tiloja tarvitaan selkeästi vähemmän, ja tämä näkyy vapautuvien tilojen määrässä. Osa yritysten toimistoneliöistä on nyt ulkoistettu kotien työhuoneisiin. Tiloja vuokrattaessa ei olla valmiita tinkimään toimivuudesta tai laatuudesta.

Tyhjän toimistotilan määrä kasvoi, uusia toimitiloja valmistuu vähän

Tyhjän toimistotilan määrä nousi edellisvuodesta 116 000 m² ja on nyt noin 1 156 000 m². Vajaakäyttöaste päätyi 13,7 prosenttiin, joten nousua edellisvuodesta oli 1,5 prosenttiyksikköä.

Vuonna 2021 valmistui noin 47 000 m² uutta toimistotilaa, mikä on 71 000 m² edellisvuotta vähemmän. Merkittävimpiä valmistuneita kohteita olivat NCC:n Keilaniemen toimistohanke Next ja Elon Swing House sekä NCC:n Varmalle myymä OOPS-toimistokampuksen 1. vaihe Espoon Leppävaarassa. Tänä vuonna valmistuu noin 65 000 m² toimistotilaa.

Viime vuosina uudisrakentamista on ollut eniten Espoon Keilaniemessä ja Leppävaarassa sekä Helsingin Kalasatamassa ja Pasilassa. Uusia merkittäviä hankkeita on rakenteilla myös Helsingin Ruoholahdessa ja Vallilassa; kummallekin alueelle on valmistumassa noin 20 000 m² toimistotilaa. Hankkeiden aloituksia mietitään kuitenkin aiempaa tarkemmin, ja jo suunniteltuja käyttötarkoituksia pyritään osin muuttamaan toimitoista asunnoiksi. Vanhaa tilakantaa poistuu käytöstä etenkin heikomman kysynnän alueilla.

Vajaakäyttöaste nousi Helsingissä ja Espoossa

Ydinkeskustan toimistojen vajaakäyttöaste kasvoi 1,8 prosenttiyksiköllä vuoden takaisesta tasosta 10,6 prosenttiin. Tyhjän toimistotilan määrä Helsingissä kasvoi 100 000 m²:lla ja oli vuoden lopussa noin 790 000 m²; ja vajaakäyttöaste oli 13,1 prosenttia. Esimerkiksi Vallila-Kalasataman alueella tyhjän tilan määrä kasvoi yli 28 000 m². Määrä kasvoi myös Pasilassa noin 14 000 m², ja vajaakäyttöasteeksi saatiin 6,7 prosenttia.

Espoossa oli vuoden lopussa 250 000 m² tyhjää toimistotilaa ja vajaakäyttöaste 16,0 prosenttia. Tyhjän tilan määrä on ollut muutaman vuoden ajan laskussa, mutta viime vuoden aikana tyhjän tilan määrä kasvoi edellisvuodesta noin 25 000 m². Keilaniemessä vajaakäyttöaste nousi vuodessa 4,1 prosentista 5,9 prosenttiin säilyen kuitenkin yhä Espoon matalimpana vajaakäytön alueena. Espoon viime vuoden suurimpia toimistovuokrauksia olivat ohjelmistoyhtiö Trimblen muutto Pohjois-Tapiolasta Leppävaaran OOPS:iin ja VTT:n muutto Inno-poliin. Tämän vuoden alussa Fiskarsin pääkonttori muuttaa

uuteen Keilaniemen Nextiin. Vantaalla oli vuodenvaihteessa 119 000 m² tyhjää toimistotilaa ja vajaakäyttöaste 13,3 prosenttia. Koko Vantaan alueella tyhjän toimistotilan määrä väheni 9 000 m² suhteessa vuoden takaiseen, jolloin vajaakäyttöaste oli 13,9 prosenttia. Aviapoliksen alueella tyhjän tilan määrä kuitenkin kasvoi noin 5 000 m² edellisvuodesta ja vajaakäyttöaste oli 14,8 prosenttia.

Liiketilöiden vajaakäyttöaste säilyi alhaisena

Viime vuonna valmistui noin 39 000 m² uutta liiketilaa. Suurimpia kohteita olivat Vehon uusi hyötyajoneuvokeskus Vantaan Vehkalassa ja HOK Elannon kauppapaikka Helsingin Pukinmäessä. Rakenteilla olevista hankkeista suurimmat ovat Cityconin kauppakeskus Lippulaiva Espoonlahteen ja Lehdon eQ:lle myymä Kivistön lähipalvelukeskus.

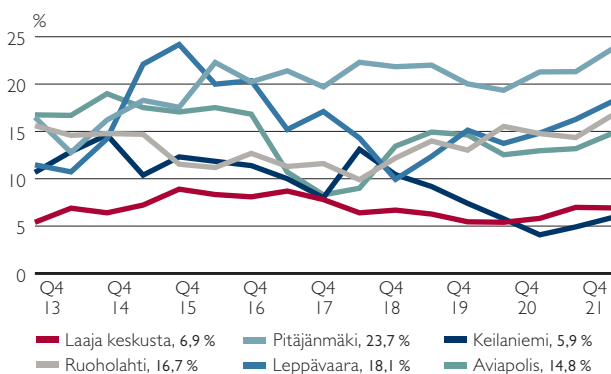
Tyhjän liiketilan määrä oli viime vuoden lopussa 117 000 m² eli 3,0 prosenttia koko pääkaupunkiseudulla. Liiketilöiden vajaakäyttö ei yllättäen ole kasvanut vaan pysynyt vuoden takaiseen verrattuna samalla tasolla. Helsingin ydinkeskustan liiketilavajaakäyttökin on pysynyt lähes samana verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Tätä selittää osin Aleksanterinkatu 13:n kaavakehitys; rakennuksen neljä ylintä kerrosta ollaan muuttamassa liiketilasta toimistokäyttöön.

Teollisuus- ja logistiikkakategorian tyhjän tilan määrä laski edelleen

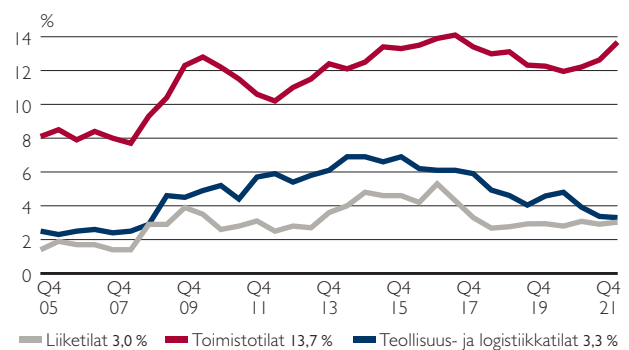
Teollisuus- ja logistiikkakategoriassa tyhjän tilan määrä laski edellisvuodesta pääkaupunkiseudulla noin 50 000 m² eli on noin 262 000 m². Vajaakäyttöaste oli 3,3 prosenttia. Pandemian kiihdyttämä verkkokauppa käy edelleen kuumana, mikä on pitänyt logistiikkatilojen kysynnän korkealla tasolla.

Sale and lease back -järjestelyt ovat tiloja käyttävien yritysten suosiossa, sillä liiketoiminnassa halutaan keskittyä ydinosaamiseen. Logistiikkatilojen suosiota selittävät myös maailmalla nähtävissä olevat logistiset pullonkaulat, jotka ovat saaneet yritykset kiinnittämään entistä enemmän huomiota toimitusketjuihin, ja nykyaikaisista logistiikkatiloista on yhä puutetta.

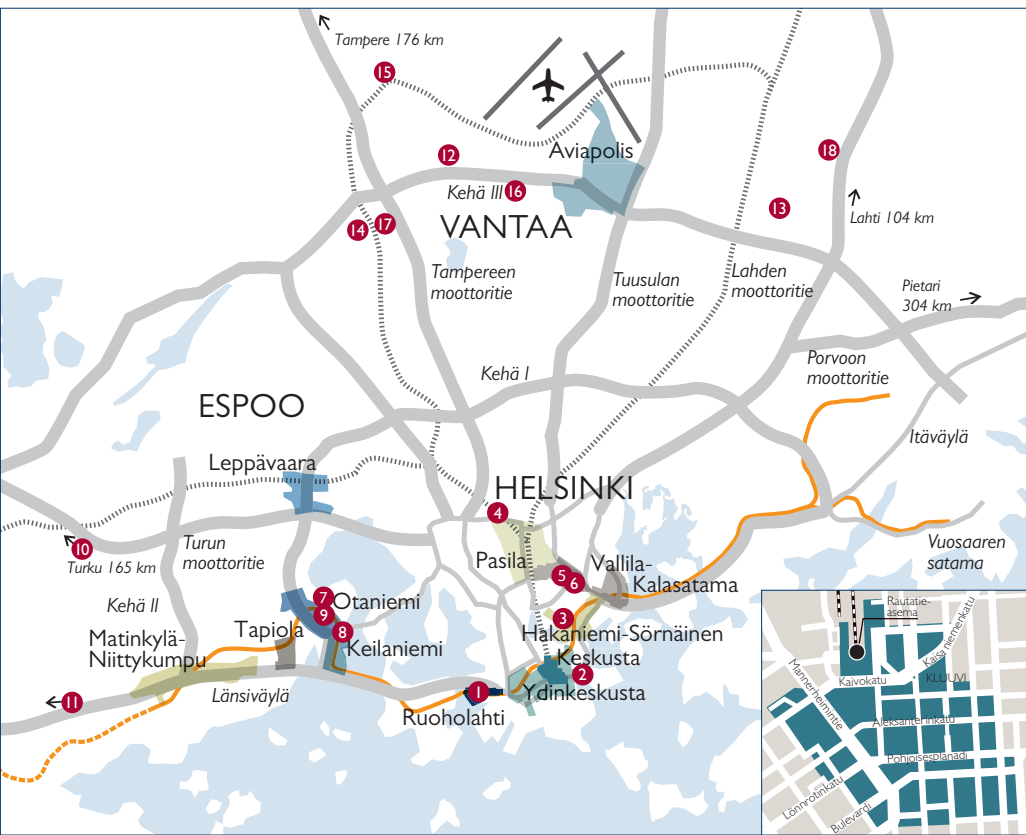
Vajaakäyttöasteet osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla Q4 2021



Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla Q4 2021



Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkina



Merkittävimmät toimisto-, liike-, teollisuus- sekä logistiikkahankkeet pääkaupunkiseudulla, kevät 2022

HELSINKI

- 1 NCC We Land
- 2 Stora Enson pääkonttori
- 3 Lyyra
- 4 Ilmalanlinna
- 5 Pembroke Vallila
- 6 Fredriksberg D-talo

ESPOO

- 7 eQ Open Innovation House
- 8 Niam LSC toimistotalo
- 9 Innopoli IV 2. vaihe
- 10 Keskon liikerakennus
- 11 Kauppakeskus Lippulaiva

VANTAA

- 12 Avialogis logistiikkakeskus
- 13 STUK:n uudet tilat
- 14 Datakeskus HE10x
- 15 Kivistön kaupunkikeskus
- 16 Ansatie 4 laajennus
- 17 Pressi B-talo
- 18 PostNord logistiikkakeskus

Vajaakäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla

	Vajaakäyttöaste (%)		Vapaat tilat (m ²)	
	Q4 21	Q2 21	Q4 21	Q2 21
HELSINKI				
Liiketilat	3,6	3,3	73 000	68 000
Toimistotilat	13,1	11,9	787 000	711 000
Teoll./logistiikka	2,9	2,9	102 000	100 000
ESPOO				
Liiketilat	1,5	1,7	14 000	15 000
Toimistotilat	16,0	15,3	250 000	234 000
Teoll./logistiikka	4,0	3,9	52 000	50 000
VANTAA				
Liiketilat	3,4	3,2	30 000	28 000
Toimistotilat	13,3	13,2	119 000	119 000
Teoll./logistiikka	3,4	3,7	109 000	118 000

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat	Ylempi brutto-	Prime-	Tyhjän	Vajaakäyttöaste	
	vuokrataso	tuottovaatimus	tilan määrä	Q4 21	Q4 21-Q2 21
	€/m ² /kk	%	m ²	%	%-yksikköä
Helsingin keskusta					
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	37,00	3,2	72 000	10,6	0,0
- Helsingin laaja keskusta	27,75	3,8	131 000	6,9	-0,1
Hakaniemi – Sörnäinen	27,50	4,7	66 000	14,3	2,3
Vallila – Kalasatama	24,00	4,8	121 000	19,5	4,2
Pasila	24,00	4,5	38 000	6,7	1,4
Ruoholahti	24,00	4,6	67 000	16,7	2,3
Keilaniemi	26,00	4,4	13 000	5,9	1,0
Otaniemi	21,00	5,2	39 000	31,8	4,6
Tapiola	21,00	5,2	10 000	9,4	0,3
Matinkylä – Niittykumpu	19,75	5,9	39 000	23,2	0,8
Leppävaara	21,00	5,2	49 000	18,1	1,9
Aviapolis	20,00	6,5	37 000	14,8	1,6
Pääkaupunkiseutu			1 156 000	13,7	1,1

- Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5%-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7%-yksikköä.
 - Efektiiivinen 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 Kampppi-Töölönlahden alueita, mutta tyhjän tilan määrässä ja vajaakäyttöasteissa nämä alueet on huomioitu.

Tampere

TEKSTI: LEENA SMEDS JA ILKKA NISSINEN



©Visit Tampere / Skyfox Marko Kallio

Kaupungin kehitys jatkuu vauhdikkaana

Ratikan ja Nokia Areenan valmistuminen on elävöittänyt Tampereen kaupunkikuvaa. Kehitys jatkuu vauhdikkaana, kun Asemakeskuksen ensimmäiset muutostyöt käynnistyvät tämän vuoden kuluessa. Ratikan suunnitellaan jatkuvan Härmälän ja Partolan lisäksi Koilliskeskukseen ja lännessä Ylöjärvelle.

Pandemia on ohjannut toimistotilan käyttötarpeita

”Hybridimalli”, jossa työtä tehdään sekä etänä että yrityksen toimitiloissa, aiheuttaa tehostamisen tarvetta toimitiloihin, ja moni toimija on jo ilmoittanut kehittävänsä toimistokäyttöään entistä joustavampaan suuntaan. Toimitiloissa korostuvat laatu ja turvallisuus, ja varsinkin modernien toimitilojen kysyntä on jatkunut hyvällä tasolla. Uudet modernit toimitilat sijoittuvat pääasiassa radan varteen keskusta, missä hyvä saavutettavuus on avainasemassa. Uutta toimitilaa on valmistunut Ratinaan ja Nokia Areenan yhteyteen.

Ratikan valmistuttua liiketilöiden kysyntä on vilkastunut. Varsinkin Hämeenkadun ja keskustan länsipuolen liiketilat ovat kärsineet raitiotien työmaasta ja hankalasta saavutettavuudesta. Nyt Ratikan valmistuttua liiketilöiden kysyntä on vilkastunut. Kalevan Prismakeskuksen ja keskustan välillä Sammonkadun varrella sijaitsevien vanhojenkin liiketilöiden kysyntä on kasvanut. Kaupungin länsipuolella Lielahdessa saatiin hyviä uutisia, kun Puuilo ilmoitti siirtyvänsä viisi vuotta

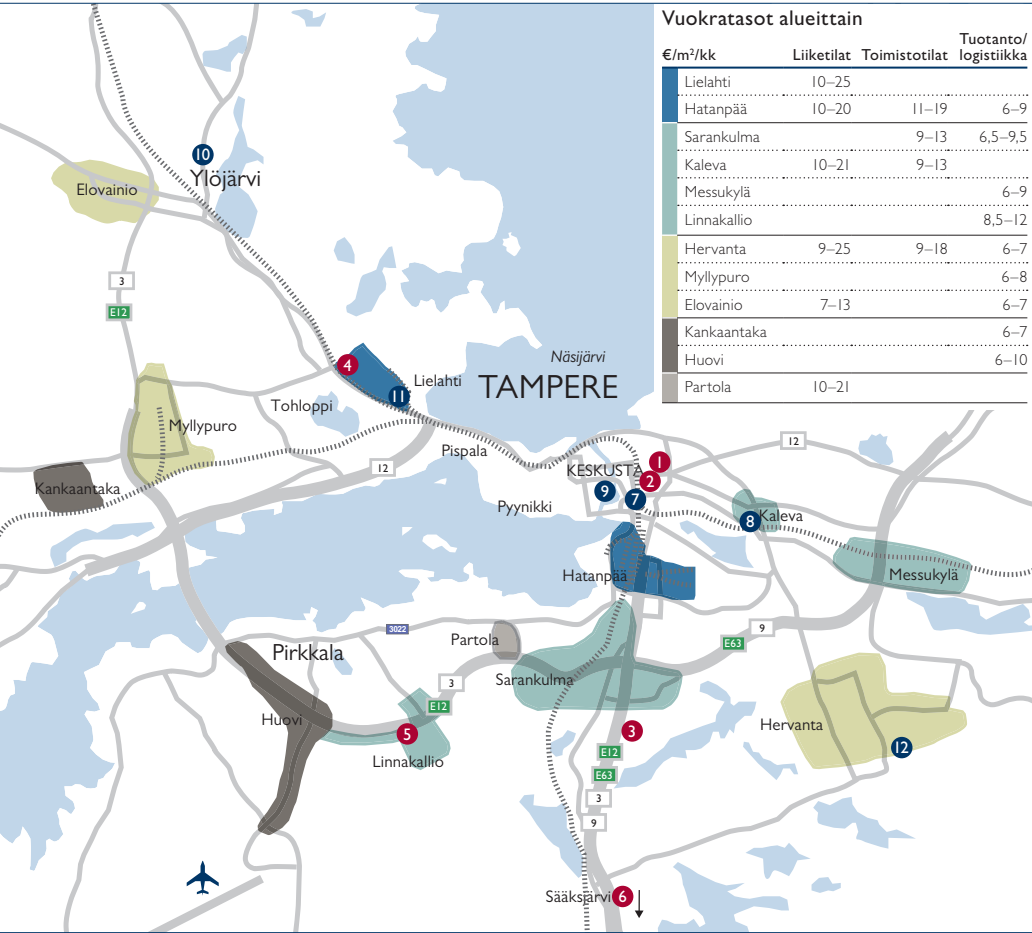
tyhjiin olleeseen entisen Kodin Ykkösen kiinteistöön, jonne myös Elixia avasi ja Veke avaa uudet tilat. Naapurista Gigantti muuttaa uuteen tilaan Lielahdessa.

Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöaste edelleen hyvin matala

Hyvän tilakysynnän seurauksena kasvavien yritysten on jo vaikeaa löytää uusia valmiita tiloja. Vuokratasossa ei kuitenkaan ole tapahtunut merkittävää nousua, ja teollisuus- ja logistiikkatilojen vuokratasot ovat tyypillisestikin melko vakaat. Logistiikkakohteiden tuottovaatimuksissa on tultu ennätyksellisen matalalle tasolle myös Pirkanmaalla. Logistiikkatilojen kysyntä on hyvä, mutta toisaalta markkina on melko kapea ja tilatyypit varsin sijaintikriittinen. Massiivista lisäystä logistiikkatilojen määrään ei siis ole odotettavissa, vaikka verkkokauppa kasvaa. Suurin meneillään oleva hanke ovat Metso Outotecin uudet tilat Lahdesjärven alueella.

Kiinnostavuus investointimarkkinassa näkyi vilkkaana kaupankäyntinä

Ydinkeskustan hyvät kohteet kiinnostavat, ja paikallisesta investointikysynnästä ollaan siirtymässä kansainvälisesti kiinnostavimmaksi markkinaksi heti pääkaupunkiseudun jälkeen. Keskustan ulkopuolella kiinnostavat erityisesti logistiikka- mutta myös teollisuuskohteet. Nyfosa Finland Ky teki kaksi hankintaa: Tamware Oy:n ja ATA Gearsin kiinteistö.



RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Tammelan stadion, liiketilaa, asuntoja
- 2 GO 21-toimistorakennus
- 3 Metso Outotecin teknologiakeskus
- 4 Liikerakennushanke
- 5 Linnakallion uudishankkeet
- 6 DB Schenkerin terminaali, Marjamäki

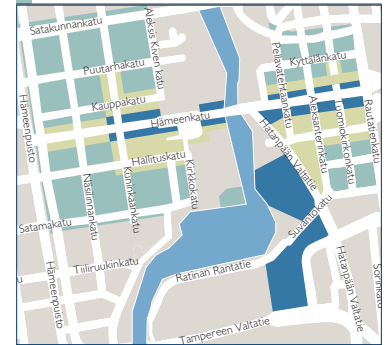
SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 7 Pohjoiskansi
- 8 Kalevan Prisman laajennus, hotelli, asuntoja
- 9 Prisma Sokos
- 10 Prisma Ylöjärvi
- 11 Hiedanrannan kehityshanke
- 12 Kesko logistiikkakeskus

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	65
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	22,5
Liiketilat	25
Toimistotilat	17
Liiketilat	20
Toimistotilat	16



UM Kiinteistöt myi Pirkkalassa ja Lempäälässä sijaitsevat kaksi teollisuuskohdetta. AB Sagax hankki omistukseensa useita teollisuuskohteita Pirkkalasta.

Paljon suuria rakennushankkeita jatkossakin

Ydinkeskustan Areenahanke on valmistunut ja tapahtumatuotanto on hyvässä vauhdissa. Naapurissa oleva Asemakeskushanke käynnistyy ensi vuonna pohjoiskannan rakentamisella, mistä syntyy noin 60 000 kem² lisää toimisto-, liike- ja asuintilaa. Asemakeskuksen viereen on rakenteilla GoForen uusi pääkonttori, johon valmistuu ensi vuonna pääosin noin 11 000 kem² modernia toimistotilaa. Kalevan Prismakeskuksen ja Hakametsän alueelle valmistui uusi liikekeskus ja asuintaloja, ja asuinrakentaminen jatkuu.

Asuinrakentaminen on hyvässä vauhdissa Tampereella.

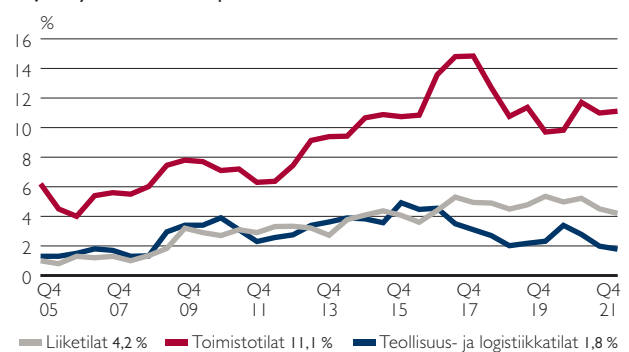
Hiedanrannasta on tulossa uusi kaupunginosa, jossa on asuntoja noin 20 000 asukkaalle ja lisäksi liike- ja toimitiloja.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m ²	48 000	106 000	38 000
Prime-tuottovaatimus, %	6,85	6,00	6,00
Prime-vuokra, €/m ² /kk	65,00	22,50	8,00

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaaikäyttöasteet Tampereella Q4 2021

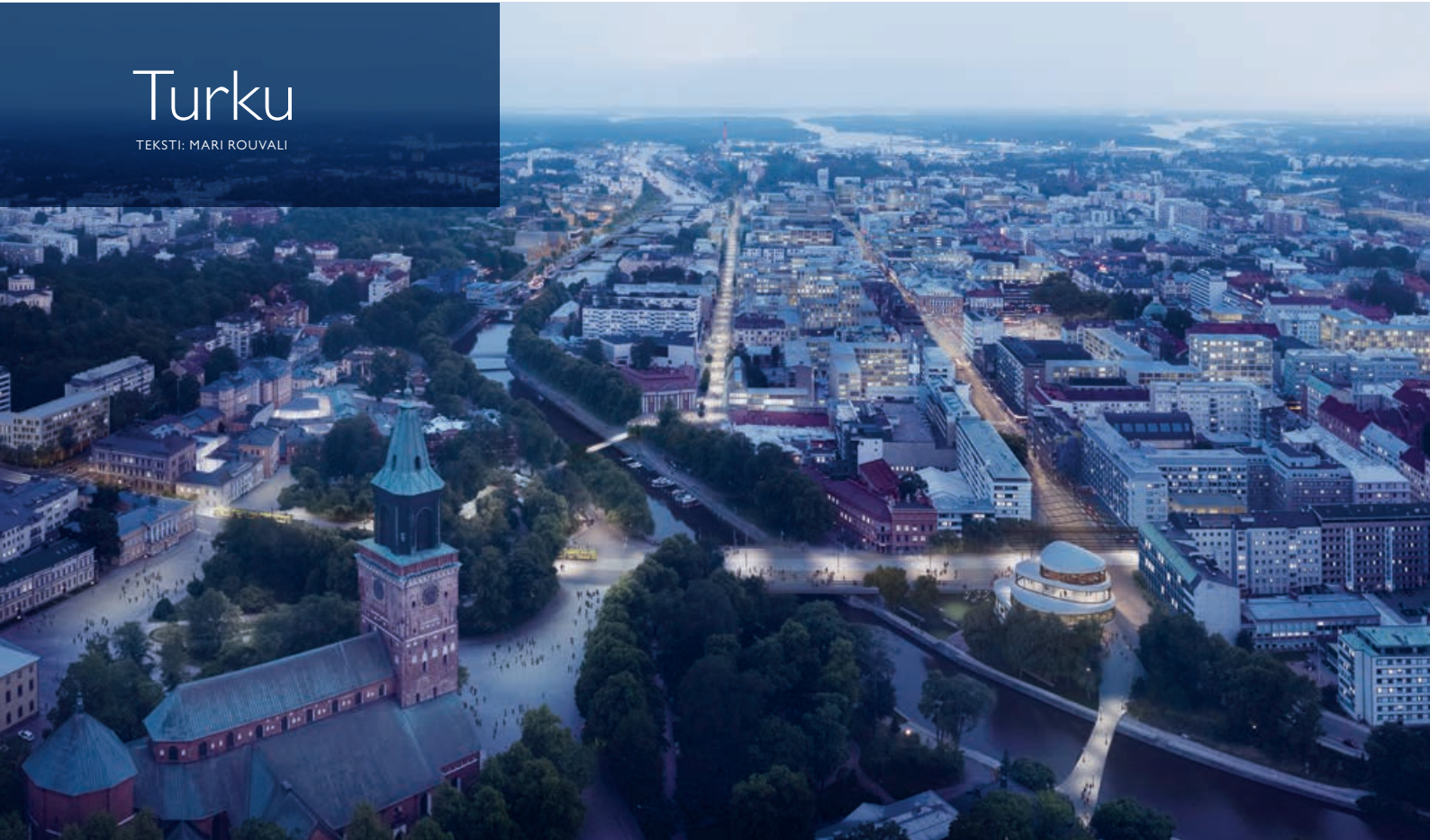


Transaktioita Tampereella 2021

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Go21 toimistorakennus	Jatke Oy	A. Ahlström Kiinteistöt	n/a	Q1	Toimisto
Frenckellin kiinteistö	Tampereen kaupunki	Aare Invest Oy	14,3	Q2	Julkinen
Teollisuuskiinteistö	Oy Tamware Ab	Nyfosa	13,5	Q3	Teollisuus
Hoiva- ja päiväkotikiinteistö	n/a	Aedifica	n/a	Q3	Hoiva
Teollisuuskiinteistö	Tampereen liikekiinteistöt Oy	Nyfosa	14	Q4	Teollisuus
Tammelan Stadionin liiketilat	YIT Oyj	Terrieri Kiinteistöt Ky	n/a	Q4	Liike
186 asuntoa Ranta-Tampellassa	Tampereen Asunnot Oy	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	n/a	Q4	Asunto

Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI



© Turun kaupunki / Keskustavisio / Lundén Architecture Company

Toimitilamarkkinat vilkastuivat

Toimitilamarkkinat ovat vilkastuneet pandemiarajoitusten helpotettua. Viime vuonna valmistui useita merkittäviä hankkeita, kuten hotelli Hamburger Börs. Myös vuokrauskysyntä on elpynyt, ja tilatarvetta on jokaiselle tilatyypille, erityisesti teollisuus- ja logistiikkatiloille.

Toimistotilojen vajaakäyttöaste on pysynyt käytännössä ennallaan vuoden ajan. Kupittaaan alueen vetovoima on toimistosektorilla edelleen vahva, mutta ydinkeskustan asema on selvästi vahvistumassa, kun keskustan merkittävät rakennustyömaat alkavat valmistua. Merkittävimmät rakenteilla olevat toimistohankkeet sijaitsevat Kupittaa-Itäharjulla. Turku Energian pääkonttori valmistui loppuvuonna Itäharjun puolelle, ja Turun Teknologiaakiinteistöjen omistukseen rakennettava CivilCity-toimistorakennus on valmistumassa tämän vuoden aikana. Lisäksi liike- ja toimistohanke Arctos on käynnistynyt Kupittaa vanhan aseman viereen.

Liiketiloissa elpymisen merkkejä

Liiketilojen elpymisestä on positiivisia merkkejä, ja vajaakäyttöaste onkin laskenut hienoisesti. Pitkään käynnissä olleiden suurhankkeiden valmistumisella on suuri merkitys keskustassa. Toriparkki ja hotelli Hamburger Börs valmistuivat viime vuoden aikana, ja kauppatorin odotetaan valmistuvan kesällä. Tilaa vievä kauppa ei ole kärsinyt pandemiasta yhtä paljon kuin pienemmät palvelualan käytössä olevat liiketilat. Turun seudun

kauppakeskukset ovat uutisoineet toinen toisensa jälkeen, että uudet toimijat ovat avaamassa niissä liikkeitään; yksi näistä on Finnkino, joka avaa tänä vuonna elokuvateatterin Raision kauppakeskus Myllyyn.

Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttö laski vuoden takaisesta tilanteesta

Uutta tilaa on rakennettu paitsi vastaamaan kysyntään myös uusien toiminnallisten vaatimusten täyttämiseksi. Lentoaseman alueelle valmistui toinen merkittävä logistiikkakohde, kun Kaukokiidon lisäksi Finnish Design Shopille valmistui loppuvuonna noin 10 000 m²:n logistiikkakiinteistö. Alueella on tehty tonttikauppoja, joten sinne odotetaan sijoittuvan lisää toimijoita lähitulevaisuudessa.

YIT rakentaa Tunturille uusia 8 800 m²:n toimitiloja Runosmäkeen, minne yhtiön on tarkoitus muuttaa kesällä. Liedon Avantin alue tunnetaan erityisen kiinnostavana osamarkkinana, koska alueelle valmistui noin vuosi sitten DB Schenkerin uusi logistiikkaterminaali. Alueella on tälläkin hetkellä käynnissä mittavia rakennustyömaita muun muassa Inex Partnersille, Warasto Finlandille ja Rengas Turulle. Sinne on avautumassa myös Puuilon myymälä. Uudet liikennejärjestelyt ovat loppusuoralla, ja mittavat liittymä- ja tiejärjestelyt palvelevat nyt entistä paremmin juuri logistiikka-alan toimijoita.

Oulu

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA



© Sanna Krook / Oulun kaupunki

Toimistojen vuokrauskysyntä on pysynyt vakaana

Toimistojen vuokrauskysyntä painottuu edelleen moderneihin, tasokkaisiin tiloihin. Lähes koko tyhjänä oleva toimistotilakanta on vanhaa, epäkuranttia tilaa, joka ei kelpaa käyttäjille edullisellakaan vuokralla. Saneerattujen ja uudehkojen toimistojen vuorattavuus on hyvä, mutta tarjonta on niukkaa.

Liiketiloja on sen sijaan edelleen tarjolla myös aivan ydin-keskustassa, ja vuokrataso on pysynyt käytännössä ennallaan.

Teollisuus- ja logistiikkatilan markkinassa suuntaus on ollut jo muutaman vuoden se, että pieniä halleja rakennetaan runsaasti ja tilat ovat hyvin käytössä.

Viime vuonna paljon liiketilakauppoja

Loppuvuonna Oulussa tehtiin suuri kauppa, kun Alma Property Partners myi Ritaharjussa sijaitsevan kauppakeskus Ideaparkin kiinteistön. Ostajana oli UB Nordic Property Fund (AIF), ja kauppahinta oli noin 60 miljoonaa euroa. Majalis Oy myi marraskuun alussa yhdeksän liikekiinteistön portfolion, jonka kohteista kuusi sijaitsee Oulussa. Ostajana oli AB Sagax, ja kauppahinta oli 47 miljoonaa euroa. Kolme muuta kohdetta sijaitsevat Kokkolassa, Ylivieskassa ja Rovaniemellä. Kohteista suurin osa on autoliikkeitä, joissa on vuokralaisena Wetteri.

Brunswick Real Estaten ja Nyfosan perustama kiinteistö-sijoitusyhtiö osti vuoden jälkimmäisellä puolikkaalla Oulusta seitsemän kohdetta eri myyjiltä. LähiTapiolan rahasto osti elokuussa yksityisiltä sijoittajilta Kontinkankaan terveyskampuk-

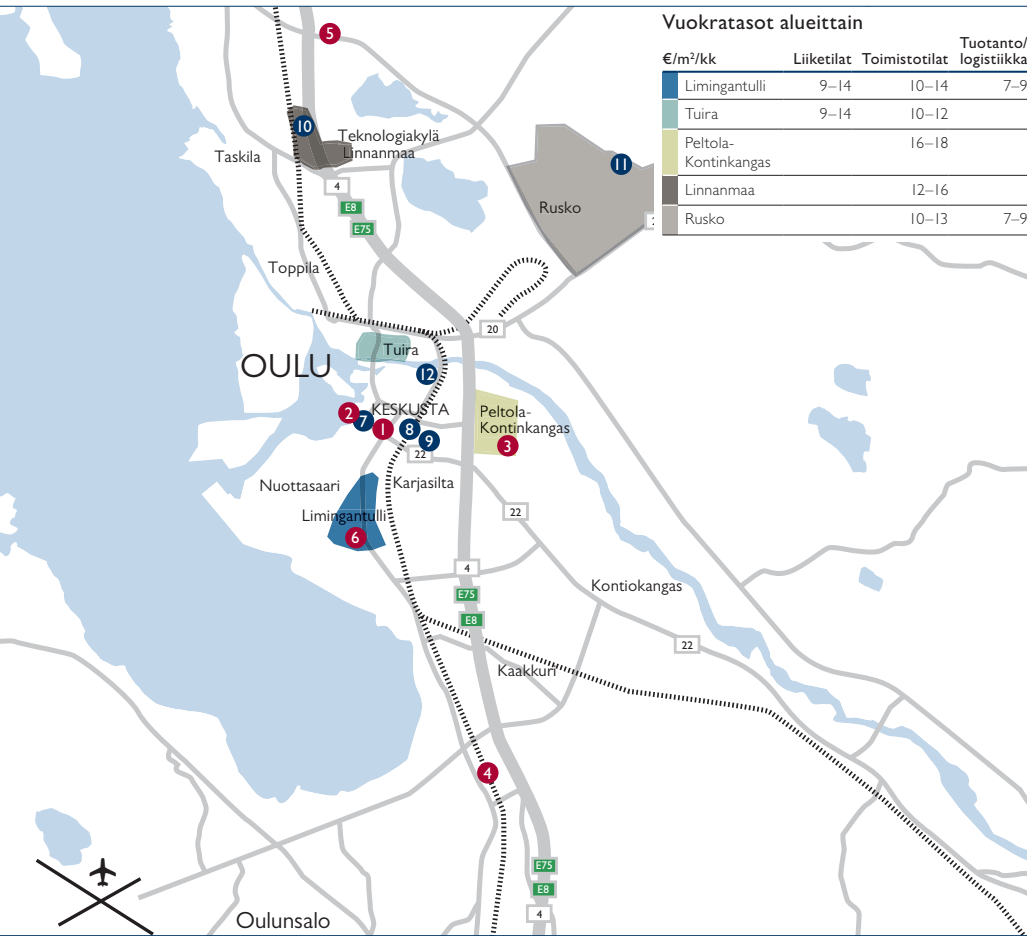
sella sijaitsevan Kastellin tutkimuskeskuksen kiinteistön. Noin 7 000 kem²:n rakennuksessa on useita vuokralaisia, ja tontilla on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suuria hankkeita meneillään ja suunnitteilla

Ouluun on rakenteilla useita julkisen sektorin rakennuksia. Suurin niistä on yliopistollisen sairaalan 10 vuotta kestävä miljardiluokan uudistamishanke. Torikadulle rakennetaan oikeustaloa, jossa rakennuttajana on Senaatti-kiinteistöt. Kaupungintalon saneeraus on meneillään, ja kauppatorin laidalle rakenteilla olevan hotellin on määrä valmistua tämän vuoden aikana.

Nokian uusien tuotekehitys- ja tuotantotilojen rakentamisen on tarkoitus alkaa kesällä Linnanmaan ja Ritaharjun väliselle alueelle, jolla on rakennusoikeutta noin 72 000 kem². Tavoitteena on saada hanke valmiiksi vuonna 2025. Hankkeen rahoituksesta vastaa yhdysvaltalainen sijoitusyhtiö LCN Capitals ja Nokia vuokraa kohteen 20 vuoden sopimuksella. Rakennuksen kustannusarvio on noin 180 miljoonaa euroa. Junnikkala Oy rakennuttaa Laanilan teollisuusalueelle Oulun Energia Oy:n biovoimalan viereen uuden sahalaitoksen. Noin 75 miljoonaa euroa maksava laitos on määrä ottaa käyttöön vuoden 2024 alussa.

Suunnitteilla on myös useita suuria hankkeita. Senaatti-kiinteistöt rakennuttaa Ruskonselälle uuden Turvakampus-nimellä kulkevan keskittymän, johon tulee pääpoliisiasema,

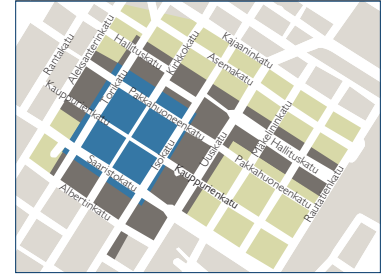

RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Oikeustalo ydinkeskustaan
 - 2 Hotelli Torinrantaan
 - 3 Yliopistolaisen sairaalan uudelleen rakentaminen
 - 4 Oulunportin liikekeskus
 - 5 S-Market Ritaharjuun
 - 6 Liike- ja toimistorakennus Limingantulliin
- SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE**
- 7 Torinrannan kehitys: Terwa Tower ja merikylpylä
 - 8 Asemakeskus-hanke Raksilaan
 - 9 Raksilan marketalue (pt-kauppa/yliopisto)
 - 10 Nokian uudisrakennus Linnanmaalle
 - 11 Poliisitalo ja vankila Ruskoon
 - 12 Toimistohanke Kasarmintielle

Keskusta

 Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	55
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	22,5
Liiketilat	18
Toimistotilat	15
Liiketilat	15
Toimistotilat	15

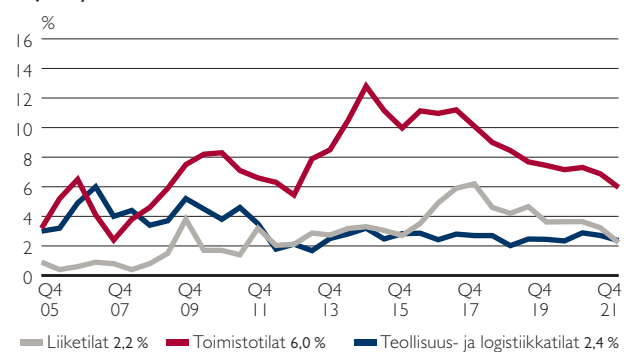


vankila ja käräjäoikeuden toimintoja. Alueen asemakaavamuutos hyväksyttiin viime vuoden lopulla, ja suunnitelman mukaan hankkeen koko olisi noin 31 000 kem². Linnanmaan uimahallin rakentaminen saattaa alkaa tämän vuoden aikana, mikäli budjettiesitys hyväksytään valtuustossa. Kauppatorin vierelle on suunnitteilla Terwa Tower ja Raksilaan Oulun yliopiston kampus. Keskustaan radan varteen on rakennettu ja edelleen rakenteilla useita asuinkerrostaloja. Asuntomessut pidetään Oulussa vuonna 2025, ja asuntomessualue rakennetaan Hartaanselän ja Toppilansaaren alueelle. Oulun Energia Oy:n käytössä oleva toimistorakennus puretaan Kasarmintien varrelta, ja alueelle kaavoitetaan noin 18 000–20 000 kem² toimisto- ja asuinrakennusoikeutta ja purkutöiden on määrä alkaa tänä keväänä. Lisäksi useita liikerakennuksia on rakenteilla Oulunportin alueelle moottoritien ja Lentokentätien risteuksen tuntumaan.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m ²	17 000	38 000	35 000
Prime-tuottovaatimus, %	7,00	7,00	7,00
Prime-vuokra, €/m ² /kk	55,00	22,50	8,50

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaikäyttöasteet Oulussa Q4 2021

Transaktioita Oulussa 2021

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
68 asuntoa	Pohjola Rakennus Oy	Asuntoyhtymä Group Oy	n/a	Q1	Asunto
54 asuntoa	Pohjola Rakennus Oy	Oulun Moniasunnot Oy	n/a	Q3	Asunto
Kastellin tutkimuskeskus	n/a	LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky	n/a	Q3	Tsto+Lab.
Oulun Oppikylä	Hoivarakentajat Oy	LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky	n/a	Q3	Julkinen+Hoiva
Ideapark	Alma Property Partners I AB	Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	60	Q4	Liike
Monitoimikiinteistö	n/a	Nyfosa	15	Q4	Teollisuus+Varasto+Tsto

Lahti

TEKSTI: LAURI HOFFREN



© Visit Lahti / Antti Mäkijärvi

Renkomäki kiinnostaa kaupan alan toimijoita

Modernille toimistotilalle näyttäisi olevan kysyntää Lahden toimitilamarkkinoilla. Uuden 7 500 m²:n Business Park Aistin rakentaminen alkoi kesällä vanhan oikeustalon paikalle, kun tilojen ennakkovarauksia oli solmittu tarpeeksi. Kohteen kehittämisestä vastaa Kinoss Property Investment, ja uusi kokonaisuus valmistuu loppuvuonna.

Asiakasvirrat ovat vähentyneet keskustassa, kun kaupan yksiköitä on verkkokaupan siivittäminä sijoittuneet keskustan ulkopuolelle. Keskustasta on lähinnä vuokrattu pieniä liiketiloja.

Renkomäki on viime vuosina vahvistunut uusilla toimijoilla. Kauppakeskittymään on rakennettu uutta liiketilaa, ja sitä on suunnitteilla lisääkin. Puuilon viereen rakennettiin moderni liikekiinteistö, jonka vuokralaisiksi tulivat XXL ja Gigantti, joka siirsi myymälänsä Launeelta Renkomäkeen. Launeelle tyhjäksi jäänyt tila selittää osaltaan liiketilän vajaa-käytön nousua. Kauppakeskittymän suurin toimija Kärkkäinen on hakenut kaavamuutosta laajentaakseen toimintaansa. Kaavaehdotuksessa nykyisen tavaratalon viereen rakennettaisiin vanhaan tavarataloon liitettävä 27 000 kem²:n uudiskohde vastaamaan verkkokaupan kasvavaan kysyntään. Uudiskohde lisäksi myymälätilan sekä logistiikkatilan määrää kiinteistössä. Myös Holman kauppakeskittymään on suunnitteilla uusi liikekiinteistö.

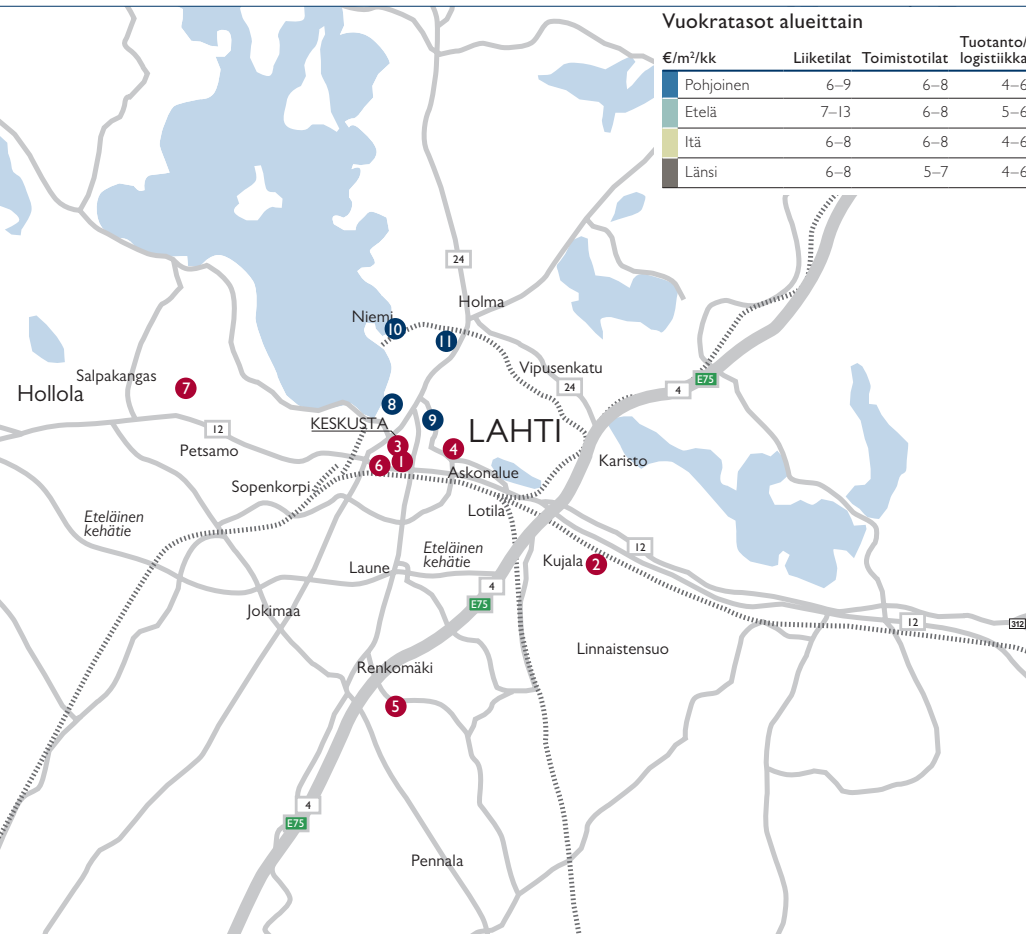
Hyvä sijainti ja toimitilojen sekä tonttien edullinen hintataso houkuttavat Lahteen logistiikan toimijoita, mikä näkyy

myös teollisuus- ja logistiikkatilojen käyttöasteen kasvuna. Liikenne yhteydet paranivat uuden, jo vuoden päivät toiminnassa olleen eteläisen valtavyöhykkeen myötä, mikä on saanut kaupungin kehittämään ja laajentamaan Pippo-Kujalan yritysalueetta. Viime kesänä alueella aloitettiin Viking Maltin uuden mallattamon rakennustyöt, ja Hartwallin ja Lahden Energian bio-kaasulaitoksen rakentaminen alkoi loppuvuodesta. Kumpikin hanke valmistuu ensi vuonna.

Transaktiomarkkinassa melko hiljaista

Lahden transaktiomarkkina oli viime vuonna melko hiljainen, ja merkittäviä kiinteistökauppoja tehtiin vain muutama. Paavolan oppilaitoskampus vaihtoi omistajaa, kun Hemsö ja Lahden kaupunki allekirjoittivat kauppasopimuksen. Kaupan arvo oli noin 80 miljoonaa euroa, ja kaupunki jää tiloihin 20 vuoden vuokrasopimuksella. Niam puolestaan osti keskustasta Aleksanterinkadulta Nuorisosäätiön rakennuttaman kerrostalokiinteistön taloyhtiön konkurssipesältä.

Kemppi Group osti 10 300 m²:n tuotantotilat omistamalleen Kempowerille, joka sijoittuu tiloihin vuokralle. Myyjänä kaupassa toimi vakuutus konserni Fennia. Heinäkuussa toteutuneen Kielon kaupan myötä myös yritysten ja kulttuurin keskus Malski sekä toimistorakennus Vapaudenkadulla vaihtoivat omistajaa.



RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Business Park Aisti
- 2 Viking Maltin mallastamo
- 3 Kaupungintalon peruskorjaus
- 4 Paavolan kampusalue
- 5 Renkomäen monitoimitalo
- 6 Radanvarren kehitys
- 7 Keskussairaalan laajennus

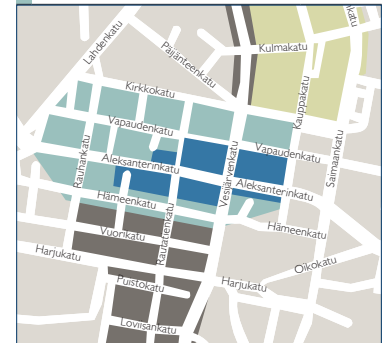
SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 8 Rantakartanon uinti- ja viihdekeskus
- 9 Luhdan, Iskun, Kelan ja kaupungin tornitalohankkeet
- 10 Niemen alueen asuinkehitys
- 11 Holman liikekeskus

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	40
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	18,5
Liiketilat	12
Toimistotilat	9
Liiketilat	12
Liiketilat	15



Keskusta ja ranta-alueet uudistuvat

Keskusta-alueen uudistaminen on yksi kaupungin strategisista kärkihankkeista. Ranta-Kartanon rakennustyöt jatkuivat uudella asuinkorttelilla, joka valmistuu loppuvuodesta.

Kinos Property Investmentin Ranta-Kartanon asuin-, viihde- ja palvelukeskuskokonaisuuden rakentamista ei ole päästy vielä kään aloittamaan. Keväällä uutisoitiin valtaosan tulevista toimittiloista olevan jo vuokrattuina. Hankkeeseen kuuluvan pysäköintitalon rakentaminen siirtyi kaupungin vastuulle, ja tavoitteena on saada se valmiiksi ennen Kisapuiston uudistamista.

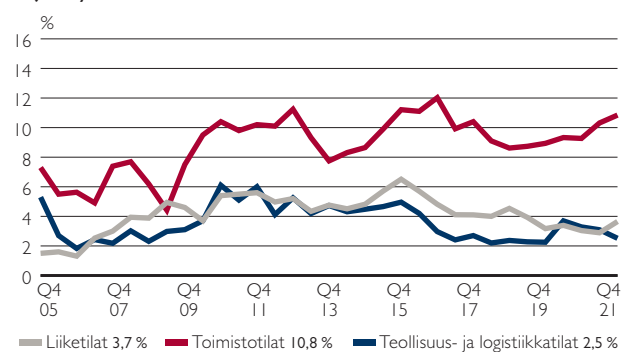
Syksyllä käynnistyi yleinen arkkitehtuurikilpailu Niemen ranta-alueesta. Nykyinen noin 15,5 hehtaarin Viking Maltin ja UPM:n teollisuusalue muuttuu vaiheittain virkistys- ja asuinalueeksi seuraavien vuosikymmenien aikana. Samalla nykyiset toimijat siirtävät toimintonsa pois alueelta. Entinen teollisuusalue tulee jatkamaan kaupungin keskustaa yhtenäisenä asunto- ja kulttuurialueena Niemen satamaan asti.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m ²	29 000	33 000	49 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	7,75	7,25
Prime-vuokra, €/m ² /kk	40,00	18,50	7,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaikäyttöasteet Lahdessa Q4 2021



Transaktioita Lahdessa 2021

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Paavolan kampus	Lahden kaupunki	Hemsö Fastighets AB	85	Q1	Julkinen
Asuinkerrostalo	Taloyhtiön konkurssipesä	Niam AB	n/a	Q1	Asunto
I12 asuntoa	Lahden Talot Oy	JHS-Kiinteistöt Oy ja Sibvest	n/a	Q1	Asunto
Tuotantokiinteistö	Fennia-konserni	Kemppi Group Oy	n/a	Q3	Teollisuus

Jyväskylä

TEKSTI: MIKKO HIRVI



© Suomen Ilmakuva Oy

Toimitilamarkkina aktiivinen

Vaikka pandemian tuoma epävarmuus leimaa markkinoita ja yritysten kyky tehdä päätöksiä on osin rajoittunut, viime vuoden toisella puoliskolla näkyi positiivinen muutos vuokra-markkinoilla yritysten tilakartoituksina.

Ydinkeskustan virkistyminen muutaman hiljaisen vuoden jälkeen näkyy liiketilojen kysyntänä. Ydinkeskustassa nähtäneiden tulevaisuudessa etenkin ruoka-, ravintola ja palvelutoimiloihin erikoistuneita yrityksiä. Pysäköintipaikkojen puute tuo kuitenkin haasteensa ydinkeskustaan.

Uutta toimistotilaa Kankaalle ja Tourulaan

Pitkään jatkunut etätyösuositus on pitänyt toimistomarkkinan pääosin hiljaisena. Syksystä alkaen tilanne on piristynyt, vaikka ei vielä lähellekään pandemiaa edeltänyttä aikaa. Yleisellä tasolla on havaittavissa tarvetta moderneille, siisteille ja monipuolisille toimistotiloille. Etenkin ydinkeskustassa on vähän vuokralaisten vaatimukset täyttäviä tiloja, joten vanhojen toimistotilojen saneeraaminen on perusteltua. Uutta toimistotilaa tulee valmistumaan Jyväskylän toimistomarkkinassa varmasti kiinnostaville Kankaan sekä Tourulan kehittyville alueille.

Kuluttajamarkkinan muutokset vaikuttavat liiketilojen kysyntään

Liiketiloja koskettavat kuluttajamarkkinan muutokset ja verkko-kaupan kasvu, ja vastaavasti ravintola- ja viihtymiseen liittyviä

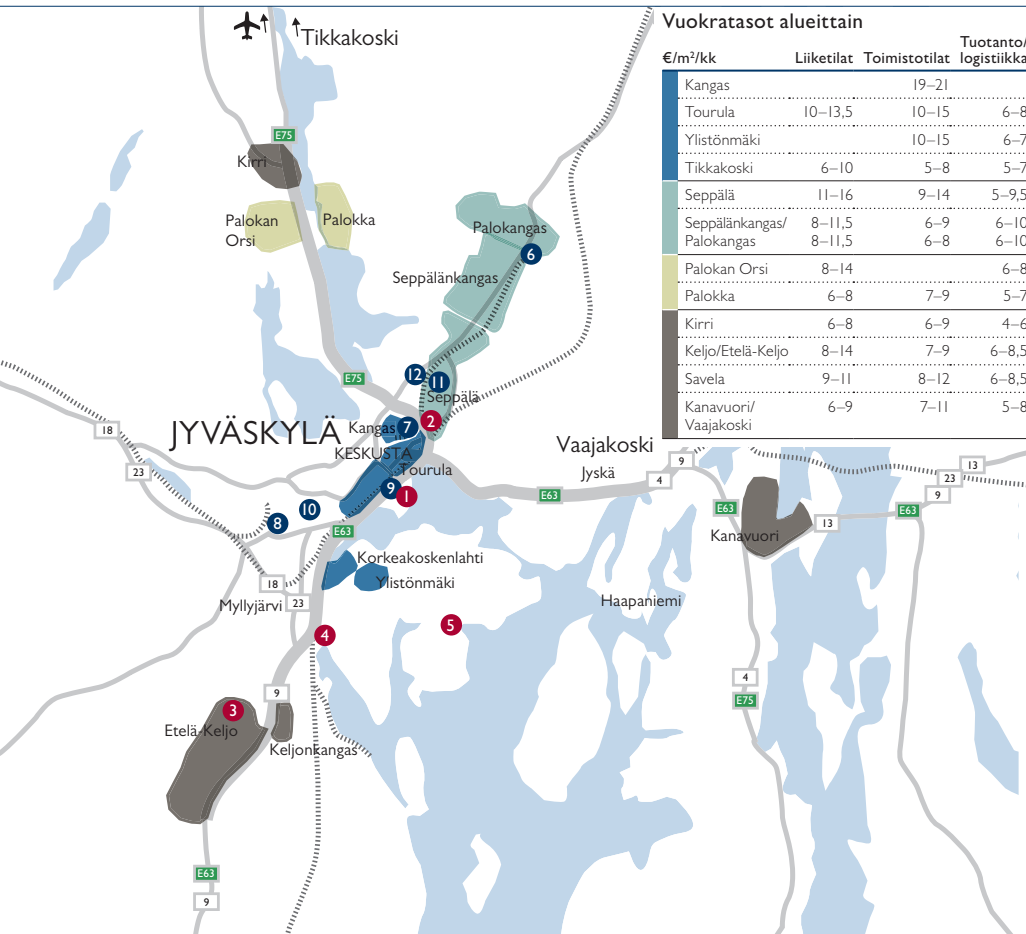
palveluita kulutetaan entistä enemmän. Seppälän alueen pienhekköille liiketiloille on tasaisesti kysyntää. Tämä luo painetta vanhan kiinteistökannan uusimiseen vanhalla, alun perin teollisuusalueeksi tarkoitettulla Seppälän alueella. Ydinkeskustassa on selkeästi eniten kysyntää ravintolatiloille. Moni ydinkeskustan kauppakeskus joutuu miettimään tarkoin, millaisiin vaihtoehtoisin käyttötarkoituksiin liiketilat soveltuvat.

Selkeä tarve asiointilogistiselle tilalle

Jyväskylässä on selkeästi tarvetta korkealle logistiikkatilalle, jossa on helppo asioida. Moni logistiikka-alan toimija on etsinyt niin raskaaseen liikenteeseen kuin paikallisjakeluun soveltuvia tiloja. Myös laadukkaalle läpivirtausterminalille näyttäisi olevan markkinoilla kysyntää, ja moni toimija voisi hyödyntää joustavasti osin yhteiskäyttöisiä tiloja. Teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntä on pysynyt tasaisen hyvänä, tässäkin kategoriassa haetaan siistejä, nykyaikaisia tiloja.

Kesällä tehtiin yksi Pohjoismaiden suurimmista kaupoista

Yksi Pohjoismaiden suurimmista kiinteistökaupoista nähtiin, kun Castellum osti Kielon 640 miljoonalla eurolla ja myi heti perään Jyväskylässä sijaitsevat kiinteistöt Nyfosalle. Loppuvuodesta Nyfosa julkisti vielä kaupan, jossa se osti IVH Kampus Ky:n rakennuksineen 56,3 miljoonalla eurolla. Yhtiön omistamista kiinteistöistä neljä sijaitsee Jyväskylässä ja yksi Lappeenrannassa. Kaupungin omistaman kiinteistöyhtiö Education



Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat		Toimistotilat		Tuotanto/ logistiikka
	Liiketilat	Toimistotilat	Toimistotilat	Liiketilat	
Kangas				19–21	
Tourula	10–13,5	10–15	6–8		
Ylistönmäki		10–15	6–7		
Tikkakoski	6–10	5–8	5–7		
Seppälä	11–16	9–14	5–9,5		
Seppälänkangas/ Palokangas	8–11,5	6–9	6–10		
Palokan Orsi	8–14		6–8		
Palokka	6–8	7–9	5–7		
Kirri	6–8	6–9	4–6		
Keljo/Etelä-Keljo	8–14	7–9	6–8,5		
Savela	9–11	8–12	6–8,5		
Kanavuori/ Vaajakoski	6–9	7–11	5–8		

RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Ravintola Sataman Viulu
- 2 ETRA uudishanke
- 3 Spinnova
- 4 Padelhalli
- 5 Hämeenpohjan teollinen kaava-alue

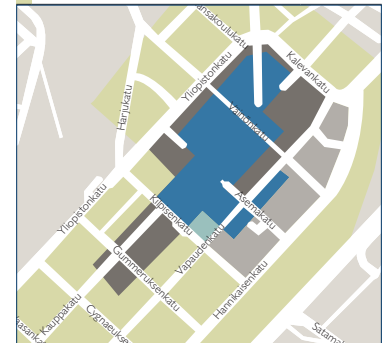
SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 6 Useita logistiikka- ja tuotantotilanhankkeita
- 7 Optimes Business Garden II-vaihe
- 8 Hippos
- 9 Innova 3
- 10 Kukkula-hanke (sairalanmäki)
- 11 Gummerustalo II
- 12 Ammattiopisto Spesia uudishanke

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	42,5
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	21
Liiketilat	15
Toimistotilat	15
Liiketilat	14
Toimistotilat	12,5



Facilitiesin kiinteistöjen myynti toteutui loppuvuodesta 141 miljoonalla eurolla. Ostajana toimi eQ Yhteiskuntakiinteistöt, ja kaupassa omistajaa vaihtoi kolme oppilaitoskämpusta sekä kolme paloasemaa.

Rakentaminen näkyy eri puolilla kaupunkia

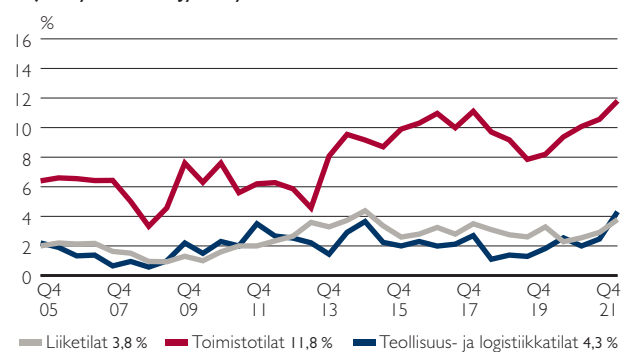
Eteläporttiin on valmistunut ja valmistumassa useita hankkeita, mikä kehittää entisestään tätä uutta, kehittyvää aluetta. Tämän vuoden lopulla valmistuvat Jykian rakennuttamat noin 11 500 m²:n tilat sellukuituyritys Spinnovalle ja Suzanonelle. Myös Seppälän alueella on työn alla uudishankkeita, ja Seppälänkankaan uusilla kaavoitetuilla teollisuusalueilla alkaneet tänä vuonna uusia rakennushankkeita. Hipposhanke eteni loppuvuodesta, kun sille myönnettiin ensimmäinen rakennuslupa koskien hankkeen osaamiskeskusta. Päävuokralaisiksi osaamiskeskukseen tulevat Jyväskylän yliopisto ja ammatti-korkeakoulu.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	36 000	47 000	53 000
Prime-tuottovaatimus, %	7,75	7,50	7,50
Prime-vuokra, €/m ² /kk	42,50	21,00	8,00

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokrat

Vajaakäyttöasteet Jyväskylässä Q4 2021



Transaktioita Jyväskylässä 2021

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
22 asukkaan hoivakoti	Kuntoutumis- ja liikuntasäätiö Peurunka	Aedifica	4	Q1	Hoiva
Säynätsalon vaneritehtaan kiinteistö	UPM Kymmene Oyj	Redeve Oy	n/a	Q2	Teollisuus
9 toimistokiinteistöä ja 1 kehityskohde	Castellum	Nyfos	208	Q3	Toimisto
3 oppilaitoskiinteistöä ja 3 paloasemaa	Jyväskylän kaupunki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	141	Q4	Julkinen
IVH Kampus Ky (4 toimistokiinteistöä ydinkeskustassa ja 1 kampuskokonaisuus Lappeenrannassa)	Investors House Oyj ja muut sijoittajat	Nyfos	56,3	Q4	Toimisto
Päivittäistavarakauppa	Yksityiset sijoittajat	Osuuskauppa Keskimaa	n/a	Q4	Liike

Vaasa

TEKSTI: OSKARI ISOLAURI



© Vaasan kaupunki / Antti Flander

Ei suuria muutoksia toimistojen vajaakäyttöasteissa

Vaasan toimistotilakanta on suhteellisen pieni verrattuna moneen muuhun kasvukeskukseen. Vajaakäyttöä on keskustan vanhemmissa toimistotiloissa, joiden vuokralaiskysyntä on melko heikkoa. Vajaakäyttöasteissa ei nähty suuria muutoksia viime vuoden aikana pandemiasta huolimatta, ja varsinkin modernien toimistotilojen kysyntä on jatkunut vakaana. Tästä esimerkkinä TietoEVERYn käyttäjäkuluttajapalveluiden siirto Virosta Runsorin alueelle Vaasa Airport Parkin Futura II -toimistotaloon, minkä myötä noin 160 työtehtävää siirtyy Virosta Vaasaan.

Liikerakentaminen on ollut aktiivista

Viime vuosina on käynnistetty useita liikerakentamisen hankkeita, joista esimerkiksi Liisanlehdon Prismakeskus on avautumassa. Lokakuussa WasaCon ja Airaksinen Oy solmivat urakkasopimuksen Klemettilään toteutettavasta noin 1 500 m²:n liikekiinteistöstä, jonka rakennustyöt ovat alkamassa. Clas Ohlson tulee vuokralaiseksi uuteen liikekiinteistöön.

Teollisuus- ja logistiikkakohteiden kysyntä kasvaa

Teollisuus- ja logistiikkatilan entistä suurempi kysyntä on näkynyt myös Vaasan alueella tuottovaatimusten laskuna. Vuokra-tasoissakin on nähty nousua parhaissa logistiikkakohteissa. Alueelle on valmistunut viime vuosina moderneja kiinteistöjä, joista viimeisimpänä Wärtsilän Smart Technology Hub -ohjel-

man logistiikkakeskus, joka luovutettiin Wärtsilälle lokakuussa.

GigaVaasan alueeseen kuuluvan Laajametsän teollisuusalueen asemakaavan tarkistus saatiin päätökseen ja lainvoimaiseksi toukokuussa. Laajametsän rakennusoikeutta voidaan nyt kasvat-
taa nostamalla reilusti rakennustehokkuutta. Alueen rakennus-
oikeus nelinkertaistui alkuperäiseen kaavan verrattuna.

Rauhallinen transaktiovuosi

Transaktiomarkkina oli jälleen melko hiljainen, koska Vaasassa tehtiin viime vuoden aikana vain muutama suurempi kauppa. ABB:n Eläkesäätiö myi Olo Asunnoille Kiinteistö Oy Sähkökodin koko osakekannan, joka koostuu 289 asunnosta kuudessa eri rakennuksessa. Asunnot sijaitsivat Korkeamäessä, Suvilahdessa ja Ristinummella.

Runsorin alueella Tarhaajantiellä sijaitseva kiinteistö vaihtoi omistajaa huhtikuussa. VP Facilities Oy Ab, Kvadraten Ab ja Famdell Oy Ab ostivat kokonaisuuden, joka muodostuu tällä hetkellä käytössä olevista 12 000 m²:n teollisuushalleista sekä jo runsaan vuoden tyhjänä olleista Wärtsilän entisistä toimistorakennuksista, joiden pinta-ala on 16 000 m². Toimistorakennukset on tarkoitus purkaa, ja niiden tilalle suunnitellaan ensisijaisesti yritysten tarpeita vastaavia tuotantorakennuksia.

Akkuteknologian hankkeet vauhdittavat yritystoimintaa

Alkuvuonna 2021 Vaasan kaupunki allekirjoitti aiesopimuksen brittiläisen kemianyhtiö Johnson Mattheyn kanssa katodimate-

Yhteistyökumppanimme:

Oy Vaasa Parks Ab
Vaasan kaupunki
Vaasanseudun Kehitys Oy VASEK

Vuokratasot alueittain

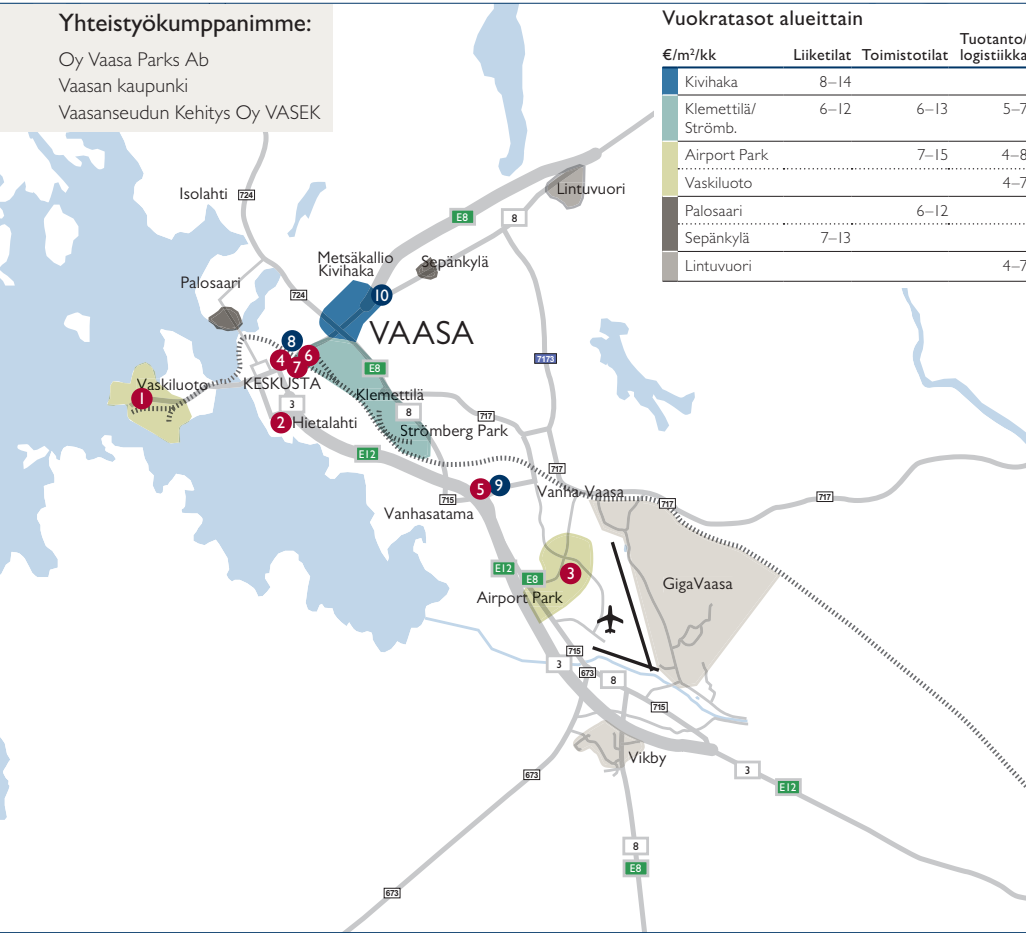
€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Kivihaka	8–14		
Klemettilä/ Strömb.	6–12	6–13	5–7
Airport Park		7–15	4–8
Vaskiluoto			4–7
Palosaari		6–12	
Sepänkylä	7–13		
Lintuvuori			4–7

RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Wärtsilä Smart Technology Hub
- 2 Vaasan keskussairaalan uudisrakennus
- 3 Futura V
- 4 Mehiläisen lääkärikeskus
- 5 Prisma Liisanlehto
- 6 Puilo Klemettilä
- 7 Toimisto- ja liiketilaa entisiin HalpaHallen tiloihin

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 8 Wasa Station
- 9 Citymarket
- 10 Kivikiila-toimistotalo



Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	45
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	17
Liiketilat	18
Toimistotilat	13
Liiketilat	13
Toimistotilat	12



riaalitehtaan rakentamisesta 50 hehtaarin tontille. Hankkeen käynnistyminen kuitenkin kyseenalaistui, kun Johnson Matthey ilmoitti marraskuussa myyvänsä akkumateriaaliliiketoimintansa. Vaasan kaupungin mukaan neuvotteluja tullaan käymään uuden toimijan kanssa.

GigaVaasan alue sai uuden tulokkaan, kun norjalainen FREYR Battery allekirjoitti aiesopimukset Suomen Malmijalostuksen ja Vaasan kaupungin kanssa strategisesta yhteistyöstä teollisen mittakaavan akkukennoteknologian ja tuotannon mahdollisesta kehittämisestä Suomessa. Tässä aiesopimuksessa FREYR:lle annetaan 22.7.2022 saakka yksinoikeus 90 hehtaarin tonttiin akkukennotehtaan rakentamista varten.

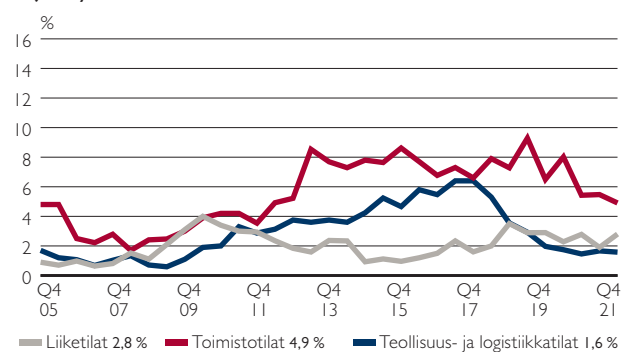
Wasa Station -hanke otti askeleen eteenpäin, ja kokonaisuuden sisällytetään uusi musiikkitalo. Vaasan kaupunki päätti sen rahoittamisesta kesäkuussa. Kaupungin omistama yhtiö ottaa yhteensä 52 miljoonaa euroa lainaa, jolla rahoitetaan monitoimikortteliin tulevan musiikkitalon osuus.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m ²	15 000	14 000	13 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	8,00	7,75
Prime-vuokra, €/m ² /kk	45,00	17,00	7,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Vaasassa Q4 2021



Transaktioita Vaasassa 2021

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Teollisuuskiinteistö	n/a	VP Facilities Oy Ab, Kvadraten Ab ja Famdell Oy Ab	n/a	Q2	Teollisuus + Toimisto
289 asuntoa	ABB Eläkesäätiö	Olo Asunnot	n/a	Q2	Asunto

Muut kasvukeskukset

TEKSTI: LAURI HOFFREN



© Seinäjoen kaupunki

Kuopiossa käynnissä useita logistiikkahankkeita

Aberdeen Standard Investmentsin hallinnoima rahasto osti vastavalmistuneen Kuopion Portin B-osan rakennusliike Laptilta. Syksyllä OP Pohjois-Savon pääkonttorikiinteistö myytiin rakennusliikkeelle 3,9 miljoonalla eurolla. OP jää tiloihin vuokralle alkuvuoteen 2023 asti, kunnes uusi pääkonttori valmistuu Maljalahdenkadulle. Pitkään uusia tiloja etsinyt Kuopion seurakuntayhtymä osti ne itselleen Postin entisestä rakennuksesta. Kauppahinta oli 6,3 miljoonaa euroa, ja muutto tapahtuu keväällä 2023.

Kesällä käynnistyi Savon Kuljetus Oy:n logistiikkakeskuksen rakentaminen; yli 7 000 m²:n keskus valmistuu tänä vuonna. Kesko ja Kaukokiito varasivat tontit Hiltulanlahdesta logistiikkaterminaalien rakentamiseen Matkuksen logistiikkahankkeen viivästyttä arvokkaiden luontoesiintymien vuoksi.

Merkittävä matkailuhanke eteni Rovaniemellä

Syksyllä SYK myi Siljotie 2:n kiinteistön Työyhteisliittymä Oulun Rakennusteholle ja Temotek Oy:lle. Kiinteistöön rakennetaan 10 000 kem² asuntoja, ja ensimmäisen asuinrakennuksen on tarkoitus valmistua keväällä 2023.

Suunnitteilla on useita hotellihankkeita, joista suurin, Valionrannan kongressi- ja kylpylähotelli, eteni askeleen kaupungin solmittua aiesopimuksen Lapland Hotelsin kanssa. Uusi kaavaehdotus tuli nähtäville loppuvuodesta. Samaan

aikaan kaupunki järjesti luovutuskilpailun Ounasvaaran rinteessä sijaitsevasta tontista, johon etsitään sijoittajaa ja hotelli- ja majoitusalan toimijaa. Tulevan toimijan kokonaisinvestoinniksi arvioidaan 30–40 miljoonaa euroa.

Teollisuusrakentamisen saralla Norrhydro Oy investoi 15 miljoonaa euroa uusiin toimintiloihin, jotka valmistuvat tämän vuoden aikana. Syksyllä valmistuu myös Rustan uusi 2 800m²:n liikekiinteistö Vierustielle.

Porissa pandemia lykkäsi Prisman laajennusta

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt teki viime vuonna kaksi kiinteistötransaktiota Porin keskustassa. Rahasto osti toimistokiinteistön, jonka vuokralaisina ovat kaupunki ja ELY-keskus, sekä ruokakauppakiinteistön, jonka vuokralaisena on S-Market. Enersense-konserni myi ja vuokrasi takaisin Mäntyluodon telakkakiinteistön kaupungin Suisto Kiinteistöt Oy:lta 8 miljoonan euron kauppahintaan.

Satasairaalan psykiatrian uudisrakennuksen rakennustyöt käynnistyivät viime keväänä, ja loppukustannukseksi on arvioitu liki 60 miljoonaa euroa. Bruttoalaltaan 20 000 m²:n rakennus valmistuu ensi vuonna.

Satakunnan Osuuskauppa on lykännyt Mikkolan Prisman 18 000 m² laajennushanketta pandemia-ajan muutettua asiakkaiden ostoskäyttäytymistä. Hankkeelle ei ole asetettu uutta aikataulua.

Transaktioita muissa kasvukeskuksissa 2021

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
3 logistiikkavarastoa	Lappeenranta	Pontos Group	Idän Liikenteenvälitys IL Oy & MMK Kuljetus Oy	n/a	Q1	Logistiikka
Toimistokiinteistö	Pori	n/a	UB Suomi Kiinteistöt	n/a	Q2	Toimisto
Siljotie 2:n koulutuskiteistö	Rovaniemi	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Työyhteensliittymä Oulun Rakennusteho ja Temotek Oy	1,7	Q2	Julkinen
Päivittäistavarakauppa	Pori	n/a	UB Suomi Kiinteistöt	n/a	Q2	Liike
Toimistokiinteistö	Kuopio	Pohjois-Savon Osuuspankki	Rakennuspeto Oy	3,9	Q3	Toimisto
Toimistokiinteistö	Kuopio	n/a	Kuopion seurakuntayhtymä	6,3	Q4	Toimisto
Hoivakoti	Kuopio	Fincap Kiinteistökehitys Oy	Cofinimmo	17	Q4	Hoiva
Fenestran entinen ikkunatehdas	Kuopio	L-house Oy	Nyfosa	13,6	Q4	Teollisuus
Hoivakoti	Rovaniemi	Fincap Kiinteistökehitys Oy	Cofinimmo	8	Q4	Hoiva
Liikekeskus Ostoskulma	Seinäjäki	Varma	Elite Alfred Bergin kiinteistökehitysrahasto	n/a	Q4	Liike
Tieto-Sähköotalo	Lappeenranta	LUT-yliopiston ja ammatillisen koulutuksen tukisäätiö ja VITAKO ry	Hemsö Fastighets AB	n/a	Q4	Julkinen

Rakennushankkeet muissa kasvukeskuksissa 2022

Rakennus/Kohde	Sijainti	Rakennuttaja	Pääuraakoitsija	Valmistuu	Tilatyyppi
Kuopion portti (C-osa)	Kuopio	Lapti Oy	n/a	Q2	Asunto + Toimisto + Liike
Logistiikkakeskus	Kuopio	Savon Kuljetus Oy	Rakennusliike Pohjonen Oy	Q2	Logistiikka
Sofiantorni	Seinäjäki	FinCap Kiinteistökehitys Oy	FinCap Pohjanmaa Oy	Q2	Asunto
Seniorikoti	Rovaniemi	FinCap Kiinteistökehitys Oy / Kuusikkoaho Oy	Pallas Rakennus Lappi Oy	Q3	Hoiva
Tuotantolaitos	Rovaniemi	Norrhydro	Lehto Toimitilat Oy	Q4	Teollisuus
Datakeskus	Seinäjäki	Rittal Oy	n/a	Q4	Datakeskus
Paloasema	Lappeenranta	Hemsö Fastighets AB	Skanska Oy Ab	Q4	Julkinen

Teollisuushankkeiden toteuttaminen ja suunnittelu jatkuu Seinäjoella

Pitkään suunnitteilla olleen datakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentaminen Seinäjoella alkoi. Saksalainen Rittal-konserni lähti mukaan tähän 100 miljoonan euron investointiin ja vastaa sen teknisestä toteutuksesta.

Kesällä julkistettiin suunnitelma uudesta elintarvikealan yritysten keskittymästä. Laajuudeltaan noin 20 000 m²:n hankkeen rakennuskustannuksiksi on arvioitu 15–20 miljoonaa euroa.

Teollisuushankkeiden lisäksi myös asema-alueen kehittäminen eteni kaavan tultua lainvoimaiseksi. Ensimmäisen vaiheen laajuus on 25 000 m², ja se sisältää sekä kaupallista että asuin-tilaa. Rakentamisen on tarkoitus alkaa tänä keväänä.

Loppuvuonna uusi kuusi salinen elokuvateatteri valmistui Biorex Cinemasille Kauppakadulle, ja samassa yhteydessä Biorex lopetti toimintansa Maakuntatalossa. Fincap Kiinteistökehityksen rakennuttamaan kiinteistökokonaisuuteen valmistuu lisäksi Seinäjoen korkein kerrostalo.

Lappeenranta sai uuden kiinteistösijoittajan

Hemsö Fastighets AB teki ensimmäiset investointinsa Lappeenrantaan sijoitettuaan 11 miljoonaa euroa uuteen paloasemaan ja ostettuaan Tieto-Sähköotalon LUT-yliopiston kampukselta. Kohteisiin on solmittu pitkät vuokrasopimukset kaupungin ja yliopiston kanssa. Loppuvuodesta Nyfosa osti

Investors Houselta LUT-yliopiston kampuksella sijaitsevan toimitilakokonaisuuden osana IVH-Kampus Ky:n kauppaa.

Keskustan kaupunkikuvan muutos jatkuu, kun vanha kaupakeskus sekä seurakuntayhtymän rakennus purettiin kesällä. Niiden tilalle rakennetaan asuin- ja liiketilaa sekä hotelli.

Armillanlinnan toimistojen hyvän kysynnän vuoksi kohteen lähistölle on suunnitteilla uusi toimistotalo, jonka rakentaminen käynnistyy, kun on saatua tarpeeksi vuokralaisia.

© Seinäjäki / Riitta Weijola / Vastavalo.net



Suomen kiinteistömarkkinat Kevät 2022



Helsinki
(PKS)



Tampere



Turku



Oulu



Lahti



Jyväskylä



Vaasa

TOIMISTOT (Q4 2021)

→ Ennuste (Q2 2022)

Tilakanta (m ²):	8 450 000	950 000	860 000	640 000	310 000	400 000	290 000
Vajaakäyttöaste (%):	13,7 ↗	11,1 →	7,0 ↗	6,0 →	10,8 →	11,8 →	4,9 →
Prime-tuottovaade (%):	3,20 →	6,00 ↘	6,25 ↘	7,00 ↘	7,75 →	7,50 ↘	8,00 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	37,00 ↗	22,50 ↗	22,00 →	22,50 →	18,50 →	21,00 →	17,00 →

LIIKETILAT (Q4 2021)

→ Ennuste (Q2 2022)

Tilakanta (m ²):	3 860 000	1 140 000	970 000	770 000	790 000	940 000	530 000
Vajaakäyttöaste (%):	3,0 ↗	4,2 ↘	3,6 →	2,2 →	3,7 →	3,8 ↘	2,8 →
Prime-tuottovaade (%):	4,80 →	6,85 →	7,00 →	7,00 →	8,00 →	7,75 →	8,00 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	120,00 →	65,00 →	55,00 →	55,00 →	40,00 →	42,50 →	45,00 →

TEOLLISUUS- JA LOGISTIIKKATILAT (Q4 2021)

→ Ennuste (Q2 2022)

Tilakanta (m ²):	7 930 000	2 140 000	2 250 000	1 480 000	1 970 000	1 220 000	830 000
Vajaakäyttöaste (%):	3,3 ↘	1,8 →	1,9 →	2,4 →	2,5 →	4,3 →	1,6 →
Prime-tuottovaade (%):	4,40 ↘	6,00 ↘	6,00 ↘	7,00 →	7,25 →	7,50 →	7,75 →
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	11,00 →	8,00 ↗	7,50 →	8,50 →	7,00 →	8,00 →	7,00 →

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: Keskipokoinen 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:

- Efektiiviset bruttovuokrat. Hyvä sijainti kohdemarkkinassa. Hyväkuntoinen tila. Ei uudiskohde.
- Liiketilat: Katutasossa sijaitseva noin 150 m²:n liiketila.
- Toimistotilat: Noin 500 m²:n tila pk-seudulla, noin 300 m²:n tila kasvukeskuksissa.
- Teollisuus-/logistiikkatilat: Keskipokoinen tila.

Transaktiivolyymi ei sisällä kiinteistösijoitusyhtiöiden päivittäistä osakevaihtoa.

Esimerkkejä Catellan transaktioista 2021

Merkittävän yhteiskuntakiinteistöportfolion myynti

Catella toimi Jyväskylän kaupungin neuvonantajana sen sopiessa kolmen oppilaitoskiinteistön ja kolmen paloasemakiinteistön myynnistä erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille. Oppilaitokset sijaitsevat hyvillä paikoilla Jyväskylän keskustassa. Paloasemat ovat logistisesti avainpaikoilla Ristonmaalla, Seppälässä ja Vaajakoskella. Portfolion laajuus on yhteensä noin 55 000 neliometriä. Kohteet on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla Jyväskylän ammattikorkeakoululle, Jyväskylän koulutuskuntayhtymä Gradialle sekä Keski-Suomen pelastuslaitokselle. Portfolion kauppahinta oli 141 miljoonaa euroa.



Kolmen korkealaatuisen vuokra-asuntokohteen myynti Tampereella

Catella toimi Tampereen Asunnot Ky:n (LähiTapiola, OP ja Ilmarinen) neuvonantajana kolmen uuden vuokra-asuntokohteen myynnissä. Ostajana oli Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Kohteet sijaitsevat hienolla Ranta-Tampellan alueella, johon on rakentumassa lähivuosina uusi asuinalue. Yksi kohteista on jo valmistunut ja kaksi muuta valmistuvat vuoden 2022 aikana. Valmiissa ja valmistuvissa kohteissa on yhteensä 186 asuntoa ja kolme liiketilaa. Vuokrattavaa tilaa yhteensä on noin 6 900 neliometriä.



Metsä Groupin pääkonttorin sale and leaseback -järjestely

Catella toimi Metsäliitto Osuuskunnan ja Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melan neuvonantajana Espoon Tapiolassa sijaitsevan pääkonttoriin- teistönsä myynnissä NREP:lle. Kauppa toteutettiin sale and leaseback -järjestelyinä, jossa Metsä Group ja Mela jatkavat kohteen päävuokralaisina pitkällä vuokrasopimuksilla. Rakennuskokonaisuus sijaitsee Tapiolan keskustassa kauppakeskus Ainoan ja metroaseman läheisyydessä. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on hieman yli 20 000 neliometriä ja se on lähes täyteen vuokrattu. Kauppahinta oli noin 90 miljoonaa euroa.



Merkittävän toimistokiinteistön myynti Sörnäisissä

Catella toimi Cobbleyard Real Estaten ja Revcapin edustamien sijoittajien neuvonantajana merkittävän toimistokiinteistön myynnissä Helsingin Sörnäisissä. Kohteen osti NREP. Kaupan kohteena oli Sörnäisissä sijaitseva ainutlaatuinen punatiilirakennus Leipätehdas, joka on rakennettu vuonna 1923 ja laajennettu vuonna 1955. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 13 500 neliometriä ja siinä on seitsemän kerrosta sekä kolme välikerrosta. Rakennus tarjoaa käyttäjilleen muuntojoustavia tiloja huonekorkeuden ollessa yli 5 metriä. Leipätehtaan vuokralaisina on useita teknologia- ja kulttuurialan yrityksiä.









Vihreän rahoituspaketin järjestäminen eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastolle

Catella toimi taloudellisena neuvonantajana eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastolle 700 miljoonan euron rahoitusjärjestelyssä, jossa uudelleenrahoitettiin rahaston nykyinen rahoituspaketti sekä mahdollistetaan rahaston kasvustrategian joustavampi toteuttaminen tulevaisuudessa. Vastuullisuus on keskeinen osa rahaston toimintakulttuuria ja koko laina on luokiteltu vihreäksi vastuulliseksi rahoitukseksi. Rahoittajina järjestelyssä toimivat Nordea, Swedbank, Danske Bank ja Aktia.



Esimerkkejä referensseistä

TRANSACTIONS & CORPORATE FINANCE

<p>FINLAND DECEMBER 2021</p> <p>Advisor to the City of Jyväskylä in the sale of 3 educational and 3 fire station properties in Jyväskylä</p> <p>JYVÄSKYLÄ</p>  <p>EUR 141 MILLION</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2021</p> <p>Advisor to Tampereen Asunnot Ky in the sale of three new residential properties in Tampere city centre</p> <p>Tampereen Asunnot Ky</p>  <p>186 apartments</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2021</p> <p>Advisor to MEAG in the acquisition of a prime logistics property with a lettable area of 8.800 sq.m. in Turku</p> <p>MEAG</p> <p>YIT</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2021</p> <p>Advisor to Oy Interior Invest Ab in the sale of a logistics center with a lettable area of 6.600 sq.m. in the Helsinki region</p> <p>Oy Interior Invest Ab</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND NOVEMBER 2021</p> <p>Advisor to private investors in the sale of an industrial and warehouse property with a lettable area of 3.900 sq.m. in Pirkkala</p> <p>PRIVATE INVESTORS</p> <p>AB SAGAX</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND NOVEMBER 2021</p> <p>Financial advisor to eQ Community Properties Fund in securing 700 million euro green financing</p>  <p>EUR 700 MILLION</p>	<p>FINLAND OCTOBER 2021</p> <p>Advisor to FinCap in the sale of a modern care property in Helsinki</p>  <p>FINCAP</p> <p>Cofinimmo  Mirabel  PARTNERS</p> <p>EUR 19 MILLION</p>	<p>FINLAND AUGUST 2021</p> <p>Advisor to Cobbleyard Real Estate and Revcap in the sale of an office property with a lettable area of 13.500 sq.m. in Helsinki inner city</p> <p> COBBLEYARD REAL ESTATE REVCAP</p> <p> NREP</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND JULY 2021</p> <p>Advisor to EKE-Construction in the sale of a new office property with a lettable area of 4.200 sq.m. in the Helsinki area</p> <p>EKE</p> <p> QUADORO A Doric Group Company</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND MAY 2021</p> <p>Advisor to Helsinki University Properties in the sale of a university property in the Helsinki city centre</p>  <p>EUR 16 MILLION</p>	<p>FINLAND MAY 2021</p> <p>Advisor to SRV in the sale of an office property with a lettable area of 5.200 sq.m. in the Helsinki area</p> <p>SRV</p> <p> TALLBERG</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND APRIL 2021</p> <p>Advisor to Paulo Foundation in the sale of two care properties with an area of 1.700 sq.m. in the Helsinki area</p>  <p>PRIVATE INVESTORS</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND MARCH 2021</p> <p>Advisor to private investors in the sale of an office property with a lettable area of 2.300 sq.m. in the Helsinki centre</p> <p>PRIVATE INVESTORS</p> <p> Real I.S.</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND MARCH 2021</p> <p>Advisor to Varma Mutual Pension Insurance Company in the sale of an office property with a lettable area of 10.600 sq.m. in Helsinki</p> <p>VARMA</p> <p>PRIVATE INVESTORS</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND FEBRUARY 2021</p> <p>Advisor to Cromwell Property Group in the sale of 20,000 sqm light industrial property portfolio in Finland</p> <p> CROMWELL PROPERTY GROUP</p> <p> ELITE ALFRED BERG</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND JANUARY 2021</p> <p>Advisor to Metsäliitto Cooperative and Farmers' Social Insurance Institution of Finland in the sale of a major HQ property in the Helsinki area</p> <p> Mela  Metsä</p> <p> NREP</p> <p>APPROX. EUR 90 MILLION</p>

VALUATION

<p>FINLAND 2021</p> <p>Annual valuation of property portfolio in Finland to Ilmarinen</p> <p>ILMARINEN</p> <p>800,000 sq.m.</p>	<p>FINLAND 2021</p> <p>Annual valuation of real estate portfolio of 47 sites in Finland to OP Tonttirahasto</p>  <p>110,000 sq.m.</p>	<p>FINLAND 2021</p> <p>Valuation of office and industrial portfolio in Finland to Julius Tallberg-Kiinteistöt</p>  <p>100,000 sq.m.</p>	<p>FINLAND 2021</p> <p>Valuation advisory services in Finland to Turun TeknologiaKiinteistöt</p>  <p>TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT</p> <p>150,000 sq.m.</p>
<p>FINLAND 2021</p> <p>Valuation of residential portfolio to Toivo Group for IPO</p>  <p>TOIVO</p> <p>24 ASSETS AND 30 UNBUILT SITES</p>	<p>FINLAND 2021</p> <p>Valuation of zonal pricing of residential, commercial and public plots to the City of Tampere</p>  <p>TAMPERE</p>	<p>FINLAND 2021</p> <p>Valuation of zonal pricing of residential, commercial and public plots to the City of Ylöjärvi</p>  <p>YLÖJÄRVI</p>	<p>FINLAND 2021</p> <p>Valuation of a large industrial plot to the City of Kemijärvi</p>  <p>KEMIJÄRVI LAPLAND</p> <p>1,290,000 sq.m.</p>

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

Petteri Kokko
Head of Transactions
 +358 (0)40 8222 580

Jenni Ervasti
Head of Debt Advisory
 +358 (0) 40 5523 635

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

Markus Juvala
 +358 (0)50 3737 540

Erkki Hakala
 +350 (0)50 3625 768

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

Kasper Nieminen
 +358 (0)45 1347 801

Evert Reponen
 +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

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 Tyybäkinoja
 +358 (0)50 5126 451

Jukka Uusitalo
 +358 (0)40 4870 222

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

Robert Karlsson
 +358 (0)50 5347 486

Tiina Holmström
 +358 (0)50 3671 808

Tapio Nurkkala
 +358 (0)40 6516 377

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

Santeri Jokelainen
 +358 (0)50 4429 300

Niko Raittinen
 +358 (0)50 4362 012

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

Jyväskylä Infonia | Vapaaherrantie 2 | 40100 Jyväskylä