



Markkinakatsaus  
SUOMI  
KEVÄT 2023



# Sisältö

## JOHDANTO

- 2 Catella lyhyesti
- 3 Pääkirjoitus
- 4 Investointimarkkina
- 7 Transaktioita Suomessa 2022
- 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 2022
- 30 Esimerkkejä referensseistä
- 31 Yhteystiedot



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

**Kansikuva:** YIT toteuttaa Tapiolan Tuultenristiin noin 4 200 m<sup>2</sup> uutta toimisto- ja palvelutilaa alueen näkyvimälle paikalle vilkasliikenteisestä lännen suunnasta lähestyttäessä. Kohteesta avautuvat avarat näkymät ympäristöön, ja välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kauppakeskus AINOAn palvelut sekä Tapiolan metroasema. Toimitilojen lisäksi Tuultenristiin valmistuu uniikkeja kaupunkikoteja. Lue kohteesta lisää [yit.fi/tuultenristi](http://yit.fi/tuultenristi)

# 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 500 henkilöä 13 eri maassa. Suomessa Catella on johtava neuvonantaja kiinteistömarkkinoilla työllistään 42 ammattilaista neljällä paikkakunnalla.

## Transaktiopalvelut

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

## Capital Markets -palvelut

- Rahoitusneuvonanto
- Oman pääoman hankinta
- Pääomarakenteen uudelleenjärjestelyt

## Arviointi- ja konsultointipalvelut

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

## Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa

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

## Asset Management -palvelut

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



# Vahvasta kiinteistömarkkinasta epävarmuuden aikaan

Vuosi 2022 jäi historiaan muutoksen vuotena, johon päättyi pitkä vahvan kiinteistösijoitusmarkkinan jakso. Muutoksen taustalla on Ukrainan sota, joka nosti nopeasti inflaation ja lopulta myös korot totuttua selvästi korkeammalle tasolle. Vuoden ensimmäinen puolisko oli vielä ennätysellisen hyvää aikaa transaktiemarkkinoilla, mutta kesällä tapahtui poikkeuksellisen raju käänne, ja loppuvuosi olikin jo vaikeaa aikaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla.



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

Kiinteistömarkkinaa lähes vuosikymmenen voimakkaasti tukenut erittäin matalan korkotason aika näyttää ainakin toistaiseksi olevan ohi. Kun korot lopulta kääntyivät vauhdikkaaseen nousuun keväällä 2022, myös transaktiemarkkinan vauhti hiipui ja kiinteistöjen tuottovaatimuksissa nähtiin selvä tasokorjaus ylöspäin. Markkinamuutoksen aiheuttaman epävarmuuden seurauksena kiinteistöjen transaktiiovolyymit olivat syksyllä jo selvässä laskussa. Erittäin vahvan alkuvuoden jälkeen vuoden viimeinen neljännes oli transaktiiovolyymilla mitattuna jo heikoin sitten vuoden 2014. Tämäkin vuosi alkaa todennäköisesti hiljaisena ja ensimmäisen vuosipuoliskon transaktiiovolyymi muodostunee totuttua heikommaksi.

Tuottovaatimukset laskivat lähes yhtäjaksoisesti vuodesta 2010, jolloin Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus oli finanssikriisin jäljiltä noin 6 prosenttia. Matalimmillaan prime-tuottovaatimus kävi talvella 2022, jolloin oltiin jo 3,2 prosentin tasolla. Viime syksyn aikana prime-tuottovaatimus nousi nopeasti pohjalukemista jo 4,0 prosentin tasolle. Vaikka muutos tuottovaatimuksissa on ollut merkittävä, on hyvä huomata, että prime-tuottovaatimus ei ole vielä lähelläkään 20:n viime vuoden noin 4,9 prosentin keskiarvotasoa, finanssikriisin jälkeisistä tasoista puhumattakaan. Sijoittajien näkökulmasta nopeaa tuottovaatimusten nousua onneksi hieman kompensoivat suuret indeksikorotukset, jotka ovat pitkästä ajasta mahdollisia korkean inflaation seurauksena.

## Vahvaa kiinnostusta asuin- ja yhteiskuntakiinteistöjä kohtaan

Viime vuonna suurimpia tilatyyppejä transaktiiovolyymilla mitattuina olivat perinteisten toimisto- ja liikekiinteistöjen

sijaan asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt. Asunnot olivat jo toista vuotta peräkkäin suurin tilatyyppejä, ja yhteiskuntakiinteistöjen kauppaa kirittivät kuntien sote-uudistukseen liittyvät kiinteistömyynnit. Nämä tilatyypit kiinnostanevat tänäkin vuonna, ja toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus transaktiiovolyymista pysynee heikompana kuin mihin on totuttu. Etenkin toimistosijoittamisen epävarmuutta lisää tällä hetkellä osaksi työelämää pandemian seurauksena jäänyt etätö ja sen mahdollinen vaikutus käyttöasteisiin. Toisaalta mahdollinen taantuma lisää myös näiden perinteisesti syklisten kiinteistötyyppien riskejä.

## Talous mahdollisesti menossa kohti taantumaa

Suomen talous kasvoi melko vahvaa noin 1,9 prosentin tahtia vielä viime vuonna, mutta nyt kasvu on hiipumassa, ja talouden ennustetaan tänä vuonna ajautuvan mahdollisesti taantumaa. Tällä hetkellä Suomen Pankki ennustaa kuitenkin vain noin 0,5 prosentin bkt:n pudotusta tälle vuodelle, joten näyttäisi siltä, että tällä kertaa taantumasta on tulossa varsin lievä. Nopeasti noussut korkotaso, inflaatio ja mahdollinen taantuma luovat tälle vuodelle kuitenkin poikkeuksellisen haastavan sijoitusympäristön. Toisaalta taantuma ja vaikea sijoitusympäristö saattavat tarjota sijoittajille erinomaisia ostotilaisuuksia lähitulevaisuudessa.

# Investointimarkkina

TEKSTI: PETTERI HEIKKINEN



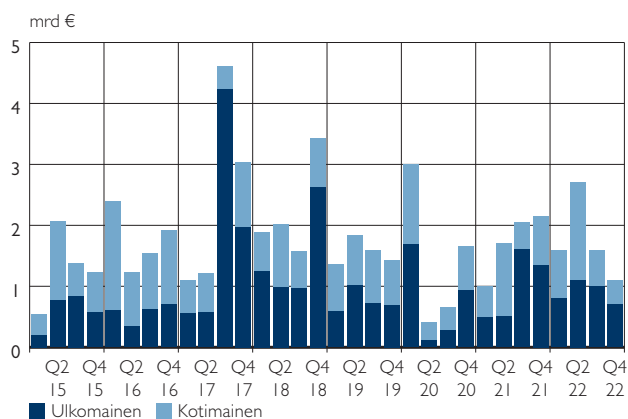
© Helsingin kaupungin aineistopankki / kuvaaja Jussi Hellsten

## Transaktiiovolyymi pysyi ennallaan edellisvuoteen verrattuna

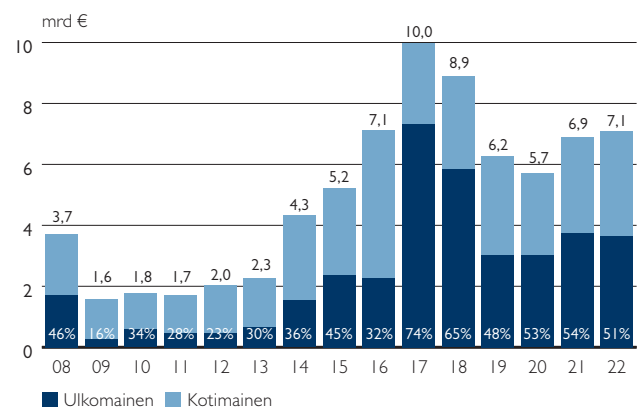
Kiinteistökaupan transaktiiovolyymi oli viime vuonna noin 7,1 miljardia euroa ylittäen kymmenen vuoden 6,4 miljardin keskiarvon. Ensimmäisellä vilkkaalla vuosipuoliskolla toteutui useita suuria yksittäisiä sekä asunto- ja teollisuusportfolioiden transaktioita. Näiden kauppojen ansiosta ensimmäisellä puoli-

vuotiskaudella saavutettiin kaikkien aikojen ennätysvolyymi, noin 4,4 miljardia euroa. Venäjän hyökkäyssodasta aiheutuneen markkinan epävarmuuden, Euroopan keskuspankin koronnostojen, rahoituksen saamisen vaikeutumisen sekä korkean inflaation vuoksi markkinat hiljenivät loppuvuonna. Euromääräisesti tarkasteltuna viime vuotta voi kuitenkin kokonaisuudessaan pitää hyvänä. Pohjoismaisessa vertailussa

Transaktiiovolyymi Suomessa kvartaaleittain 2015–2022



Transaktiiovolyymi Suomessa 2008–2022





Suomi oli ainoa maa, jonka transaktiovolyymi nousi edellisvuodesta. Real Capital Analyticsin mukaan Ruotsin volyymi oli 14,9, Norjan 8,4 ja Tanskan 8,1 miljardia euroa. Nämä volyymit eivät kuitenkaan sisällä yhteiskuntakiinteistöjen kauppooja.

Epävarmoina aikoina sijoittajien kiinnostus kohdistui tilakysynnältään turvallisimpina pidettyihin kohteisiin. Asunnot säilyttivät asemansa ja olivat vaihdetuim tilatyyppejä. Asuntojen osuus vuoden volyymistä oli noin 29 prosenttia, mikä ylitti jälleen 2 miljardin rajan. Toiseksi vaihdetuimmat tilatyypit olivat hoiva- ja julkiskäyttöiset kiinteistöt ennätyksellisen korkealla yli 1,6 miljardin osuudella, joka vastaa noin 23 prosentin osuutta kokonaismarkkinasta. Liikekiinteistöt oli kolmanneksi vaihdetuim tilatyyppejä noin 17 prosentin osuudella volyymi jäädessä noin 1,2 miljardiin. Toimistotilojen kaupoissa nähtiin ennätyksellinen pudotus: kauppaa tehtiin vain 1,2 miljardin verran. Logistiikan kaupankäyntivolyyymi säilyi samalla tasolla kuin edellisena vuonna eli yli 1 miljardissa.

### Kansainvälinen kysyntä alkuvuonna vahvaa

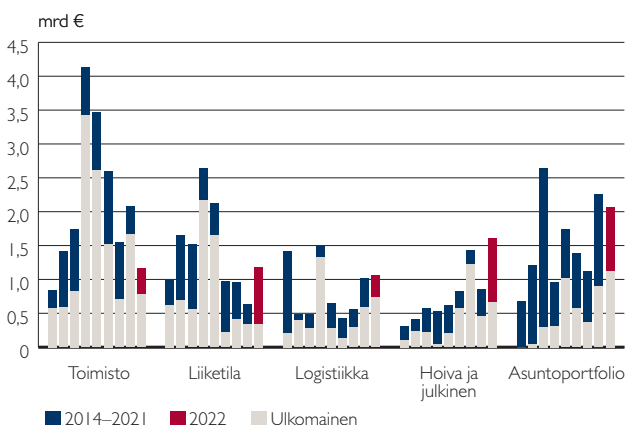
Poikkeavasta tilanteesta huolimatta ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyyymistä pysyi edellisten vuosien tapaan suurena. Ulkomaisten ostajien osuus kaupoista oli noin 3,6 miljardia euroa eli noin 51 prosenttia. Suomeen tuli vuoden aikana muutamia uusia ulkomaisia sijoittajia. Stendörren osti kolme toimisto- ja varastokiinteistöä Vantaalta Julius Tallberg-kiinteistöiltä. Suomen geopolittiset riskit eivät juurikaan näkyneet kaupankäynnissä.

### Kiinnostus asuntoja kohtaan on säilynyt hyvänä

Niin kotimaisten kuin varsinkin ulkomaisten sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut hyvällä tasolla jo useita vuosia. Tätä selittää pandemian aiheuttama epävarmuus toimistojen ja liiketilöiden vuokralaismarkkinoilla.

Vuoden aikana tehtiin useita merkittäviä asuntoportfoliokauppoja. Starwood Capital Group ja Avara myivät yhdessä 2 200 asunnon kokonaisuuden Orange Capital Partnersille ja GIC:lle, jotka ostivat myös yhdessä Morgan Stanleyltä 1 900 asunnon portfolion. Lisäksi SATO myi suuren 2 009 vuokra-asunnon portfolion Heimstaden Bostadenille.

Transaktiovolyymi käyttötarkoituksen mukaan ja ulkomaisten osuus 2014–2022



### Logistiikassa muutamia isoja kauppooja

Sijoittajien kiinnostus logistiikkakohteisiin on kasvanut epävarmassa markkinatilanteessa, ja muihin tilatyyppeihin verrattuna perinteisesti melko pienen sektorin volyymi on kasvanut vuodesta toiseen. Viime vuonna toteutuneet suuret kaupat, kuten Mandatumin Partners Groupille myymä 19 kohteen SaKa-hallikiinteistöt sekä Blackstonen ostama 11 kohteen Akiva Kiinteistö I Ky:n kauppa, nostivat volyymin yli miljardiin.

### Sote-uudistus vilkasti kaupankäyntiä

Hoiva- ja julkisen sektorin kohteiden kaupankäynti koki viime vuonna ennätyksen. Sektorin houkuttelevuutta selittävät pitkät nettovuokrasopimukset, inflaatio suoja sekä pienen luottoriskin vuokralaiset. Vuoden alusta voimaan tulleet uudet hyvinvointialueet ja sen myötä kuntien muuttuminen kiinteistösiijoittajiksi saivat kunnat vahvasti aktivoitumaan ja myymään kiinteistöjään kuluneen vuoden aikana. Oulun kaupunki myi 6 sote-kiinteistöään 165,5 miljoonalla eurolla eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastolle. Jyväskylän kaupungin myymä 13 sote-kiinteistön portfolio oli toteutuneista kaupoista laajin ja samalla ensimmäinen kiinteistösiijoitus Suomessa Infranodella 84 miljoonalla eurolla. Medical Properties Trust teki ensimmäisen sijoituksensa ostamalla 4 sairaalakiinteistöä Pohjola Vakuutuselta.

### Toimistomarkkinoilla ennätyksellisen hiljaista, liiketiloille kotimaisia ostajia

Toimistojen osuus tilatyypeistä jäi ennätyksellisen alhaiseksi, vain 1,2 miljardiin. Suurimmat toimistosijoitukset menivät ulkomaisille yhtiöille. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia myi Pasilan Vision kokonaisuuden Swiss Lifelle ja Allianz Real Estate GmbH Eteläesplanadi 2:n toimistotalon NRE:lle.

Liiketiloissa kotimaiset ostajat tekivät kauppooja yli 70 prosentin osuudella tilatyypin 1,2 miljardin euron volyymista. Suurimmat yksittäiset kaupat, Stockmannin Helsingin keskusta tavaratalon ja Kauppakeskus Kaaren myynti Kevalle, muodostivat 51 prosenttia liiketilan volyymista.

### Prime-tuottovaatimukset nousussa PK-seudulla kaikissa tilatyypeissä

Korkojen nousun myötä prime-tuottovaatimukset kääntyivät nousuun vuoden aikana. Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus nousi syksyllä 0,6 %-yksikköä ja on tällä hetkellä 4,0 prosenttia. Noususta huolimatta tuottovaatimustaso on yhä historiallisen alhainen verrattuna esimerkiksi 20 vuoden keskiarvoon 4,9 prosenttia. Korot ovat nousseet kuitenkin nopeammin kuin tuottovaatimukset kaventaen korkoeroa, joka oli vuoden lopussa noin 0,9 %-yksikköä. Kun korot olivat viimeksi samalla tasolla vuonna 2011, toimistokohteiden prime-tuottovaatimus oli 5,5 prosenttia ja korkoero yli 2 %-yksikköä. Korkojen nousu vaikutti enemmän ennestäänkin matalan tuottovaatimustason osamarkkinoilla.

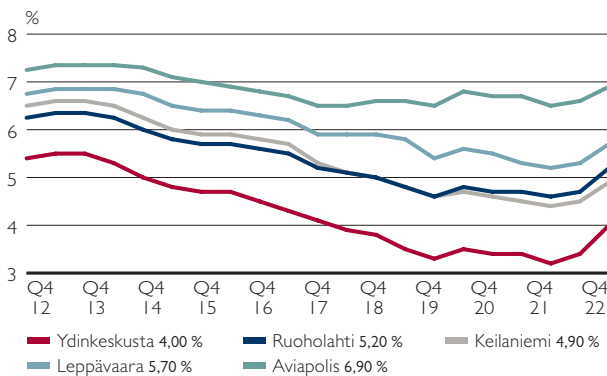
Liiketilojen prime-tuottovaatimus päättyi vuoden lopussa 5,0 prosentin tasolle, ja teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-tuottovaatimus nousi 4,9 prosenttiin. Asuntojen osalta nousua oli 0,7 %-yksikköä, ja prime-tuottovaatimus oli vuoden lopussa 3,8 prosenttia.

**Tälle vuodelle ennustetaan lievää taantumaa**

Markkinan epävarmuudesta huolimatta viime vuonna saavutettiin keskiarvoa korkeampi transaktiovolyymi. Alku- ja loppuvuoden välillä oli kuitenkin huomattavaa eroa markkinassa. Alkuvuosi oli ennätysellisen vilkas, mutta markkina hiljeni viimeisellä neljänneksellä ja hankkeita siirrettiin ja jopa peruttiin kannattamattomuuden pelossa. Analytiikot ennustavat kuluvalle vuodelle lievää taantumaa ja tilanteen tasaantumista vasta vuonna 2024.

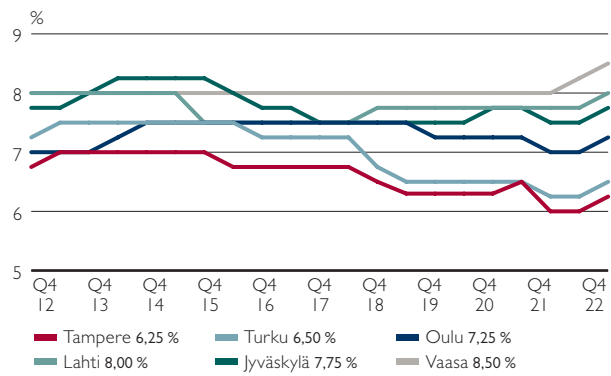
Korkotason nousu saa sijoittajat miettimään kiinteistöjen rinnalle muitakin sijoitusinstrumentteja, kuten korkosijoituksia. Pidämme epätodennäköisenä, että lähitulevaisuudessa palataan yhtä matalalle tuottovaatimustasolle, joka saavutettiin nollakorkojen toimintaympäristössä. Uskomme kuitenkin ydinkeskustan kunnostettujen toimistokiinteistöjen pysyvän suosiossa. Ennustamme, että polarisaatio hyvien ja heikompien kohteiden välillä kasvaa entisestään. Modernit logistiikkakohteet, joissa on pitkät sopimukset, kiinnostavat sijoittajia hyvän inflaatio suojan takia. Sijoituskysyntää on edelleen myös kunnostetuille keskustan kohteille, joissa on luotettavat vuokralaiset.

**Toimistotilojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla Q4 2022**



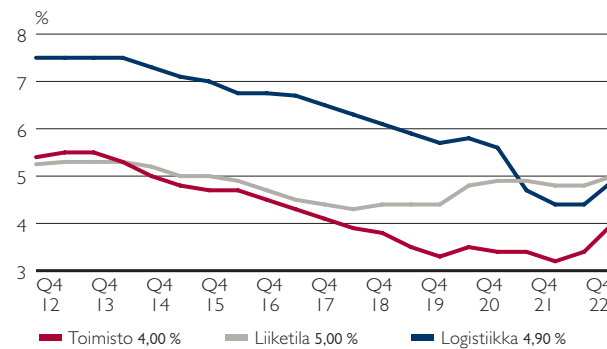
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

**Prime-tuottovaatimukset kasvukeskuksissa Q4 2022**



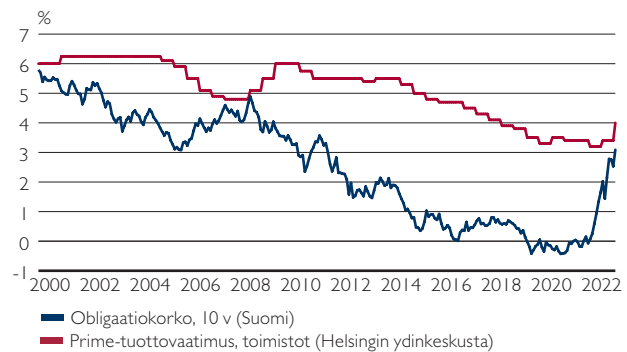
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.

**Prime-tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla Q4 2022**



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

**Tuottovaatimuksen ja koron kehittyminen 2000–2022**



Lähde: Catella Property Oy, Suomen Pankki



# Transaktioita Suomessa 2022

## Portfoliotransaktioita Suomessa 2022

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
1 900 asuntoa	Useita	Morgan Stanley Real Estate Investing:n hallinnoima rahasto & Premico	Orange Capital Partners (OCP) & GIC	n/a	Q1	Asunto
4 sairaala-kiinteistöä	Useita	Pohjola Vakuutus Oy	Medical Properties Trust	n/a	Q1	Julkinen
8 sote-kiinteistöä	Tampere	Tampereen kaupunki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	96	Q1	Julkinen
4 liikekiinteistöä	Vaasa	WasaGroup Funds	Serena Properties AB	n/a	Q1	Liike
2 009 asuntoa	Useita	SATO Oyj	Heimstaden Bostad AB	n/a	Q2	Asunto
43 kiinteistöä	Useita	Partners Group	Nyfosa AB	200	Q2	Toimisto, Liike, Julkinen
6 sote-kiinteistöä	Oulu	Oulun kaupunki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	165,6	Q2	Julkinen
942 asuntoa	PKS, Turku, Jyväskylä	NREP:in hallinnoima rahasto	Lumo Kodit Oy	n/a	Q2	Asunto
17 toimitilakiinteistöä	Useita	n/a	Nyfosa AB	137	Q2	Teollisuus, Liike, Toimisto
261 asuntoa	PKS	Hartela Oy	Sirius Fund IV	55	Q2	Asunto
17 liikekiinteistöä	Useita	Elite Alfred Bergin hallinnoimat rahastot	LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	50	Q2	Liike
4 toimistokiinteistöä	Helsinki	Goldman Sachs Asset Management & Cromwell Property Group	Capman Nordic Real Estate III	n/a	Q2	Toimisto
2 200 asuntoa	Useita	Starwood Capital Group & Avara Oy	Orange Capital Partners (OCP) & GIC	n/a	Q3	Asunto
Saka Hallikiinteistöt Ky	PKS, Tampere, Oulu	Mandatum Asset Management & Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	Partners Group	n/a	Q3	Teollisuus
11 kevyen teollisuuden kiinteistöä	Helsinki	Akiva Kiinteistöt I	Blackstone	120	Q3	Teollisuus
313 asuntoa	PKS	Bonava	Taaleri Asuntorahasto VIII	n/a	Q3	Asunto
13 sote-kiinteistöä	Jyväskylä	Jyväskylän kaupunki	Infranode	84	Q4	Julkinen, Hoiva
28 hoivakiinteistöä	Helsinki, Oulu, Kuopio	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Kinland AS	76	Q4	Hoiva
3 paloasemaa	Espoo	Espoon kaupunki	LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	30,8	Q4	Julkinen

## Transaktioita pääkaupunkiseudulla 2022

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Espoon sairaala	Espoo	Espoon kaupunki	LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt	295	Q1	Julkinen
Kauppakeskus Entresse	Espoo	Barings Real Estate Advisersin hallinnoima rahasto	eQ Liikekiinteistöt	n/a	Q1	Liike
Stockmannin tavaratalo	Helsinki	Stockmann	Eläkevakuutusyhtiö Keva	400	Q2	Liike
Fab 9 - toimistokiinteistö	Helsinki	Genestan hallinnoima rahasto	KanAm Grund Group	n/a	Q2	Toimisto
Bulevardi 21 - toimistokiinteistö	Helsinki	Genestan hallinnoima rahasto	NREP	n/a	Q2	Toimisto
Wood City - toimistokiinteistö	Helsinki	SRV Oyj	Union Investment	58	Q2	Toimisto
Eatonin tuotantokiinteistö	Vantaa	Jatke Toimitilat Oy	Abrdn hallinnoima rahasto	n/a	Q2	Teollisuus
Datakeskus	Vantaa	TS-Yhtymä Oy	Hyperco Oy	35	Q2	Teollisuus
Kauppakeskus Kaari	Helsinki	Niam AB	Eläkevakuutusyhtiö Keva	207	Q3	Liike
Pasilan Visio - toimistokiinteistö	Helsinki	S-Pankki Kiinteistöt Oy	Swiss Life Asset Managers Nordicin hallinnoima rahasto	n/a	Q3	Toimisto
Ilmalan Aura toimistokiinteistö	Helsinki	Hartela Oy	Union Investment	n/a	Q3	Toimisto
Eteläesplanadi 2 - toimistokiinteistö	Helsinki	Allianz Real Estate GmbH	NREP	116,3	Q4	Toimisto
Finnairin HQ	Vantaa	Antilooppi	Colony	n/a	Q4	Toimisto
Kauppakeskus Grani	Kauniainen	VVT Property Fund I Ky	NREP	n/a	Q4	Liike

## Transaktioita muissa kaupungeissa 2022

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Kuopion Portti C-vaihe	Kuopio	Lapti Oy	Nyfosa AB	11,9	Q1	Toimisto
F-medi II-kiinteistö	Tampere	S-Pankki Toimitila	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	n/a	Q1	Julkinen
Tokmannin logistiikkakeskus	Mäntsälä	NREP Logicens Finland	Tokmanni Oyj	60	Q1	Logistiikka
Nokian uusi kampus	Oulu	Nokia Oyj	LCN Capital Partners	180	Q2	Tuotanto, Toimisto, Muu
Koy Seinäjoen Myllypuistikoti + Aalokko	Seinäjoki	Seinäjoen kaupunki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	50	Q2	Julkinen
36Hatanpää toimistokiinteistö	Tampere	SBB i Norden AB	Nyfosa AB	n/a	Q2	Toimisto
Lahden sote-keskus	Lahti	Lahden kaupunki	LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt	96,1	Q3	Julkinen
Martelan tuotanto- ja logistiikkakeskus	Nummela	Martela Oyj	EPISO 6 Luxemburg Holding	15	Q3	Teollisuus, Logistiikka
Kirkkonummen hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	Kirkkonummen kunta	LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt	63,5	Q4	Julkinen
Kymenlaakson psykiatrisen sairaala	Kouvola	Kymsote-Kiinteistöt Oy	Hemsö Fastighets AB	13,7	Q4	Julkinen
DHL:n logistiikkakeskus	Sipoo	DHL	Allianz Real Estate	n/a	Q4	Logistiikka

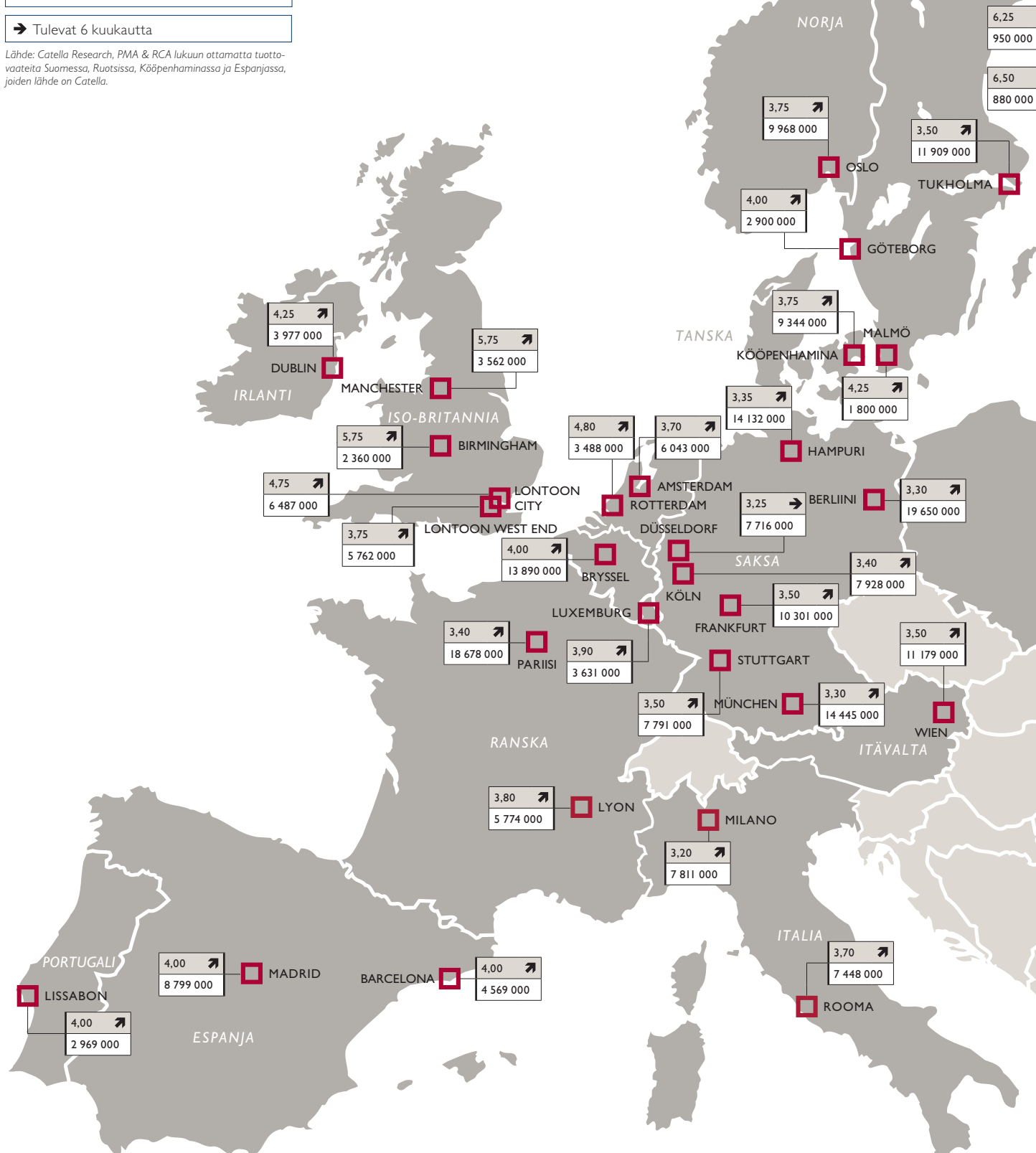
# Euroopan toimistomarkkinat Kevät 2023

Prime-toimistotuottovaade %

Toimistotilakanta

→ Tulevat 6 kuukautta

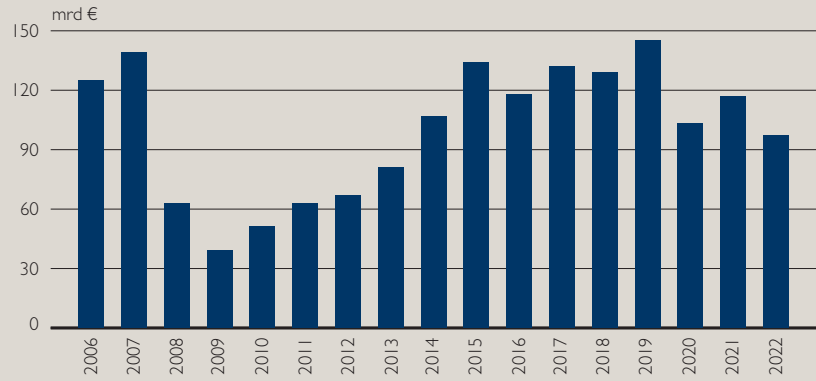
Lähde: Catella Research, PMA & RCA lukuun ottamatta tuotto-vaateita Suomessa, Ruotsissa, Kööpenhaminassa ja Espanjassa, joiden lähde on Catella.



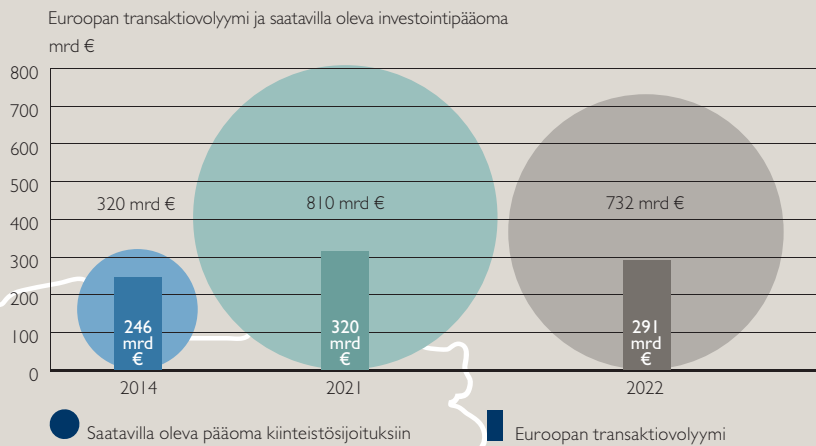




Toimistojen transaktiivolyymi Euroopassa 2006–2022



Kansainvälisen investointipääoman määrä\* Euroopassa 2022



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

Lähde: Catella Research 2022, IMF, FED, BIZ, Bloomberg, Deutsche Bundesbank, Thomson Reuter, INREV, PMA



CATELLA REAL ESTATE  
DEBT INDICATOR

# Catella CREDI kiinteistörahoituskysely – kevät 2023

TEKSTI: LAURI HOFFREN

Catella CREDI on kyselytutkimus, jossa selvitetään kiinteistö-sijoittajien ja -rahoittajien näkemyksiä kiinteistörahoitusmarkkinasta. Pääindeksi jatkoi laskuaan toisen vuosipuoliskon aikana saavuttaen kaikkien aikojen alhaisimman pohjalukeman.

## CREDI-pääindeksi

CREDI Q4 2022 -kyselyssä pääindeksi laski viime kesänä tehdystä kyselystä 3,4 pistettä päätyn 32,4 pisteeseen. Toisella vuosipuoliskolla jatkunut inflaation ja korkojen nousu heikensi entisestään kiinteistörahoitusmarkkinoiden tilannetta ja laski pääindeksin historiallisen alhaiselle tasolle.

Sijoittajien ja rahoittajien näkemysero kasvoi loppuvuonna. Rahoittajat uskovat kiinteistörahoitusmarkkinan yhä heikentyvän kevään aikana, kun taas sijoittajat uskovat kehityksen olevan lähes neutraalia.

## CREDI-osaindeksit

CREDI-osaindeksien tulokset ovat pääsääntöisesti heikompia kuin mitä vastaajat arvioivat kesällä loppuvuoden kehitykseltä.

Loppuvuonna kiinteistörahoituksen saatavuus heikkeni merkittävästi, vaikka kesän kyselyssä vastaajat odottivat sen kehittyvän loppuvuoden aikana lähes neutraalisti. Kiinteistörahoituksen saatavuuden uskotaan heikentyvän entisestään myös kevään aikana, mutta ei yhtä voimakkaasti kuin syksyllä.

Syksyn aikana jatkunut korkojen nousu näkyi kyselyn tuloksissa myös marginaalien heikentymisenä. Rahoittajista suurin osa uskoo, että marginaalit jatkavat nousuaan, kun taas sijoittajista useimmat uskovat marginaalien pysyvän ennallaan.

Yleisesti ottaen noin puolet vastaajista uskoo marginaalien jatkavan nousuaan ja toinen puolisko niiden pysyvän ennallaan kevään aikana.

Valtaosa vastaajista koki luototusasteiden laskeneen loppuvuoden aikana. Lähes puolet vastaajista uskoo luototusasteiden pysyvän ennallaan, ja toinen puolisko uskoo niiden laskevan edelleen kevään aikana. Vain pieni osa vastaajista uskoo luototusasteiden nousevan.

Maturiteettien nähtiin pääsääntöisesti pysyneen ennallaan loppuvuoden aikana. Neljäsosa vastaajista koki niiden kuitenkin lyhentyneen. Valtaosa uskoo maturiteettien pysyvän nykyisellä tasolla kevään aikana.

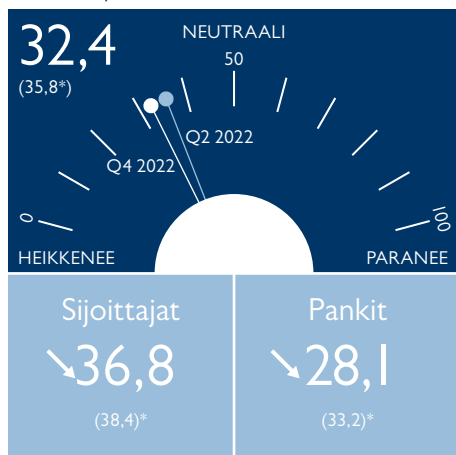
Pankkien ulkopuolisen rahoituksen uskotaan kasvavan markkinoilla pankkirahoituksen saatavuuden heikentymisen seurauksena. Sijoittajat ovat luottavaisempia ulkopuolisen rahoituksen suhteen, kun taas rahoittajista vain kolmasosa uskoo ulkopuolisen rahoituksen osuuden kasvavan.

## Yhteenveto

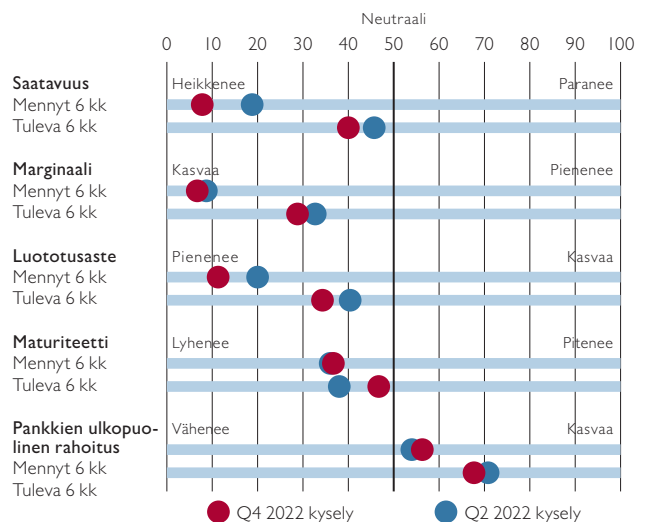
Kyselyn tulosten mukaan kiinteistörahoitusmarkkinat heikentyivät entisestään loppuvuoden aikana. CREDIn pääindeksi laski historiallisen alhaiselle tasolle 32,4 pisteeseen.

Vastaajat uskovat kaikkien osaindeksien paitsi pankkien ulkopuolisen rahoituksen heikkenevän edelleen kevään aikana, mutta selvästi maltillisemmin kuin syksyllä. Marginaalien kehityksen uskotaan olevan osaindeksistä heikointa kevään aikana. Rahoittajat ovat näkemyksissään jonkin verran sijoittajia konservatiivisempia.

## CREDI-pääindeksi



\* = Q2 2022



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: ARJA LEHTONEN



© Kuvio.com

**Tilankäytön tehostaminen lisää toimistojen vajaakäyttöä**  
Hybridityö on tullut jäädäkseen. Joissakin yrityksissä etätyötä ei rajoiteta lainkaan, joissakin suositellaan 2–3 etätyöpäivää viikossa. Vielä on niitäkin toimialoja, joille etätyö ei sovellu lainkaan. Työntekijöitä houkutellessa työpaikoille panostamalla tilojen viihtyvyyteen ja yhteisiin sekä työtä tukeviin, esimerkiksi hiljaisiin ja ryhmätyötiloihin. Etätyötrendi on aktivoitunut yritykset myös seuraamaan tilojensa todellista käyttöä, joka voi suurilla yrityksillä jäädä jopa 20–30 prosentin tasolle. Ennustammekin toimistotilojen vajaakäytön kasvavan yritysten tehdessä päätöksiä uusista ja tehokkaammista tilakokonaisuuksista. Tällöin kasvaa myös toimistokonversioiden tarve.

## Uudistuotannolle kysyntää keskeisillä alueilla

Toimistotilojen käytön tehostaminen ei vielä näy vajaakäyttöluvuissa. Vapaan tilan määrä on jopa hieman vähentynyt vuoden aikana 1 144 000 m<sup>2</sup>: in. Vajaakäyttöaste on pääkaupunkiseudulla 13,9 prosenttia.

Vuoden suurin muutos nähtiin Matinkylä-Niittykummun

osamarkkinassa, missä vajaakäyttöaste laski yli 6,7 %-yksikköä. Ruoholahdessa vajaakäyttöaste laski pandemiaa edeltävälle tasolle. Nousijoista suurin oli Tapiolan osamarkkina lähes 4,2 %-yksikön nousulla. Alhaisimmat vajaakäyttöasteet olivat vuoden lopussa Keilaniemessä ja Pasilassa.

Helsingin ydinkeskustassa vajaakäyttö on kahden viime vuoden aikana ollut yli 10 prosenttia, ja vapaata toimistotilaa on edelleen tarjolla 73 000 m<sup>2</sup>. Ydinkeskustassa on viime vuosina perinpohjaisesti saneerattu useita kiinteistöjä ja sinne on valmistumassa ja suunnitelmassa uudistuotantoa. Ernst & Young muuttaa saneerattuihin ja laajennettuihin toimitiloihin Korkeavuorenkadulle tänä kesänä. Ilmarinen muuttaa Aleksis 13 -kiinteistön ylemmät kerrokset toimistoiksi, ja Sponda suunnittelee Mannerheimintielle kokonaan uutta toimisto- ja liikekiinteistöä, jonka vuokrattava ala on 16 900 m<sup>2</sup>.

Kymmenen viime vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 75 000 m<sup>2</sup> toimistotilaa vuosittain. Kahtena edellisenä vuonna valmistui kuitenkin vain keskimäärin 43 000 m<sup>2</sup>. Tänä vuonna valmistuu noin 71 000 m<sup>2</sup>. Vaikka toimistotilan kokonaistarve ei kasva ja taantuman uhka sekä rakennuskustan-

nusten nousu ovat vähentäneet hankkeiden aloitusten määrää, keskeisillä alueilla uudistuotannolle on kysyntää.

### Vuokrasopimusehtojen merkitys korostuu

Yritysten vuokrasopimukset on perinteisesti sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100), ja kun verrataan indeksimuutosta marraskuussa 2021/2022, nousua on 9,17 prosenttia. Sijoittajat ovat pääsääntöisesti sisällyttäneet korotukset vuokriin, mutta samanaikainen yleisen taloustilanteen heikentyminen on voinut edellyttää maltillisempia vuokrankorotuksia tai korotusten jaksottamista. Matalan inflaation aikana vuokrasopimuksissa on ollut minimikorotusehtoja. Nähtäväksi jää, yleistyvtkö nyt maksimikorotusehdot.

Hoitokustannukset ovat nousseet vauhdilla viime vuosina, ja riskiä on siirretty vuokralaisille jakamalla vuokra pääoma- ja hoitovuokraan. Uskomme tämän trendin vahvistuvan entisestään. Kustannusten nousupainetta helpottaa sijoittajien aktivoituminen energiainvestoinneissa. Tämä voi tuoda kiinteistöille uusia tuottomahdollisuuksia energian myynnin muodossa.

### Toimistojen markkinavuokrat nousussa ydinkeskustassa

Kiinteistöarvioinnissa on olennaista arvioida, nousevatko markkinavuokrat indeksikorotettujen sopimusvuokrien myötä. Lyhyellä aikavälillä ei ole näkyvissä viime vuoden inflaatiota vastaavaa korotusta markkinavuokrissa, ainakaan niillä alueilla, joilla on paljon vapaata tilaa ja vuokralaisilla mahdollisuus kilpailuttaa tilahakua. Ydinkeskustatoimistojen markkinavuokrat ovat kuitenkin nousussa, ja prime-vuokra on noin 38 €/m<sup>2</sup>/kk. Nousua on viiden viime vuoden aikana ollut noin 17 prosenttia. Yksittäisissä kohteissa sopimusvuokra on voinut olla yli 40 €/m<sup>2</sup>/kk, mutta osa vuokrasta on perustunut räätälöityihin tilaratkaisuihin tai kiinteistön merkittävään saneeraukseen.

Tilankäytön tehostamisen ansiosta yritykset voivat sijoittaa keskeisimmille toimistoalueille ja yksikkövuokraltaan kalliimpiin tiloihin, mikä tukee ydinkeskustan toimistokysyntää. Vähäisemmän kysynnän alueilla toimistovuokrat eivät ole nousseet, joten hoitokustannusten nousu vähentää sijoittajien tuottoa.

### Kuluttajien ostovoiman hiipuminen heikentää liiketilojen kysyntää

Pandemian hellittäessä liiketilakysynnän odotettiin vähitellen elpyvän, mutta taloudellisen tilanteen heikkeneminen, inflaatio ja korkojen nousu ovat vähentäneet kuluttajien ostovoimaa. Muutos on näkynyt usealla vähittäiskaupan sektorilla ja vaikuttanut esimerkiksi kauppakeskusten ja tilaa vaativan kaupan liiketiloihin. Matkailukaan ei ole palautunut pandemiaa edeltävälle tasolle. Varsinkin venäläisten ja kiinalaisten turistien pois jäanti heikentää keskusta-alueiden kysyntää. Viime vuosien vaikeudet ovat näkyneet myös vuokrissa, jotka ovat laskeneet usean vuoden ajan. Prime-vuokra Helsingin ydinkeskustassa on nyt 115 €/m<sup>2</sup>/kk, kun se ennen pandemiaa oli korkeimmillaan 155 €/m<sup>2</sup>/kk.

Viime vuonna pääkaupunkiseudulle valmistui noin 72 000 m<sup>2</sup> uutta liiketilaa. Suurin kohde oli kauppakeskus Lippulaiva Espoossa. Tänä vuonna valmistuu 26 000 m<sup>2</sup> uutta tilaa.

Tyhjän liiketilan määrä väheni pääkaupunkiseudulla viime vuoden aikana lähes 8 000 m<sup>2</sup>:llä 112 000 m<sup>2</sup>:iin. Liiketilojen vajaakäyttöä on eniten Helsingissä, missä on ydinkeskustassa noin 17 900 m<sup>2</sup> vapaata liiketilaa. Kasvua vuoden takaiseen on lähes 3 000 m<sup>2</sup>.

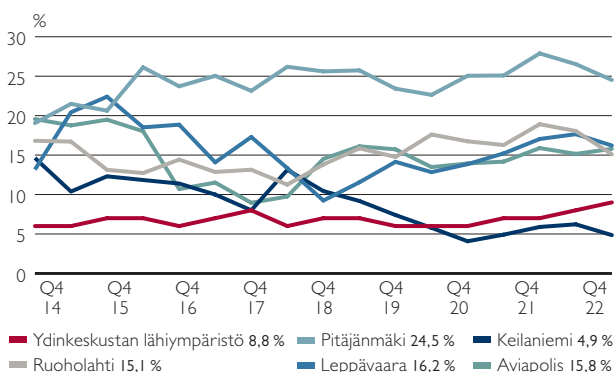
### Teollisuus- ja logistiikkasektorin tyhjän tilan määrä laski

Teollisuus- ja logistiikkasektorissa tyhjän tilan määrä laski edellisvuodesta pääkaupunkiseudulla noin 21 000 m<sup>2</sup> noin 234 000 m<sup>2</sup>:iin. Vajaakäyttöaste oli 2,9 prosenttia.

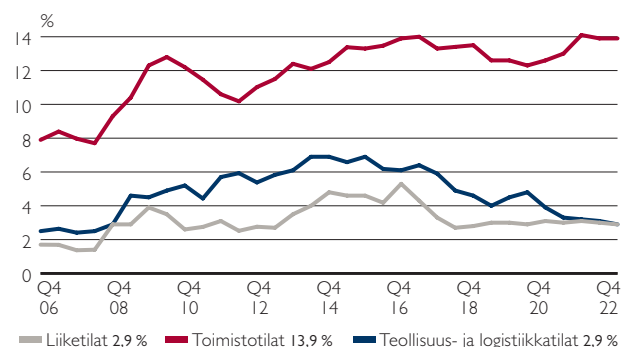
Teollisuus- ja logistiikkakohteissa prime-bruttovuokrat ovat olleet nousussa vuodesta 2018 lähtien ja ovat nyt korkeimmat Aviapoliksen alueella, 11,50 €/m<sup>2</sup>/kk, ja alimmillaan Petikon alueella, 8,50 €/m<sup>2</sup>/kk.

Logistiikkatilan kysynnän kasvu on vauhdittanut rakentamista pääkaupunkiseudulla, ja viime vuonna valmistui noin 134 000 m<sup>2</sup> logistiikkatilaa, esimerkiksi Vantaan Rastin VI-vaihe, jossa päävuokralaisena on Delete, sekä Avialogislogistiikkakeskus, jossa päävuokralaisena on Barona Varastopalvelut. Tänä vuonna valmistuu 29 000 m<sup>2</sup>, ja ensi vuonna on tiedossa noin 44 000 m<sup>2</sup> uutta tilaa.

Vajaakäyttöasteet osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla Q4 2022

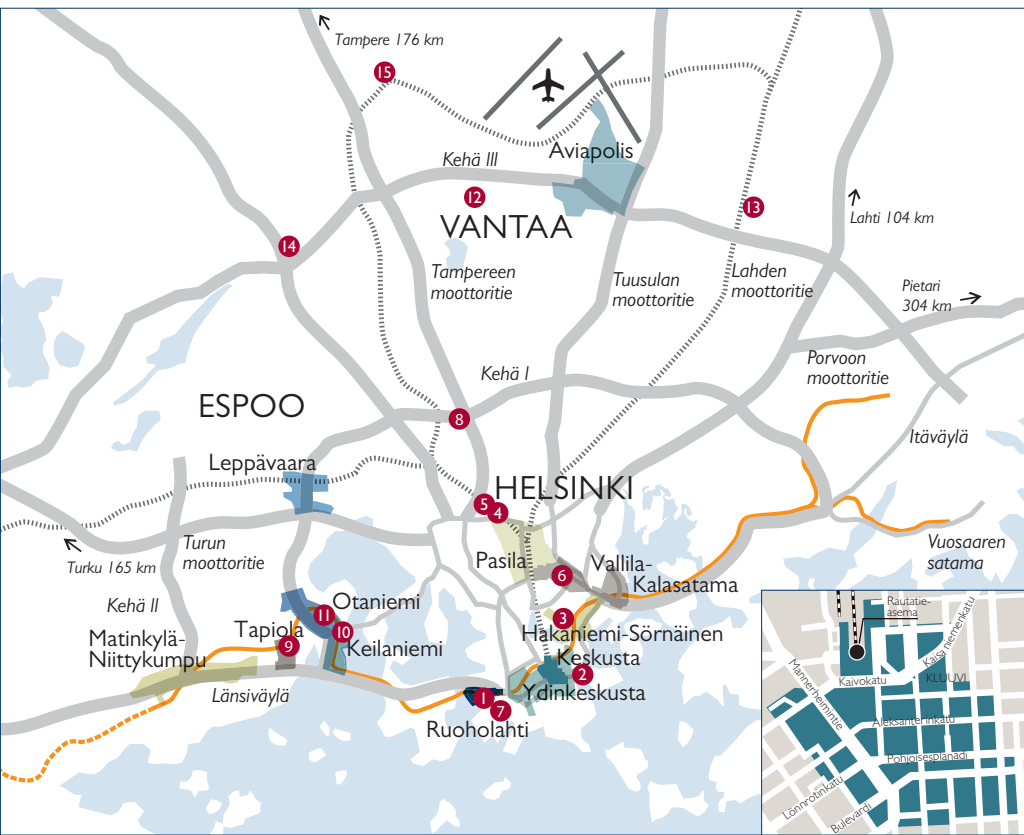


Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla Q4 2022





## Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkina



## Merkittävimmät toimisto-, liike-, teollisuus- sekä logistiikkahankkeet pääkaupunkiseudulla, kevät 2023

## HELSINKI

- 1 NCC We Land
- 2 Stora Enson pääkonttori
- 3 Lyyra
- 4 Ilmalanlinna
- 5 Ilmalan Tori
- 6 Pembroke Vallila
- 7 Wood City II
- 8 Pelican Storage Kaari

## ESPOO

- 9 Tapiola Tuultenristi
- 10 Niam LSC toimistotalo
- 11 Innopoli IV 2. vaihe

## VANTAA

- 12 Eatonin toimitilat
- 13 Valmetin pääkonttori
- 14 Petikon Helmi
- 15 Kivistön kaupunkikeskus

Vajaakäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla

	Vajaakäyttöaste (%)		Vapaat tilat (m <sup>2</sup> )	
	Q4 22	Q2 22	Q4 22	Q2 22
<b>HELSINKI</b>				
Liiketilat	3,9	4,1	80 000	85 000
Toimistotilat	13,9	14,0	792 000	795 000
Teoll./logistiikka	3,1	3,0	106 000	106 000
<b>ESPOO</b>				
Liiketilat	1,3	1,3	12 000	13 000
Toimistotilat	14,4	14,7	238 000	243 000
Teoll./logistiikka	2,1	2,2	27 000	28 000
<b>VANTAA</b>				
Liiketilat	2,2	2,4	20 000	22 000
Toimistotilat	12,4	12,1	113 000	111 000
Teoll./logistiikka	3,1	3,5	100 000	111 000

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat

	Ylempi brutto- vuokrataso Q4 22	Prime- tuottovaatimus Q4 22	Tyhjän tilan määrä Q4 22	Vajaakäyttöaste	
	€/m <sup>2</sup> /kk	%	m <sup>2</sup>	Q4 22	Q4 22-Q2 22
Helsingin keskusta					
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	38,00	4,0	73 000	12,2	0,0
- Ydinkeskustan lähiympäristö	28,75	4,4	65 000	8,8	1,1
Hakaniemi – Sörnäinen	28,00	5,3	59 000	14,7	0,1
Vallila – Kalasatama	24,50	5,4	125 000	19,0	1,4
Pasila	27,50	5,0	31 000	7,3	-0,8
Ruoholahti	24,50	5,2	54 000	15,1	-3,0
Keilaniemi	27,00	4,9	11 000	4,9	-1,4
Otaniemi – Pohjois-Tapiola	21,50	5,7	39 000	18,1	-1,7
Tapiola	21,50	5,7	16 000	12,7	3,5
Matinkylä – Niittykumpu	19,75	6,4	27 000	16,5	0,0
Leppävaara	21,50	5,7	46 000	16,2	-1,4
Aviapolis	20,00	6,9	37 000	15,8	0,6
Pääkaupunkiseutu			1 144 000	13,9	0,0

- Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden tilankantoja on tarkennettu nykyistä tilannetta vastaavaksi vuoden 2023 alusta. Tilankanta pohjautuu kaupunkien ylläpitämään aineistoon, jota Catella on tarkentanut kiinteistökohtaisesti. Uudistus vaikuttaa vain vajaakäyttöasteisiin.  
- Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5%-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7%-yksikköä.

- Efektiviinen bruttovuokra €/m<sup>2</sup>/kk (ALV 0%), uudet vuokrasopimukset.  
- Joidenkin alueiden rajoituksia on tarkennettu vuoden 2020 aikana.



# Tampere

TEKSTI: LEENA SMEDS/SAMI SARASTE



©Visit Tampere / Laura Vanzo

## Ratikka elävöitti keskustaa

Onnistunut kaupunkikehitys on luonut hyvän pohjan kiinteistöliiketoiminnalle, ja valtakunnallisten sekä ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto Tamperetta kohtaan jatkui vahvana.

Suuri merkitys on ollut ratikan suosiolla ja sen kasvattamalla asiointimäärillä. Keskustan kivijalkakaupoissa vajaakäyttötilanne on kuitenkin edelleen haastava, vaikkakin katutason liiketiloja on kehitetty hieman aiempaa enemmän kahvila- ja ravintolatoimintaan. Ydinkeskustan tavaratalot mukautuvat kuluttajakäyttäytymisen muutoksiin. Sokos-tavarataloa uudistetaan muun muassa muuttamalla ruokakaupan tilat Prismaksi ja uudistamalla osastoja. Stockmannilta vapautuneisiin tiloihin Hämeenkadun toisessa päässä toteutettiin noin 1 500 m<sup>2</sup>:n tilat lääkärilasema Mehiläiselle.

Suosituimmilla suurmyymäläalueilla liiketilojen kysyntä on ollut vilkasta, eikä tyhjää tilaa juurikaan ole. Gigantti muutti kesällä Lielahdessa uusiin tiloihin, ja tyhjentyneisiin tiloihin avattiin loppuvuodesta Minimani.

Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttö on edelleen ennätyksellisen alhaista. Kehätien varteen sijoittuville uudehkoille kohteille on hyvin sekä käyttäjä- että sijoittajakysyntää. Uusilla toimitiloilla halutaan erottua ja luoda nykyaikaista brändiä.

## Vahva transaktiovuosi

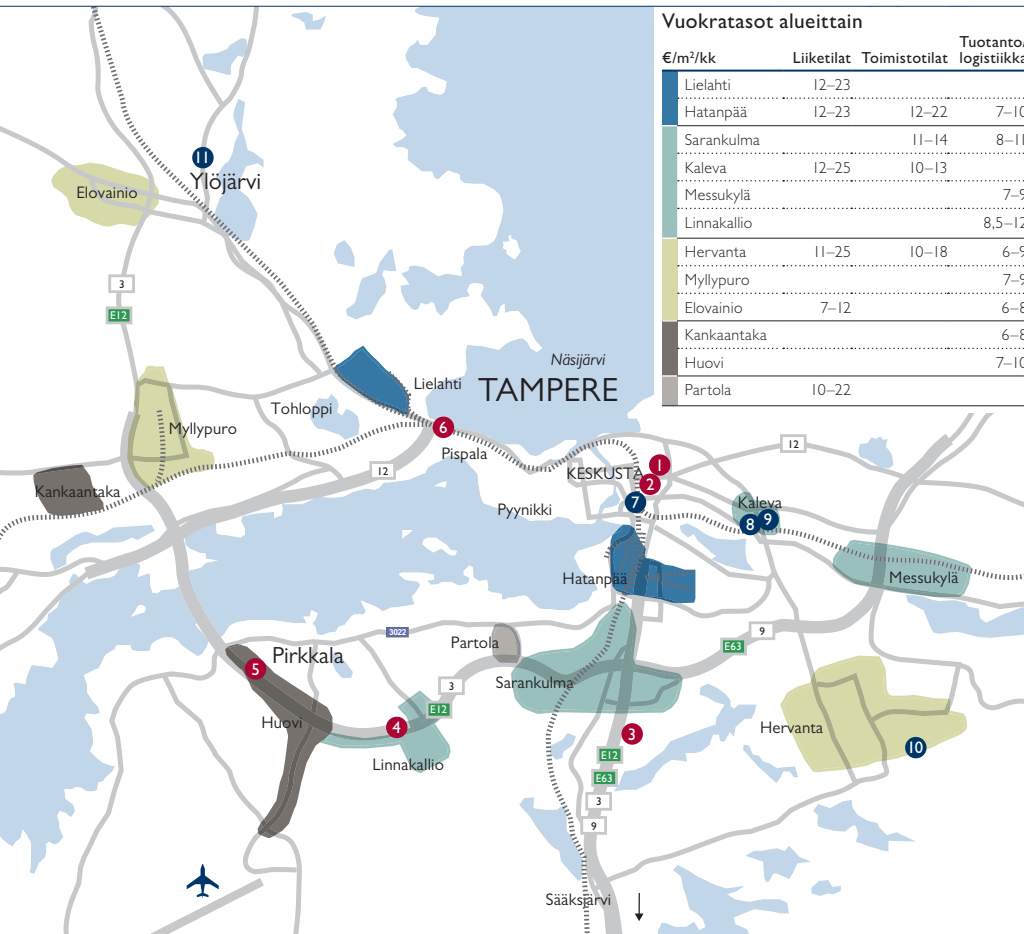
Nyfosa jatkoi hankintoja Tampereella ostamalla SBB:ltä Hatanpään valtatie 36:n toimistokiinteistön. Kohteen pinta-ala on

noin 13 000 m<sup>2</sup>, ja pääkäyttäjänä ovat Senaatti-kiinteistöt ja Kesko. Ovaro Kiinteistösijoitus osti Hermiankatu 12:ssa sijaitsevan 10 000 m<sup>2</sup>:n toimistokiinteistön 6 miljoonalla eurolla Niamilta. Lahdesjärven Ikean viereen sijoittuva liikekiinteistö vaihtoi omistajaa kesällä. Serena Properties osti K-raudan käytössä olevan kohteen Ingka Centeriltä. Kohteen pinta-ala on noin 8 400 m<sup>2</sup>, ja lisäksi kauppaan sisältyi noin 20 000 kem<sup>2</sup> käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Hyvinvointialueen käynnistyminen vuoden vaihteessa vauhditti yhteiskuntakiinteistöjen kauppooja. Kaupungin omistama kiinteistösijoitusyhtiö Tampereen Palvelukiinteistöt Oy myi 8 kohteen sote-kiinteistöportfolion erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille 96 miljoonan euron kauppahinnalla. eQ Yhteiskuntakiinteistöt osti myös erikoissairaanhoidon käytössä olevan F-Medi II -kiinteistön yliopistosairaalan alueelta S-Pankin rahastolta. Hemsö osti kaupungilta kolme sote-kiinteistöä 8,5 miljoonan euron yhteishintaan. Päävuokralaisena on Pirkanmaan sairaanhoitopiiri. Yhteiskuntakiinteistöjen markkina kehittyi edelleen hyvinvointialueen toimintojen järjestymisen myötä.

## Aseman seutu kehittyi

Rautatieaseman läheisyyteen on valmistumassa GO21-nimellä tunnettu noin 11 000 kem<sup>2</sup>:n toimistokiinteistö, jonka pääkäyttäjäksi tulee Gofore. Sen viereen siirretty moderni konsertti- ja tapahtumatalo Tavara-asema avaa ovensa alkuvuodesta.


**RAKENTEILLA OLEVA HANKE**

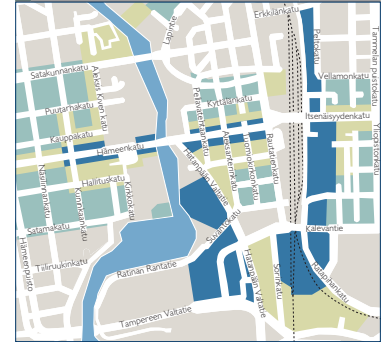
- 1 Tammelan stadion, liiketilaa, asuntoja
- 2 GO 21-toimistorakennus
- 3 Metso Outotecin teknologikeskus
- 4 Logistiikkakiinteistö
- 5 Tuotantokiinteistö
- 6 Raitiotie Pyyniktorilta Lentävänniemeen

**SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE**

- 7 Pohjoiskansi
- 8 Kalevan Prisman laajennus, hotelli, asuntoja
- 9 Hakametsä Sport Campus, liiketilaa, asuntoja, liikuntatila
- 10 Kesko logistiikkakeskus
- 11 Prisma Ylöjärvi

**Keskusta**
**Ylempi bruttovuokrataso €/m<sup>2</sup>/kk**

Liiketilät (ei koske radanvarren aluetta)	60
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	23
Liiketilät	25
Toimistotilat	17
Liiketilät	20
Toimistotilat	16



Keskustan länsiosaan, Nordealta vapautuneisiin Kauppakatu 4:n tiloihin saneerattiin 61 huoneiston Forenom-huoneistohotelli.

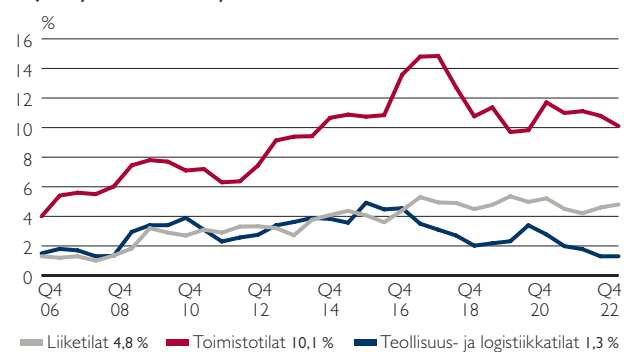
Tampereen kannen ensimmäinen vaihe valmistui loppuvuodesta, kun vahvan markkina-aseman saavuttaneen Nokia Arenan viereen valmistui alueen toinen SRV:n tornitalo. Seuraavaksi ovat vuorossa pohjoiskansi ja rautatieaseman yhteyteen sijoittuva Asemakeskus. Asemakaava on jo valmis, mutta aloituspäätöstä hankkeesta ei ole tehty. Asemakeskuksen kaavoitus on vielä kesken, mutta kun se nytkähtää eteenpäin, käynnistyy myös Finnparkin 10-vuotiaan Hämpin Parkin laajennus, jossa toteutetaan keskustaan 1 000 uutta autopaikkaa.

Raitiotien toisen vaiheen rakentaminen jatkuu, ja liikennöinti Santalahteen alkaa kesällä. Nänsisaaren valmistuttua ratikkaliikenne jatkuu Santalahdesta Lentävänniemeen. Reitin varrella olevien asuinalueiden myönteinen kehitys ja kiinnostus asutussijoittamiseen ovat selvästi nähtävissä.

**Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat**

	Liiketilät	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m <sup>2</sup>	54 000	97 000	29 000
Prime-tuottovaatimus, %	6,85	6,25	6,25
Prime-vuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	60,00	23,00	9,50

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

**Vajaakäyttöasteet Tampereella Q4 2022**

**Transaktioita Tampereella 2022**

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
F-medi III	S-Pankki Toimitila	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	n/a	Q1	Julkinen
8 sote-kiinteistöä	Tampereen kaupunki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	96	Q1	Julkinen
Toimistokiinteistö	Niamin hallinnoima rahasto	Ovaro Kiinteistösjoihto Oy	6	Q2	Toimisto
61 asuntoa	Bonava	eQ Asunnot II	n/a	Q2	Asunto
36Hatanpää toimistokiinteistö	SBB i Norden AB	Nyfosa AB	n/a	Q2	Toimisto
Yhteiskuntakiinteistö	Yksityinen sijoittaja	UB Suomi Kiinteistöt	n/a	Q3	Julkinen
3 sote-kiinteistöä	Tampereen kaupunki	Hemsö Fastighets AB	8,5	Q4	Julkinen



# Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI



© Turun kaupunki

## Ydinkeskustan toimistomarkkinan vetovoima palautumassa

Toimistotilojen vajaakäyttöaste on vuoden aikana pysynyt Turussa käytännössä ennallaan. Kysynnässä näkyy epävarmuus tulevaisuuden työskentelytavoista, mikä pitkittää päätöksentekoa tilastrategioissa. Kupittaa alueella on edelleen vahva vetovoima toimistosektorilla, mutta ydinkeskustan asema on selvästi kohenemassa keskustan merkittävien rakennustyömaiden valmistuttua. Viime vuoden aikana valmistuneet ja rakenteilla olevat toimistohankkeet sijaitsivat Kupittaa-Itäharjun alueella. Turun Teknologia kiinteistöjen valmistuneita toimistohankkeita alueella ovat Turku Energian pääkonttori Itäharjun puolelle ja Kelan, Wärtsilän ja Nordean käyttöön rakennettu CivilCity Lemminkäisenkadun varrella.

Liiketilöiden elpymisestä on merkkejä, vaikka tilöiden vajaakäyttöaste onkin pysynyt ennallaan. Keskustassa suuri merkitys on pitkään käynnissä olleiden suurhankkeiden valmistumisella, kuten kauppatorin valmistumisella. Turun seudun kauppakeskukset ovat uutisoineet vuoroin uusista toimijoista. Esimerkiksi Skanssiin on avattu Nanson ja Momotokon liikkeet.

Logistiikka- ja tuotantotilojen vajaakäyttöaste on pysynyt ennallaan alhaisella tasolla. Uutta tilaa on rakennettu vastamaan kasvun tuomaan kysyntään, mutta myös uusien toiminnallisten vaatimusten täyttämiseksi. Logistiikkatilojen osalta merkittävimmin kehittyvät Turussa lentoaseman alue ja Liedossa noin 350 hehtaarin ja 250 yrityksen Avantin alue.

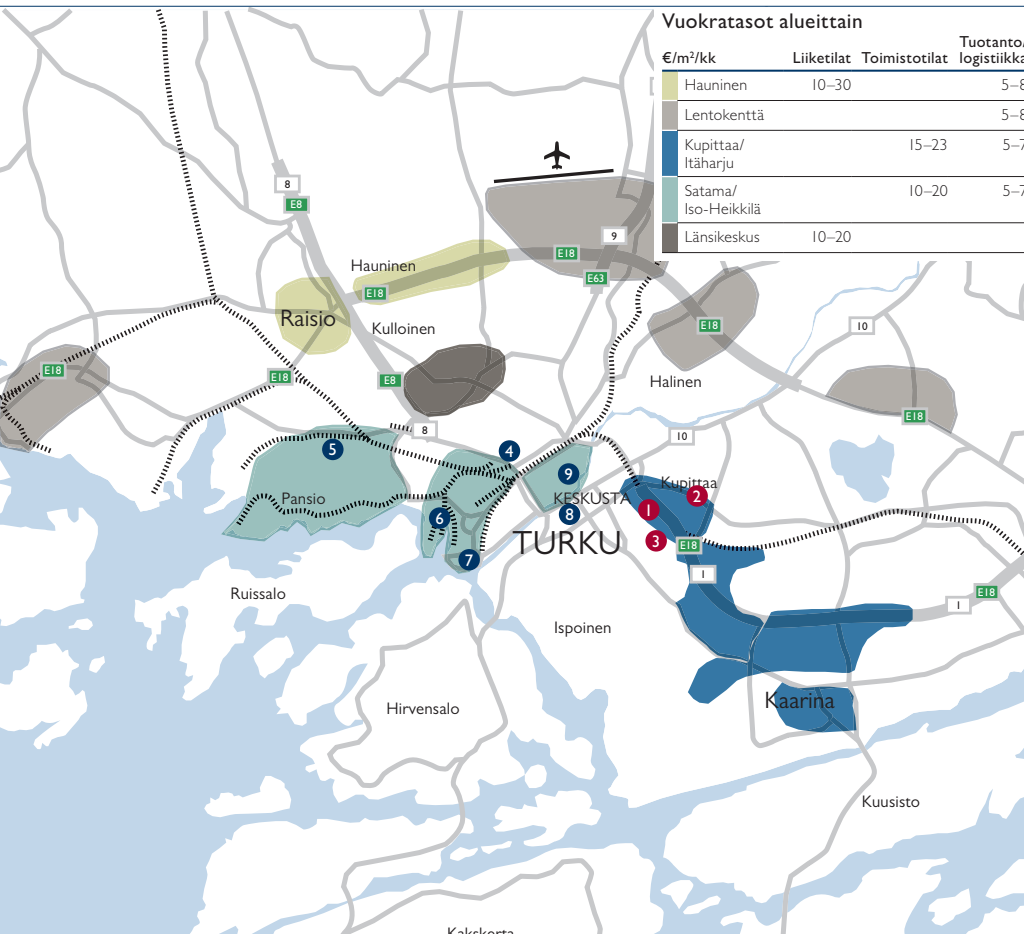
## Teollisuuskiinteistöt kiinnostivat sijoittajia

Viime vuoden aikana toteutui useita transaktiota. AVIA Real Estate Oy myi kesällä lentoasemalla sijaitsevan logistiikkakiinteistön Capmanin hallinnoimalle rahastolle. Nyfosa osti syksyllä teollisuus- ja varastokiinteistön osana portfoliokauppaa. Orklan käytössä oleva Rydöntien teollisuuskiinteistö myytiin kesällä ML 67 Dormant Oy:lle. Toimistotilojen markkinoilla Hemsö kasvatti kesällä omistustaan Turun Teknologia kiinteistöistä yli 52 prosenttiin ostamalla OP Turun Seudun Kiinteistöjen sekä Eschnerska Frilasarettet -säätiön osuudet. Turun Teknologia kiinteistöt omistaa noin 150 000 m<sup>2</sup> vuokrattavaa toimitilaa Tiedepuiston alueella. Kerrostalokauppoja toteutui useita kehittyvillä alueilla, kuten Linnakaupungissa, mistä Taaleri Vuokrakoti Ky osti 116 uudisasuntoa Pohjola Rakennukselta syksyllä.

## Toimitilarakentaminen pysyi hyvällä tasolla

Kupittaa vanhan aseman viereen on rakenteilla liike- ja toimistohanke Station, ja suunnitteilla on LinkCity-toimistorakennus Lemminkäisenkadulle. Loppuvuonna Joukahaisenkadulle valmistui 10-kerroksinen pysäköintitalo ParkCity. Itäharjun puolella on rakenteilla InfraCity B Turku Energian pääkonttorin viereen, ja entiseen K-Raudan kiinteistöön saneerataan toimisto- ja tuotantorakennus. Liikerakentamista on käynnissä Raisiossa, kun Ikean viereen rakennetaan noin 7 000 m<sup>2</sup> uutta liiketilaa, jonka veturiksi tulee Suomen mark-




**RAKENTEILLA OLEVA HANKE**

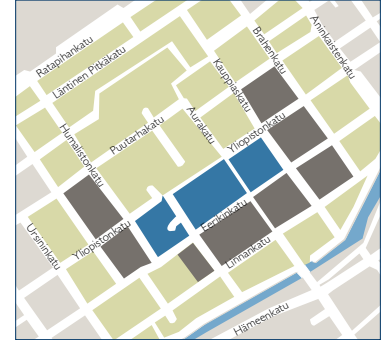
- 1 InfraCity B toimistotalo
- 2 IndustryCity tuotanto- ja toimistorakennus
- 3 Station toimitila- ja asuinhanke

**SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE**

- 4 Ratapihan elämyspuisto
- 5 Blue Industry Park
- 6 Yhteisterminaali
- 7 Historian museo
- 8 Musiikkitalo
- 9 Wiklundin korttelin uudisrakentaminen

**Keskusta**
**Ylempi bruttovuokrataso €/m<sup>2</sup>/kk**

Liiketilät	50
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	22
Liiketilät	30
Toimistotilat	16
Liiketilät	20
Toimistotilat	13



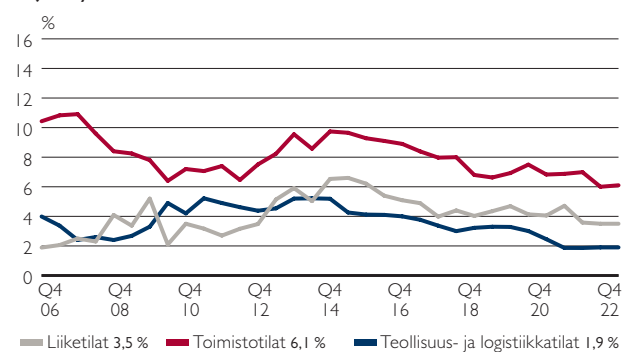
kinoilla uusi halpahaliketju Jula. Raision Haunisten liike-alueelle on lisäksi rakenteilla liikerakennukset kolmelle auto-alan toimijalle.

Keskustakortteleista kehitetään seuraavaksi Österbladlin kulmaa Kauppiaskadun ja Linnankadun kulmauksessa sekä Kauppahallin ja Wiklundin kortteleita. Österbladlin kulmaan on suunniteltu neljä vaihtoehtoa, joista kaikissa alueelle nousisi 12-kerroksinen tornitalo. Kauppahallin korttelin kaavoitus käynnistyy, ja luvassa on laaja peruskorjaus. Wiklundin korttelin alustavissa suunnitelmissa nykyinen Wiklundin rakennus saisi korotusosat kummallekin puolelle ja Brahenkadun puoleiselle tontinosalle tulisi 2–6-kerroksisia uudisrakennuksia. Keskustaan jokirantaan suunnitellaan lisäksi 12 800 m<sup>2</sup>:n Musiikkitaloa, jonka rakentaminen voi alkaa kesällä ja joka voi valmistua vuonna 2026.

**Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat**

	Liiketilät	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m <sup>2</sup>	34 000	54 000	44 000
Prime-tuottovaatimus, %	7,25	6,50	6,25
Prime-vuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	50,00	22,00	8,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

**Vajaikäyttöasteet Turussa Q4 2022**

**Transaktioita Turussa 2022**

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Kolme kerrostaloa	Äbo Akademi	Turku Asunnot	8,7	Q1	Asunto
Radiometerin tuotanto- ja toimistokiinteistö	Yksityinen	Radiometer Turku Oy	n/a	Q2	Tuotanto + Toimisto
76 asuntoa	Bonava	Taaleri Asuntorahasto VIII	n/a	Q2	Asunto
Logistiikkakiinteistö	AVIA Real Estate Oy	CapManin hallinnoimalle rahastolle	n/a	Q2	Logistiikka
116 asuntoa	Pohjola Rakennus Oy	Taaleri Vuokratoti Ky	n/a	Q3	Asunto
Liikekiinteistö	n/a	Aktia Toimitilakiinteistöt	n/a	Q4	Liike

# Oulu

TEKSTI: AIMO TYYBÄKINOJA



© Kuvio.com

## Niukasti moderneja toimistotiloja

Toimistomarkkinan ongelmana on jo vuosia ollut se, etteivät kysyntä ja tarjonta kohta. Tarjolla olevat toimistot edustavat vanhaa tilakantaa, jolle on niukasti kysyntää toimijoiden vaatiessa moderneja tiloja. Erityisesti ydinkeskustassa on puutetta nykyaikaisista toimistotiloista. Ydinkeskustaan tarvittaisiin myös lisää pysäköintipaikkoja, sillä kaikki kuukausipysäköinti-paikat ovat täynnä.

Liiketilarakennuksessa ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Vapaana on ollut yksittäisiä pieniä liikehuoneistoja, mutta ylitarjontatilannetta ei ole. Ydinkeskustassa on ollut jo pitempään vapaana muutama yli 500 m<sup>2</sup>:n liiketila, joille ei ole ollut juurikaan kysyntää.

Vaikka Oulussa on rakennettu viime vuosina runsaasti pienteollisuus ja -varastohalleja ja tilakanta on kasvanut huomattavasti, vajaakäyttöaste on pysytellyt vuosia 2–3 prosentin tasolla. Tilatarjonta on ollut jatkuvasti niukkaa, ja monet yritykset löytävätkin uudet tilat uudishankkeista, joiden valmistamista ne joutuvat odottamaan.

## Vilkas transaktiovuosi

Viime vuonna toteutui poikkeuksellisen paljon transaktioita, ja pelkästään ensimmäisellä puolivuotisjaksolla saavutettiin jo yli 340 miljoonan euron volyymi. Suurin yksittäinen kauppa oli Oulun kaupungin kesäkuussa myymä kuuden kohteen sote-portfolion 165,6 miljoonan euron kauppa, jossa ostajana

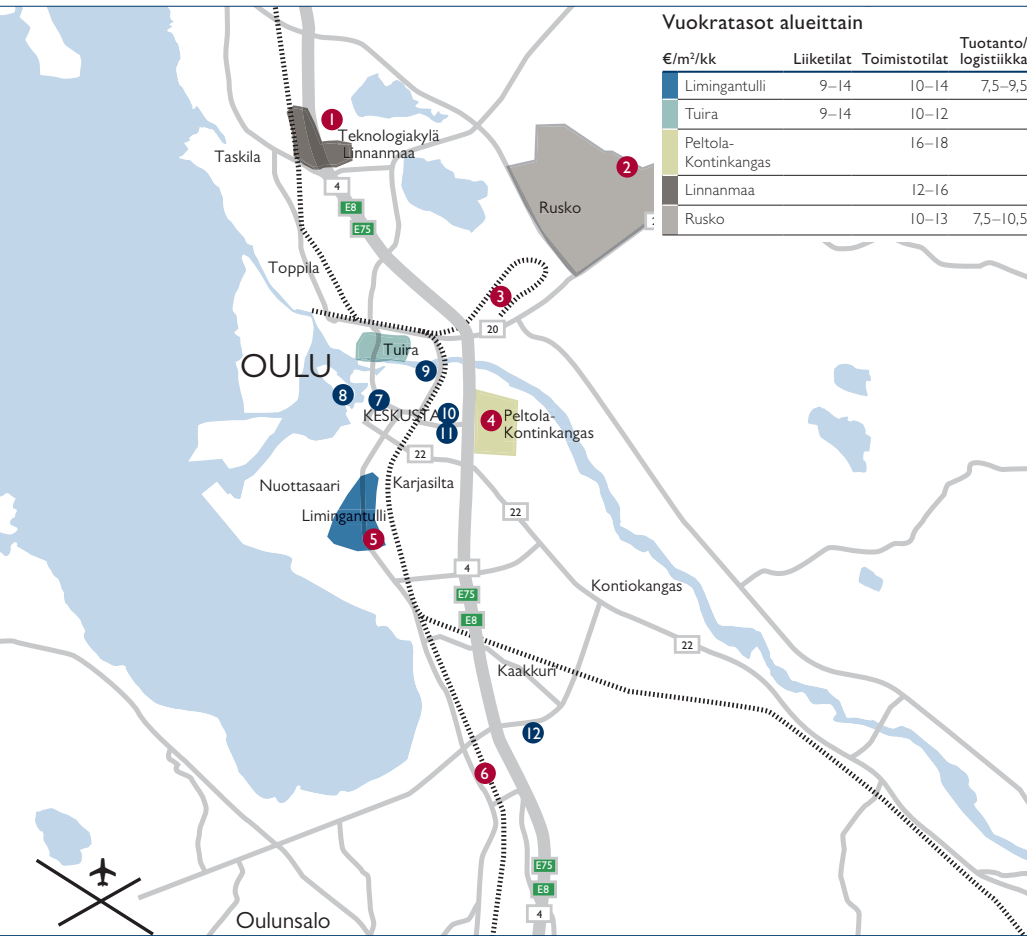
oli erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt. Muita aktiivisia ostajia Oulussa ovat olleet muiden muassa Asunto-yhtymä ja Elite Alfred Berg, joka osti Cramon logistiikka-keskuksen 4,5 miljoonalla eurolla sekä autokaupan kiinteistön.

## Aktiivista toimitilarakentamista

Ydinkeskustassa käynnissä ja suunnitteilla olevat yksityisrahoitteiset hankkeet ovat pääosin asuinkerrostalokohteita. YIT:n Asemanportti-hankkeessa rautatieaseman välittömässä läheisyydessä on kuitenkin suunnitteilla myös noin 3 600 m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketilarakentamista. Asemakeskushanke Raksilassa on tontinluovutuksen kilpailutusvaiheessa, ja alueelle on suunnitteilla sekä asumista että toimitiloja.

Linnanmaalla Nokian käyttöön tulevan noin 50 000 m<sup>2</sup>:n ja noin 180 miljoonan euron uuden kampuksen tuotekehitys- ja tuotantotilojen rakentaminen alkoi loppuvuodesta. Kampuksen on määrä valmistua vuonna 2025. Limingantulliin valmistuu syksyllä Laptin Veturi-hankkeen toisen vaiheen 4 300 m<sup>2</sup>:n toimistorakennus, jonka päävuokralaiseksi tulee Monetra Oulu. Alasintielle valmistui viime vuoden lopulla noin 6 000 m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakennus, johon muuttivat esimerkiksi Puustelli sekä A-Insinöörit. Oulunportin uudella liikealueella on käynnissä ja valmistunut useita toimitilanhankkeita muiden muassa autoliik-keille.

Torinrantaan suunnitellun 22-kerroksisen, noin 80 miljoonan euron Terwa Tower -hotellihankkeen suunnittelu ja asema-


**RAKENTEILLA OLEVA HANKE**

- 1 Nokia kampus
- 2 Poliisitalo ja vankila
- 3 Junnikalan saha
- 4 Yliopistollisen sairaalan uudishanke
- 5 Toimistorakennus Limingantulliin
- 6 Liikealue Oulunporttiin

**SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE**

- 7 Osuuspankin uudisrakennus ydinkeskustaan
- 8 Terwa Tower ja merikylpylä torinrantaan
- 9 Toimistohanke Kasarmintielle
- 10 Raksilan marketalue (pt-kauppa)
- 11 Asemakeskus-hanke Raksilaan
- 12 Lidl Kaakkuriin

**Keskusta**
**Ylempi bruttovuokrato €/m<sup>2</sup>/kk**

Liiketilat	55
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	23,5
Liiketilat	18
Toimistotilat	15
Liiketilat	15
Toimistotilat	15



kaavoitus etenevät, ja hotellioperaattoriksi on valittu Osuus-kauppa Arina Solo Sokos -hotelli konseptilla.

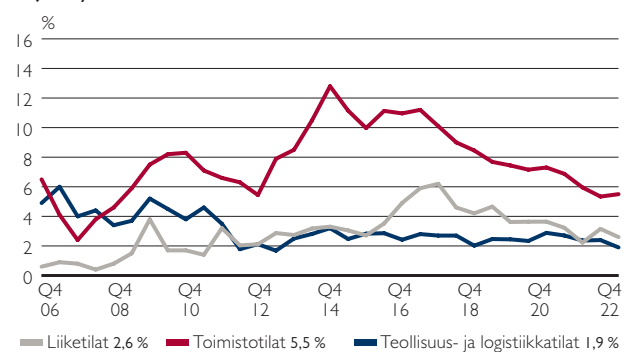
Yliopistollisen sairaalan miljardihankkeen rakentaminen etenee, ja ensimmäiset osat valmistuvat vaiheittain tämän vuoden loppuun mennessä. Kaupungintalon täydellinen, useita vuosia kestävä peruskorjaushanke jatkuu, ja läheisen Oulun Lyseon peruskorjaus valmistuu kesällä. Senaatti-kiinteistöjen uusi oikeustalohanke valmistuu alkuvuodesta Torikadulle. Senaatin rakennuttaman pääpoliisiaseman ja vankilan rakennustyöt alkoivat syksyllä Ruskossa, missä rakentamattomat tontit alkavat olla vähissä. Kokonaispinta-alaltaan noin 32 000 brm<sup>2</sup>:n ja kustannuksiltaan noin 130 miljoonan euron tilat valmistuvat vuosina 2024 ja 2025.

Teollisuusalueelle Laanilaan rakennetaan Junnikkala Oy:n uusi sahalaitos, ja tämän noin 75 miljoonan euron investoinnin on määrä valmistua vuoden lopussa.

**Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat**

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m <sup>2</sup>	21 000	36 000	28 000
Prime-tuottovaatimus, %	7,50	7,25	7,50
Prime-vuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	55,00	23,50	10,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

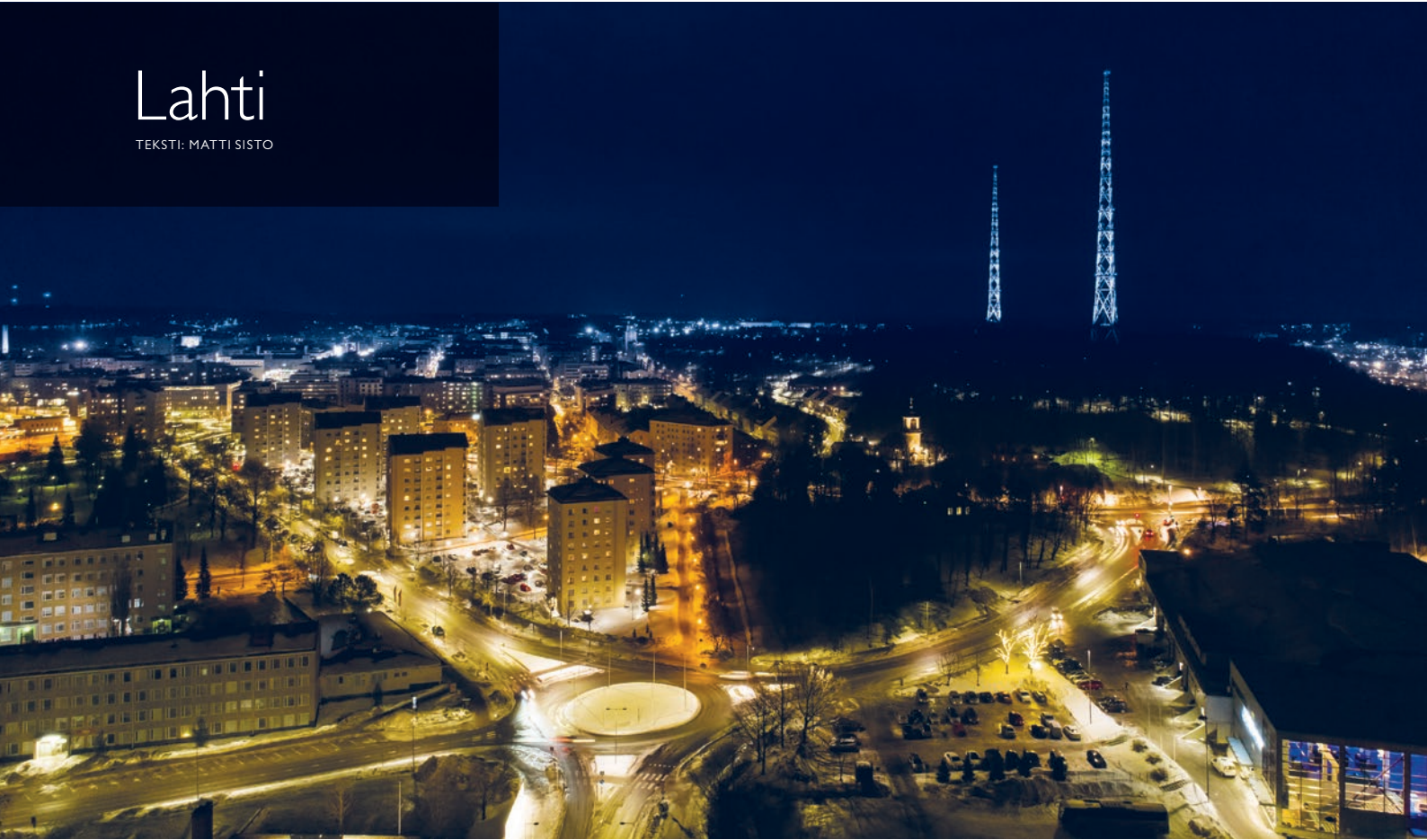
**Vajaikäyttöasteet Oulussa Q4 2022**

**Transaktioita Oulussa 2022**

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Nokian uusi kampus	Nokia Oyj	LCN Capital Partners	180	Q2	Tuotanto + Toimisto
Kuusi sote-kiinteistöä	Oulun kaupunki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	165,6	Q2	Julkinen + Hoiva
Koulukiinteistö	Oulun kaupunki	Hoivatilat	8,9	Q2	Julkinen
Cramon logistiikkakeskus	Yksityiset sijoittajat	Elite Alfred Berg Logistiikkakiinteistöt	4,5	Q2	Logistiikka
60 asuntoa	Pohjola Rakennus Oy	Luotsi Capital Oy	n/a	Q2	Asunto



# Lahti

TEKSTI: MATTI SISTO



© Vastavalo.net / Jani Kurkisuo-Pohjoisaho

## Toimistohotellit kiinnostavat toimijoita

Matkakeskusta vastapäätä kaavaillun Aisti-toimistotalon kanssa otettiin rakennuskustannusten noustua aikalaisä, mutta vanhaan runkoon on suunniteltu ja toteutettu toimistohotellityyppistä tilaa useammassakin keskustan kiinteistöissä. Senaatti-kiinteistöt saneeraa vanhaa virastotaloaan keskittääkseen toimintojaan, ja rakennukseen sijoitettavan henkilöstön määrä tulee lähes kaksinkertaistumaan aiempaan verrattuna.

## Liiketilojen kysyntä elpynyt

Pitkään tyhjiillään olleisiin liiketiloihin on vuoden aikana löytynyt uusia toimijoita. Lanun aukiolla kodinkoneliikkeen entisissä tiloissa avasi ruokaravintola Hook. Keskustan kauppakeskus Trio on mittavan kasvojenkohotuksen, tilojen muokkauksen ja vuokralaisten uudelleenjärjestelyn myötä onnistunut saamaan uusia vuokralaisia ja madaltamaan vajaakäyttöä. Tähän vaikuttavat tosin merkittävästi kaupungin toisesta kerroksesta vuokraama tila palvelutorille, josta löytyvät esimerkiksi TE-toimisto ja palveluneuvonta.

Kauempana keskustasta Citymarket Karismassa toteutettiin lähes 10 miljoonan euron saneeraus, jossa uusittiin talotekniikka ja liiketilat sekä rakennettiin lisätilaa. Entisen Iskun huonekalumyymälän purkutyöt Paavolassa alkoivat vuoden alussa, ja tilalle on määrä tulla jopa 16-kerroksisia asuinkerrostaloja.

## Pippo-Kujalaan investointeja

Alue on lähtenyt kehittymään myönteisissä merkeissä, kun moni toimija on ollut halukas investoimaan kehätien tuntumaan. Fazer varasi valtateiden liittymästä 34 hehtaarin tontin makeistehtaalle, joka voi aloittaa toimintansa 2025–2027. Alueella toimiva Tavarataloketju Kärkkäinen aikoo rakentaa Pippo-Kujalaan jopa 100 000 m<sup>2</sup>:n logistiikkakeskuksen. Samaan aikaan Kärkkäisellä on vireillä asemakaavamuutos nykyisen Renkomäen myymälän 27 000 m<sup>2</sup>:n laajennukseen verkkokauppaa varten. Viking Maltin 90 miljoonan euron mallastamo siirtyy kaupalliseen tuotantoon tänä vuonna. Kempower on saanut tuotantonsa vauhtiin entisellä bussikori-  
tehtaalla Okeroisissa, ja vahvasti kasvava alihankkija Elektropoint muutti vuodenvaihteessa Hollolasta Okeroisten uuteen Hennala Parkiin, jonka 10 000 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudesta uusi tuotantorakennus käyttää vajaat 3 000 m<sup>2</sup>.

Liikuntahankkeista näyttäisi viimein etenevän kisapuiston pääkatsomohanke, jonka suuruusluokka kompromissien jälkeen on noin 10 miljoonaa euroa. Julkisista hankkeista myös koulusaaneerukset jatkuvat kaupungin talouden asettamissa raameissa.

## Suuri sote-kauppa toteutui

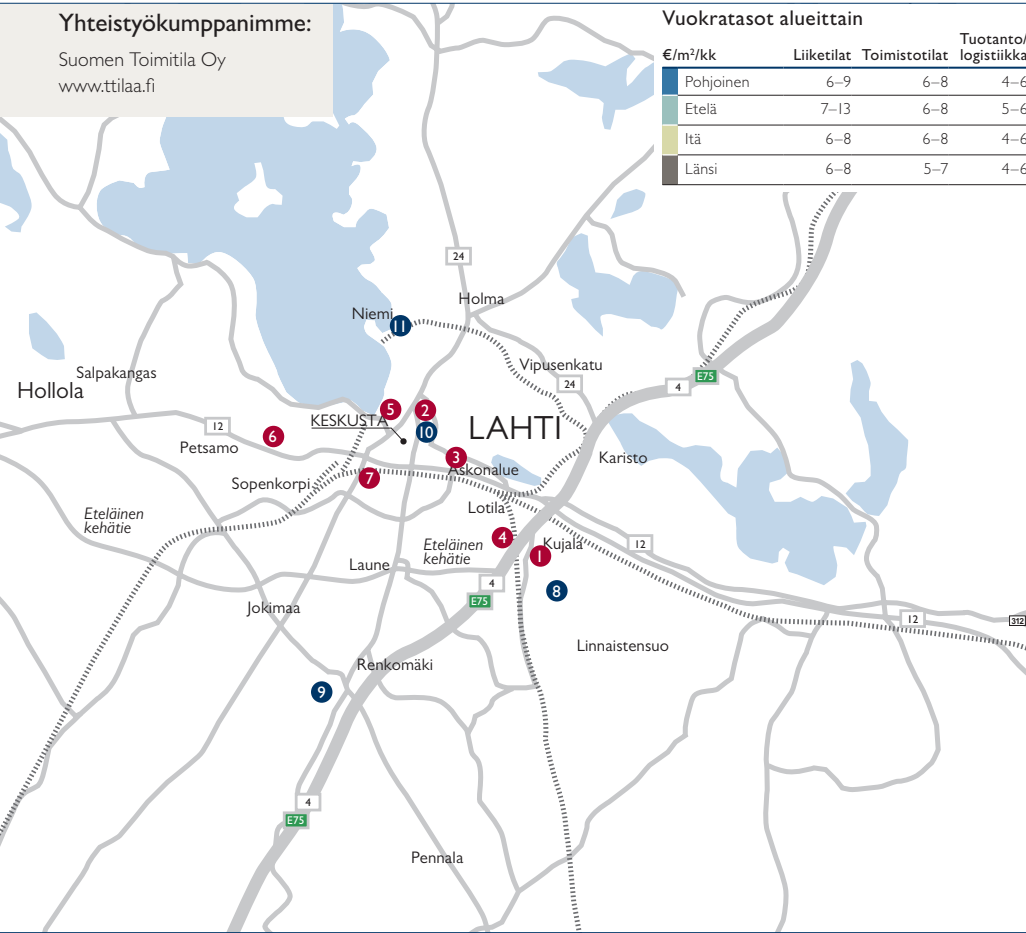
Lahti myi saneeratun kaupunginsairaalan LähiTapiolan yhteiskuntakiinteistörahastolle 96,1 miljoonalla eurolla tontin jäädessä kaupungille. Hollolan kunta möi viime vuonna uutta

**Yhteistyökumppanimme:**

Suomen Toimitila Oy  
www.ttilaa.fi

**Vuokratasot alueittain**

€/m <sup>2</sup> /kk	Liiketilät	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Pohjoinen	6-9	6-8	4-6
Etelä	7-13	6-8	5-6
Itä	6-8	6-8	4-6
Länsi	6-8	5-7	4-6



**RAKENTEILLA OLEVA HANKE**

- 1 Fazerin makeistehdas
- 2 Iskun kortteli
- 3 Valtion virastotalon saneeraus
- 4 Hartwallin biokaasulaitos
- 5 Rantakartanon asunnot ja pysäköintitalo
- 6 Salpausselkä Park, II vaihe
- 7 Vahva-Jussin asuinalue

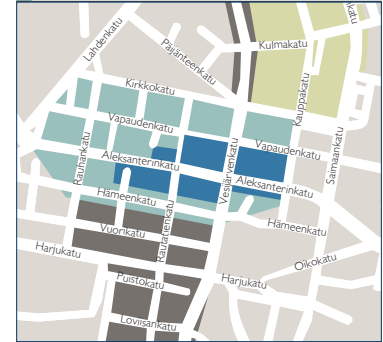
**SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE**

- 8 Kärkkäisen logistiikkakeskus
- 9 Kärkkäisen myymälälaajennus
- 10 Luhdan, Kelan ja kaupungin tornitalohankkeet
- 11 Niemen alueen asuinkehitys

**Keskusta**

Ylempi bruttovuokrataso €/m<sup>2</sup>/kk

Liiketilät	40
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	19
Liiketilät	12
Toimistotilat	9
Liiketilät	12
Liiketilät	15



sote-keskustaan 17 miljoonan euron kauppahinnalla, mutta kauppa peruuntui vuokrasopimuksen ehtojen vuoksi. DEAS Property Fund Finland osti Elektropointin uuden tuotantorakennuksen Superiorilta. Kaupunki on myös myymässä vanhaa poliisitaloa asuntokehitykseen joko runkona tai tonttina, ja tämä kauppa voi toteutua kaavan vahvistuttua maaliskuussa.

**Asuntorakentaminen jatkunut aktiivisena**

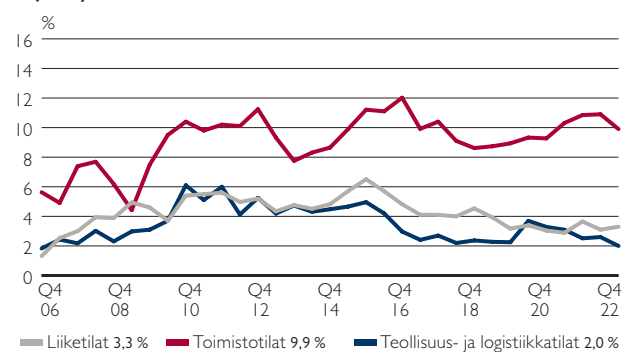
Lahdessa on edelleen valmistumassa ja suunnitteilla huomattava määrä asuinrakennuksia entisten teollisuuslaitosten tai liikekiinteistöjen paikoille. Tontteja on kaavoitettu Radanvarren alueiden lisäksi Iskun kortteliin Paavolassa, ostoskeskuk- sen tilalle Jalkarannassa ja tietenkin Ranta-Kartanoon. Kun Hennalan entisen kasarmialueen 5,4 miljoonan euron katu- ja vesihuoltoinfrahanke valmistui, Senaatti myi jo ensimmäisen uuden asuntotontin vanhan alueen eteläpuolelta. Väkiluvun verkkainen kehitys merkinnee, että kaupungin reunoille jää väijäämättä tyhjiä asuntoja.

**Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat**

	Liiketilät	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m <sup>2</sup>	26 000	28 000	39 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,25	8,00	7,50
Prime-vuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	40,00	19,00	7,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

**Vajakaäyttöasteet Lahdessa Q4 2022**



**Transaktioita Lahdessa 2022**

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
31 asuntoa	Lahden Talot	Innovest Asunnot Oy & Nordic Business Investments Oy	n/a	Q2	Asunto
46 asuntoa	Lahden Talot	Sijoitusasunnot.com Group Oyj	n/a	Q2	Asunto
Tuotantorakennus	Superion	DEAS Property Fund Finland	n/a	Q2	Teollisuus
Lahden sote-keskus	Lahden kaupunki	LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt	96	Q3	Julkinen



# Jyväskylä

TEKSTI: MIKKO HIRVI



© Jyväskylän kaupunki / Suomen Ilmakuva Oy

## Toimistojen uusi normaali ja tarjonnan haasteet

Vuokramarkkinoilla kysyntä on pysynyt tasaisena pandemian helpotettua, vaikka selkeätä toimialoittaista säännönmukaisuutta ei ole havaittavissa.

Etätyötrendin hiljentämä toimistomarkkina on hieman piristynyt. Ydinkeskustassa on ollut kysyntää moderneille, valmiille ja monikäyttöisille toimistotiloille, jotka vastaavat yritysten muuttuviin toimintatarpeisiin. Yritykset ovat valmiita maksamaan markkinaehtoista vuokraa hyvistä, toimivista ja nykyaikaisista toimistotiloista. Haasteena on, ettei ydinkeskustasta tällä hetkellä tahdo löytyä kysyntää vastaavia kohteita. Isoja remontteja vaativat tilat yhdistettyinä omistajien vaatimiin pitkiin sopimusmaturiteetteihin eivät houkuttele yrityksiä. Moni yritys kuitenkin kilpailee edelleen osajista, mikä ylläpitää painetta hyvillä ja siisteillä toimistotiloille.

**Ydinkeskusta pitää pintansa, vähittäiskaupassa piristymistä**  
Ydinkeskustan liiketilojen kysyntä keskittyy parhaisiin ja myyvimpiin sijainteihin, erityisesti kävelykadun kivijalkaliikkeisiin ja vilkkaimpiin ostoskeskuksiin. Liiketilojen huippuvuokrat ovat pysyneet samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna. Yritykset ovat edelleen valmiita maksamaan yläkvartiiliin sijoituvia neliövuokria hyvistä liikepaikoista näkyvällä paikalla asiakasvirtojen äärellä.

Hyvinvointiin, palveluun, erikoistuotteisiin sekä ruoka- ja ravintolapalveluihin keskittyneet yritykset ovat suurimmat

käyttäjärühmät ydinkeskustassa, mutta ainoastaan näkyvimmillä ja saavutettavimmilla liikepaikoilla. Uusia, viime vuonna toimintansa keskustassa aloittaneita brändejä ovat esimerkiksi Partyland, Taco Bell, Miny, Specsavers ja muutama uusi yökerho/iltaravintola.

Jatkossa erikoiskauppa sijoittunee entistä enemmän ydinkeskustan kauppakeskuksiin. Niihin kauppakeskuksiin, joiden sijainti ei ole yhtä houkutteleva, ideoidaan uusia toimintoja, jotka eivät suoraan liity vähittäiskauppaan.

## Merkittävä sote-kauppa toteutui loppuvuodesta

Merkittävin ja myös suurin kiinteistökauppa toteutui, kun Jyväskylän kaupunki myi 13 sote-kiinteistöään pohjoismaiselle infrastruktuurisijoittaja Infranodelle noin 84 miljoonan euron kauppahinnalla. Noin 36 000 m<sup>2</sup>:n portfolioissa oli mukana suurin osa Jyväskylän sote-kiinteistöistä. Seppälänkankaalla sijaitsevan Karto Oy:n 5 600 m<sup>2</sup>:n pääkonttori vaihtoi omistajaa, kun Minela Säätio myi sen UB Suomi Kiinteistöt -erikoissijoitusrahastolle.

Keskustan alueen toimistot kiinnostivat myös sijoittajia. Mandatum AM osti Yliopistonkadulta lähes täyteen vuokratun Keski-Suomen Puhelimen entisen toimistotalon Samla Toimitilat II Ky:ltä. Ovaro puolestaan osti kolme toimistokiinteistöä 4,1 miljoonalla eurolla Sagaxilta. Kohteista kaksi sijaitsee ydinkeskustassa ja kolmas kampuksen alueella.



**Yhteistyökumppanimme:** kakoski  
Infonia Oy  
www.infonia.fi

**Vuokratasot alueittain**

€/m <sup>2</sup> /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Kangas	25	19-21	
Tourula	10-14,5	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
Palokangas	8-11,5	6-9	6-10
Palokangas	8-15		6-8
Palokka	6-8	7-9	5-7
Kirri	6-8	6-9	4-6
Keljo/Etelä-Keljo	8-15	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 Autokorjaamokiinteistö
- 2 Rautatyö Kröger tuotantotilat
- 3 Keljonkeskus – Rusta & GoGo
- 4 Ammattiopisto Spesia -uudishanke
- 5 Liikekiinteistö

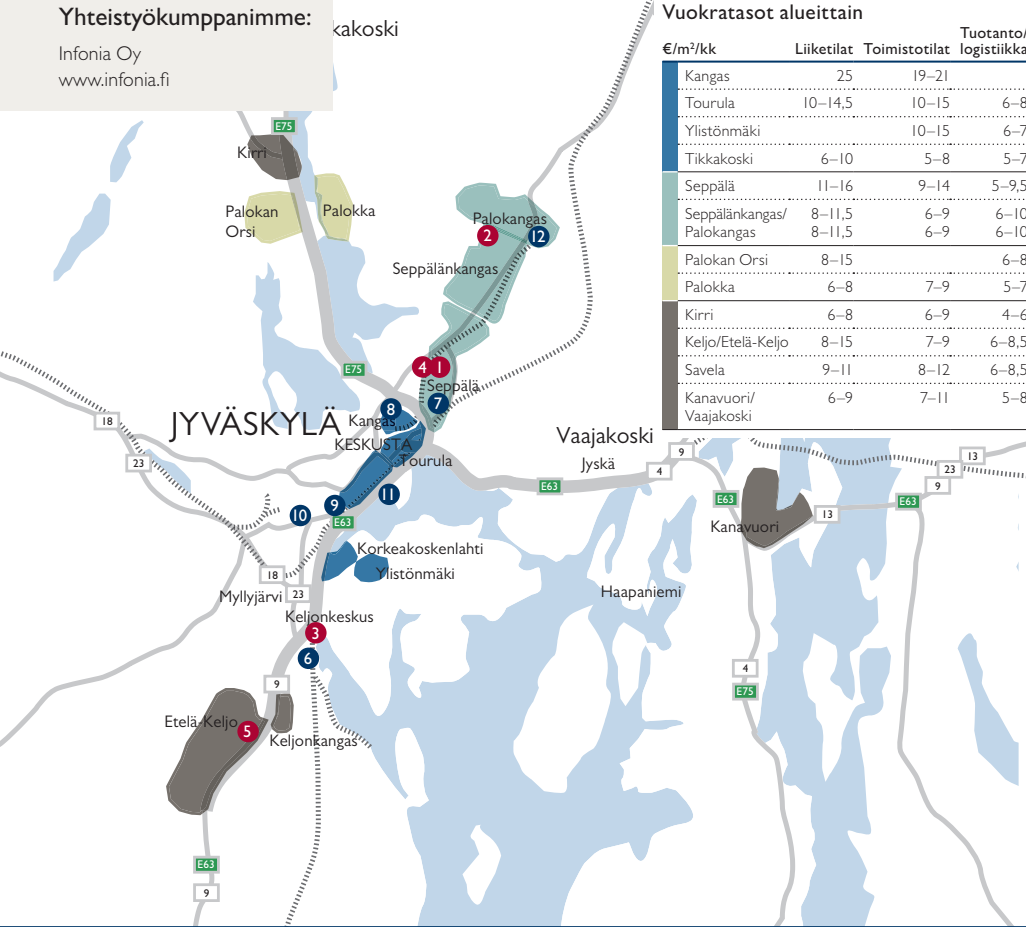
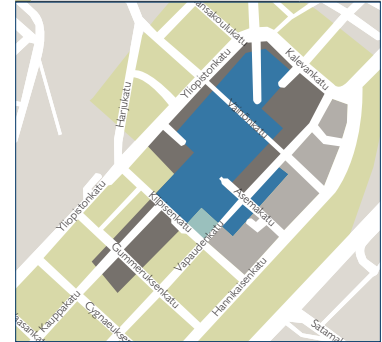
**SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE**

- 6 Tokmanni Keljo
- 7 Gummerustalo II
- 8 Optimes Business Garden II-vaihe
- 9 Hippos
- 10 Kukkula-hanke
- 11 Innova 3
- 12 Useita teollisuus- ja logistiikkahankkeita

**Keskusta**

**Ylempi bruttovuokrataso €/m<sup>2</sup>/kk**

Liiketilat	40
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	21,5
Liiketilat	15
Toimistotilat	15
Liiketilat	14
Toimistotilat	12,5



**Ydinkeskusta rakennusinvestointien kohteena**

Aiempien vuosien keskustan hiljeneminen on hieman taittunut, ja myös Jyväskylän kaupunki investoi lähivuosina historiallisen paljon ydinkeskustaan. Maanalaisen P-Paraatin rakentaminen Jyvä-Parkki Oy:lle alkoi kesällä ja tuo ensi vuonna keskustaan 208 uutta kauan kaivattua pysäköintipaikkaa.

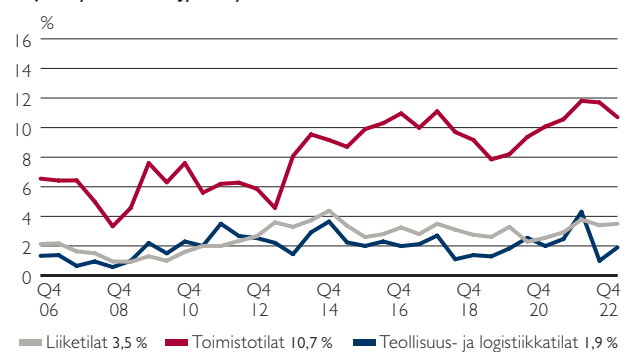
Kaupunginteatteri siirtyy Paviljonkiin ensi vuonna, kun teatterirakennuksen 30 miljoonan euron peruskorjaus käynnistyy. Kesällä on tarkoitus aloittaa Lyseon 14,5 miljoonan euron peruskorjaus kansalaisopiston ja kuvataidekoulun käyttöön. Lisäksi Cygnaeuksen koulu peruskorjataan yli 14 miljoonalla eurolla Kristillisen koulun yhdistyksen käyttöön. Peruskorjauksen on tarkoitus valmistua ensi vuonna. Torin siirtyminen Asema-aukiolle sekä myös Kävelykadun tuleva saneeraus tuovat uutta elämää ydinkeskustaan ja tukevat alueen liike-elämää.

**Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat**

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m <sup>2</sup>	33 000	43 000	23 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	7,75	7,75
Prime-vuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	40,00	21,50	8,50

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

**Vajaakäyttöasteet Jyväskylässä Q4 2022**



**Transaktioita Jyväskylässä 2022**

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Karto Oyn pääkonttori	Minela Säätiö	UB Suomi Kiinteistöt	n/a	Q1	Logistiikka + Toimisto
Kaksi oppilaitosrakennusta	Gradia	Tobermore Oy	n/a	Q2	Julkinen
Keski-Suomen Puhelimen entinen toimitalo	Samla Toimistotilat II Ky	Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	n/a	Q3	Toimisto
Kolme toimistokiinteistöä	AB Sagax	Ovaro Kiinteistösjoihtois Oyj	4,1	Q4	Toimisto
I3 sote-kiinteistöä	Jyväskylän kaupunki	Infranode	84	Q4	Julkinen + Hoiva

# Vaasa

TEKSTI: LAURI HOFFREN



© Vaasan kaupunki / Christoffer Björklund

## Toimistotilojen vajaakäyttöaste tuplaantui

Toimitilamarkkinoilla nähtiin suuri muutos, kun Wärtsilän Vaskiluodon Sustainable Technology Hub vihittiin käyttöön kesäkuussa. Uuden teknologiakeskuksen investointi oli lopulta 250 miljoonaa euroa sisältäen toimisto-, logistiikka- ja tuotantotiloja. Muutto uusiin Vaskiluodon tiloihin vapautti yli 10 000 m<sup>2</sup> toimistotilaa Runsorista, mikä kaksinkertaisti toimistotilojen vajaakäyttöasteen. Tyhjäksi jäävä Wärtsilän historiallinen tehdasalue Vöyrinkaupungissa on tarkoitus muuttaa vaiheittain suljetusta tehdasmiljööstä avoimeksi kaupunkiympäristöksi ja asuinalueeksi vanhat kulttuurihistorialliset rakennukset säilyttäen. Alueen uuden kaavan on tarkoitus saada lainvoimaisuus ensi vuonna.

Verotoimisto muutti Poikkikujalta Palosaaren virastotalon uusittuihin tiloihin tehostaakseen tilankäyttöään. Uusissa tiloissa on kolmannes vähemmän työpisteitä.

## Liiketilamarkkinat vetävät uusia tulokkaita

Viime vuoden alussa uusi Prismakeskus avautui Liisanlehtoon tuoden alueelle yli 20 000 m<sup>2</sup> uutta liiketilaa. Energiatehokkaan hypermarketin rakennutti KPO, jolle hanke oli sen historian suurin investointi. Vastapäätä suunniteltu Citymarket on edelleen suunnittelupöydällä Keskon keskityttyä viime vuonna keskustan Citymarketin uudistamiseen 7 miljoonalla eurolla, jonka myötä päivittäistavarakaupan koko kasvoi 500 m<sup>2</sup>.

Klemettilän suurmyymäläalue sai uusia toimijoita loppu-

vuodesta, kun Clas Ohlson muutti sille rakennettuun 1 600 m<sup>2</sup>:n liikekiinteistöön lokakuussa ja ruotsalainen Julia avasi ensimmäisen tavaratalonsa Suomeen Lidl-myymän entisiin 2 000 m<sup>2</sup>:n tiloihin. Lisäksi WestGroup rakentaa alueelle Jyskille noin 1 900 m<sup>2</sup>:n liikerakennuksen, joka valmistuu kesällä.

## Vaskiluotoon toinenkin uusi tehdas

Koneistukseen keskittyneen Kilkanen Oy:n uusi 3 600 m<sup>2</sup>:n tehdas avattiin Vaskiluotoon Wärtsilän Sustainable Hubin naapuriin. Viiden miljoonan euron rakennushanke on Kilkanen suurin investointi. Kemiran vanhojen tehdasrakennusten purku saatiin päätökseen vuoden puolivälissä, ja seuraavana on vuorossa alueen vuosia kestävä saneeraus, joka alkaa pilaantuneen maaperän kunnostamisella.

## Liikekiinteistöjen aktiivinen transaktiovuosi

Viime vuoden ensimmäisellä kvartaalilla toteutui Vaasassa poikkeuksellisen suuri transaktio, kun WasaGroup Funds -rahastot myi neljän liikekiinteistön portfolion ruotsalaiselle Serena Propertiesille. Portfolion koko oli yhteensä yli 32 000 m<sup>2</sup>, ja kohteista kolme sijaitsee Kivihaan ja yksi Klementtilän suurmyymäläalueella. Serena Properties osti myös Rustan liikekiinteistön S-Pankilta ja Kauppakeskusiinteistöt FEA:lta. Elite Finland Value Add Fund II myi Keskolle päivittäiskaupparportfolion, jonka yksi kohde sijaitsi Vaasassa.



**Yhteistyökumppanimme:**

Oy Vaasa Parks Ab  
 Vaasan kaupunki  
 Vaasanseudun Kehitys Oy VASEK

**Vuokratasot alueittain**

€/m <sup>2</sup> /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**

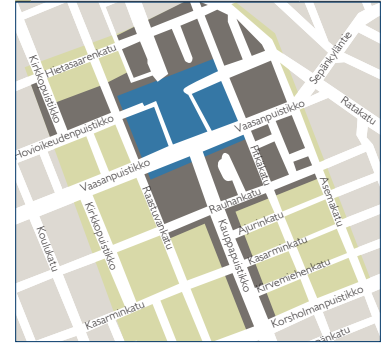
- 1 Kivikiila-toimistotalo, vaihe 2
- 2 Rantakadun asuinhanke
- 3 Länsiniityn päiväkotito
- 4 Jyskin liikerakennus
- 5 Radisson hotellin saneeraus
- 6 Vamia, ATM-halli

**SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE**

- 7 Wasa Station
- 8 Citymarket
- 9 Seurakuntakeskuksen uudistus
- 10 Vöyrinkaupungin uusi asuinalue
- 11 Toriparkin laajennus

**Keskusta**
**Ylempi bruttovuokrataso €/m<sup>2</sup>/kk**

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


**Akkuteknologiahankeet myötätulessa**

FREYER Battery solmi määräaikaisen vuokrasopimuksen Vaasan kaupungin kanssa 130 hehtaarin tontista akkukennotehdasta varten GigaVaasa-alueella. Sopimus on voimassa tämän vuoden loppuun ja käsittää aiesopimusta 40 hehtaaria suuremman tontin. Epsilon Advanced Materials solmi lähiesille tontille aiesopimuksen Suomen Malmijalostuksen kanssa anodimateriaalitehtaan rakentamisesta yhteistyön kariuduttua Grafintecin kanssa.

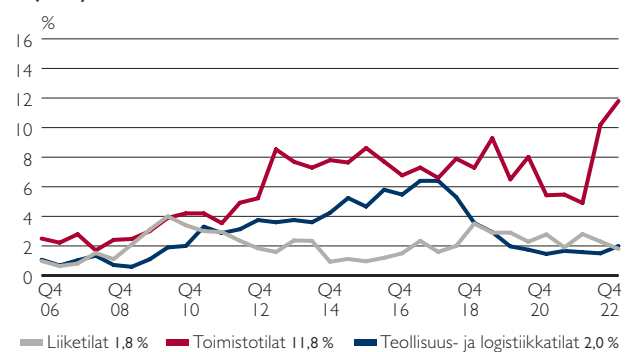
Rantakadun betonisiilojen tilalle nousevalle 12-kerroksiselle asuinrakennukselle myönnettiin rakennuslupa, ja purkutöiden määrä alkaa tänä keväänä. Hankkeen takana on FinCap Oy. Seurakuntakeskuksen uudistaminen eteni, kun asemakaavoitus käynnistettiin nykyiselle Koulukadun kiinteistölle. Huonokuntoisten rakennusten paikalle on tarkoitus rakentaa uudet tilat seurakuntayhtymälle sekä asuntoja.

Kaupunginvaltuusto myönsi YIT:n pyynnöstä jatkoaikaa Wasa Station -hankkeen toteuttamissopimukseen syyskuuhun saakka.

**Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat**

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/ logistiikka
Vapaat tilat, m <sup>2</sup>	9 000	37 000	18 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,50	8,50	8,00
Prime-vuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	45,00	17,00	7,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokratukset

**Vajaakäyttöasteet Vaasassa Q4 2022**

**Transaktioita Vaasassa 2022**

Rakennus/Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Liikekiinteistö	S-Pankki & Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky	Serena Properties AB	n/a	Q1	Liike
Neljä liikekiinteistö	WasaGroup Funds	Serena Properties AB	n/a	Q1	Liike

# Muut kasvukeskukset

TEKSTI: LAURI HOFFREN



© Seinäjoen kaupunki

## Kuopiossa tehostetaan tilakäyttöä

Kuopion Portin viimeisen vaiheen asuintornitalo ja liikerakennus valmistuivat keväällä. Nyfosa osti lähes täyteen vuokratun 4 500 m<sup>2</sup> liikerakennuksen 11,9 miljoonalla eurolla rakennusliike Laptilta.

Oikeustalon rakentaminen alkoi verohallinnolta tyhjentyneeseen Verotaloon, kun Senaatti-kiinteistöt ja YIT solmivat urakkasopimuksen. Uudet, noin 16 miljoonan euron tilat valmistuvat ensi vuoden alussa, jolloin useita oikeushallinnon toimijoita keskittyy saman katon alle. Carlson keskitti toimintansa Kuopion keskustassa Kauppakadulta Haapaniemenkadun tavarataloon vuoden vaihteessa vapauttaen Kauppakadulle noin 2 500 m<sup>2</sup> liiketilaa.

Savilahden rakentaminen jatkui vilkkaana. Keväällä muurattiin FinVectorin uuden 24 000 m<sup>2</sup> lääketehaan peruskivi, ja syksyllä käynnistyi liikunta- ja tapahtumakeskuksen sisäosien rakentaminen luolastoon. Hankkeet valmistunevat ensi vuonna. Alueelle mahdollistetaan toimitilarakentamista vanhan paloaseman tontille, mihin rakennetaan myös uusi pelastusasema.

## Porin Mikkola houkuttelee kaupan toimijoita

Kaupunginvaltuusto päätti keskeyttää Isomäen noin 22 miljoonan euron palloiluhallihankkeen valmistelut yleisen taloustilanteen heikennyttyä. Rakentamisen piti alkaa viime vuoden lopulla.

Mikkolan kauppakeskittymä laajenee, ja alue houkuttelee uusia toimijoita. Prisman viereinen kiinteistö sai uudet vuokralaiset, kun Power ja vaateketju Lager 157 avasivat myymälänsä saneerauksen jälkeen. Satakunnan ensimmäinen, noin 7 000 m<sup>2</sup>:n Biltrema valmistui, ja avajaisia vietettiin syksyllä. Motonet haki rakennuslupaa nykyisen myymälänsä laajentamiseen alueen laidassa.

Porin Satama sai uuden hollantilaisen operaattorin kehittämään sataman toimintoja ja tukemaan alueen kasvua. Honka luodon yritysalueella on tarkoitus kasvattaa uudella kaavalla paljon tilaa vaativille yrityksille. Tahkoluotoon suunniteltu vanadiinitehdas eteni saatuaan ympäristöluvan. Toiminta käynnistyisi aikaisintaan 2024.

## Asemaseutu uudistuu Seinäjoella

Asemaseudun uudistaminen käynnistyi keväällä. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan 25 000 m<sup>2</sup>:n Veturikortteli, johon kuuluu perhepalvelukeskus Aallokko, jonka eQ Yhteiskunta-kiinteistöt erikoissijoitusrahasto osti kesällä Myllypuistokodin rakennuskokonaisuuden kanssa 50 miljoonalla eurolla. Kortteliin rakennetaan lisäksi asemahalli, pysäköintitalo sekä asuinkerrostalo, ja sen on määrä valmistua ensi vuoden syksyllä.

Viereinen entisen Lehtisen kauppakeskuksen tontti sai uuden kaavan, joka sallii asuntojen ja liiketilojen rakentamisen 24 500 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudella.



## Transaktioita muissa kasvukeskuksissa 2022

Rakennus/Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Aika	Tilatyyppi
Pelastusasema	Kuopio	Yksityinen sijoittaja	Nordisk Renting	n/a	Q1	Julkinen
Kuopion Portti, C-vaihe	Kuopio	Lapti Oy	Nyfosa AB	11,9	Q1	Toimisto
Tuotantokiinteistö	Pori	n/a	Evolv Property	n/a	Q2	Teollisuus
Aalokko perhekeskus & Myllypuistokoti	Seinäjoki	Seinäjoen kaupunki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	50	Q2	Julkinen
Pienteollisuuskkiinteistö	Seinäjoki	n/a	Aktia Toimitilakiinteistöt	n/a	Q3	Teollisuus
63 asuntoa	Pori	FinCap Fund I Ky	LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky	n/a	Q4	Asunto
Kuopion Postitalo, 60% osuus	Kuopio	Stockpos Oy	Karelia Finland	6,9	Q4	Toimisto
Senioritalo	Rovaniemi	FinCap Kiinteistökehitys Oy	Cofinimmo	9	Q4	Hoiva

## Rakennushankkeet muissa kasvukeskuksissa 2023

Rakennus/Kohde	Sijainti	Rakennuttaja	Pääurakoitsija	Valmistuu	Tilatyyppi
Maljalahden asuntohanke	Kuopio	Fincap	NCC	Q4	Asunto + Hoiva
Liikerakennus	Seinäjoki	WasaGroup	Peab	Q4	Liike
Seinäjoen Asematalo	Seinäjoki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	YIT	2024	Liike + Toimisto + Julkinen
Perhepalvelukeskus Aalokko	Seinäjoki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	YIT	2024	Hoiva
Kirkkokadun kampus	Seinäjoki	Sedu	n/a	2024	Julkinen
Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus	Kuopio	Kuopion kaupunki	Skanska	2024	Julkinen
Lapinaukean Senioritalo	Rovaniemi	Fincap	Pallas Rakennus Lappi	2024	Hoiva
Itä-Porin päiväkot	Pori	Porin kaupunki	n/a	2024	Hoiva
Sammontalo	Lappeenranta	Lappeenrannan kaupunki	SRV	2025	Julkinen
Varastokirjasto	Kuopio	Senaatti-Kiinteistöt	n/a	2025	Julkinen
Monitoimitalo Napsu	Rovaniemi	Rovaniemen kaupunki	NCC	2026	Julkinen

WasaGroup ja Peab allekirjoittivat loppuvuodesta yhteistyösopimuksen uuden liikerakennuksen rakentamisesta Päivölän liikekeskukseen. Rakennukseen on tulossa useita vähittäiskaupan toimijoita. Rakentamisen on tarkoitus alkaa alkuvuodesta.

## Lappeenrannassa asuntoja liiketilojen tilalle

Kauppakeskus Oprin paikalle keskustaan on suunnitteilla asuinkerrostaloja. Kaavamuutos pantin vireille heikon vuokralais- ja taloustilanteen vuoksi. Kauppakeskus tyhjentyi vuokralaisista vuoden lopussa. Myös Koulukadulla sijaitsevan liikerakennuksen tilalle aletaan syksyllä rakentaa asuinkerrostaloa.

Keskustassa sijaitsevaan hotelli Lappeeseen on suunnitteilla yli 20 miljoonan euron laajennus, jonka myötä hotellista tulisi 9-kerroksinen tornihotelli.

Roxia suunnittelee uutta 6 500 m<sup>2</sup>:n konepaja- ja toimistokokonaisuutta lentokentän viereiselle tontille, jonka emoyhtiö Capillary osti viime vuonna, kootakseen Lappeenrannan työntekijät saman katon alle.

## Rovaniemen eteläkeskus kiinnostaa yhä rautakaupan toimijoita

Eteläkeskuksen liikekeskittymä houkuttelee rautakaupan toimijoita, vaikka Kodin Terra ilmoitti rautakauppansa sulkemisesta kannattamattomana. Kärkkäisen suunnitelmat uuden suurmyymälän rakentamisesta etenivät Teollisuustien varteen, minne myös Lakkapää rakentaa uuden noin 12 miljoonaa euron myymälän. Hankkeiden laajuudet ovat yli 10 000 m<sup>2</sup>. IKH avasi alueella uuden 2 200 m<sup>2</sup> suurmyymälän loppuvuodesta.

Pitkään myynnissä olleen entisen Postitalon kiinteistön uusi omistaja Lapin Kiinteistöt on hakenut kaavamuutosta alueelle. Postitalo halutaan peruskorjata asuin- ja -liiketilakäyttöön ja lisäosan tilalle rakentaa asuinkerrostaloja.

Asuntoja on tulossa myös Sairaalanneemeen. Alueen uusi asemakaava sallii asuin-, liike- ja toimistokorttelin vanhan sairaalan alueelle. Sairaalarakennuksen vanha osa suojellaan, ja sen käyttötarkoitus muutetaan toimitiloiksi.

© Kuopion kaupunki / Vicente Serra



# Suomen kiinteistömarkkinat Kevät 2023



Helsinki  
(PKS)



Tampere



Turku



Oulu



Lahti



Jyväskylä



Vaasa

## TOIMISTOT (Q4 2022)

→ Ennuste (Q2 2023)

Tilakanta (m <sup>2</sup> ):	8 250 000	950 000	880 000	660 000	280 000	400 000	310 000
Vajaakäyttöaste (%):	13,9 ↗	10,1 ↗	6,1 →	5,5 ↗	9,9 →	10,7 →	11,8 →
Prime-tuottovaade (%):	4,00 ↗	6,25 →	6,50 ↗	7,25 →	8,00 ↗	7,75 ↗	8,50 →
Prime-vuokra (€/m <sup>2</sup> /kk):	38,00 →	23,00 →	22,00 →	23,50 ↗	19,00 →	21,50 ↗	17,00 →

## LIIKETILAT (Q4 2022)

→ Ennuste (Q2 2023)

Tilakanta (m <sup>2</sup> ):	3 920 000	1 140 000	970 000	790 000	780 000	950 000	530 000
Vajaakäyttöaste (%):	2,9 →	4,8 →	3,5 →	2,6 →	3,3 →	3,5 →	1,8 →
Prime-tuottovaade (%):	5,00 ↗	6,85 ↗	7,25 ↗	7,50 →	8,25 ↗	8,00 ↗	8,50 →
Prime-vuokra (€/m <sup>2</sup> /kk):	115,00 →	60,00 →	50,00 →	55,00 →	40,00 →	40,00 →	45,00 →

## TEOLLISUUS- JA LOGISTIIKKATILAT (Q4 2022)

→ Ennuste (Q2 2023)

Tilakanta (m <sup>2</sup> ):	8 020 000	2 140 000	2 260 000	1 500 000	1 970 000	1 240 000	870 000
Vajaakäyttöaste (%):	2,9 →	1,3 →	1,9 →	1,9 →	2,0 →	1,9 →	2,0 →
Prime-tuottovaade (%):	4,90 ↗	6,25 ↗	6,25 ↗	7,50 →	7,50 ↗	7,75 →	8,00 →
Prime-vuokra (€/m <sup>2</sup> /kk):	11,50 →	9,50 ↗	8,00 →	10,00 →	7,00 →	8,50 ↗	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: 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 m<sup>2</sup>:n liiketila.
- Toimistotilat: Noin 500 m<sup>2</sup>:n tila pk-seudulla, noin 300 m<sup>2</sup>:n tila kasvukeskuksissa.
- Teollisuus-/logistiikkatilat: Noin 1 000–3 000 m<sup>2</sup>:n tila.

Transaktiivolyymi ei sisällä kiinteistösijoitusyhtiöiden päivittäistä osakevaihtoa.



# Esimerkkejä Catellan transaktioista 2022

## Neljän modernin sairaalakiinteistön myynti

Catella toimi Pohjola Vakuutus Oy:n taloudellisena neuvonantajana sen myydessä neljän sairaalakiinteistön portfolion kansainväliselle sijoittajalle. Kohteet sijaitsevat Helsingissä, Turussa, Kuopiossa ja Oulussa ja niiden vuokrattava pinta-ala on noin 26 100 m<sup>2</sup>. Kohteet ovat moderneja, pääosin vuosina 2017–2018 rakennettuja sairaalakiinteistöjä. Helsingissä sijaitseva kohde on muutettu sairaalakäyttöön vuonna 2013. Päävuokralaisena kiinteistöissä on Pohjola Sairaala Oy, joka on nykyisin osa Pihlajalinna-konsernia.



## Merkittävän asuntoportfolion myynti

Catella toimi SATO Oyj:n neuvonantajana sen myydessä asuntoportfolion ruotsalaiselle kiinteöstösijoitusyhtiö Heimstadenille. Portfolio sisälsi yhteensä 2 009 vuokra-asuntoa kuudelta paikkakunnalta eri puolilta Suomea. Kaupassa myydyt asunnot sijaitsevat Hämeenlinnassa, Jyväskylässä, Lahdessa, Oulussa, Vihdissä ja Ylöjärvellä. Vuokrasopimukset siirtyivät kaupassa ostajalle sellaisinaan.



## Oulun yhteiskuntakiinteistöportfolion myynti

Catella toimi Oulun kaupungin neuvonantajana sen sopiessa yhteiskuntakiinteistöportfolion myynnistä. Kohteet osti Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt, ja kauppahinta oli 165,6 miljoonaa euroa. Kaupan kohteena oli kuusi sairaala-, hyvinvointikeskus- ja hoivakoti-kiinteistöä, jotka sijaitsevat Oulun kaupungin alueella. Lisäksi kauppaan kuului kaksi pysäköintilaitoskiinteistöä, jotka palvelevat kaupan kohteena olevia kiinteistöjä. Kohteet on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla Oulun kaupungille.



## Jyväskylän yhteiskuntakiinteistöportfolion myynti

Catella toimi Jyväskylän kaupungin neuvonantajana yhteiskuntaportfolion myynnissä. Ostaja oli pohjoismainen infrastruktuurisijoittaja Infranode, ja kauppahinta oli noin 84 miljoonaa euroa. Kaupan kohteena oli 13 Jyväskylässä sijaitsevaa terveysasema-, nuoriso- ja ryhmäkoti sekä hoivakiinteistöä. Portfolion pinta-ala on yhteensä noin 36 000 m<sup>2</sup>. Portfolio kattaa suurimman osan Jyväskylän kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden kiinteistöistä. Kohteet on vuokrattu Jyväskylän kaupungille.



## Toimistokiinteistön myynti Helsingissä

Catella toimi NREP:n neuvonantajana toimistokiinteistön myynnissä Helsingissä. Kiinteistön osti Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoima Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto. Kiinteistö sijaitsee Pitäjänmäellä osoitteessa Valimotie 1. Kohteella on erinomainen ja näkyvä sijainti rakenteilla olevan raitiovaununlinjan Raidejokerin pysäkin välittömässä läheisyydessä lähellä Haagan liikenneympyrää. Kiinteistössä on vuokrattavaa pinta-alaa noin 9 700 m<sup>2</sup> ja 161 pysäköintipaikkaa, ja se on vuokrattu usealle toimijalle.



# Esimerkkejä referensseistä

## TRANSACTIONS & CORPORATE FINANCE

FINLAND | DECEMBER 2022

Advisor to the City of Jyväskylä in the divestment of 13 social and healthcare properties in Jyväskylä



EUR 84 MILLION

FINLAND | DECEMBER 2022

Advisor to Pegasos Real Estate in the divestment of a commercial property with a lettable area of 6.600 sq.m. in Mikkeli

Pegasos Real Estate Ky

PRIVATE INVESTORS

AMOUNT NOT DISCLOSED

FINLAND | DECEMBER 2022

Advisor to the City of Uusikaupunki and Valmet Automotive in the divestment of residential portfolio in Uusikaupunki



PRIVATE INVESTOR

AMOUNT NOT DISCLOSED

FINLAND | OCTOBER 2022

Advisor to Varma Mutual Pension Insurance Company in the divestment of a shopping centre property with a lettable area of over 10.000 sq.m. in the City of Lohja



AMOUNT NOT DISCLOSED

FINLAND | AUGUST 2022

Advisor to a private investor in the divestment of a public-use healthcare property in Tampere

PRIVATE INVESTOR



AMOUNT NOT DISCLOSED

FINLAND | JUNE 2022

Advisor to the City of Oulu in the divestment of six public-use healthcare properties



EUR CA. 166 MILLION

FINLAND | JUNE 2022

Advisor to NREP in the sale of an office property in Helsinki



AMOUNT NOT DISCLOSED

FINLAND | JUNE 2022

Advisor to the City of Seinäjoki in the divestment of public-use healthcare properties in Seinäjoki



EUR CA. 50 MILLION

FINLAND | APRIL 2022

Advisor to SATO Oyj in the divestment of a major portfolio of 2,009 apartments in Finland



AMOUNT NOT DISCLOSED

FINLAND | MARCH 2022

Advisor to Terrieri Ky fund in the divestment of an office property in Espoo



AMOUNT NOT DISCLOSED

FINLAND | MARCH 2022

Advisor to Pohjola Insurance Ltd in the divestment of a major portfolio of four hospital properties in Finland



FOREIGN INVESTOR

AMOUNT NOT DISCLOSED

FINLAND | FEBRUARY 2022

Advisor to the Municipality of Hartola in the divestment of an industrial property with a lettable area of 17.788 sq.m.



PRIVATE INVESTOR

AMOUNT NOT DISCLOSED

## VALUATION

FINLAND | DECEMBER 2022

Valuation of zonal pricing of residential, commercial and public plots to the municipality of Sipoo



FINLAND | DECEMBER 2022

Valuation of residential property in Vaasa to VOAS The Student Housing Foundation



FINLAND | NOVEMBER 2022

Valuation of zonal pricing of residential plots to the City of Pori



FINLAND | 2022

Valuation of real estate properties in Tampere to Finnpark



FINLAND | 2022

Annual valuation of residential portfolios in Finland to LähiTapiola's funds



FINLAND | 2022

Valuation of property portfolio of 37 assets in Finland to OP-Public Services Real Estate Fund



FINLAND | 2022

Valuation of the target and case analysis to NCC



FINLAND | 2022

Valuation of two saw mills in Oulainen and Kalajoki to Junnikkala





# 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

**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 Niemi**  
 +358 (0)45 1347 801

**Evert Reponen**  
 +358 (0)50 4535 181

**Lauri Hoffren**  
 +358 (0)50 4903 703

#### 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

### 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 Tyybäkinöja**  
 +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

**Petra Heinälä**  
 +358 (0)50 5524 481

**Viivi Tapanainen**  
 +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](mailto:info@catella.fi)

[catella.fi](http://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