



CATELLA

Markkinakatsaus

SUOMI

KEVÄT 2024

Sisältö

JOHDANTO

- 2 Catella lyhyesti
- 3 Pääkirjoitus
- 4 Investointimarkkina
- 7 Transaktioita Suomessa 2023
- 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 2023
- 30 Esimerkkejä referensseistä
- 31 Yhteystiedot



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

Kansikuva: NCC:n We Landin toimistotalo valmistuu kesällä 2024 Helsingin Ruoholahteen. Talossa on 14 kerrosta ja 21 000 neliötä vuokrattavaa toimitilaa. We Land on uudenlainen toimistotalo, jossa korostuvat korkea palvelulupaus, yhteisöllisyys ja vastuullisuus. We Land on suunniteltu ja rakennetaan korkeimman BREEAM Outstanding -tason ympäristöluokan kriteerien mukaisesti ensimmäisenä Suomessa. welandruoholahti.fi

Catella lyhyesti

Catella-konserni toimii taloudellisenä neuvonantajana ja varainhoitajana erikoistuen kiinteistömarkkinoihin. 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 noin 500 henkilöä 12 eri maassa. Suomessa Catella on johtava neuvonantaja kiinteistömarkkinoilla työllistäen 37 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-analyysit
- Markkina-alueanalyysit

Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa

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

Asset Management -palvelut

- Rääätälöity kiinteistövarainhoito
- Kiinteistök kehittäminen
- Investment Management
- Vuokraus ja myynti



Onko pahin takana kiinteistösijoitusmarkkinoilla?

Vuonna 2022 alkanut kova inflaatio ja sitä seurannut vauhdikas korkojen nousu aiheutti lopulta kiinteistökauppavolyymien romahduksen. Vuoteen 2023 lähdeittiin erittäin hiljaisissa markkinatunnelmissa tuottovaatimusten nopean nousun seurauksena, eikä markkina missään vaiheessa vuotta alkanut toiveista huolimatta elpyä. Vuoden 2023 transaktiovolyymi oli lopulta vain noin 2,5 miljardia euroa, joka on lähellä finanssikriisin jälkeisten ennätysheikkojen vuosien tasoa.



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

Inflaatio ja korkotason nopea nousu muuttivat kiinteistösijoitusmarkkinaa merkittävästi vuoden 2023 aikana. Tuottovaatimusten vauhdikas nousu jatkui, ja Helsingin prime-toimistotuottovaatimus on nyt jo 4,9 %:n tasolla. Nousu vuoden 2021 lopun pohjalukemasta 3,2 % on ollut ennätysellisen jyrkkä ja nopea. Aktiivisten sijoittajien määrä väheni selvästi vuoden aikana, mikä entisestään heikensi markkinan likviditeettiä. Edellisinä vuosina hyvin aktiivisina sijoittajina toimineet kotimaiset avoimet rahastot esimerkiksi päättyivät vuoden aikana nettomyyjiksi. Aiempiä vuosina aktiiviset saksalaiset sijoittajat ja ruotsalaiset listatut kiinteistösijoitusyhtiöt puuttuivat samoin muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta aktiivisten ostajien joukosta. Varsinkin kotimaisten avoimien rahastojen passiivisuus heikensi markkinan likviditeettiä etenkin Helsingin keskustan ulkopuolella ja maakunnissa.

Vuonna 2023 transaktiovolyymiltaan selvästi aktiivisin sijoittajaryhmä olivat kansainväliset rahastot, joista monella on edelleen runsaasti pääomia ja vihdoin mahdollisuus päästä tekemään kauppia houkuttelevalla hintatasolla. Näistä muiden muassa pohjoismaiset Nrep, Niam ja Northern Horizon tekivät merkittäviä hankintoja vuoden aikana. Vuoden suurimmista kaupoista vastasivat kuitenkin amerikkalaiset KKR ja Goldman Sachs. KKR teki ensimmäisen kiinteistösijoituksensa Suomeen ostamalla suuren asuntoportfolion Kruunuasunnoilta kesällä. Goldman Sachs puolestaan hankki merkittävän logistiikka-portfolion juuri ennen vuodenvaihdetta.

Asuinkiinteistöt edelleen ostetuina tilatyyppeinä, toimistokiinteistöjen suosio hiipunut

Tällä hetkellä markkinaa vaikuttavat aiempaa korkeampien korkojen lisäksi yhä myös koronapandemian seuraukset. Etätyöskentely näyttää jääneen osaksi toimistotyötä, ja iso määrä

neliöitä on jatkuvasti tyhjiä. Koska tilanne on edelleen epäselvä eli sijoittajat eivät tiedä, millä tavalla etätyöskentely lopulta vaikuttaa toimistotilan tarpeeseen ja missä kohteissa muutos on suurin, aktiivisia toimistosijoittajia on juuri nyt vähän. Siksi parhaiden alueiden ulkopuolella toimistokiinteistöjen likviditeetti on heikko ja myös parhailla paikoilla myynti hyvällä hinnalla usein haastavaa. Sijoittajakiinnostusta tuntuu edelleen löytyvän logistiikkaan, yhteiskuntakiinteistöihin ja asuntoihin, siitäkin huolimatta, että myös asuntomarkkina on ollut sekavassa tilassa korkojen nousun seurauksena. Asuinkiinteistöt olivat vuonna 2023 jo kolmatta vuotta peräkkäin ostetuina tilatyyppeinä Suomessa.

Onko pahin jo takana?

Inflaatio on pudonnut viime kuukausina nopeasti, ja markkinoilla odotetaan yleisesti, että koronnotot alkaisivat olla Euroalueella jo takanapäin ja tänä vuonna nähtäisiin jopa korkojen laskua. Siten on mahdollista, että kiinteistöjen tuottovaatimusten huippu on pian saavutettu, minkä seurauksena kaupankäynti voisi piristyä. Markkinan piristymistä saattaa kuitenkin hidastaa aktiivisten ostajien selvä väheneminen, kun kotimaiset avoimet rahastot ja osa ulkomaisista sijoittajista näyttävät olevan ainakin väliaikaisesti pois pelistä ja jopa myyntilaidalla. Samaan aikaan Suomen heikko taloustilanne synkentää näkymiä. Vuonna 2023 Suomen bkt taantui Suomen Pankin mukaan -0,5 %, ja vuodelle 2024 pankki ennustaa negatiivista -0,2 %:n bkt-kehitystä.

Tämän hetken haasteiden keskellä on hyvä pitää mielessä, että käänne parempaan saattaa olla jo varsin lähellä ja että vastaavina haastavina aikoina on yleensä ollut mahdollista tehdä erinomaisia pitkän aikavälin sijoituksia.

Investointimarkkina

TEKSTI: JENNI ERVASTI

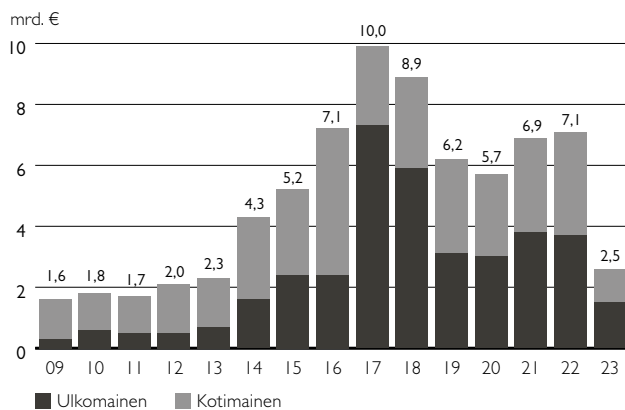


Transaktiovolyymi hyytyi ennätysheikolle tasolle

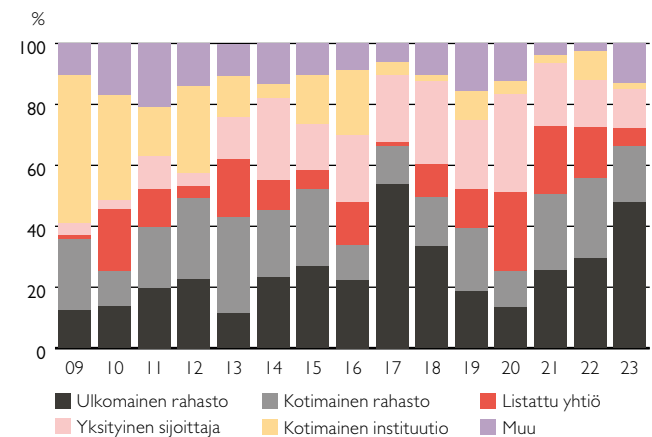
Kiinteistökaupan transaktiovolyymi putosi viime vuonna 64 % edellisvuodesta päättyen noin 2,5 miljardiin euroon. Volyymi on ollut heikompi viimeksi vuonna 2013, jolloin kiinteistökauppaa käytiin 2,3 miljardin euron edestä. Viime vuoden alkupuolella toteutui muutamia suurempia asuntoportfolioiden ja toimistojen transaktioita, jotka kannattelivat ensimmäisen

vuosipuoliskon volyymin 1,4 miljardiin euroon. Syksyllä kaupankäynti kuitenkin lähes pysähtyi – esimerkiksi lokakuun volyymi oli alle 50 miljoonaa euroa. Loppusyksystä kahden miljardin rajan ylittäminen ei näyttänyt varmalta, mutta markkina kuitenkin aktivoitui joulukuussa. Joulukuun volyymi oli lopulta yli 600 miljoonaa euroa ja vuoden kokonaisvolyymissä päästiin selvästi yli kahden miljardin.

Transaktiovolyymi Suomessa 2009–2023



Eri sijoittajatyypin osuus transaktiovolyymista (ostot)



Kaikkien tilatyyppeiden volyymit romahtivat markkinamuutoksen seurauksena, ja tarjontaa oli kysyntää enemmän. Useiden kiinteistöjen myyntiprosesseja siirrettiin tai peruttiin kokonaan. Juurisyyt kiinteistömarkkinan hiljenemiseen olivat korkea inflaatio, ja Euroopan keskuspankin historiallisen pitkään kestänyt koronnostojen putki, jonka aikana ohjaukorkoa nostettiin kymmenen kertaa. Seurauksena viitekoroit kohosivat ja rahoituksen saatavuus heikkeni huomattavasti.

Real Capital Analyticsin mukaan transaktiovolyymit jäivät Euroopassa viime vuonna noin puoleen edellisvuodesta. Koko Euroopan volyymi oli 139 miljardia euroa, josta Pohjoismaiden osuus oli 16,6 miljardia euroa.

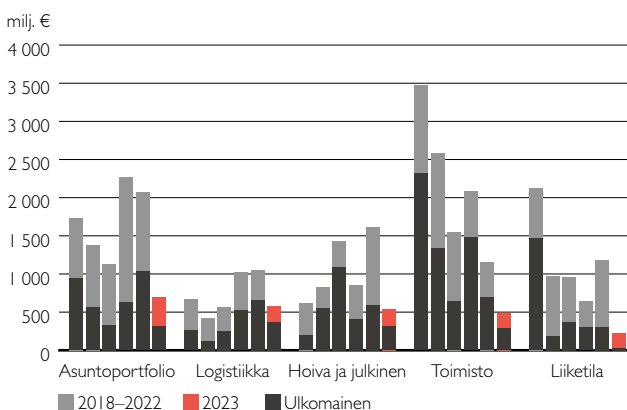
Aktiivisten sijoittajien määrä laski merkittävästi

Kansainväliset rahastot olivat vuoden 2023 merkittävin sijoittajaryhmä, vaikka viime vuosina useita hankintoja Suomesta tehneet saksalaiset rahastot puuttuivatkin lähes kokonaan aktiivisten ostajien joukosta. Ulkomaisten ostajien osuus kaupoista oli noin 1,5 miljardia euroa eli 58 % kokonaisvolyyymista. Aiempina vuosina paljon kauppaa käyneet suomalaiset erikoissijoitusrahastot olivat poikkeuksellisesti nettomyynän roolissa. Suomeen tuli vuoden aikana vain yksi uusi ulkomainen kiinteistösiioittaja, kun amerikkalainen KKR osti ison asuntoportfolion Kruunuasunnoilta.

Asunnot yhä vaihdetuin tilatyyppeillä

Asunnot säilyttivät asemansa vaihdetuimpana tilatyypinä jo kolmatta vuotta putkeen. Asuntojen volyymi oli 690 miljoonaa euroa eli noin 27 % kokonaisvolyyymista. Asuntovolyymi jakautui lähes tasan kotimaisten ja ulkomaisten kiinteistösiioittajien välillä. Kruunuasunnot ja KKR vastasivat vuoden suurimmasta asuntoportfoliokaupasta, kun yli 1 200 asuntoa vaihtoivat omistajaa. Muita isoja kauppia olivat muiden muassa S-Pankki Asunto -erikoissijoitusrahaston myymät viiden ja kolmen asuinkerrostalon portfoliot sekä OP Vuokratuotto -erikoissijoitusrahaston myymä 190 asunnon kokonaisuus.

Transaktiovolyymi käyttötarkoituksen mukaan ja ulkomaisten osuus 2018–2023



Logistiikan suhteellinen osuus volyyymista kasvoi

Hyvillä paikoilla sijaitseville moderneille logistiikkakohteille on sijoittajakysyntää epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta. Vaikka logistiikan kaupankäyntivolyyymi putosi noin 500 miljoonalla eurolla edellisvuodesta, sen suhteellinen osuus kaikista kaupoista kasvoi 8 %-yksiköllä 23 %:iin. Ulkomaiset sijoittajat olivat aktiivisia logistiikkakohteiden hankkijoita, sillä 73 % logistiikkavolyymista tuli ulkomaisilta ostajilta.

Viime vuonna toteutui muutamia merkittäviä logistiikka-kauppia. Macquarinen Goldman Sachsille joulukuussa myymä noin 150 miljoonan euron logistiikkaportfolio nosti logistiikka-kohteet kaupankäyntivolyyymiltaan toiseksi suosituimmaksi tilatyypiksi. Keväällä Sagax osti MEKOlta pääkaupunkiseudulla sijaitsevan kuuden varastokiinteistön portfolion sale and leaseback -järjestelyllä. Muita aktiivisia sijoittajia logistiikan saralla olivat esimerkiksi Nrepin Logicens ja Blackstone.

Yhteiskuntakiinteistöjen kaupankäynti romahti

Yhteiskuntakiinteistöjen kaupankäynti romahti vuoden 2022 ennätyslukumista lähes 70 % yltäen vain noin 550 miljoonaa euroon, mikä vastaa noin 21 % kokonaisvolyyymista. Huolta ovat herättäneet hyvinvointialueiden suunnitelmat tehostaa tilankäyttöä. eQ:n vuoden viimeisen neljänneksen aikana myymät kohteet vastasivat lähes 40 % yhteiskuntakiinteistökauppojen kokonaisvolyyymista. eQ myi esimerkiksi 15 palveluasumiskiinteistöä Northern Horizonille 75 miljoonalla eurolla sekä 17 hoivakiinteistöä Nrepile 100 miljoonalla eurolla. Jälkimmäinen oli vuoden suurin yhteiskuntakiinteistötransaktio. Kinland oli aktiivinen ostolaidalla ja hankki omistukseensa yhteensä 34 yhteiskuntakiinteistöä Aedeficalta, OP-Palvelukiinteistöiltä, Hoivarakentajilta ja UB Suomi Kiinteistöiltä.

Toimistomarkkinoilla historiallisen vähän transaktioita

Epävarma markkinatilanne näkyi erityisesti toimistokiinteistöjen kaupoissa, ja ennustamamme eriytyminen hyviin ja heikompiin kohteisiin kasvoi entisestään. Etätö ja toimistotilojen tarve mietittyvät sijoittajia ja vuokralaisia. Toimistojen osuus transaktiovolyymista jäikin historiallisen alhaiseksi vain 19 %:iin, joka vastaa hieman alle 500 miljoonaa euroa. Suurimmat toimistokohteet myytiin pääkaupunkiseudulta pohjoismaisille kiinteistösiioittajille. Nrep hankki portfolioonsa Tietoevryn Keilaniemessä sijaitsevan pääkonttorin AXAlta. Niam osti Kalasataman Horisontti-toimistopilvenpiirtäjän SRV:ltä, Hakaniemessä sijaitsevan Lyyra-korttelin toimistorakennuksen Ylvalta sekä Turussa sijaitsevan Sampotalon Schrodersista. Schrodersista myi myös Kampissa sijaitsevan Voimatalon Genestalle.

Prime-tuottovaatimukset jatkoivat nousua

Prime-tuottovaatimukset jatkoivat nousua viime vuonna. Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus nousi syksyllä 0,40 %-yksikköä ja on tällä hetkellä 4,90 %. Tuottovaatimustaso vastaa nyt 20 vuoden keskiarvoa.

Nousu Q4 2021 nähdyltä ennätysmatalalta 3,20 %:in tasolta on ollut poikkeuksellisen nopea. Toimistojen prime-tuottovaatimus lähestyy nyt liike- ja logistiikkatilojen prime-tuottovaatimuksia, jotka ovat kummatkin 5,50 %. Asuntoportfoliot ovat selviytyneet markkinamuutoksesta kohtuullisen hyvin asuntomarkkinan haastavasta tilanteesta huolimatta. Prime-asuntoportfolioiden prime-tuottovaatimus on nyt 4,40 %, joka on tilatyypeistä alhaisin 0,50 %-yksikön erolla toimistoihin.

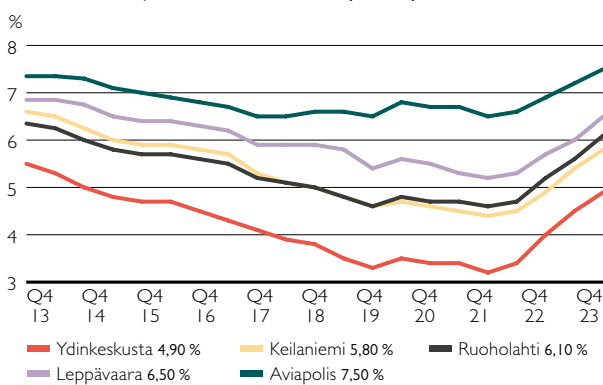
Näkymät vielä epävarmat

Tämän vuoden näkymiä synkentävät Suomen heikko taloustilanne sekä analyttikoiden ennustama lievä taantuma. Inflaatio on kuitenkin toistaiseksi taittunut ja korot ovat olleet laskutrendissä lokakuusta alkaen. Viiden vuoden SWAP-korko oli vuodenvaihteessa alimmillaan tasolla 2,4 % heijastaen

markkinoiden odotuksia tulevaisuuden matalammista korkotasosta. Nollakorkotason paluuta ei kuitenkaan ole nähtävissä, joten vuosi tulee olemaan sopeutumista uusiin tuottovaatimustasoihin. Ennustamme kaupankäynnin vilkastuvan vuoden toisella vuosipuoliskolla.

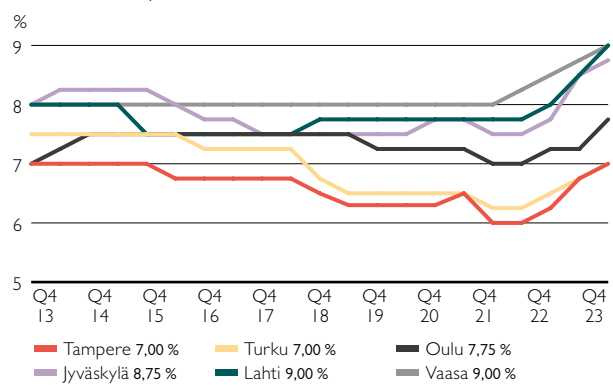
Uskomme, että eriytyminen hyviin ja heikompiin kohteisiin voimistuu. Ennustamme, että sijoittajakysyntää on jatkossakin hyvien mikrosijaintien vuokra-asunnoille, pitkien sopimusten moderneille logistiikkakohteille ja yhteiskuntakiinteistöille. Myös ydinkeskustan hyvälaatuisille toimistokiinteistöille on kysyntää, jos hinnoittelu on asianmukaisella tasolla.

Prime-toimistojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla



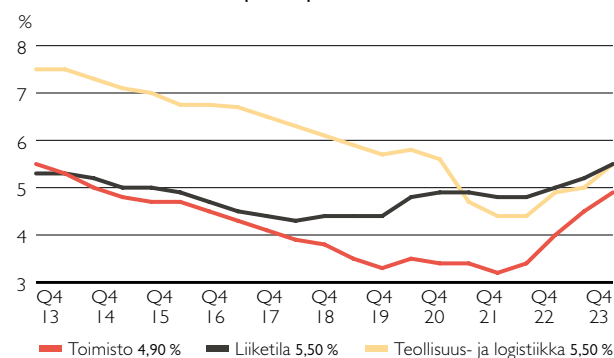
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-toimistojen tuottovaatimukset kasvukeskuksissa



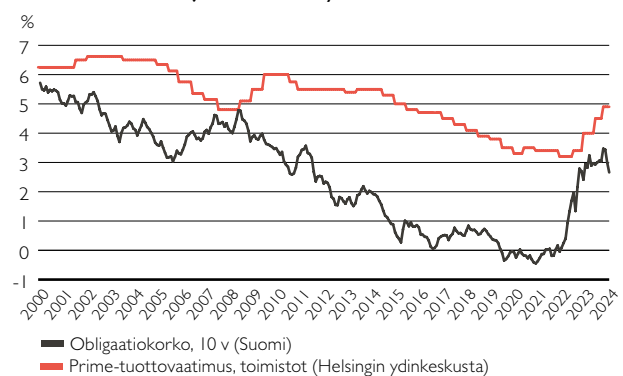
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla



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 2000–2023



Lähde: Catella, Suomen Pankki

Transaktioita Suomessa 2023

Portfoliotransaktioita Suomessa

Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Kaksi toimistokiinteistöä	Rovaniemi, Seinäjoki	n/a	Senaatti-kiinteistöt	38,7	Q1	Toimisto
Sote-kiinteistöjä	Useita	Usea kunta	Päijät-Hämeen hyvinvointialue	28	Q1	Julkinen
226 asuntoa	PKS	S-Pankki Asunto AIFM	Nrep	n/a	Q2	Asuntoportfoliot
138 asuntoa	Espoo, Tampere	SRV	eQ:n asuntorahasto	35	Q2	Asuntoportfoliot
Light industrial portfolio	Vantaa, Helsinki	Koivunen (MEKO)	Sagax Finland	36,5	Q2	Teollisuus
15 hoivakiinteistöä	Useita	OP-Palvelukiinteistöt	Kinland A/S	n/a	Q2	Hoiva
200 asuntoa	Espoo, Vantaa, Hyvinkää	Varte	Icccapital Housing Fund VI	n/a	Q2	Asuntoportfoliot
10 päiväkotikiinteistöä	Useita	Aedifica	Kinland A/S	25,6	Q2	Hoiva
Yli 1 200 vuokra-asuntoa	Useita	Kruunuasunnot	KKR	n/a	Q2	Asuntoportfoliot
190 asuntoa ja 63 parkkipaikkaa	n/a	YIT	n/a	n/a	Q2	Asuntoportfoliot
190 asuntoa	Espoo	OP-Vuokratuotto	Nrep	n/a	Q2	Asuntoportfoliot
146 asuntoa Finnooseen	Espoo	Pohjola Rakennus	AXA IM	n/a	Q2	Asuntoportfoliot
15 palveluasumiskiinteistöä	Useita	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Northern Horizonin rahasto	75	Q4	Hoiva
350 asuntoa	Useita	S-Pankki	Catella Residential Investment Management	n/a	Q4	Asuntoportfoliot
17 hoivakiinteistöä	Useita	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Nrep	100	Q4	Hoiva
3 liikekiinteistöä	Espoo, Tampere, Ylöjärvi	eQ Liikekiinteistöt	Lähitapiola Aluekiinteistöt	n/a	Q4	Liike
5 Postin logistiikkakeskusta	Useita	Macquarie	Goldman Sachs	150	Q4	Logistiikka

Transaktioita pääkaupunkiseudulla

Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Osa Sinimäentie 6 -kiinteistöä	Espoo	Julius Tallberg-Kiinteistöt	atNorth	11	Q1	Toimisto
Fellowmind HQ	Helsinki	Antilooppi	Corum	n/a	Q1	Toimisto
Horisontti-toimistopilvenpiirtäjä	Helsinki	SRV	Niam	n/a	Q1	Toimisto
Niitykummun perhekeskus	Espoo	HGR Property Partners	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	n/a	Q2	Julkinen
Postnordin logistiikkakeskus	Vantaa	ABRDN:n hallinnoima rahasto	Mileway	n/a	Q2	Logistiikka
Liikekiinteistö Varistossa	Vantaa	UM Kiinteistöt	Innovestor	n/a	Q2	Liike
Kauppakeskus Ristikko	Helsinki	Hartela & Ilmarinen	Evli Vuokratuotto	n/a	Q2	Liike
Editan tuotantokiinteistö	Helsinki	Edita Group	EAB Value Added Fund III	14,8	Q2	Teollisuus
Nokia House 3	Espoo	AXA IM	Nrep	n/a	Q2	Toimisto
Lyyra-korttelin toimistorakennus	Helsinki	Ylva	Niam	n/a	Q3	Toimisto
Voimatalo	Helsinki	Schroders	Genesta	n/a	Q3	Toimisto
Espoon torin kauppakeskus	Espoo	Cerberus Capital Management	Kesko	n/a	Q3	Liike
Logitrin logistiikkakiinteistö	Tuusula	OP Kiinteistösijoitus	VVT Property Fund II	n/a	Q3	Logistiikka
Maistraatinportti-toimistotalo	Helsinki	YIT	Fennia	n/a	Q3	Toimisto
Varastokiinteistö Tuupakassa	Vantaa	OP-Henkivakuutus	Sagax Finland	n/a	Q4	Logistiikka
Tapiolan lämmön toimitilakiinteistö	Espoo	Tapiola Lämpö	JM Suomi & LähiTapiola Tontit	22	Q4	Toimisto
Osa Kaartin Lasaretti -korttelista	Helsinki	HGR Property Partners	CapMan Social Real Estate Fund	n/a	Q4	Julkinen

Transaktioita muissa kaupungeissa

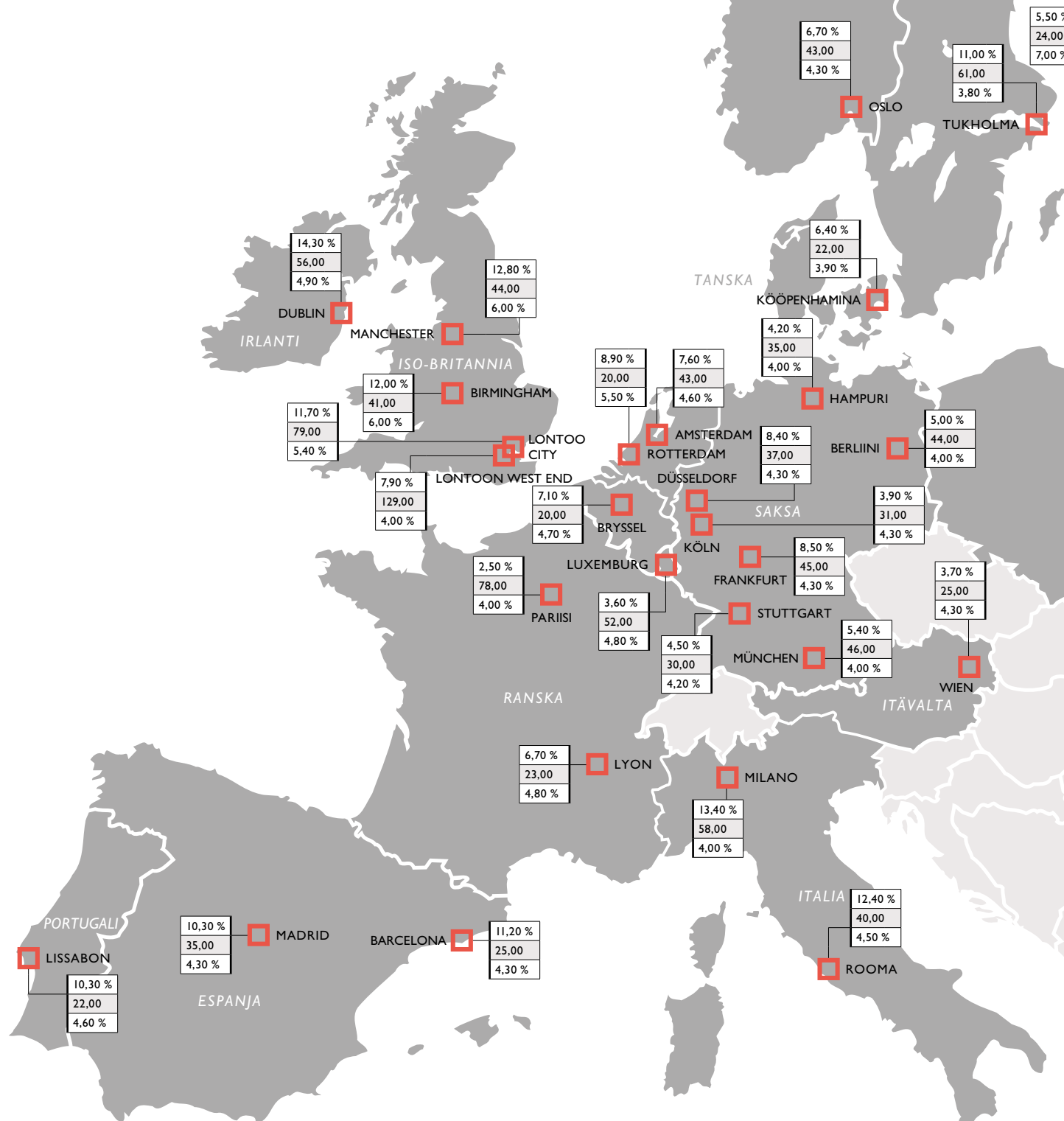
Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Iisalmen aluesairaala	Iisalmi	Ylä-Savon Sote Kuntayhtymä	Iisalmen kaupunki	21,8	Q1	Julkinen
Kaksi Tokmannin liikekiinteistöä	Imatra, Kouvola	Corum XL	n/a	12,1	Q1	Liike
Neulamäen paloasema	Kuopio	WasaGroup	Nordisk Renting	n/a	Q1	Julkinen
Alfarocin logistiikkakeskus	Tuusula	Alfaroc	Logicenters	n/a	Q1	Logistiikka
DSV:n logistiikkakeskus	Hämeenlinna	AKR Tuotto	Tristan & Catella AM	n/a	Q2	Logistiikka
Hämeen Sähkön entinen pääkonttori	Hämeenlinna	CapMan RE II	Linnan Kiinteistökehitys	n/a	Q2	Toimisto
Salpausselän kuntoutussairaala	Lahti	Lahten kaupunki	Swiss Life Asset Managers Nordic	35,7	Q2	Julkinen
Hoivakoti	Kuopio	Hoivarakentajat	Northern Horizonin rahasto	n/a	Q3	Hoiva
Sampotalo	Turku	Schroders	Niam	n/a	Q3	Toimisto
Seinäjoen Aalokko	Seinäjoki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue	50,3	Q4	Julkinen
Seminaarin koulu	Hämeenlinna	Suomen Yliopistokiinteistöt	Capman	13,8	Q4	Julkinen
29 000 m ² :n tuotekehityssikkö	Turku	Neonatal Finland	Nordisk Renting	38,7	Q4	Teollisuus

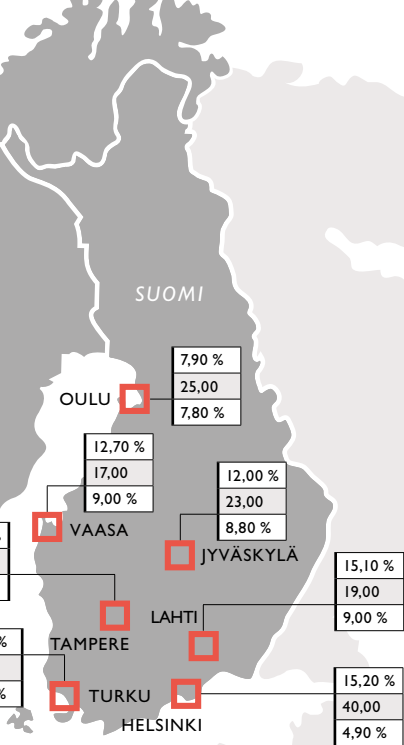
Euroopan toimistomarkkinat

Q3 2023 *Suomi Q4 2023

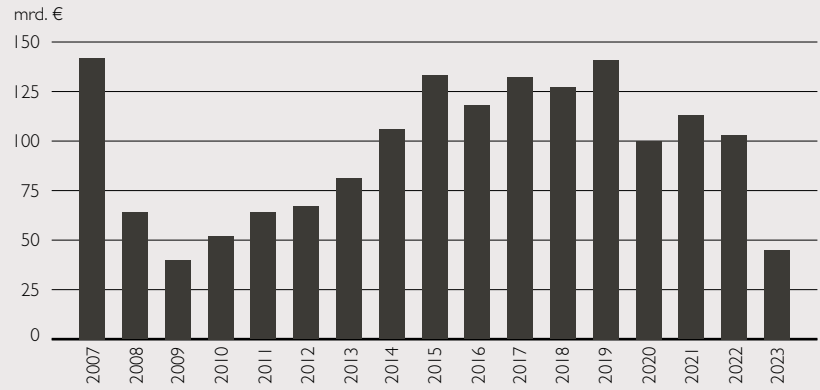
- Toimistovajaikäyttö
- Prime-toimistovuokra, €/m²/kk
- Prime-toimistotuottovaatimus

Lähde: PMA



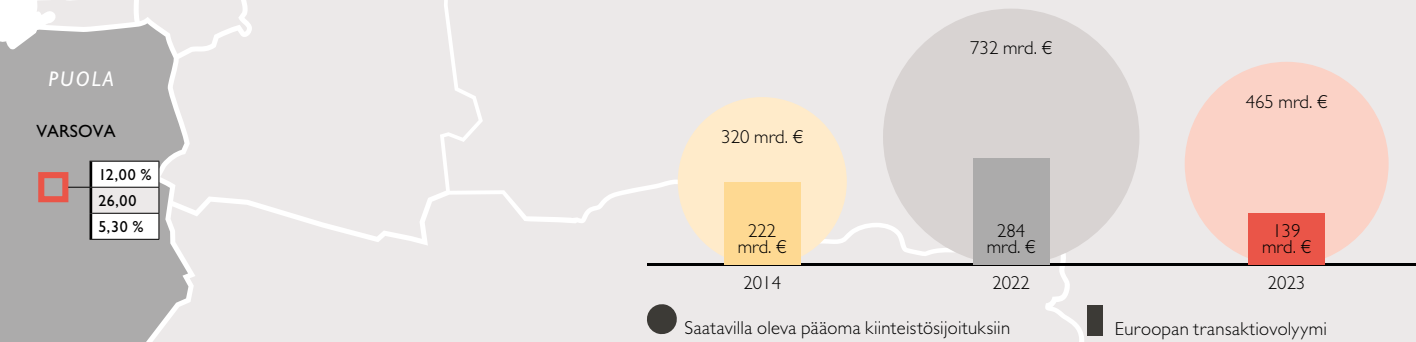


Toimistojen transaktiivolyymi Euroopassa



Kiinteistösijoituksiin saatavilla oleva pääoma Euroopassa

Euroopan transaktiivolyymi ja saatavilla oleva investointipääoma



Lähde: Catella Research, RCA

Catella CREDI kiinteistörahoituskysely – joulukuu 2023

TEKSTI: EVERT REPONEN

Catella CREDI on kyselytutkimus, jolla selvitetään kiinteistösi-
joittajien ja rahoittajien näkemyksiä kiinteistörahoitusmarkki-
nasta. Tutkimuksen tulokset esitetään indeksilukuina.
Alle 50 pisteen indeksiluku indikoi heikkenevää markkinaa
ja yli 50 pisteen luku paranevaa markkinaa.

CREDI-pääindeksi

Pääindeksi nousi kahdeksalla pisteellä viime tutkimuksesta
päätyen 44,2 pisteeseen. Edellisen kuuden kuukauden indeksi-
luvuksi saatiin 34,4, mikä viittaa kiinteistörahoitusmarkkinan
heikentyneen hiukan syksyn aikana. Alkuvuodesta odotetaan
lievää markkinoiden elpymistä tulevan kuuden kuukauden
indeksiluvun ollessa 53,9. Rahoittajat olivat poikkeuksellisesti
sijoittajia optimistisempia. Näin on tapahtunut vain kerran
aiemmin CREDIn yli kymmenvuotisessa historiassa.

CREDI-osaindeksit

Osaindekseistä parhaiten suoriutui jälleen pankkien ulkopuo-
linen rahoitus. Muiden rahoitusehtojen koettiin heikentyneen
edellisen kuuden kuukauden aikana. Pankkien ulkopuolista
rahoitusta lukuun ottamatta osaindeksit suoriutuivat ennakoit-
tua huonommin.

Kiinteistörahoituksen saatavuus heikkeni neljättä kertaa
peräkkäin. Osaindeksi on ylittänyt 50 pisteen rajan viimeksi
Q4 2021 -tutkimuksessa. Tulos on ymmärrettävä, koska rahoit-
tajat ovat korkotason noustessa keskittyneet nykyisten asiak-
kuuksiensa hoitoon. Uudishankkeiden rahoittaminen on ollut
erityisen haastavaa rakennusliikkeiden ongelmien vuoksi.

Marginaalit-osaindeksin tulos oli edellisen kuuden kuukauden
osalta 28, mikä indikoi marginaalien nousseen loppuvuonna.
Pienehkö osa vastaajista uskoo marginaalien nousun jatkuvan,
ja enemmistö uskoo niiden pysyvän ennallaan.

Luototusaste pärjäsi osaindekseistä heikoiten päätyen 18
pisteeseen kuluneen kuuden kuukauden osalta. Luototusasteiden
lasku johtunee pääasiassa kiinteistöjen nettotuottojen ja rahoit-
uskustannusten välisen suhteen pienenemisestä, mitä rahoitta-
jat pyrkivät korjaamaan laskemalla annettavan lainan määrää.
Myös lyhennyksiä nähdään jälleen osana lainapaketteja.

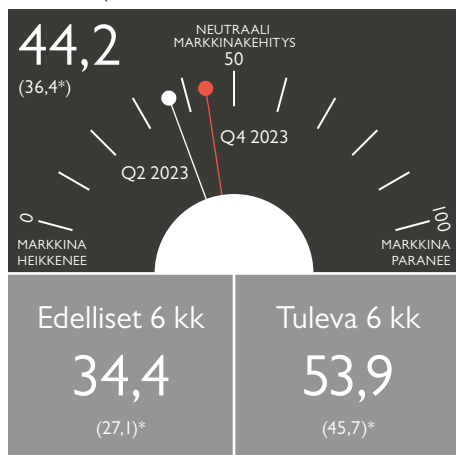
Maturiteettien osalta vastauksissa oli poikkeuksellisen
suurta hajontaa vastaajaryhmien välillä. Rahoittajat olivat
lähes yksimielisiä siitä, että maturiteetit ovat pysyneet muuttu-
mattomina, mutta valtaosa sijoittajista koki maturiteettien
lyhentyneen.

Pankkien ulkopuolinen rahoitus oli ainoa osaindeksi, joka
suoriutui loppuvuonna odotettua paremmin, ja joka ylitti 50
pisteen rajan. Sekä rahoittajat että sijoittajat olivat yksimielisiä
siitä, että pankkien ulkopuolinen rahoitus kasvaa jatkossakin.

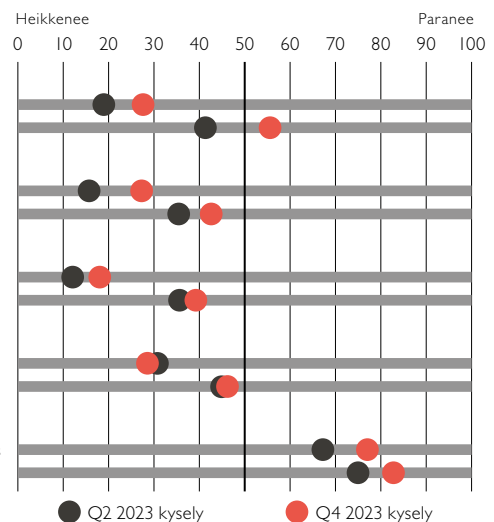
Yhteenveto

Tutkimuksen perusteella kiinteistörahoitusmarkkina heik-
keni lievästi viime vuoden toisella puoliskolla, mutta heik-
keneminen hidastui viime tutkimuksesta. Ohjaukorkojen
nostojen keskeytymisestä huolimatta odotukset tulevasta ovat
varovaisia. Alkuvuoden inflaatioluvut ja keskuspankkien raha-
politiikka tulevat olemaan keskeisessä roolissa kiinteistörahoit-
usmarkkinan elpymistä ajatellen.

CREDI-pääindeksi



* = Q2 2023



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 stabiiliä tilaa markkinassa.

Pääkaupunkiseutu

TEKSTI: ARJA LEHTONEN



Talouden epävarmuus vaikuttaa koko vuokramarkkinaan
Vuosi 2023 oli taantuvan talouden aikaa, mikä on vaikuttanut erityisesti toimisto- ja liiketilojen vuokramarkkinaan: kysyntä on heikentynyt, vajaakäyttö noussut, vuokrausajat pidentyneet ja erilaiset insentiivit sekä vuokravapaat vakiintuneet osaksi sopimuksia.

Toimistokysynnän murros jatkuu

Muutostrendit ovat vaikuttaneet poikkeuksellisen paljon toimistotilojen kysyntään viime vuosina, ja yritysten tarve tarkastella tilankäyttöään jatkuu. Tilasuunnittelua ja -mitoitusta ohjaavat etätyö, teknologian kehitys, ESG-vaatimukset, työntekijöiden hyvinvointi sekä tilojen joustavuus- ja yhteisöllisyysvaatimukset. Edelleen mietitään, miten työntekijät saataisiin palaamaan toimistolle, ja tilojen laatutekijät korostuvat. Yrityksille toimisto on muutakin kuin fyysinen tila; se on osa yrityksen kulttuuria ja identiteettiä. Hybridityö on tullut jäädäkseen, mutta myös kohtaamisia ja kahvipöytäkeskusteluja tarvitaan. Epämuodollinen vuorovaikutus on välttämätön kasvualusta uusille ideoille, jotka vievät organisaatiota eteenpäin yhteistyön hengessä.

Tekoälyn vaikutuksia toimistotyöntekijöiden määrään ja toimistokysyntään ei vielä tiedetä. Etlan lokakuussa julkaiseman tutkimuksen mukaan tekoälyratkaisut vaikuttavat eniten korkeamman tulotason työpaikkoihin ja ICT-sektoriin. Amerikkalaisen Bain & Companyn arvon mukaan useilla toimialoilla työajasta voidaan automatisoida 25–40 %, ja suurin vaikutus kohdistuu informaatio- ja asiantuntijapalveluihin.

Toimistojen vajaakäyttö nousussa

Toimistotilojen kysynnän muutosta on hidastanut varsinkin suurien tilojen vuokrasopimusten pituus. Ison yrityksen hakiessa uusia tiloja tilatarve on lähes poikkeuksetta jopa 30–40 % aiempaa vähäisempi. Pandemian alkuvaiheessa vapaata toimistotilaa oli pääkaupunkiseudulla noin miljoona neliometriä, mutta viime vuoden lopussa vajaakäyttöä oli jo lähes 1,3 miljoonaa neliometriä. Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste on noussut vuoden aikana yli prosenttiyksikön, ja on nyt 15,5 %.

Viralliset vajaakäyttöluvut eivät sisällä hybridityön aiheuttamaa piilovajaakäyttöä yrityksissä, joilla on voimassa oleva vuokrasopimus. Vuokrasopimuskannan uusiutuessa odotamme

vajaakäytön kasvavan. Tällöin konversioiden, purkamisen ja alueuudistustenkin tarve kasvaa. Piilovajaakäyttö on lisännyt myös alivuokrausta yritysten optimoidessa kulurakennetta nykyisten vuokrasopimusten aikana.

Toimistoalueet eriytyvät entistä selvemmin. Tilakysyntä painottuu keskusta-alueille sekä raideliikenteen varrella sijaitseviin toimistokeskittymiin. Toisaalta edullisempi vuokrataso on merkittävä kilpailutekijä prime-alueiden ulkopuolella.

Vajaakäyttö on noussut eniten alueilla, joilla on isoja vuokralaisia vanhemmassa tilakannassa, kuten Pasilassa, missä vajaakäyttö on lähes kaksinkertaistunut viime vuoden aikana. Aiemmin noin viiden prosentin vajaakäyttöä on pidetty tavanomaisena, mutta vajaakäyttöasteet ovat nousseet parhaimmillaan osamarkkina-alueilla vähintään tasolle 8–10 %.

Helsingin ydinkeskustassa vapaan toimistotilan määrä kasvoi vuoden aikana noin 7 000 m². Vapaata tilaa on nyt 81 000 m². Keskustan toimistokanta uudistuu, sillä Sponda on aloittanut Signe-uudiskohteen osoitteessa Mannerheimintie 14. Kohteeseen tulee noin 12 000 m² toimistotilaa ja noin 4 000 m² liiketilaa. Ankkurivuokralaiseksi on tulossa PwC.

Kolmen viime vuoden aikana pääkaupunkiseudulle on rakennettu noin 150 000 m² uutta toimistotilaa. Sijoittajakiinnostus toimistoja kohtaan on ollut vähäistä, koska tilojen kokonaistarve ei kasva ja talous on taantumassa. Kaikesta tästä huolimatta pelkästään Helsingissä oli viime vuoden lopulla rakenteilla yli 100 000 m² uutta toimistotilaa. Uutta, modernia tilaa tarvitaan, mutta ollaan palaamassa tilanteeseen, jossa sijainti ja laatu ratkaisevat menestyksen ja sijoittajat analysoivat kohteiden vuokrattavuutta entistä tarkemmin.

Inflaatio ja tilojen korkeampi laatutaso nostavat vuokria

Vuoden 2022 keskimääräinen inflaatio oli 7,1 %, ja viime vuoden kokonaisinflaatioksi on ennustettu 5,3 %. Inflaatio on pääsääntöisesti otettu huomioon voimassa olevissa vuokrasopimuksissa. Helsingin ydinkeskustan prime-toimistovuokra oli kaksi vuotta sitten 37 €/m²/kk, ja nyt prime-vuokra on noussut tasolle 40 €/m²/kk. Korkeimmillaan uudet nimelliset vuokratasot ovat jo yli 45 €/m²/kk, mutta sopimuksissa on yleensä vapaakuukausia. Paine nostaa vuokria kasvaa inflaation,

laatuvaatimusten ja rakennuskustannusten kohoamisen myötä. Tilankäytön tehostuessa vuokralaisten kokonaiskustannukset voivat kuitenkin pienentyäkin.

Liiketilojen vuokramarkkina on pysynyt vaisuna

Kuluttajaluottamus oli alhaisimmillaan vuoden 2022 lopussa. Viime vuonna kuluttajaluottamus hieman koheni, mutta saldoluku on yhä selvästi negatiivinen. Taloudellinen tilanne ja työllisyysnäkömät ovat heikentyneet, ja vaikka korot ovat laskeneet, ovat kuluttajat edelleen varovaisia. Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö nousi vuoden aikana vain 8 000 m² ja vajaakäyttöaste oli alhainen 3,1 %. Vajaakäyttöaste on alhaisin Espoossa (1,6 %) ja Vantaalla (2,3 %). Viime vuonna pääkaupunkiseudulle valmistui noin 30 000 m² uutta liiketilaa, ja rakenteilla on lähes 50 000 m².

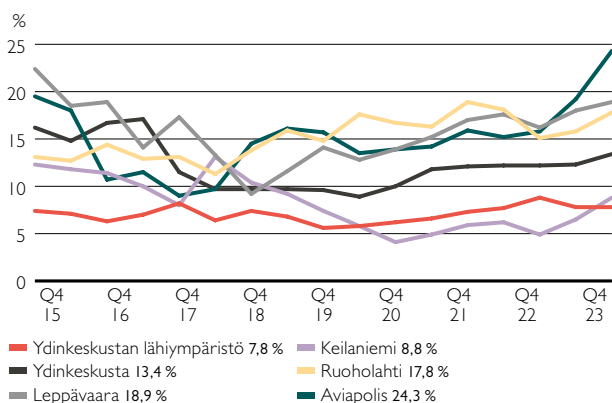
Liiketilojen vuokratason trendi on edelleen laskeva Helsingin ydinkeskustassa, ja prime-vuokra on tasolla 105 €/m²/kk, kun se ennen pandemiaa oli parhaimmillaan 155 €/m²/kk.

Teollisuus- ja logistiikkasektorin käyttöaste pysyi vahvana

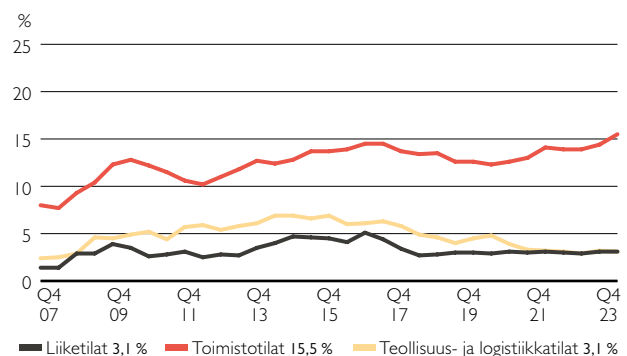
Teollisuus- ja logistiikkasektorin tyhjän tilan määrä pääkaupunkiseudulla nousi viime vuonna hieman, ja vapaata tilaa on nyt noin 250 000 m². Vajaakäyttöasteena tämä on noin 3,1 %. Teollisuus- ja logistiikkakohteissa prime-bruttovuokrat ovat olleet nousussa vuodesta 2018 lähtien. Catellan seuraamista markkina-alueista korkeimmat vuokrat ovat Aviapoliksen alueella (11,50 €/m²/kk) ja matalimmat Petikon sekä Juvanmalmin alueilla (9,00 €/m²/kk).

Uusia teollisuus- ja logistiikkahankkeita valmistui viime vuonna pääkaupunkiseudulla noin 50 000 m². Lähivuosina valmistuviin hankkeisiin kuuluu muiden muassa Helsinki-Vantaan lentokentän yhteyteen tuleva DHL Expressin uusi 16 000 m²:n päälaajittelukeskus. Teollisuus- ja logistiikkakohteiden kysyntä on siirtynyt viime vuosina pääkaupunkiseudun ulkopuolelle, kuten Hyvinkäälle ja Sipooseen. Esimerkiksi Kesko on rakennuttamassa Hyvinkäälle 80 000 m²:n varastokokonaisuuden, joka tulee Onnisen ja K-Auton käyttöön.

Pääkaupunkiseudun toimistovajaakäyttö osamarkkinoittain



Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste tilatyypeittäin



Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkina



Merkittävimmät toimisto-, liike-, teollisuus- sekä logistiikkahankkeet pääkaupunkiseudulla, kevät 2024

HELSINKI

- 1 We Land Ruoholahti
- 2 Signe
- 3 Pembroke Vallila
- 4 Kalasataman Horisontti
- 5 Wood City II
- 6 Stora Enson pääkonttori

ESPOO

- 7 Keilaniemen Portti
- 8 Innopoli IV 3. vaihe
- 9 EriCa Green Chemistry Park

VANTAA

- 10 Valmetin pääkonttori
- 11 Kivistön liikekeskus
- 12 Okmeticin tehdas
- 13 DSV:n logistiikkakeskus

Vajaikäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla

	Vajaikäyttöaste (%)		Vapaat tilat (m ²)	
	Q4 23	Q2 23	Q4 23	Q2 23
HELSINKI				
Liiketilat	4,1	4,1	84 000	85 000
Toimistotilat	15,2	14,3	869 000	815 000
Teoll./logistiikka	2,4	3,0	83 000	106 000
ESPOO				
Liiketilat	1,6	1,5	16 000	14 000
Toimistotilat	15,8	15,1	264 000	251 000
Teoll./logistiikka	3,6	2,3	46 000	30 000
VANTAA				
Liiketilat	2,3	2,5	21 000	22 000
Toimistotilat	16,5	14,2	152 000	130 000
Teoll./logistiikka	3,7	3,6	120 000	119 000

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

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat	Ylempi brutto-	Prime-	Tyhjän	Vajaikäyttöaste	
	vuokrataso	tuottovaatimus	tilan määrä	Q4 23	Q4 23–Q2 23
	€/m ² /kk	%	m ²	%	%-yksikköä
Helsingin keskusta					
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	40,00	4,90	81 000	13,4	+1,2
- Ydinkeskustan lähiympäristö	30,00	5,30	58 000	7,8	+0,1
Hakaniemi – Sörnäinen	29,00	5,90	59 000	14,5	+1,1
Vallila – Kalasatama	25,50	6,10	131 000	19,8	+1,2
Pasila	28,50	5,90	54 000	12,6	+6,8
Ruoholahti	25,00	6,10	63 000	17,8	+2,0
Keilaniemi	28,50	5,80	20 000	8,8	+2,4
Otaniemi – Pohjois-Tapiola	22,50	6,50	42 000	19,2	+2,8
Tapiola	22,50	6,50	21 000	16,7	+1,1
Matinkylä – Niittykumpu	20,00	7,40	33 000	19,7	+1,0
Leppävaara	23,00	6,50	54 000	18,9	+0,9
Aviapolis	20,50	7,50	57 000	24,3	+5,2
Pääkaupunkiseutu			1 290 000	15,5	+1,0

Tampere

TEKSTI: LEENA SMEDS



Uutta toimistotilaa rautatieaseman läheisyyteen

Tampereen toimistohankkeet näyttävät tällä hetkellä keskittyvän rautatieaseman läheisyyteen. Noin 11 000 m²:n GO21-toimistohanke valmistui loppuvuodesta Peltokadulle rautatieaseman kupeeseen. Aseman alueen toimistorakentaminen on saamassa jatkoa, sillä eQ suunnittelee 24-kerroksista tornitaloa Tullikamarin ja Rautatieaseman väliin. Suunnitelmissa on noin 20 000 k-m²:n hanke, johon sisältyisi niin toimisto-, hotelli- kuin liiketilaakin. Hanketta tavoitellaan valmistuvaksi vuonna 2026. Itse Rautatieasemakin on saamassa muutoksia. Väylävirasto suunnittelee Tampereen henkilöratapihan uusimista. Suunnitelmiin sisältyy uuden matkaterminaalin rakentaminen Asematunnelin sekä Itsenäisyydenkadun tunneleiden tilalle. Uuden matkaterminaalin on määrä valmistua 2028–2029.

Myös liiketilamarkkina on kehittynyt myönteisesti Tampereen keskustassa, jossa tyhjän liiketilan määrä on laskenut tasaisesti. Erityisesti kauppakeskukset ovat kasvattaneet suosiotaan ja kävijämääriään. Keskustan hyvät sijainnit ovat olleet kysytyjä. Useat toimijat ovat sovittamassa yhteen fyysistä sijaintia ja verkkokauppaa mahdollisimman laajan asiakaskunnan tavoittamiseksi. Tällöin tilojen koosta voidaan tinkiä, mutta saavutettavuudelle annetaan aiempaa suurempi painoarvo.

Liiketilojen uudisrakentaminen keskittyy keskustan ulkopuolelle, pääasiassa kehätien logistisesti hyvillä paikoilla. Rakenteilla on muun muassa Puuilon myymälä Lahdesjärvelle, Kamuxin suurmyymälä Lakalaivaan, Onnisen Mega Express

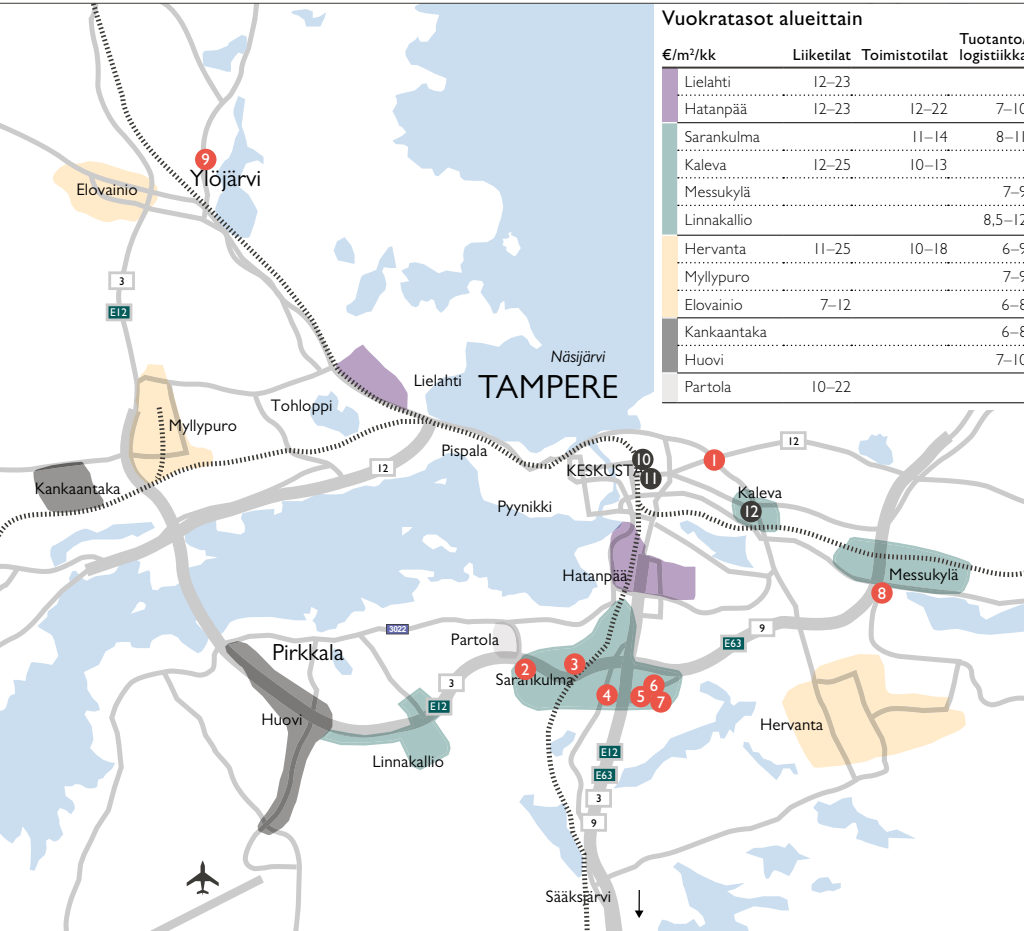
Sarankulmaan, Kaukajärven McDonald's, Kangasalan Biltema sekä Ylöjärven Prisma.

Teollisuus- ja logistiikkatilojen käyttöasteet ovat olleet jo pitkään korkeat. Erityisesti isoja tiloja on niukasti tarjolla. Kehätien varren tontit ovat täyttyneet uusista halleista. Myös Sarankulman, Lakalaivan ja Lahdesjärven perinteisille yritysalueille on toteutettu täydennysrakentamista.

Toimitilakauppoja toteutui aiempaa vähemmän

Tampereen transaktiovuosi oli hiljainen, mutta kaupankäynti aktivoitui hieman loppuvuodesta. Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen myi noin 4 000 m²:n autokauppakiinteistön Hatanpään liikealueelta joulukuussa. Joulukuussa tehtiin toinenkin kauppa, kun Aare Invest osti Myllypurosta noin 5,5 ha:n kiinteistökehityskohteen. Myyjä ContiTech Finland vuokrasi samalla uudet tilat Aare Investiltä Pirkkalan Jasperinkujalta. Alkuvuonna toteutuneisiin kaappoihin lukeutui muiden muassa Hartelan eQ:n asuntorahastolle myymä uudishanke Hervannan pohjoisosasta.

Tampereella olevia kohteita myytiin myös osana suurempia portfoliokauppoja. eQ Liikekiinteistöt -erikoissijoitusrahaston joulukuussa Lähitapiolalle myymistä kolmesta kohteesta yksi sijaitsi Tampereella. Tamperelaisia asuinkerrostaloja myytiin osana kolmea erillistä isoa portfoliokauppaa, joissa ostajina olivat amerikkalainen KKR, Catellan saksalainen rahasto ja eQ:n asuntorahasto.


RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 TOAS Hippos
- 2 Onninen Megaexpress -myymälä
- 3 Instan tuotantotilat
- 4 Kamuxin myymälä
- 5 Puuilon myymälä
- 6 McDonald's Lahdesjärvi
- 7 Salhydron myymälä ja varasto
- 8 McDonald's Kaukajärvi
- 9 Prisma Ylöjärvi

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 10 Asemakeskus ja Pohjoiskansi
- 11 eQ:n tornitalohanke
- 12 Kalevan Prisman laajennus ja Hakametsän Sport Campus

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat (ei koske radanvarren aluetta)	60
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	24,5
Liiketilat	25
Toimistotilat	17
Liiketilat	20
Toimistotilat	16


Kestävää kasvua kaupungin imussa

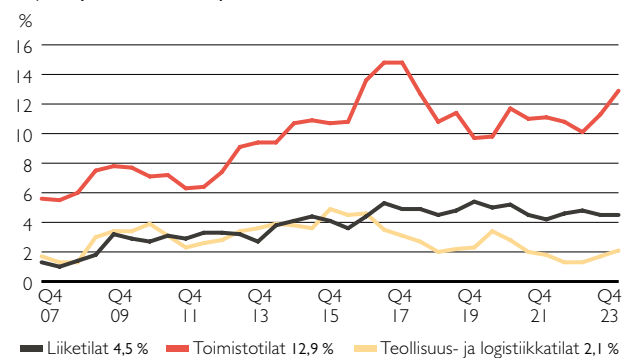
Tampereella on käynnissä lukuisia kehityshankkeita, joista merkittävä osa keskittyy kaupunkirakenteen edistämiseen. Näihin lukeutuvat esimerkiksi raitiotieverkostoa laajentava Linnainmaa–Pirkkala-hanke sekä aiemmin mainittu keskustan uusi matkaterminaali. Rakenteilla olevista toimitilahankeista osa on aloitettu jo ennen talouden käännettä ja saatetaan loppuun kustannustason noususta huolimatta, mutta joitakin hankkeita on jouduttu siirtämään tulevaisuuteen. Esimerkiksi Tammelassa sijaitsevan ”Kesoilin tontin” asuinkerrostalohankkeiden aloituspäätöksiä on lykätty.

Tampereen vetovoima teknologiakeskuksena ja elinvoimaisena kasvukeskuksena ylläpitää tilakysyntää eri tilatyypeissä. Rakenteilla olevia hankkeita yhdistävät erityisesti kestävä kaupunkikehitys sekä vihreä osaaminen esimerkiksi uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisen tai kierrätysasteen kasvattamisen muodossa.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m ²	51 000	122 000	44 000
Prime-tuottovaatimus, %	7,50	7,00	7,75
Prime-vuokra, €/m ² /kk	60,00	24,50	9,50

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaikäyttöasteet Tampereella

Transaktioita Tampereella 2023

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppe
Asuinkerrostalo Hervannassa	Hartela	eQ Asunnot II	n/a	Q1	Asunto
McDonald'sin kiinteistö	BC Real Estate	McDonald's Finland	1,5	Q1	Liike
Kaavakehityshanke Kalevassa	Elisa	YH Kodit	3,7	Q1	Teollisuus
Toimitilakiinteistö	Yksityinen toimija	EAB Value Added Fund III	n/a	Q1	n/a
Visuran teollisuushallit	Visuran konkurssipesä	Koy Muuraustyö	1,3	Q4	Teollisuus
Autokauppa-kiinteistö	Ilmarinen	Yksityinen sijoittaja	n/a	Q4	Liike
Teollisuusrakennus	ContiTech Finland	Aare Invest	n/a	Q4	Teollisuus

Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI



Kauppakeskukset ovat pärjänneet hyvin

Turun keskustaan valmistui pitkästä ajasta lisää modernia toimistotilaa, kun entiset Kelan tilat saneerattiin Eerikinkadulla. Kohteen uusia vuokralaisia ovat muiden muassa Turkuun laajentanut Someron Säästöpankki, Turun kaupungin yrityskylä sekä Retta. Uutta toimistotilaa on valmistunut ja suunnitteilla myös Kupittaa–Itäharjun alueelle. Kupittaa vanhan aseman viereen valmistui liike- ja toimistohanke Station, jonka päävuokralaisena on Keskon päivittäistavarakauppa. Itäharjun puolelle valmistui vuodenvaihteessa InfraCity B -toimistorakennus. Lisäksi lähistöllä on nousemassa AkvaCity-nimeä kantava 2 400 m²:n puurakentamishanke, jonka rakennuttaa Turun TeknologiaKiinteistöt.

Liiketilamarkkinoillakin on tapahtunut. Sukari Capital teki loppuvuodesta merkittävän tonttivarauksen Krossin yritysalueelta Kaarinasta. Kyseessä on noin 3,7 ha:n ja 15 000 k-m²:n kokonaisuus. Kaupungin asiakirjojen mukaan kohteeseen suunnitellaan tilaa vevän kaupan hanketta. Tonttien kauppahinta oli yhteensä lähes puolitoista miljoonaa euroa. Krossin alueen palvelutarjonta laajentui jo vuoden 2023 aikana, kun Julan tavaratalo ja rautakauppa Bygghuset avasivat liikkeensä.

Turun alueen kauppakeskukset ovat pärjänneet hyvin haastavasta markkinatilanteesta huolimatta. Hansan ja Myllyn myynnit kasvoivat viime vuonna jopa keskimääräistä inflaatiota enemmän, ja myös Skanssin myynti on kasvanut. Kyseisten kauppakeskusten kävijämäärätkin ovat kasvaneet.

Hansan suosiota ovat kasvattaneet paitsi uudet liikkeet, myös toriparkin, kauppatorin ja sen ympäristön valmistuminen.

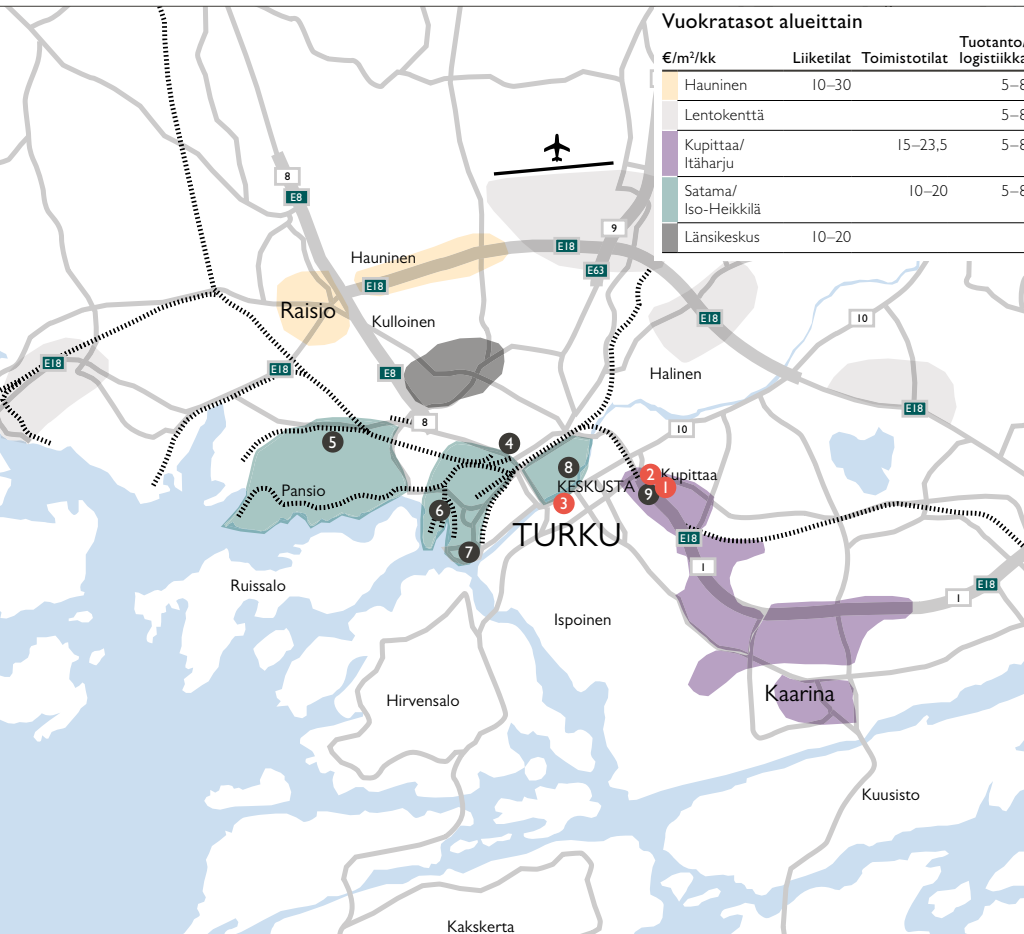
Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöaste on pysynyt alhaisena Turussa. Itäharjulla rakennetaan parhaillaan uutta noin 6 300 m²:n tehdas- ja toimistokiinteistöä biolääkeyritys Biovian Oy:lle. Kiinnostavimmat teollisuus- ja logistiikka-alueet löytyvät edelleen Turun kehätien varrelta, missä vilkkaimmin on rakennettu Liedon Avantin aluetta.

Niam osti Sampotalon

Transaktiomarkkinassa oli rauhallinen vuosi myös Turun alueella, mutta muutamia kauppooja toteutui. Alkuvuonna Turun TeknologiaKiinteistöt osti entisen lääketehdaskiinteistön osoitteesta Biolinja 2. Kiinteistö on rakennettu vuonna 2002 tutkimus- ja tuotekehityslaitokseksi. Kiinteistösijoitusyhtiö Niam osti keskustasta kävelykadun varrelta Sampotalona tunnetun toimistokiinteistön, jonka päävuokralaisena on Turun kaupunki pitkällä sopimuksella. Kaupunki oli myös ostajana yhdessä kaupassa, kun se hankki Senaatti-kiinteistöiltä keskeisellä paikalla sijaitsevan, entisen Venäjän suurlähetystön käytössä olleen rakennuksen 1,6 miljoonalla eurolla.

Merkittäviä kaupunkikehityshankkeita etenemässä

Turun Ratapihan Kehitys ja SRV allekirjoittivat kehitysvaiheen esisopimuksen, joka kattaa uuteen kaupunginosaan suunnitellun monitoimiareenan ja siihen liittyvien hotellin, toimiston


RAKENTEILLA OLEVA HANKE

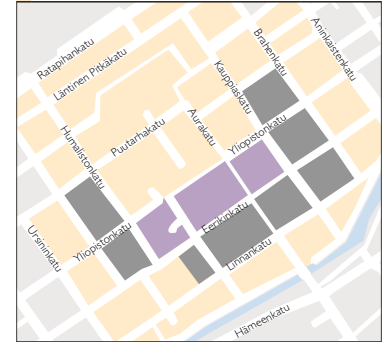
- 1 Akvacity teollisuus- ja toimistokiinteistö
- 2 Biovianin lääketehdas
- 3 Musiikkitalo

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

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

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	45
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	23,5
Liiketilat	30
Toimistotilat	16
Liiketilat	20
Toimistotilat	13



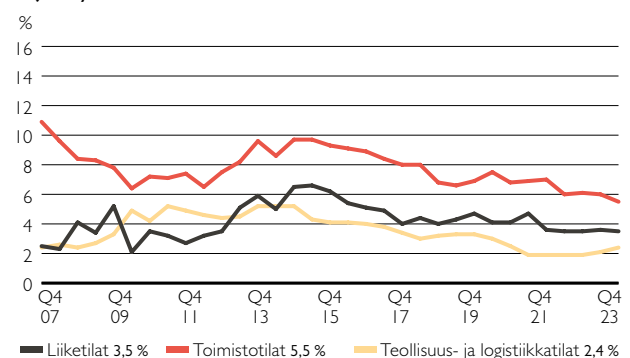
ja pysäköintilaitoksen kehittämisen ja rakentamisen. Kokonaisuuden toteuttamisesta vastaa Turun Ratapihan Kehitys yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Ratapihan areenakokonaisuuden rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vuoden 2025 aikana, kun ratapihan esirakentaminen on saatu päätökseen.

Satama–Varissuo-raitiotiehankkeen valmistelussa siirryttiin syksyllä toteutussuunnitteluvaiheeseen. Raitiotie on kokonaisvaltainen kaupunkikehityshanke, joka määrittää Turun ja kaupunkiseudun kehitystä vuosikymmenien päähän. Raitiotie kulki niin kutsutun Kupittaa Kärjen, eli Kupittaa ja Itäharjun yhdistävän kansirakenteen halki. Tavoitteena on rakentaa Kupittaa aseman ympärille asumisen, palveluiden ja työpaikkojen vetovoimainen keskittymä. Alueelle on tarkoitus rakentaa myös Turun ammatti-instituutin kampus.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m²	34 000	48 000	54 000
Prime-tuottovaatimus, %	7,75	7,00	7,25
Prime-vuokra, €/m²/kk	45,00	23,50	9,00

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Turussa

Transaktioita Turussa 2023

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppe
Lääketehdaskiinteistö	n/a	Turun Teknologia kiinteistöt	n/a	Q1	Teollisuus
75 asuntoa Kirstinpuistoon	Bonava	eQ Oivat kaupunkikodit	n/a	Q1	Asunto
95 vuokra-asuntoa	Mangrove	Premico residential fund III	n/a	Q1	Asunto
Liikekiinteistö	Sukari Kiinteistöt	Sagax Finland	8	Q2	Liike
Teollisuusrakennus	Borg Kiinteistöt	Kirtäjät Consulting	1,7	Q2	Teollisuus
Sampotalo	Schroders	Niam	n/a	Q3	Toimisto
Entinen Venäjän pääkonsulaatti	Suomen Valtio	Turun kaupunki	1,6	Q4	Toimisto
Liikekiinteistö	Yksityinen	Rakennuskartio	1,3	Q4	Liike
29 000 m²:n tuotekehitysyksikkö	Neanatal Finland	Nordisk Renting	38,7	Q4	Teollisuus

Oulu

TEKSTI: JUKKA UUSITALO



Keskustan toimistoilla yhä vahva kysyntä

Oulun toimistokysyntä keskittyy keskustan laadukkaisiin tiloihin. Ero nykyaikaisten tilojen ja teknisesti heikompien tilojen vuokrissa ja vuokrattavuudessa on edelleen kasvanut. Myös Oulun markkinassa osa toimijoista on pienentämässä toimistotilojaan, mutta samalla pieniltä tiloilta vaaditaan entistä enemmän. Vuokralaiset ovat valmiita maksamaan hyvästä sijainnista, tilojen toimivuudesta ja hyvästä teknisestä kunnosta.

Keskustan liiketilojen käyttöaste on pysytellyt hyvällä tasolla. Yksittäisiä huoneistoja on toki vapaana, mutta ylitarjonnasta ei voi puhua. Jo ennen pandemiaa alkanut keskustan kivijalkaliikkeiden vuokrien lasku on pysähtynyt.

Teollisuus- ja varastotilojen markkinassa ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Vajaakäyttö on pysynyt matalana, ja moderneihin tiloihin pääsee yleensä vain uudishankkeiden kautta.

Sagax osti neljä kiinteistöä

Toimistotransaktioita nähtiin Oulussa viime vuonna muutama. Syksyllä DEASin rahasto myi Oulunsalossa sijaitsevan Aeroporti-toimistokiinteistön paikallisille sijoittajille. Loppuvuodesta Rakennusliike Lapti myi Krouvintiellä sijaitsevan toimistokiinteistön LähiTapiolan rahastolle.

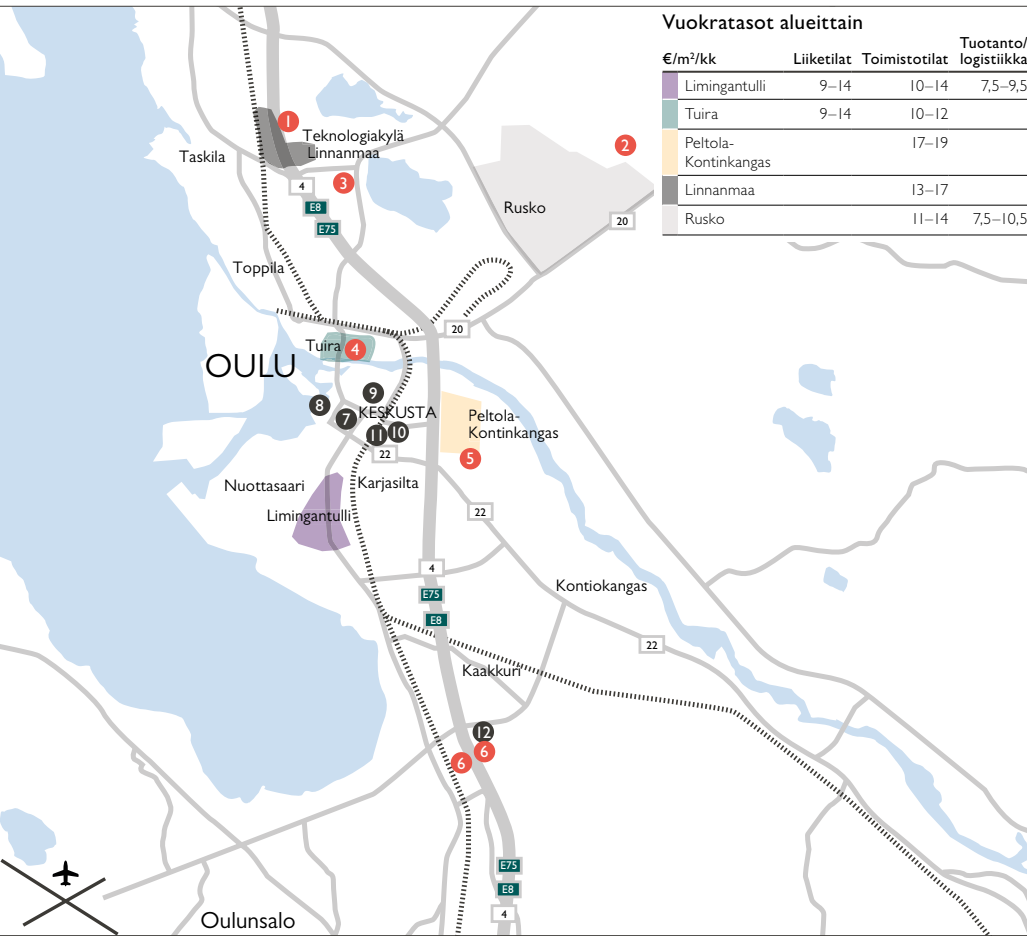
Muutamia liiketilatransaktioitakin saatiin maaliin. Keväällä Terwarahasto ja Terwa Kiinteistökehitys myivät neljä kiinteistöä Sagaxille: Vehon hyötyajoneuvoyksikön, Ahlsellin Oritkarin toimipisteen, Ahlsellin ja Omexomin Ruskon toi-

mipisteen sekä Onnisen Takalaanilassa sijaitsevan myymälän. Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt osti uudehkon päivittäistavarakaupan Kellon kaupunginosasta loppukesästä. Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu Keskolle pitkällä pääomavuokrasopimuksella. Myyjänä kaupassa oli Technocampus. Kyseessä on tyypillinen vähäriskinen kohde, joille riittää kysyntää epävarmassakin markkinassa. CapManin rahasto osti Oulun Kuvernöörin kiinteistöyhtiön marraskuussa ja saneeraa keskustan toimistokäytössä olevan rakennuksen osaksi Lapland Hotels Oulua. Saneerauksen myötä hotellin huonekapasiteetti kasvaa 95 huoneella.

Tammikuussa 2024 Oulun Energia osti Kalevalta vuonna 2017 valmistuneen noin 3 000 m² toimistorakennuksen. Oulun Energia ottaa tilat omaan käyttöönsä, ja Kalevan toiminnot siirtyvät vuokratiloihin ydinkeskustaan.

Huomattava määrä julkisia hankkeita

Oulun kaupunki investoi noin 650 miljoonaa euroa seuraavan kolmen vuoden aikana. Suurimpia investointeja ovat uuden vesiliikuntakeskuksen rakentaminen Raksilaan, museo- ja tiedekeskus Tietomaan yhteyteen sekä Jääkäriin kankaan monitoimitilat Hiukkavaaraan. Tänä vuonna valmistuvat kaupungintalon peruskorjaus, Linnanmaan uusi uimahalli ja Maikkulan koulun peruskorjaus. Myös asemakeskushanke etenee. Toteutusta varten Oulun kaupunki osti Senaatti-kiinteistöiltä junaradan itäpuolen maa-alueen sekä alueella sijaitsevat linja-autoaseman rakennuk-


RAKENTEILLA OLEVA HANKE

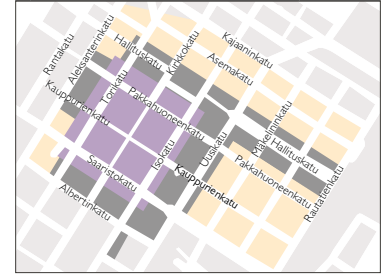
- 1 Nokia kampus
- 2 Poliisitalo ja vankila
- 3 Linnanmaan uimahalli
- 4 Tuiran monitoimitalo
- 5 Yliopistollisen sairaalan uudishanke
- 6 Oulunportin ja Kaakkurin liikealueet

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 7 Osuuspankin uudisrakennus
- 8 Terwa Tower
- 9 Toimistohanke Kasarmintiellä
- 10 Raksilan marketalue
- 11 Areena- ja Asemakeskushanke
- 12 Lidl Kaakkuri

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	50
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	25
Liiketilat	18
Toimistotilat	15
Liiketilat	15
Toimistotilat	15



set. Kaupungin investointeja kirittää Oulun valinta vuoden 2026 Euroopan kulttuuripääkaupungiksi.

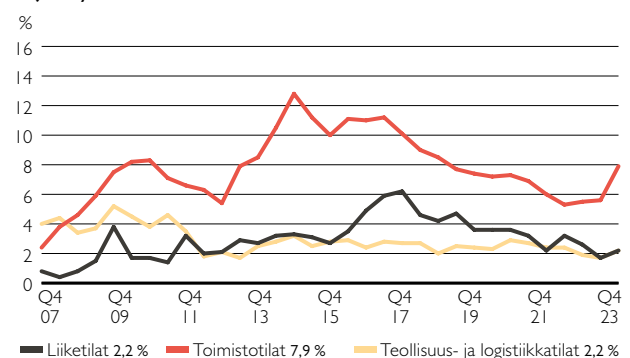
Oulun Yliopistollisen sairaalan miljardihankkeen rakentaminen jatkuu edelleen. Ruskossa ovat käynnissä Senaatin rakennuttaman pääpoliisiaseman ja vankilan rakennustyöt, joiden kustannus on yhteensä noin 130 miljoonaa euroa.

Ydinkeskustan yksityisrahoitteiset hankkeet ovat pääosin asuinkerrostalokohteita. Suunnitteilla olevassa Asemanportti-hankkeessa on myös toimisto- ja liiketilarakentamista noin 3 600 m². Torinrantaan suunnitellun, vähintään 18-kerroksisen Terwa Tower -hankkeen suunnittelu ja asemakaavoitus etenevät. Nokian käyttöön vuonna 2025 valmistuvan noin 55 000 m²:n hankkeen rakentaminen on käynnissä Linnanmaalla. Oulunportin uuden liikealueen rakentaminen jatkuu. Alueelle ollaan sijoittamassa esimerkiksi autoliikkeitä. Kaakkurin puolelle rakentuu 9 000 m²:n liikerakennus, johon tehdään uudet tilat muiden muassa Rustalle ja Stadium Outlet -myymälälle.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m ²	18 000	51 000	34 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	7,75	8,25
Prime-vuokra, €/m ² /kk	50,00	25,00	10,00

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokrat

Vajakaäyttöasteet Oulussa

Transaktioita Oulussa 2023

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
EMC:n liikerakennuskiinteistö	Euro Motor Center	Eveli Logistiikkakiinteistö	n/a	Q1	Liike
Kaksi betonielementtitehdasta	Ilmarinen	n/a	n/a	Q2	Teollisuus
Asuinrakennus	Koy Ususikatu 64	Pajala Pohjois-Suomi	5,5	Q2	Asunto
4 kiinteistöä	Terwarahasto I ja Terwa Kiinteistökehitys	Sagax Finland	17	Q2	Liike & Teollisuus
Kaavakehityshanke keskustassa	Suomen Yliopistokiinteistö	Oulun Rakennusteho	7	Q2	Julkinen (Asunto)
Päivittäistavarakauppa	Technocampus	UB Suomi Kiinteistöt	n/a	Q3	Liike
Toimistokiinteistö	DEAS Property Fund Finland I	Paikallinen yksityinen sijoittaja	n/a	Q4	Toimisto
Koy Oulun Kuvneröörin toimistokiinteistö	Yksityisiä sijoittajia	Capman Hotels II	n/a	Q4	Toimisto
Toimistokiinteistö	Lapti Group	Lähtäpiela Aluekiinteistöt	n/a	Q4	Toimisto

Lahti

TEKSTI: MÄTTI SISTO



Kempower aikoo laajentaa tuotantotilojaan

Keskustan pieni toimistotilakanta kasvoi, kun Crazy Town avasi viime toukokuussa noin 1 000 m²:n toimistohotellin ydinkeskustassa sijaitsevan Kulmalan talon toiseen kerrokseen. Keskusta-alueelle saatiin myös lisää modernia toimistotilaa, kun valtion virastotalon tilauudistushankkeen ensimmäinen vaihe valmistui kesäkuussa. Senaatti-kiinteistöt modernisoi tiloja yhteensä noin 12,5 miljoonalla eurolla, ja remontti saadaan päätökseen tulevana kesänä.

Eryityisesti keskustan parhaiden sijaintien pienet liiketilat olivat kysytyjä viime vuonna. Kauppakeskus Trio sai täytettyä tilojaan usealla uudella vuokralaisella, joihin kuuluivat esimerkiksi Click Shoes, Sinsay ja Cropp. Trion vähemmistöomistaja Hämeen Osuuspankki päätyi pienentämään tilojaan ja laittoi ylimääräiset tilansa vuokralle.

Sähköajoneuvojen pikalatauslaitteita valmistava Kempower avaa kuluvan vuoden aikana asteittain uuden noin 10 000 m²:n tuotantolaitoksen Isku Centeriin. Uusi tuotantolaitos kaksinkertaistaa Kempowerin tuotantotilat Euroopassa. Myös yhtiön alihankkija Elektropoint suunnittelee kaksinkertaistavansa tilansa Metsä-Pietilässä vajaan 3 000 m²:n laajenuksella.

Viime vuonna valmistui Viking Maltin uusi mallastamo Kujalassa, ja Metsä-Pietilään jo pari vuotta sitten valmistunut singaporelaisen perheen rahoittama vedenpullottamo aloitti toimintansa lokakuussa.

Kaupunki myi kuntoutussairaala Jalmarin

Lahten kaupungin vuonna 2022 myymä sote-keskus on saanut runsaasti mediahuomiota tiloihin vuokralaiseksi jääneen Päijät-Hämeen hyvinvointialueen pyrkiessä eroon epätehokkaiksi kokemistaan tiloista. Kaupungin kiinteistömyynnit saivat jatkoa viime toukokuussa, kun noin 18 000 m²:n laajuinen kuntoutussairaala Jalmar myytiin lähes 36 miljoonalla sveitsiläisen Swiss Life Asset Managersin rahastolle. Sairaalan tontti jäi kaupassa kaupungille.

Paavolaan tulossa uusi hypermarket

Heikko taloustilanne on hidastanut yksityisten hankkeiden etenemistä Lahdessa. Fazer ilmoitti jättävänsä makeistehtaansa ainakin toistaiseksi Lappeenrantaan. Lahteen siirtyisi vain Vantaalla nykyisin sijaitseva suklaatehdas, mikä lähes puolittaisi Fazerin alun perin suunnitellun investoinnin Lahteen. Lisäksi Kärkkäisen samalle alueelle kaavaileman logistiikkakeskuksen aikataulu on pitkittynyt. Kärkkäisen Renkomäkeen suunnittelema myymälälaajennus peruuntui ainakin väliaikaisesti, sillä laajennus toteutettiin Ylivieskassa. Asuinrakentamisessa vähäinen väestönkasvu ja heikko taloustilanne näkyvät myös hengähdystaukona.

Muutamista vastoinkäymistä huolimatta Lahteen suunnitellut investoinnit ovat tuomassa kaupunkiin merkittävästi lisää työpaikkoja lähivuosina. Fazerin suklaatehdas on

Yhteistyökumppanimme:

 Suomen Toimitila Oy
 www.ttilaa.fi

Vuokratasot alueittain

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

RAKENTEILLA OLEVA HANKE

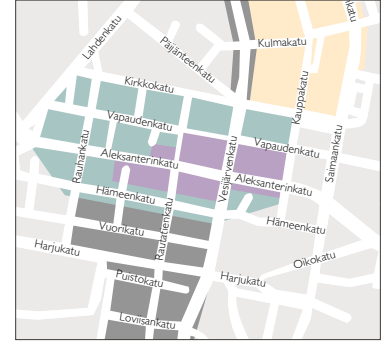
- 1 Fazerin tehdas
- 2 Kempowerin tuotantolaitos
- 3 Paavolan Citymarket
- 4 Nelon tontin asuinrakentaminen

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 5 Iskun kortteli
- 6 Paavolan tornitalohankkeet
- 7 Elektropointin laajennus
- 8 Monitoimiareena
- 9 Scandicin hotellisaneeraus
- 10 Vientikerman ja vanhan poliisitalon asuinkorttelit

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

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



tuomassa Pippo-Kujalaan runsaasti alihankintaansa, mikä näkyy tonttien korkeana varausasteena. Tehtaan 34 hehtaarin tontista on tehty 6,5 miljoonan euron esisopimus. Hankkeen rakentamista suunnitellaan vuosille 2025–2027. Tonttien käytössä vähiin seudullista yhteistyötä on pyritty lisäämään, jotta halukkaille saataisiin sopivia tontteja.

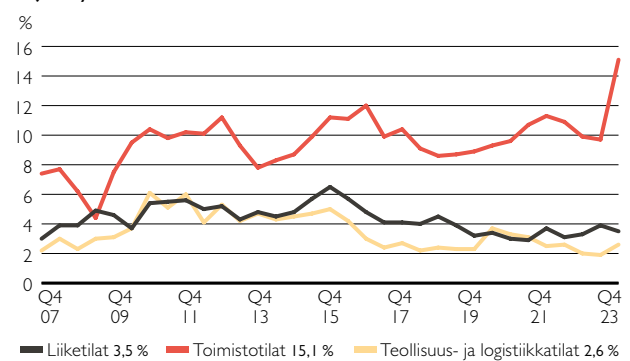
Luhdan kortteli sai viime vuoden lopulla viimein lähtölaukuksensa, kun Kesko osti Luhta-Kiinteistöiltä kaksi tonttia, joille se aikoo rakentaa uuden noin 9 500 m²:n hypermarketin. Luhta-Kiinteistöille jää kortteliin yhä kuusi tonttia ja noin 37 000 k-m² käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tonteille on alustavasti suunniteltu muiden muassa kuusikerroksista asuinrakennusta, jopa 18-kerroksista toimitilarakennusta ja pysäköintitiloja.

Julkisista hankkeista ovat suunnittelupöydällä esimerkiksi keskussairaalan laajennus 150 miljoonalla, mikä ajoittuisi vuosille 2024–2027. Kaupunki kaavailee uutta monitoimiareenaa joko urheilukeskukseen tai Radanvarren alueelle. Kisapuiston pääkatsomon hankekin vaikuttaisi viimein etenevän.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m ²	28 000	43 000	50 000
Prime-tuottovaatimus, %	9,00	9,00	8,50
Prime-vuokra, €/m ² /kk	40,00	19,00	7,00

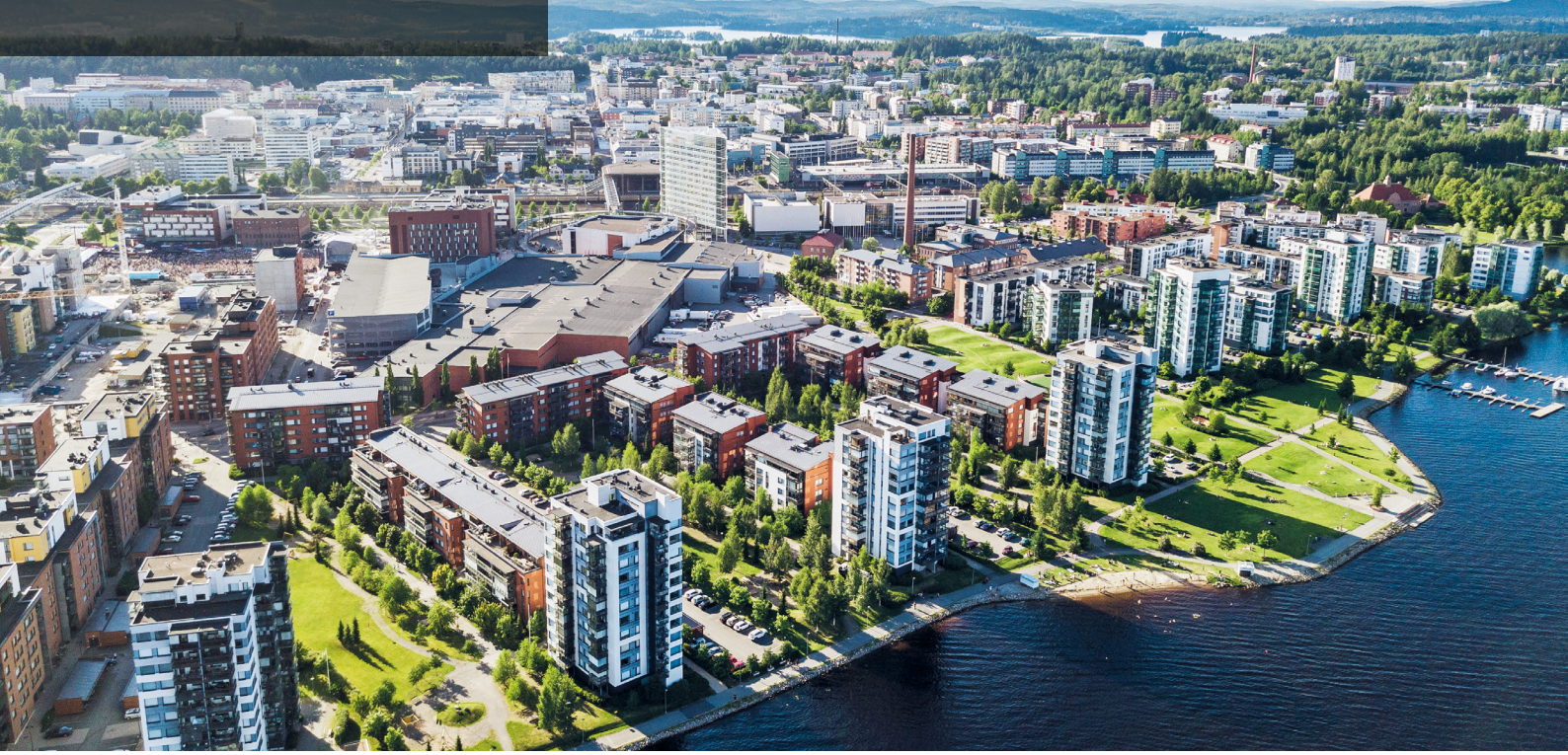
Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokratukset

Vajakaäyttöasteet Lahdessa

Transaktioita Lahdessa 2023

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Salpausselän kuntoutussairaala	Lahden kaupunki	Swiss Life Asset Managers Nordic	35,7	Q2	Julkinen
28 asunnon rivitalokohde	Lahden Talot	Sijoitusasunnot.com Group & Horisontti Group	n/a	Q4	Asunto
Liikekiinteistö	Luhta-Kiinteistöt	Kesko	5,5	Q4	Liike
Teollisuuskiinteistö	Spatium toimitilat	Fincap DC Cop	6	Q4	Teollisuus

Jyväskylä

TEKSTI: MIKKO HIRVI



Toimitilakysyntä keskittymässä suosituimpiin sijainteihin Toimistomarkkinan kysyntä hiljeni viime vuonna hieman, mutta Jyväskylän ydinkeskustassa on edelleen kova kysyntä moderneille toimistotiloille. Yritysten epävarma taloustilanne on näkynyt lyhempinä sopimusmaturiteetteina verrattuna pandemiaa edeltävään aikaan. Toteutuessaan Kankaan alueen Optimes Business Gardenin toinen vaihe sekä Hipposhankkeen osaamiskeskus tuovat lisää toimistotilaa markkinaan.

Ydinkeskustan liiketiloihin haetaan uusia käyttäjiä haastavassa markkinassa. Kauppakeskuksiin soveltuvat toimijat ovat keskittyneet Sokkarin ja Forumin kiinteistöihin. Alhaisen kysynnän vuoksi liiketiloja muutetaan myös ravintola- ja sote-alan palvelutoimintaan. Ydinkeskustaan on avautumassa kaksi isoa valtakunnallista kuntokeskusta pitkään tyhjinä olleisiin tiloihin.

Seppälän alueen liiketilat ovat edelleen kysytyjä. Erityisesti hyväkuntoisille tiloille näyttäisi olevan kysyntää, ja Ahjokadun päähän onkin aloitettu uudishanke. Usea merkittävä toimija on kiinnostunut alueesta, mutta soveltuvat tilat puuttuvat.

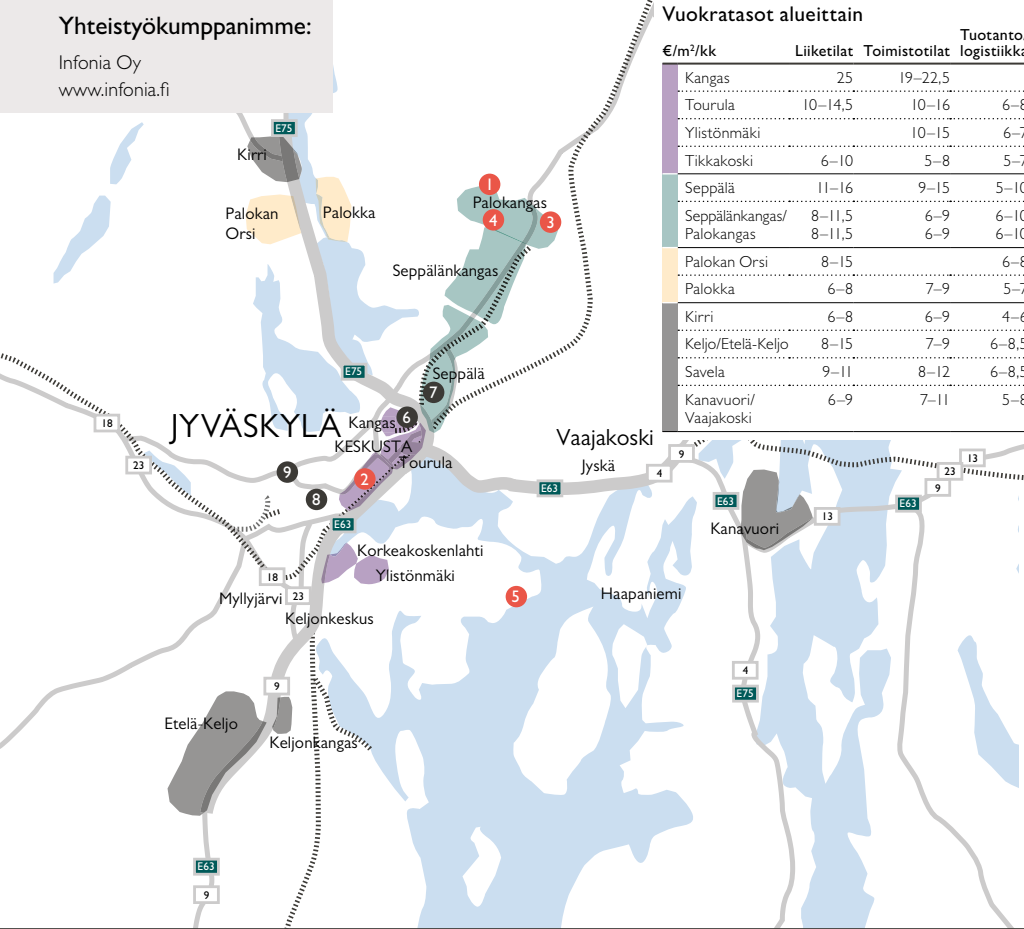
Palokanorren liikealueella suurin muutos oli Kodin Terran lopettaminen ja kiinteistön tyhjeneminen noin vuosi sitten. Jyväskylän kaupunki ja Lantmännen ovat aloittamassa entisessä rautakauppakiinteistössä vuokralaisina. Palokan alueen kysyntä on ollut hyvällä tasolla, mistä osoituksena monet pidempäänkin tyhjiillään olleet liiketilat ovat täyttyneet. Muiden muassa GoGo-kuntosaliketju on laajentanut alueelle.

Kukkula-alueen sopimuskokonaisuus allekirjoitettiin

Jyväskylän transaktiomarkkina oli viime vuonna suhteellisen hiljainen, mutta muutamia kauppvoja kuitenkin toteutui. DEASin hallinnoima Property Fund Finland I -rahasto myi teollisuuskiinteistö Miilunkatu 5:n huhtikuussa. Ostajana kaupassa olivat Järvi-Suomen Elintarvike Oy ja Marja- ja Vihannesmestarit Oy. Kohde rakennettiin vuosina 2003 ja 2009 rakennuskonevuokraamo Cramolle, joka rakennuttaa uutta toimipistettä Seppälänkankaalle Postin logistiikkaterminaalin viereen.

Keski-Suomen hyvinvointialue allekirjoitti heinäkuun alussa Apitaren ja Jyväskylän Kukkulan Kehityksen kanssa Kukkula-alueen kiinteistökauppoja ja vuokrasopimuksia koskevan sopimuskokonaisuuden. Sekä Apitare että Jyväskylän Kukkulan Kehitys ovat Investors Housen, Ovaron ja Royal Housen tasaosuuksin omistamia yhtiöitä. Jyväskylän Kukkulan Kehitys osti alueella säilytettävät rakennukset maa-alueineen. Hyvinvointialue solmi vuoteen 2041 ulottuvan vuokrasopimuksen Apitaren kanssa. Apitare osti alueelta kiinteistökokonaisuuden jo vuonna 2021. Uuteen vuokrasopimukseen sisältyy optio, joka mahdollistaa hyvinvointialueelle kiinteistöjen takaisinoston Apitarelta vuokrasopimuksen päättyessä.

Jyväskylän Kukkulan Kehitys oli mukana toisessakin kaupassa, jossa se myi 46 asuntoa asuntosiirtoyhtiölle. Lisäksi Ovaro osti noin 2 500 m²:n toimistokiinteistön Sijoitusasunnot.com:ilta. Velaton kauppahinta oli 3 miljoonaa euroa.


RAKENTEILLA OLEVA HANKE

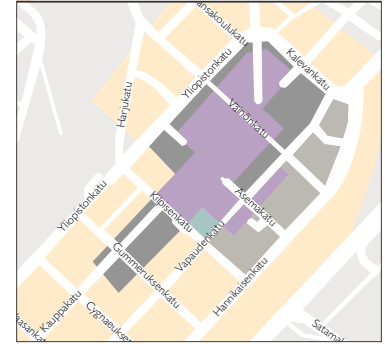
- ① Cramon uudet tilat
- ② Time Hostel
- ③ Lapin Kumin uudet tilat
- ④ Varistorakennus
- ⑤ Pienteollisuustilaja

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- ⑥ Optimes Business Garden 2. vaihe
- ⑦ Gummerustalo II
- ⑧ Hippos-hanke
- ⑨ Kukkula-hanke

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	40
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	22,5
Liiketilat	15
Toimistotilat	15
Liiketilat	13
Toimistotilat	12,5


Useita kaavoitushankkeita käynnissä

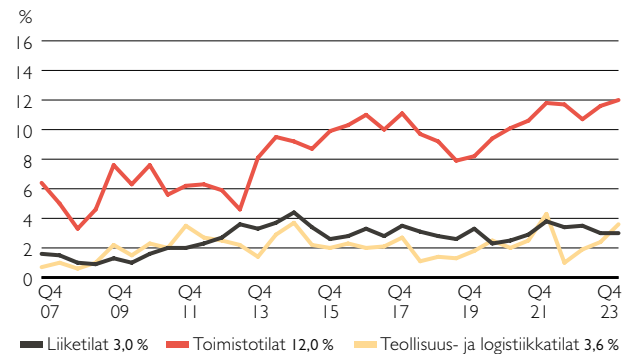
Jyväskylässä on suunnitteilla useita asuinrakentamisen hankkeita. Ydinkeskustassa sijaitsevaan Forumin ja Valtiontalon kortteliin suunnitellaan täydennysrakentamista. Tontille tulisi muun muassa 9-kerroksinen kerrrostalo. Kiväärיתהאן alueelle on suunniteltu 7-kerroksisia taloja. Tapionkadulle on tarkoitus rakentaa kaksi uutta kerrostaloa Pienteollisuustalo Oy:n nykyisten rakennusten tilalle.

Asuinhankeiden lisäksi Keljonkankaan ABC:n yhteyteen ollaan kaavoittamassa tilaa päivittäistavarakaupalle. Kivistön työväentalon paikalle suunnitellaan päiväkotia, asuntoja ja kauppa. Uudet rakennukset palvelisivat koko Halssilan aluetta. Toyotan rallitalli haluaa kehittää uuden teknologiakeskuksen Majajärven alueelle. Keskukselle ollaan kaavoittamassa tonttia pika-aikataululla.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m ²	29 000	48 000	45 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,75	8,75	9,00
Prime-vuokra, €/m ² /kk	40,00	22,50	9,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Jyväskylässä

Transaktoita Jyväskylässä 2023

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Teollisuusvarasto (kierrätyskeskus)	Jyväskylän katulähetys Ry	Ouneva	2	Q1	Teollisuus
Teollisuuskiinteistö	DEAS Property Fund Finland I Ky	Järvi-Suomen Elintarvike ja Marja- ja Vihannesmestarit	n/a	Q2	Teollisuus
K-kauppa	Marja- ja vihannesmestarit	Kesko	2	Q2	Liike
Kukkula-hanke, vaihe II	Keski-Suomen hyvinvointialue	Apitare & Jyväskylän Kukkula Kehitys	n/a	Q3	Julkinen
Toimistokiinteistö	Sijoitusasunnot.com	Ovaro Kiinteistösisjoitus	3	Q3	Toimisto
46 asuntoa	Jyväskylän Kukkulan Kehitys	n/a	n/a	Q3	Asunto

Vaasa

TEKSTI: EVERT REPONEN



© Vaasan kaupunki / Antti Flander

Sokos palaa Rewelliin

Vaasan liiketilakanta kasvoi, kun huonekaluketju Jyskin uusi XL-myymäla valmistui Klemetilään viime elokuussa. Uusi rakennus on kooltaan 1 900 m², mikä tekee siitä Suomen toiseksi suurimman Jysk-myymälan.

Sokos on palaamassa juurilleen ja avaamassa tavaratalon entisiin tiloihinsa kauppakeskus Rewelliin. Myymälässä ovat käynnissä muutostyöt, joiden on määrä valmistua kevään aikana. Tiloissa on toiminut H&M-vaatemyymäla yli 26 vuotta. H&M jatkaa ainoastaan Kivihaan GW-Galleriassa.

Keskustan Original Sokos Hotel Royalia uudistetaan ja peruskorjataan vaiheittain vuosien 2023–2025 aikana. Hotellin 11-kerroksinen torniosa on juuri valmistumassa. Koko hankkeen valmistuttua hotellissa on yli 260 huonetta, neljä ravintolaa, kokous- ja tapahtumatiloja sekä saunaosasto.

Muutamia kiinteistökauppoja vaikeasta markkinasta huolimatta

Vaasan yliopisto osti Palosaaren EnergyLab-kiinteistön VP Facilitiesilta maaliskuussa. Yliopisto oli rakennuksessa aiemmin vuokralla. Rakennus on kooltaan noin 3 000 m², ja siellä sijaitsee yliopiston polttomoottori- ja polttoainelaboratorioita.

Kesäkuussa VP Facilities puolestaan osti Runsorintie 10–12 sekä Tarhaajantie 5 -kiinteistöt Logicorilta. Kohteet sijaitsevat keskellä Vaasa Airport Park -yrityspuistoa. Runsorintie 10–12 -kiinteistöllä sijaitsee noin 7 100 m²:n tuotantohalli, joka on

vuokrattu muun muassa yrityspuistossa jo toimivien Energy-Vaasa-yritysten käyttöön. VP Facilities aikoo kehittää kohdetta vastaamaan entistä paremmin vuokralaisten nykyisiä käyttötarpeita. Tarhaajantie 5 -kiinteistöllä on pienehkön varastorakennuksen lisäksi käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa uusia tuotanto- ja logistiikkatiloja Runsorin yrityskeskittymässä.

Ohjelmistoyritys Neotide osti Domus Bothnica -nimisen rakennuksen Palosaarelta joulukuussa. Yritys oli ollut rakennuksessa vuokralaisena lähes 14 vuotta. Myyjinä olivat Vaasan yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistöyhtiö ja Palosaaren yrityskeskus, jotka kumpikin omistivat kohteen osakkeista 50 %. Kohde rakennutettiin 15 vuotta sitten 5,6 miljoonalla eurolla. Rakennuksen ylläpitokustannukset osoittautuivat ylioppilaskunnalle suuriksi suhteessa tilojen matalahkoon käyttöasteeseen.

Hyviä GigaVaasa-uutisia

Loppuvuodesta kuultiin useita positiivisia uutisia GigaVaasa-hankkeiden osalta. Kiinalaisyhtiö Shanshan teki suunnitteluvuorauksen 52,5 hehtaarin tontista rakentaakseen anodimateriaalitehtaan Mustasaareen. Tehtaan tavoitteena on tuottaa yli 100 000 tonnia anodimateriaaleja vuodessa. Hanke toisi toteutuessaan yli tuhat uutta työpaikkaa Vaasaan. Shanshan on ryhtynyt valmistelemaan ympäristövaikutusten arviointia ja pyrkii käynnistämään tuotannon ensimmäisen vaiheen vuonna 2026.

Yhteistyökumppanimme:

 Vaasa Facilita Oy Ab
 www.vaasafacilita.fi

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Kivihaka	8–14		
Klemettilä/ Strömberg	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

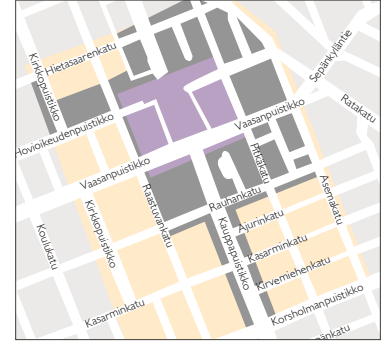
- 1 Original Sokos Hotel Royalin uudistus
- 2 K-Citymarketin laajennus
- 3 Mustasaaren keskuskuoli
- 4 Mustasaaren uimahalli
- 5 VEO:n tuotantotilojen laajennus

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 6 Kivikiila-toimitilahanke
- 7 Vanhan Vaasan sairaalan uudisrakennus
- 8 Seurakuntakeskuksen uudistus
- 9 Vöyrinkaupungin uusi alue
- 10 Shanshan anodimateriaalitehdas
- 11 Epsilon Advanced Materials anodimateriaalitehdas
- 12 Freyr Batteryyn akkutehtaat

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

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



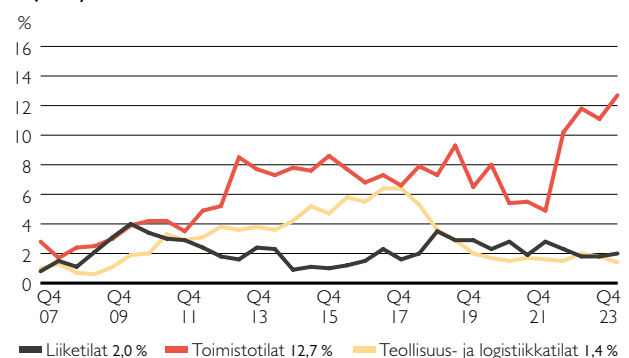
Myös intialaisyhtiö Epsilon Advanced Materials suunnittelee anodimateriaalitehdasta GigaVaasaan. Yhtiö pyrkii aloittamaan tehtaan rakentamisen jo tänä vuonna. Suomen Malmijalostus toimii hankkeessa Epsilonin yhteistyökumppanina. Yhtiöt jättivät hanketta koskevan YVA-ohjelman Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle huhtikuussa. Hankkeeseen on palkattu suomalainen projektipäällikkö, joka aloitti tehtävänsä vuoden alussa.

Suomen Malmijalostus aloitti yhteistyön myös Freyr Batteryyn kanssa helmikuussa 2023. Freyr on suunnitellut sekä katodimateriaali- että kennotehdasta GigaVaasaan. Hankkeille on varattu noin 40 ja 130 hehtaarin tontit alueelta. Kennotehdashanke on kuitenkin viivästymässä, sillä yhtiö on aikeissa rakentaa kennotehdasta ensin Yhdysvaltoihin. Katodimateriaalitehdashanketta viedään eteenpäin suunnitellusti Vaasassa, ja hanke onkin edennyt ympäristölupavaiheeseen.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikka
Vapaat tilat, m ²	10 000	39 000	12 000
Prime-tuottovaatimus, %	9,00	9,00	9,00
Prime-vuokra, €/m ² /kk	45,00	17,25	8,00

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokratukset

Vajaikäyttöasteet Vaasassa

Transaktioita Vaasassa 2023

Kohde	Myyjä	Ostaja	Kvartaali	Tilatyyppi
EnergyLab-kiinteistö	VP Facilities	Vaasan yliopisto	Q1	Julkinen
Tuotantohalli	Logicor	VP Facilities	Q2	Teollisuus
Ylioppilastalo Domus Bothnica	VYY Holding ja Palosaaren Yrityskeskus	Neotide	Q4	Toimisto

Muut kasvukeskukset

TEKSTI: EVERT REPONEN



Kuopiossa suhteellisen aktiivinen transaktiovuosi

Koko maan alhaisesta kaupankäyntivolyymista huolimatta Kuopiossa tehtiin viime vuonna useampia kiinteistökauppoja. Kesko osti helmikuussa Kuopion torin kulmalla sijaitsevan Tulliportinkatu 33 -kiinteistön. Helmikuussa toteutui toinenkin kauppa, kun Senaatti-kiinteistöt ja SOK myivät Kuopion Kirjatalon. Vuonna 1975 valmistuneen rakennuksen kokonaispinta-ala on 15 535 m². Kiinteistön osti Kuopion Woodi.

Nordisk Renting osti Neulamäen paloaseman WasaGroupilta maaliskuussa. Paloasema oli kaupantekohetkellä vielä rakennusvaiheessa, ja siitä tulee valmistuessaan pääpelustus-asema, jonka vuokralaisena on Pohjois-Savon hyvinvointialue. Northern Horizonin Aged Care IV -rahasto osti Autismisäätiön käyttöön rakennettavan noin 2 000 m²:n hoivarakennuksen Hoivarakentajat Oy:ltä. Kauppa toteutui heinäkuussa.

Osuuskauppa myi autokauppakiinteistöjä Porissa

Satakunnan osuuskauppa myi Porin Helmenttiellä sijaitsevia liikekiinteistöjään kesäkuussa. Alueella on autokauppojen keskittymä, ja myös myydyissä kiinteistöissä on autokauppatoimintaa. Kiinteistöjen myynti liittyi osuuskaupan päätökseen myydä Palin Oy:n autoliiketoiminta oululaiselle Wetterille 1,3 miljoonalla eurolla.

Kauppakeskus Puuvilla päätti laajentaa aurinkovoimalaansa lähes 3 000 aurinkopaneeliin. Voimala tuottaa sähköä kauppakeskuksen tarpeisiin. Cityconin omistama Kauppakeskus IsoKarhu ilmoitti alkukevästä useista uusista vuokralaisista, joihin lukeutui tanskalainen päivittäistavaraketju Normal.

Tahkoluotoon kaavailun vanadiinin talteenottolaitoshankkeen potentiaalinen rahoittaja Neometals vetäytyi hankkeesta vaikean markkinatilanteen vuoksi. Hankeyhtiö Novana on jatkanut rahoitusneuvotteluja. Laitoksella on jo ympäristölupa, ja sen toiminta pyritään aloittamaan vuonna 2026.

Aallokon kaupassa syntyi sopu Seinäjoella

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue osti eQ Yhteiskunta-kiinteistöt -rahastolta 81,1 % Aallokon rakennuskokonaisuudesta 50,3 miljoonalla eurolla marraskuussa. Seinäjoen kaupunki päätti hyvittää kauppasummasta 9 miljoonaa hyvinvointialueelle. Perhekeskuksen piti tulla kohteeseen vuokralaisiksi, mutta hyvinvointialue halusi omistaa tilansa itse. Kaupan toteututtua hanke pääsi etenemään, ja sen pitäisi valmistua tämän vuoden lopulla.

WasaGroup toteutti nopeasti laajenevalle ruotsalaisketju Julalle uudet tilat Päivölään. Kohteessa ovat vuokralaisina myös Lager 157- sekä Dogman-ketjut. Julan tilat ovat kooltaan noin 2 700 m².

Transaktioita muissa kasvukeskuksissa 2023

Kohde	Kaupunki	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyppi
Toimitilakiinteistö	Kuopio	n/a	Kesko	n/a	Q1	Toimisto
Kuopion kirjatalo	Kuopio	Senaatti-kiinteistöt & SOK	Kuopion Woodi	n/a	Q1	Logistiikka
Kaksi toimistokiinteistöä	Rovaniemi, Seinäjoki	n/a	Senaatti-kiinteistöt	39	Q1	Toimisto
Neulamäen paloasema	Kuopio	WasaGroup	Nordisk Renting	n/a	Q1	Julkinen
Toimistorakennus	Rovaniemi	Polarvi	Rovaseudun Markkinakiinteistöt	2	Q2	Toimisto
Toimistorakennus	Rovaniemi	Koy Ina-Pekka	Rovaseudun Markkinakiinteistöt	1,3	Q2	Toimisto
Kolme autokauppakiinteistöä	Pori	Satakunnan osuuspankki	Käyttöauto	2,2	Q2	Liike
Hoivakoti	Kuopio	Hoivarakentajat	Northern Horizonin rahasto	n/a	Q3	Hoiva
Perhepalvelukeskus Aallokko	Seinäjoki	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue	50,3	Q4	Julkinen
Varastokiinteistö	Lappeenranta	Valio	Clingate	2	Q4	Logistiikka
Kaksi hoivakiinteistöä	Lappeenranta, Seinäjoki	n/a	Northern Horizonin rahasto	n/a	Q4	Hoiva

Rakennushankkeet muissa kasvukeskuksissa

Hanke	Kaupunki	Rakennuttaja	Pääurakoitsija	Valmistuminen	Tilatyppi
Neulamäen paloasema	Kuopio	Pohjois-Savon hyvinvointialue	WasaGroup	H1 2024	Julkinen
Hoivarakennus	Kuopio	Autismisäätiö	Hoivarakentajat	H1 2024	Hoiva
Lapinaukean senioritalo	Rovaniemi	Fincap	Pallas Rakennus Lappi	H1 2024	Hoiva
Perhepalvelukeskus Aallokko	Seinäjoki	Seinäjoen kaupunki	YIT	H2 2024	Hoiva
Seinäjoen Asematalo	Seinäjoki	Seinäjoen kaupunki	YIT	H2 2024	Useita
Ikäihmisten palvelutalo	Seinäjoki	Sara	Lapti	H2 2024	Hoiva
Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus	Kuopio	Kuopion kaupunki	Lapti	H2 2024	Julkinen
Varastokirjasto	Kuopio	Senaatti-kiinteistöt	SRV	H2 2024	Julkinen
Sammontalo	Lappeenranta	Lappeenrannan kaupunki	SRV	H1 2025	Julkinen
Oikeustalo	Pori	Senaatti-kiinteistöt	Hartela	H1 2025	Julkinen
Vaaranlammen monitoimitalo	Rovaniemi	Rovaniemen kaupunki	Sakela Rakennus	H1 2025	Julkinen
DB Schenkerin uusi terminaali	Seinäjoki	DB Schenker	Rakennus K. Karhu	H1 2025	Logistiikka
Monitoimitalo Napsu	Rovaniemi	Rovaniemen kaupunki	NCC	H2 2025	Julkinen
Kaupungintalon saneeraus	Rovaniemi	Rovaniemen kaupunki	Sakela Rakennus	H1 2026	Julkinen

SARA Oy rakennuttaa Attendolle uuden 46-paikkaisen ikäihmisten palvelutalon. Rakennustyöt alkoivat marras-kuussa, ja kohteen on määrä valmistua loppuvuodesta. Kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa rakennus- liike Lapti.

Hotellihankkeita etenemässä Rovaniemellä

Rovaniemen kaupunginvaltuusto hyväksyi Valiorannan ase- makaavamuutoksen viime vuoden tammikuussa. Kaavamuutos mahdollistaa 22 500 k-m²:n hotelli- ja 15 500 k-m²:n asuinra- kentamisen alueelle. Lapland Hotelsin omistava North Euro- pean Invest allekirjoitti maanvuokrasopimuksen Valiorannan alueesta marrasukuussa. Kohteet ovat nyt suunnitteluvaiheessa.

Kaupungin tilajaosto valitsi Vaaranlammen monitoimitalon toteuttajaksi Sakela Rakennuksen huhtikuussa. Rakennusyhtiö toteuttaa kohteen 22,3 miljoonalla eurolla. Monitoimitalo on tarkoitus ottaa käyttöön viimeistään vuonna 2025.

Osuuskauppa Arinan suunnitteleman 18-kerroksisen tornihotellin kaavaluonnos laitettiin julkisesti nähtäville alku- syksystä. Tornihotelli on tarkoitus toteuttaa nykyisen Sokoksen paikalle ydinkeskustaan. Osa asukkaista on ollut huolissaan kaupunkikuvan muuttumisesta hankkeen seurauksena.

Clingate osti tuotantolaitoksen Lappeenrannasta

Immensa Biotech -konserniin kuuluva Clingate osti marrasukuun lopussa Valion entisen tuotantolaitoksen Lappeenrannassa. Yhtiö aikoo rakentaa kiinteistöön maailman suurimman täsmäfermentointilaitoksen, joka olisi kapasiteet- tiltaan 1,5 miljoonaa litraa.

Fazer allekirjoitti vuoteen 2030 ulottuvan vuokrasopimuksen jatkon Myllymäenkadulla sijaitsevasta 8 000 m²:n leipo- motuotantotilasta, joka on ollut noin 20-vuotisen elinkaarensa Fazerin käytössä.

Assi Group suunnittelee Vapaudenaukiolle 10-kerroksista tornitaloa toimistokäyttöön. Tornitalo rakennettaisiin Assi Groupin jo omistaman Vapaudenaukio 2:n yhteyteen. Uusi Vapaudenaukio 4 -nimeä kantava tornitalo olisi kooltaan 4 500 m². Tornitalon rakennuskustannusarvio on yli 15 miljoonaa euroa.

Suomen kiinteistömarkkinat Kevät 2024



Helsinki
(PKS)



Tampere



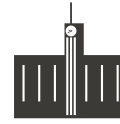
Turku



Oulu



Lahti



Jyväskylä



Vaasa

TOIMISTOT (Q4 2023)							→ Ennuste (Q2 2024)	
Tilakanta (m ²):	8 290 000	940 000	880 000	650 000	290 000	400 000	310 000	
Vajaakäyttöaste (%):	15,5 ↗	12,9 ↗	5,5 ↗	7,9 ↗	15,1 ↗	12,0 ↗	12,7 ↗	
Prime-tuottovaade (%):	4,90 →	7,00 →	7,00 →	7,75 →	9,00 →	8,75 →	9,00 →	
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	40,00 →	24,50 ↗	23,50 →	25,00 ↗	19,00 →	22,50 ↗	17,25 →	

LIIKETILAT (Q4 2023)							→ Ennuste (Q2 2024)	
Tilakanta (m ²):	3 950 000	1 140 000	980 000	800 000	780 000	960 000	530 000	
Vajaakäyttöaste (%):	3,1 →	4,5 →	3,5 →	2,2 →	3,5 →	3,0 →	2,0 →	
Prime-tuottovaade (%):	5,50 →	7,50 →	7,75 →	8,00 →	9,00 →	8,75 →	9,00 →	
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	105,00 →	60,00 →	45,00 →	50,00 →	40,00 →	40,00 →	45,00 ↘	

TEOLLISUUS- JA LOGISTIIKKATILAT (Q4 2023)							→ Ennuste (Q2 2024)	
Tilakanta (m ²):	8 050 000	2 130 000	2 260 000	1 520 000	1 970 000	1 250 000	870 000	
Vajaakäyttöaste (%):	3,1 →	2,1 →	2,4 →	2,2 →	2,6 →	3,6 →	1,4 →	
Prime-tuottovaade (%):	5,50 →	7,75 →	7,25 →	8,25 →	8,50 →	9,00 →	9,00 →	
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	11,50 →	9,50 →	9,00 →	10,00 →	7,00 →	9,00 →	8,00 ↗	

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:

- Efektiiiset 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: Noin 1 000–3 000 m²:n tila.

Transaktiivolyymi ei sisällä kiinteistösijoitusyhtiöiden päivittäistä osakevaihtoa.

Esimerkkejä Catellan transaktioista 2023

Merkittävän asuntoportfolion myynti

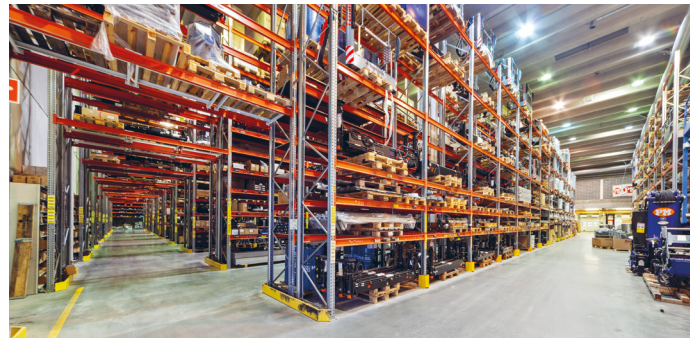
Catella toimi Kruunuasunnot Oy:n taloudellisena neuvonantajana suuren asuntoportfolion myynnissä. Portfolio oli kooltaan yli 66 000 m² ja sisälsi yli 1 200 vuokra-asuntoa. Kohteet sijaitsivat kahdellatoista eri paikkakunnalla Suomessa. Portfolio myytiin KKR:lle, joka teki sijoituksen European Core Plus Real Estate -rahaston kautta. Kyseessä oli KKR:n ensimmäinen kiinteistötransaktio Suomessa. Transaktio oli yksi viime vuoden merkittävimmistä kiinteistökaupoista Suomessa.



Maamerkkikiinteistön myynti Helsingin keskustassa Catella toimi Schroder Real Estate KVG:n taloudellisena neuvonantajana Kampissa sijaitsevan Voimatalona tunnetun toimistokiinteistön myynnissä. Ostaja oli ruotsalainen kiinteistösijoittaja Genesta. Kohde sijaitsee Kampin kauppakeskuksen vieressä osoitteessa Malminkatu 16. Rakennuksella on BREEAM Very Good -ympäristösertifikaatti ja on kooltaan noin 9 300 m². Kohde on alun perin rakennettu Imatran Voiman pääkonttoriksi ja nykyään sen vuokralaisina ovat muun muassa Euroopan Unioni ja Rakennustieto Oy.



Myynti- ja takaisinvuokrausjärjestely pääkaupunkiseudulla Catella toimi MEKO AB:n taloudellisena neuvonantajana kuuden pääkaupunkiseudulla sijaitsevan varastokiinteistön myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyssä. Kiinteistöt sijaitsivat Helsingissä ja Vantaalla ja niiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 39 000 m². Portfolioon kuului MEKOn Suomen keskusvarastokiinteistöt sekä yksi raskaan kaluston korjaamokiinteistö. MEKO on Pohjois-Euroopan johtava autojen varaosien jakeluyhtiö, ja yhtiö on listattu Tukholman Nasdaq OMX Nordic pörssiin. Ostajana kaupassa oli kiinteistöyhtiö AB Sagax.



Neuvonanto Tennispalatsin myyntiprosessissa

Catella on toiminut Helsingin kaupungin neuvonantajana Kampissa sijaitsevan Tennispalatsin myyntiprosessissa. Helsingin kaupunki suunnittelee Tennispalatsin myyntiä kiinteistöyhtiö Niamille, joka voitti vuonna 2022 järjestetyn tarjouskilpailun 30 miljoonan euron tarjouksellaan. Kaupassa tontin omistus on säilymässä kaupungilla, mutta uudella omistajalla olisi kuitenkin optio lunastaa tontti. Tennispalatsin suurin vuokralainen on Finnkino, jolla on kiinteistössä Suomen suurin elokuvakeskus 14 teatterisalilla ja yli 2 500 asiakaspaikalla. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 16 000 neliometriä.















Toimistokiinteistön myynti Helsingissä

Catella toimi Antiloopin taloudellisena neuvonantajana toimistokiinteistön myynnissä. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Takkatie 1 lähellä Pitäjänmäen juna-asemaa sekä uuden Raide-Jokeri-pikaraitiotien pysäkkiä. Kohteella on BREEAM Very Good -ympäristösertifikaatti ja sen vuokrattava pinta-ala on noin 5 000 m². Kiinteistöllä on lisäksi yli 120 autopaikkaa. Kohde on vuokrattu kokonaisuudessaan it-konserni Fellowmindille. Kauppa toteutui helmikuussa 2023 ja ostajana oli ranskalainen Corum Asset Management.



Esimerkkejä referensseistä

TRANSACTIONS & CORPORATE FINANCE

<p>FINLAND PENDING</p> <p>Advisor to City of Helsinki in the sales process of Tennispalatsi in Helsinki city centre</p>  <p>EUR 30 MILLION</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2023</p> <p>Advisor to Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto in the sale of two new-built residential properties in Espoo</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2023</p> <p>Advisor to Kojamo in the sale of a historic property with a building area of 5,000 sqm in Helsinki</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2023</p> <p>Advisor to ContiTech Finland in the sale of a development property with a lettable area of 11,000 sqm in Tampere</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND DECEMBER 2023</p> <p>Advisor to Ilmarinen in the sale of a car retail property in Tampere</p>  <p>PRIVATE INVESTOR</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND OCTOBER 2023</p> <p>Advisor to OP Life Assurance Company in the divestment of a 14,300 sqm warehouse property in Vantaa</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND SEPTEMBER 2023</p> <p>Strategic debt advisor to UB Finnish Properties in financing of two retail properties in Porvoo and Oulu</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND AUGUST 2023</p> <p>Advisor to Schroder Real Estate in the sale of a landmark office property in Helsinki centre</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND JUNE 2023</p> <p>Advisor to Kruunuasunnot in the divestment of a significant portfolio of over 1,200 apartments in Finland</p>  <p>FOREIGN INVESTOR</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND MAY 2023</p> <p>Advisor to MEKO in the sale and leaseback of six warehouse and light industrial properties in Helsinki area</p>  <p>EUR 36.5 MILLION</p>	<p>FINLAND MARCH 2023</p> <p>Advisor to Senate Properties and SOK in the sale of a 15,000 sqm office and logistics property in Kuopio</p>  <p>PRIVATE INVESTOR</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND FEBRUARY 2023</p> <p>Advisor to Antilooppi in the divestment of an office property in Helsinki</p>  <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>

VALUATION

<p>FINLAND 2023</p> <p>Annual valuation of residential portfolios in Finland for LähiTapiola's funds</p> 	<p>FINLAND 2023</p> <p>Valuation of multiple retail properties in Finland for Innovestor</p> 	<p>FINLAND 2023</p> <p>Valuation of several retail properties in Tampere for Pirkanmaan Osuuskauppa</p> 	<p>FINLAND 2023</p> <p>Analysis of Plan Development for the City of Nokia</p> 
<p>FINLAND 2023</p> <p>Analysis of commercial plot yield requirements for the Municipality of Helsinki</p> 	<p>FINLAND 2022–2023</p> <p>Valuation of zonal pricing of residential, commercial and public plots for the Municipality of Sipoo</p> 	<p>FINLAND MAY 2023</p> <p>Valuation of a 26,000 sqm healthcare property for the City of Pori</p> 	<p>FINLAND 2023</p> <p>Valuation of a 29,000 sqm healthcare portfolio for the City of Ylöjärvi</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

Jon Nyström
 +358 (0)40 5890 253

Lauri Ruokonen
 +358 (0)40 5806 404

Elisa Korpela
 +358 (0)40 5718 078

Kasper Nieminen
 +358 (0)45 1347 801

Evert Reponen
 +358 (0)44 5288 858

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

Lauri Hoffren
 +358 (0)50 4903 703

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

Jukka Uusitalo
 +358 (0)40 4870 222

Catella Asset Management Oy

Robert Karlsson
Managing Director
 +358 (0)50 5347 486

ASSET MANAGEMENT

Jyrki Konsala
 +358 (0)50 4654 720

Iiro Nurkkala
 +358(0)50 4668 879

Tiina Holmström
 +358 (0)50 3671 808

Tapio Nurkkala
 +358 (0)40 6516 377

Jermu Kujanpää
 +358 (0)44 2190 393

Viivi Tapanainen
 +358 (0)50 4429 300

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

SÄHKÖPOSTI:
 etunimi.sukunimi@catella.fi





Catella Property Oy & Catella Asset Management Oy

Aleksanterinkatu 46 A, 5. krs | 00100 Helsinki

Puh. 010 5220 100 | info@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