

# Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2020/2021

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen

**Tiedustelut**

Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy  
p. 040 5555 269, hanna.kaleva@kti.fi

Eyüp Yilmaz, Helsingin kaupunginkanslia,  
kaupunkitutkimus ja -tilastot  
p. 09 310 36520, eyup.yilmaz@hel.fi

**Julkaisija**

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,  
kaupunkitieto

**Osoite**

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki  
(Siltasaarenkatu 18–20 A)

**Puhelin**

09 310 36377

**Internet**

[www.hel.fi/kaupunkitieto](http://www.hel.fi/kaupunkitieto)

**Tilaukset, jakelu**

p. 09 310 36293  
[kaupunkitieto.tilaukset@hel.fi](mailto:kaupunkitieto.tilaukset@hel.fi)

**Taitto**

Sirkka Koski

**Kuviot**

Saana Kumpula, Sirkka Koski

**Saavutettavuus**

Lisätietoa kuvioista/kartoisista saa pyydettäessä  
sähköpostiosoitteesta [kti@kti.fi](mailto:kti@kti.fi)

**Verkossa**

ISSN 2736-9560

# Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2020/2021

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen

# Sisällys

<b>Koronakriisi ravistelee kiinteistösijoitus- ja vuokramarkkinoita .....</b>	<b>5</b>
<b>Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät .....</b>	<b>6</b>
Kiinteistökauppojen volyymi nousi vuoden vahvan alun siivittämänä 5,6 miljardiin euroon .....	6
Koronakriisi hiljensi kaupankäynnin ja muutti sijoitusmarkkinoiden painopisteitä... ..	7
Pääkaupunkiseudun asema sijoitusmarkkinoilla säilyy vahvana .....	7
Toimistot nousivat kiinteistökauppamarkkinoilla suosituimmaksi kiinteistösektoriksi .....	10
Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkui vahvana .....	11
Parhaiden kohteiden tuottovaateet palautuivat syksyllä koronapandemiaa edeltävälle tasolle .....	12
<b>Toimitilavuokramarkkinat .....</b>	<b>13</b>
Koronakriisi hiljensi vuokramarkkinat.....	13
Toimistot.....	13
Liiketilat .....	18
Tuotannolliset tilat .....	22
<b>Kaupan murros ravistelee erilaisia sijainteja ja kiinteistöjä.....</b>	<b>23</b>
Kuluttamisen muutos: mitä, mistä ja miten ostamme .....	23
Fyysinen ja verkkokauppa täydentävät toisiaan .....	24
Kaupan eri toimialojen tilatarpeet ja sijaintipreferenssit kehittyvät eri tavoin .....	25
Vähittäiskaupan murros vaikuttaa vuokrasopimuksiin ja kiinteistöjen arvoihin... ..	26

# Koronakriisi ravistelee kiinteistösi joitus- ja vuokramarkkinoita

Alkuvuonna 2020 puhjennut koronapandemia sekä sen talousvaikutukset leimaavat voimakkaasti vuoden kiinteistömarkkinatapahtumia – aivan kuten kaikkia muitakin yhteiskunnan ja talouden osa-alueita. Vuoteen 2020 lähdettiin edellisvuosien tapaan kiinteistösi joitusmarkkinoiden vahvan kasvun ja vilkkaan aktiviteetin merkeissä. Keväällä puhjennut koronapandemia hiljensi niin kiinteistökauppa- kuin toimitilavuokramarkkinatkin ja vuoden kolme viimeistä neljänestä leimasi ennen kaikkea epävarmuus. Kriisin akuutit vaikutukset näkyvät erilaisina kiinteistösi joitus- ja vuokramarkkinoiden eri osa-alueilla.

Kiinteistökaupparamarkkinoilla elpymisen edellytykset ovat melko hyvät, kunhan pandemian aiheuttama pahin epävarmuus hälvenee ja matkustus- ja muut rajoitteet aikaan hellittävät. Kiinteistöjen vakaa kassavirta houkuttelee pääomia, ja Suomen uskottavuus on pysynyt kansainvälisessä vertailussa vahvana, kun sekä itse pandemia että sen talousvaikutukset ovat olleet useimpia muita maita maltillisempia. Epävarmuus kuitenkin korostaa sijoittajien valikoivuutta ja kohdentaa kiinnostusta osin uudella tavoin.

Koronapandemia tyhjensi toimitilat, hiljensi kaupunkikeskustat ja siirsi suuren osan kaupasta kertaheitolla verkkoon. Kriisi toi ennennäkemättömän kasvupyrähdyksen moniin jo vuosia näkyvissä olleisiin tilankäytön kehitystrendeihin, kuten etätyöskentelyyn, tietotyön monipaikkaisuuteen ja monien tavaroiden verkkokauppaan. Toisaalta kriisi aiheutti katkoskohdan joidenkin tilankäytön osa-alueiden käynnissä olleeseen kehitykseen, ja esimerkiksi monet viime vuosina voimakkaasti kasvaneet palvelualat ja matkailu kohtasivat kriisin eturintamassa. Koronan vaikutukset ovat siksi näkyneet voimakkaimmin erilaisissa liike- ja hotelli kiinteistöissä.

Kriisin pidemmän tähtäimen vaikutukset erilaisten toimitilojen tarpeeseen selviävät vasta ajan myötä. Lyhyellä tähtämellä toimitilakysynnän kehitysnäkymät ovat pääosin negatiiviset, ja vuokratasoihin ja käyttöasteisiin kohdistuu lähivuosina laskupaineita. Tässäkin suhteessa tilanne on kuitenkin hyvin erilainen erilaisten käyttötarkoitusten, sijaintien ja laatutasojen kiinteistöissä. Lyhyellä tähtämellä kriisin selkein seuraus on jo vuosia nähtävissä olleen eriytymiskehityksen korostuminen kiinteistösi joitus- ja vuokramarkkinoilla.

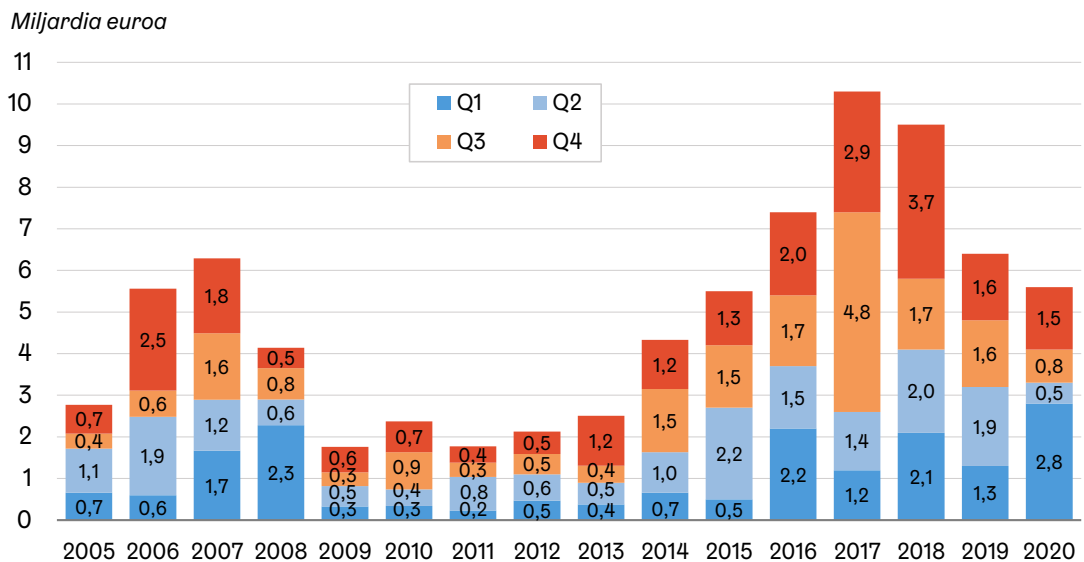
# Kiinteistösiirtomarkkinoiden tilanne ja näkymät

## Kiinteistökauppojen volyymi nousi vuoden vahvan alun siivittämänä 5,6 miljardiin euroon

Kiinteistösiirtomarkkinat ovat viime vuosina olleet varsin vilkkaat, ja vuosien 2015–2019 keskimääräinen vuotuinen koko Suomen kiinteistökauppavolyymi oli peräti 7,8 miljardia euroa. Kaikkien aikojen ennätys nähtiin vuonna 2017, kun kokonaisvolyyymi nousi muutamien poikkeuksellisten suurten kauppojen siivittämänä peräti 10,2 miljardiin euroon. Vuosi 2020 lähti liikkeelle vilkkaana, ja tammi–maaliskuu oli yksi vilkkaimmista vuosineljänneksistä ikinä 2,8 miljardiin euroon nousseella kokonaisvolyyymillään.

Keväällä puhjennut koronakriisi sekä sen aiheuttamat rajoitustoimenpiteet pysäyttivät kiinteistökaupan lähes kokonaan. Vuoden 2020 toisen ja kolmannen vuosineljänneksen kauppavolyymit jäivät 0,5 ja 0,7 miljardiin euroon. Näin matalia kvartaalivolyyymejä on nähty viimeksi finanssikriisin jälkeisinä ennätushiljaisina vuosina 2009–2012. Alle miljardin euron vuosineljännesvolyyymiin on viimeksi jääty vuoden 2015 ensimmäisellä kvartaalilla. Vuoden viimeisen neljänneksen aikana nähtiin jälleen muutamia suurempiakin kiinteistökauppoja, joiden ansiosta loka–joulukuun kauppavolyymi nousi jälleen 1,5 miljardiin euroon. Koko vuoden 2020 transaktiivolyyymi oli 5,6 miljardia euroa, eli noin 13 prosenttia edellistä vuotta matalampi (kuvio 1).

Kuvio 1. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi Suomessa vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI.

## Koronakriisi hiljensi kaupankäynnin ja muutti sijoitusmarkkinoiden painopisteitä

Koronapandemian puhkeamisen seurauksena monia jo käynnissä olleita kauppaprosesseja jäädytettiin keväällä eikä uusia juuri käynnistetty. Kesällä tilanteen väliaikaisesti helpotuttua monia keskeytyneitä prosesseja käynnistettiin uudelleen, mutta syksyn vaikeutunut tartuntatilanne vaikeutti jälleen kauppojen eteenpäin viemistä. Kriisi vaikuttaa kaupankäyntiin monin tavoin. Yksi suurimmista ja suorimmista vaikutuksista kumpuaa matkustusrajoituksista: vaikka monia asioita opittiin kriisin myötä hoitamaan digitaalisesti, edellyttävät useimpien sijoittajien kaupankäyntiprosessit fyysistä kohdekäyntiä ennen tarkempien selvitysten käynnistämistä. Kun rajoitukset siis käytännössä sulkevat ulkomaiset sijoittajat prosessien ulkopuolelle, vähenee myös potentiaalisten myyjien halukkuus uusien kauppojen käynnistämiseen.

Koronakriisin aiheuttama jyrkkä markkinakäännö kasvattaa yleistä epävarmuutta, mikä tyypillisesti vähentää osapuolten halukkuutta kiinteistökauppihin. Kun samaan aikaan kaupankäynti hiljenee tai lähes pysähtyy, on myös vertailukauppätietoa saatavissa entistä vähemmän. Epävarmuus ja vertailutietojen puute vaikeuttavat kiinteistöjen hinnanmuodostusta ja tällaisissa tilanteissa potentiaalisen myyjien ja ostajien väliset näkemuserot tyypillisesti kasvavat, mikä on omiaan vaikeuttamaan kauppojen syntymistä entisestään.

Kolmas koronakriisin mukanaan tuoma kiinteistökauppoja hidastava vaikutus liittyy rahoituksen saatavuuteen. Koronan aiheuttama äkillinen epävarmuuden kasvu lisäsi pankkien varovaisuutta ja kiinteistörahoitushanoja kiristettiin tuntuvasti etenkin keväällä. Pankkeja työllistivät myös olemassa olevien lainojen ehtojen ja riskien uudelleen tarkastelut, mistä johtuen uudet rahoitusneuvottelut jäivät ainakin väliaikaisesti takalalle. Myös tässä suhteessa tilanne normalisoitui jossakin määrin vuoden edetessä, mutta markkinoiden hiljeneminen ja yleinen epävarmuus kasvattavat myös pankkien varovaisuutta ja valikoivuutta.

Kun korot ovat pysytelleet ennätysmatalina ja rahoitusmarkkinoiden likviditeetti korkeana, ovat kiinteistöt edelleenkin periaatteessa houkutteleva sijoituskohde. Siksi edellytykset kiinteistökaupankäynnin elpymiseen ovat periaatteessa hyvät, ja jo loppuvuoden 2020 aikana nähtiin merkkejä pahimman epävarmuuden hälvenemisestä. Sijoittajat ovat kuitenkin entistä valikoivampia ja epävarmassa tilanteessa päähuomio kohdistuu ennen kaikkea matalamman riskitason eli vakaimman vuokratassavirran kohteisiin.

## Pääkaupunkiseudun asema sijoitusmarkkinoilla säilyy vahvana

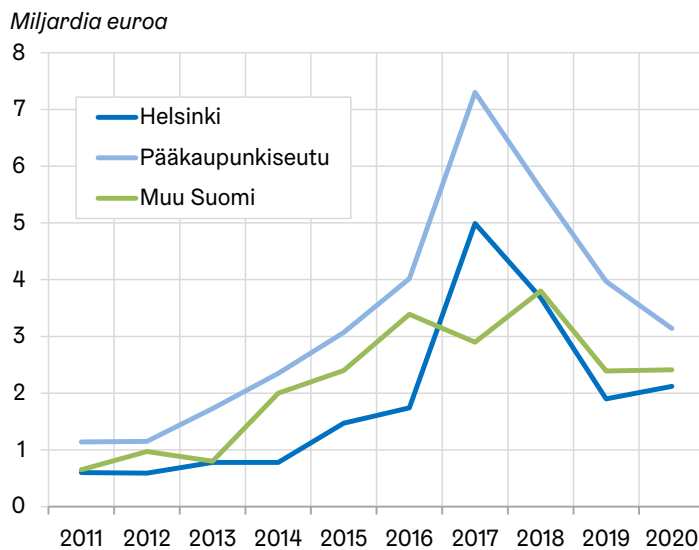
Pääkaupunkiseudun merkitys kiinteistökauppamarkkinoilla korostui jälleen vuonna 2020. Koko vuoden kaupoista tehtiin pääkaupunkiseudulla peräti 57 prosenttia (Kuvio 2). Pääkaupunkiseudun osuutta korostaa kaikkein suurimpien kauppojen keskittyminen alueelle (Taulukko 1).

Etenkin toimistokiinteistökaupoista valtaosa keskittyy Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle. Vuoden suurimmat toimistokiinteistökaupat nähtiin pääkaupunkiseudulla heti vuoden alussa, kun Antilooppi osti Spondalta yhdeksän kiinteistöä käsittävän portfolion Ruoholahdesta ja OP:n pääkonttorikiinteistö myytiin Varman ja kahden eteläkorealaissijoittajan muodostamalle konsortiolle. OP:n pääkonttorin pitkään valmisteltu 480 miljoonan euron kauppa on Suomen suurin yksittäisen toimistokohteen kauppa kautta aikain. Loppuvuoden merkittävin toimistokiinteistökauppa tapahtui marraskuussa, kun ruotsalainen listattu kiinteistösijoitusyhtiö Castellum hankki viisi

toimistokiinteistöä ostamalla Lindström Invest Oy:n koko osakekannan noin 150 miljoonalla eurolla. Castellum kasvatti Suomen-omistuksiaan myös joulukuussa ostamalla CapManin pohjoismaiselta rahastolta Hämeentiellä sijaitsevan toimistokiinteistön. Muilta osin pääkaupunkiseudun merkittävimmät toimistokiinteistökaupat painottuivat lähinnä uusiin tai uudehkoihin yksittäisiin kohteisiin. Näitä hankkivat sekä kotimaiset että ulkomaiset sijoittajat. Ulkomaisista sijoittajista merkittäviä kauppvoja tekivät esimerkiksi LaSalle Investment Managementin sekä Warburg HIH-Investin hallinnoimat rahastot. Kotimaisista sijoittajista aktiivisia olivat esimerkiksi Aktian sekä Elite Alfred Bergin hallinnoimat erikoissijoitusrahastot.

Muilla merkittävimmillä kiinteistösektoreilla kaupat jakautuvat tasaisemmin maan eri osiin. Vähittäiskaupan kiinteistöjen kaupat painottuivat vuonna 2020 eri puolella Suomea sijaitseviin päivittäistavara- ja kodinsisustuksen kohteisiin. Merkittävämpiä kauppakeskuskiinteistökauppoja nähtiin pääkaupunkiseudulla vain kolme. Tammikuussa Redin muut omistajat ostivat SRV:n 40 prosentin osuuden kauppakeskuksesta, ja Antiloopin ja Spondan välisessä kaupassa myös Ruoholahden kauppakeskuskiinteistö vaihtoi omistajaa. Aivan vuoden lopulla Veritas hankki omistukseensa Lauttiksien kauppakeskuksen Lauttasaaresta.

Kuvio 2. Kaupankäyntivolyymi: Helsinki, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



Lähde: KTI.



Taulukko 1. Suurimmat toimitilakiinteistökaupat pääkaupunkiseudulla 2020

KOHDE	KÄYTTÖ-TARKOITUS	AJANKOHTA	SIJAINTI	HINTA (milj. €)	OSTAJA	MYYJÄ
Pöllölaakso	toimisto	Q4 / 2020	Helsinki		Skanska Oy	NV Property Fund I Ky
Sairaala- ja hoiva-kiinteistö	hoiva-kiinteistö	Q4 / 2020	Helsinki		Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt	Invalidisäätiö
Kauppakeskus Lauttis	liiketila	Q4 / 2020	Helsinki		Veritas Eläkevakuutus	Aberdeen Standard Investmentsin hallinnoima rahasto
Lindström Invest Oy	toimisto	Q4 / 2020	Helsinki	150	Castellum	Lindström Invest Oy:n osakkeenomistajat
Toimistokiinteistö (Konttori)	toimisto	Q3 / 2020	Vantaa		Erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt	Renor Oy
Toimistokiinteistö (Arkadiankatu 23)	toimisto	Q3 / 2020	Helsinki	46	LaSalle E-REGI Fund	OP-Henki-vakuutus
Toimistokiinteistö (Keilaniemi Next)	toimisto	Q3 / 2020	Espoo		Warburg HIH-Investin hallinnoima rahasto	NCC Property Development Finland
Tuotannollinen ja toimistokiinteistö (Cramo Finland Oy:n pääkonttori)	tuotannollinen, toimisto	Q2 / 2020	Vantaa	40	Terrieri Kiinteistöt Ky A. Ahlström Kiinteistöt Oy	Jatke Oy
Liiketilakiinteistö (Tynnenmerenkatu 11)	liiketila	Q1 / 2020	Helsinki		Corum Asset Management	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo
Logistiikkakiinteistö (Juvan teollisuuskatu 25)	logistiikka	Q1 / 2020	Espoo		n/a	Genesta Nordic Real Estate II (GNRE II)
Liiketilakiinteistö (Vanhanlinnatie 3)	liiketila	Q1 / 2020	Helsinki		VVT Kiinteistö-sijoitus Oy	Sponda Oyj
REDI (40%)	liiketila	Q1 / 2020	Helsinki		Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen Pohjola Vakuutus Oy OP-Henki-vakuutus Oy LähiTapiola-ryhmä	SRV
Yhdeksän toimitilakiinteistöä	liiketila, toimisto	Q1 / 2020	Helsinki		Antilooppi Ky	Sponda Oyj
OP:n pääkonttori-kiinteistö	toimisto	Q1 / 2020	Helsinki	480	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, NH Investment & Securities (NHIS), Shinhan Investment Corp.	OP Osuuskunta

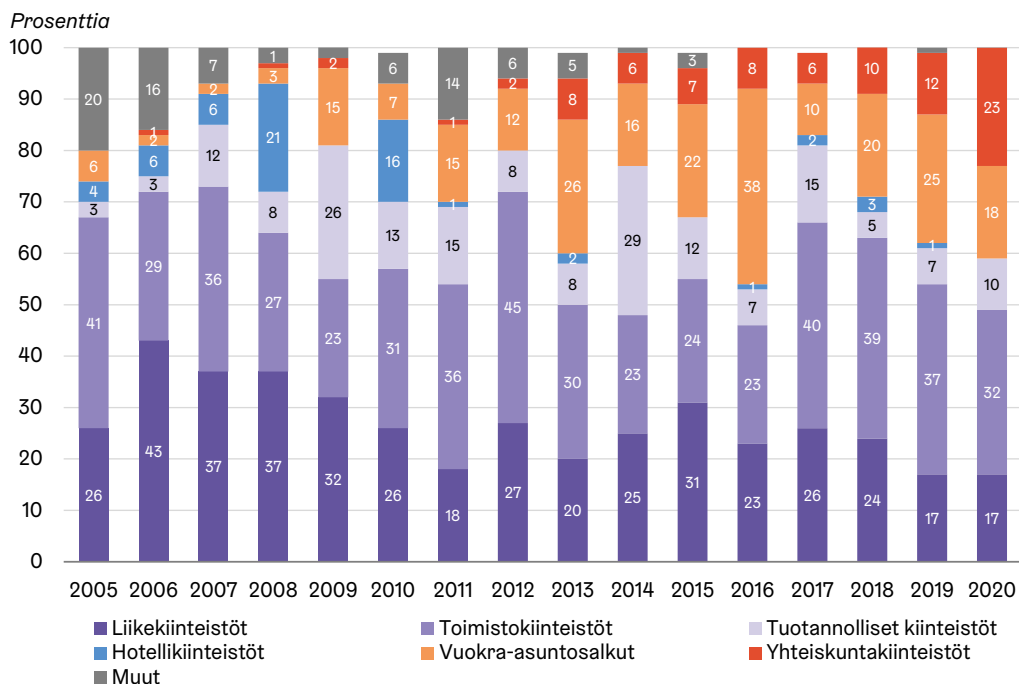
## Toimistot nousivat kiinteistökauppamarkkinoilla suosituimmaksi kiinteistösektoriksi

Toimistokiinteistöt nousivat vuosien 2017–2019 tapaan kiinteistökauppamarkkinoiden suosituimmaksi kiinteistösektoriksi 32 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymistä myös vuonna 2020 (Kuvio 3). Volyymiä nostivat ennen kaikkea alkuvuoden jättikaupat. Toimistokiinteistöjen 1,8 miljardiin euroon noussut kauppavolyymi jäi kuitenkin selkeästi muutaman viime vuoden tasostaan. Kauppoja tehtiin ennen kaikkea hyväsjaintisista, moderneista ja laadukkaista toimistokohteista, joiden kysynnän ennakoidaan kestävän parhaiten suhdannevaihtelut sekä käyttäjien preferenssimuutokset.

Laadukkaiden toimistojen ohella sijoittajia kiinnostivat etenkin julkisten palvelujen tuottamiseen tarkoitettut yhteiskuntakiinteistöt, joiden kaupankäyntivolyymi nousi jälleen uuteen ennätykseen, 1,2 miljardiin euroon vuonna 2020. Volyymiä nostivat etenkin suuret yritys- ja salkkukaupat, joita osui vuodelle useampia. Ensimmäiselle vuosineljännekselle osuivat sekä Hoivatilojen että Hemfosan yrityskaupat, joista ensimmäisessä ostajana oli belgialainen listayhtiö Aedifica ja jälkimmäisessä ruotsalainen SBB i Norden. SBB jatkoi laajenemistaan Suomessa syksyllä hankkimalla erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöiltä asumispalvelu- ja päiväkotikiinteistöjä yli 200 miljoonalla eurolla.

Muuttuvassa markkinatilanteessa sijoittajia kiinnostivat myös vuokra-asunto- sekä tuotannolliset kiinteistöt, joiden katsotaan säilyttävän tuottokykynsä myös epävarmemmissa olosuhteissa. Kriisistä kärsivät pahemmin puolestaan vähittäiskaupan kiinteistöt, joiden kaupankäyntivolyymi jäi vuonna 2020 selkeästi sektorin suhteellista kiinteistömarkkinaosuutta pienemmäksi. Hotellien vaikeaa tilannetta kuvastaa osaltaan se, että hotellikiinteistökauppoja osui koko vuodelle vain yksi pienehkö transaktio Hämeenlinnassa, jossa ostajana oli kohteessa vuokralaisena toimiva Osuuskauppa Hämeenmaa.

Kuvio 3. Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain

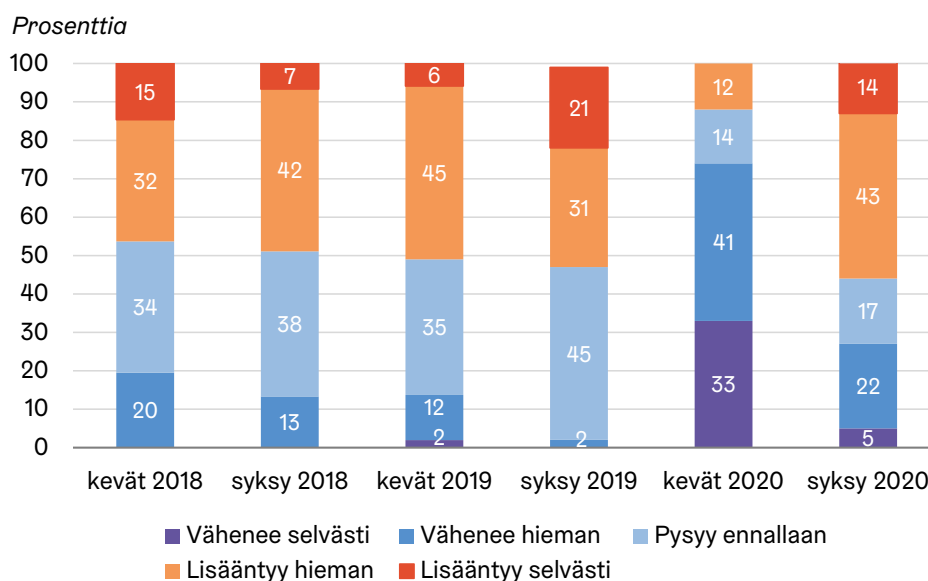


Lähde: KTI.

## Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkui vahvana

Koronan aiheuttamasta epävarmuudesta ja rajoitteista huolimatta ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan jatkui vahvana. Ulkomaisten sijoittajien osuus vuoden kaikista kiinteistökaupoista nousi edellisen vuoden 45 prosentista 52 prosenttiin vuonna 2020. Kevään äkkipysähdyksen jälkeen odotukset ulkomaisen sijoituskysynnän kehityksestä palautuivat syksyllä, ja lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa selkeästi yli puolet vastaajista ennakoivat ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevien 12 kuukauden aikana (Kuvio 4).

Kuvio 4. Ulkomaisen sijoittajakysynnän kehitys



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus kohdistui jälleen laajalti eri kiinteistösektoreille. Etenkin yhteiskuntakiinteistömarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien painoa nostivat suuret yritys- ja salkkukaupat, joissa ostajana oli poikkeuksetta ulkomainen toimija. Ulkomaisten sijoittajien osuus oli suuri myös toimistomarkkinoilla, jossa suurimmat kaupat tehtiin Antilooppi-Sponda-transaktiota lukuun ottamatta ulkomaisin voimin. Ulkomaiset sijoittajat jatkoivat omistustensa kasvattamista myös asuntosijoitusmarkkinoilla, kun esimerkiksi NREPin, AREIMin ja Catellan hallinnoimat rahastot sekä Morgan Stanley sijoittajakumppaneineen tekivät uusia sijoituksia Suomeen. Vähittäiskaupan kiinteistöissä ruotsalainen Cibus Nordic Real Estate kasvatti jälleen sijoituksiaan useammassa transaktiossa.

Vuoden 2020 aikana Suomeen rantautui jälleen myös kokonaan uusia ulkomaisia toimijoita. Merkittävimmistä uusista avauksista vastasivat Hoivatilat hankkinut belgialaislähtöinen Aedifica sekä Varman kanssa OP:n pääkonttorikiinteistöön sijoittaneet eteläkorealaisijoittajat NH Investment & Securities sekä Shinhan Investment Corporation. Myös Arkadiankadulta suuren toimistokiinteistön ostanut LaSalle Investment Managementin rahasto oli kokonaan uusi tulokas Suomeen, ja Warburg HIH-Invest teki näyttävän paluun investoimalla Keilaniemi Next -toimistokohteeseen.

## Parhaiden kohteiden tuottovaateet palautuivat syksyllä koronapandemiaa edeltävälle tasolle

Kiinteistösijoittajien nettotuottovaatimukset ovat viime vuosina painuneet ennätysmataliksi. Voimakas sijoituskysyntä on painanut etenkin riskittömimmiksi koettujen hyvä sijaintisten ja laadukkaiden kiinteistöjen nettotuottovaateita, eli sijoittajat ovat olleet valmiita maksamaan näistä entistä korkeampia hintoja.

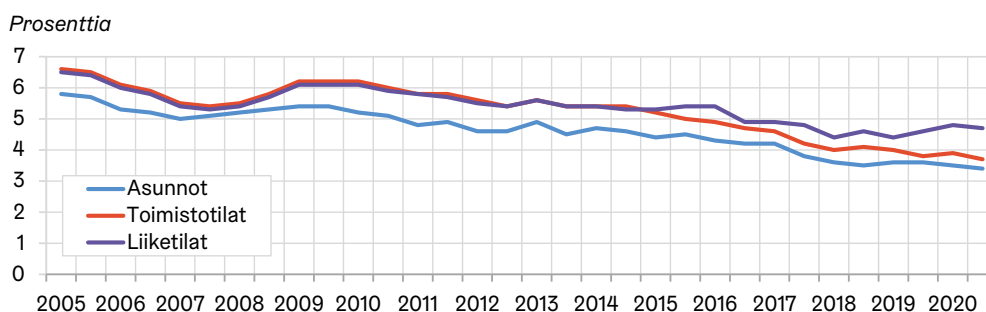
Koronakriisin puhkeaminen aiheutti keväällä pienen nousupiikin parhaidenkin kiinteistöjen tuottovaatimukseen. Pahimman säikähdyksen laannuttua nettotuottovaatimukset palautuivat kuitenkin syksyllä, ja lokakuussa toteutetussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrikyselyssä Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistokiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin jälleen kaikkien aikojen matalimmalle tasolle, keskimäärin 3,7 prosenttiin (Kuvio 5). Myös hyvä sijaintisten vuokra-asuntokohteiden nettotuottovaatimus oli kyselyssä matalampi kuin koskaan aiemmin, 3,4 prosenttia.

Kriisi on kuitenkin kasvattanut epävarmuutta ja korostanut sijoittajien riskitietoisuutta ja varovaisuutta. Siksi voimakkain sijoituskysyntä kohdistuu entistä harvempiin kohteisiin, ja erot eri kiinteistösektoreiden ja -kohteiden välillä korostuvat. Samaan aikaan kun vuokratasavirralltaan varminten ja likviditeetiltään parhaiden kohteiden tuottovaatimukset painuvat, nähdään riskillisempien kohteiden tuottovaateissa nousua. Eri kiinteistösektoreista suurin epävarmuus kohdistuu nyt voimakkaan murroksen kourissa oleviin liikekiinteistöihin, joissa tuottovaatimukset Helsingin keskustan parhailta sijainneilla pysyivät syksyn barometrikyselyssä samalla tasolla kuin keväällä 2020.

Toimistomarkkinoilla kriisi korostaa eroja eri sijaintien ja erilaatuisten kohteiden välillä. Keskustan ohella muilla keskeisimmillä toimistoalueilla, kuten Ruoholahdessa, Pasila-Vallila-Kalasadama-akselilla, Keilaniemessä, Leppävaarassa ja Aviapoliksen alueella tuottovaateet ovat pysytelleet parhaissa kohteissa melko vakaina, mutta riskitasojen vaihtelu on huomattavan suurta riippuen kohteiden laadusta ja vuokrasopimus- ja vuokralaisrakenteesta.

Vähentynyt sijoituskysyntä ja kasvava epävarmuus näkyvät tuottovaateiden ohella myös riskillisempien kohteiden odotetussa likviditeetissä: syksyn Toimitilabarometrikyselyssä kaksi kolmesta vastaajasta arvioi, että sijainniltaan ja käyttöasteeltaan jossain määrin haasteellisen toimistokohteen myyminen olisi nykyisessä markkinatilanteessa melko tai erittäin vaikeaa. Vastaavasti yli kaksi kolmasosaa vastaajista arvioi hyvä sijaintisen, laadukkaan kohteen myynnin olevan melko tai erittäin helppoa.

Kuvio 5. Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri.

# Toimitilavuokramarkkinat

## Koronakriisi hiljensi vuokramarkkinat

Koronakriisin puhkeaminen keväällä 2020 aiheutti toimitilojen tarpeeseen, käyttöön ja käyttötapoihin ennennäkemättömän nopean ja jyrkän murroskohdan. Toimistotilat tyhjenivät etätyösuosituksen myötä, ja samalla väheni työmatkaliikenne, joka osaltaan vaikutti kaupunkikeskustojen ja liikenteen solmukohtien kauppakeskusten hiljenemiseen. Kriisi rajoitti useimpien yksityisten palvelualojen toimintaedellytyksiä ja jopa sulki kahviloita, ravintoloita ja hotelleja ainakin väliaikaisesti. Monien tavaroiden verkkokauppaan syntyi kasvupiikki, jolla oli erilaisia vaikutuksia vähittäiskaupan erilaisiin toimijoihin ja tiloihin: toisaalla kävijävirrät ja myynti pienenivät dramaattisesti, kun taas toisaalla, etenkin päivittäistavara-kaupassa, myynti kasvoi ja myös verkkokaupan lisääntyminen kasvatti fyysisten myymälöiden myyntiä. Verkkokaupan kasvu vahvistaa myös erilaisten logistiikkatilojen kysyntää.

Kriisin pahimmissa vaiheissa välittömästi vaikutus toimitilavuokramarkkinoihin näkyi monien vuokralaistoimialojen maksukyvyyn nopeana heikkenemisenä, mistä johtuen vuokranantajat neuvottelivat vuokrien maksuun lykkäyksiä, alennuksia tai tilapäisiä anteeksiantoja. Ketterimmät yritykset reagoivat muuttuneeseen tilatarpeeseensa nopeastikin, mutta kriisin pidemmän tähtäimen vaikutukset toimitilamarkkinoihin näkyvät vasta viiveellä, kun tilanteen aiheuttamien muutosten pysyvyys ja syvyys vähitellen selviävät. Poikkeusolosuhteiden jatkuessa pääosa toimistotiloja käyttävistä yrityksistä harkitsee ja suunnittelee tulevia toimintamallejaan, ja monet lykkäävät tiloihin liittyviä päätöksiään. Liiketilavuokralaisten tilanne riippuu eri toimialojen ja yrittäjien tilanteesta sekä kulutuksen ja kuluttajakäyttäytymisen kehityksestä. Kriisin seurauksena toimitilavuokramarkkinoita leimaa ennen kaikkea epävarmuus ja tapahtumien vähäisyys. Siksi poikkeuksellisen vuoden 2020 perusteella on vaikeata tehdä johtopäätöksiä tai ennakoita erilaisten toimitilojen tulevaa tarvetta ja käyttötapoja.

## Toimistot

### Toimistotilamarkkinoiden eriytyminen korostuu

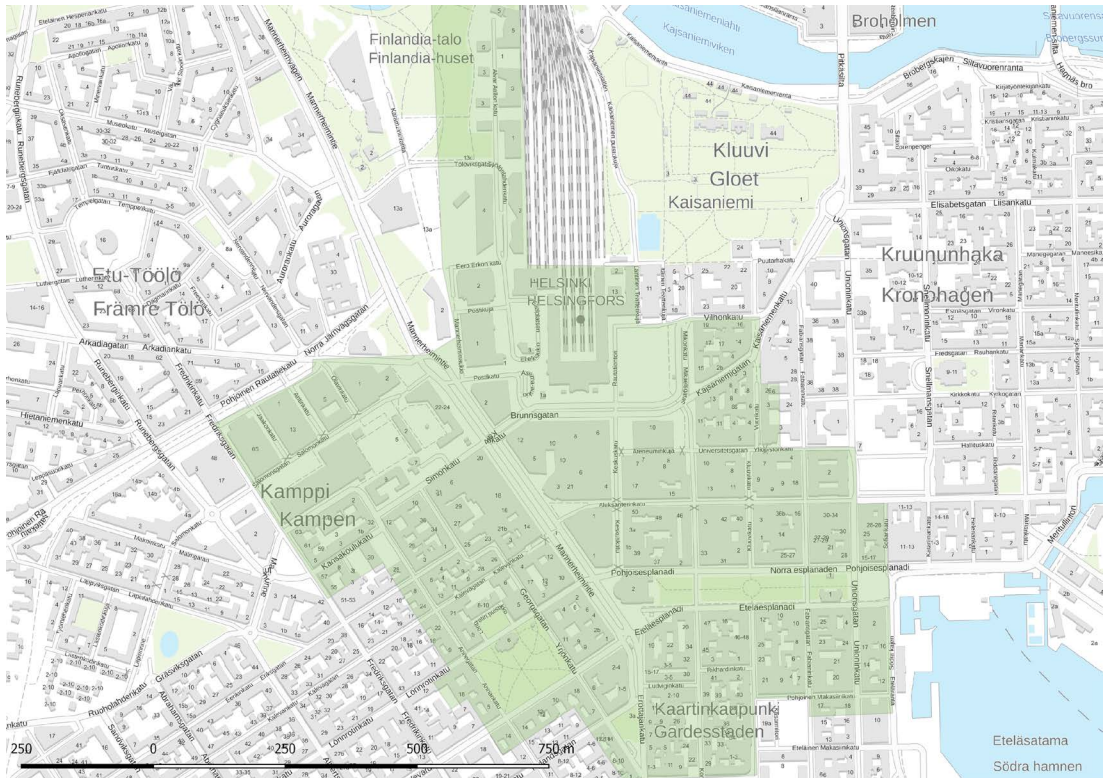
Pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinoita on jo vuosia leimannut eri sijaintien ja eri laatuisten tilojen eriytyminen, mistä johtuen suosituimpien alueiden ja kohteiden vuokratasot ja käyttöasteet ovat nousseet samaan aikaan kun toisaalla tyhjien tilojen määrä on pysytellyt korkeana ja vuokriin on kohdistunut laskupaineita. Voimakas sijoittajakysyntä yhdistettynä vuokralaisten hakeutumiseen entistä laadukkaampiin tiloihin on ruokkinut uudisrakentamista tyhjien tilojen suuresta määrästä huolimatta. Koronakriisin aiheuttama tilankäytön muutos ja kasvanut taloudellinen epävarmuus ovat entisestään korostaneet toimistotilamarkkinoiden eriytymiskehitystä.

### Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrissa pieni notkahdus

Voimakkain vuokratyöntä on viime vuosina kohdistunut Helsingin ydinkeskustan keskeisiin sijainteihin ja parhaisiin kohteisiin (Kuvio 6). Vuosi 2020 toi katkoskohdan keskustan nousujohteiseen kehitykseen, ja KTI:n uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava vuokraindexi laski 1,3 prosenttia maaliskuusta 2020 alkaneissa sopimuksissa verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon. Vuositasolla vuokraindexi osoitti 1,1 prosentin nousua syyskuun 2019 ja elokuun 2020 välisellä jaksolla (Kuvio 7).

Maalis–elokuun 2020 välisellä puolivuotisjaksolla uusia vuokrasopimuksia alkoi kuitenkin huomattavan vähän sekä neliöissä että kappalemäärissä mitattuna, eikä sopimuksia juuri tehty keskustan kaikkein kalleimmista tiloista. Uusien sopimusten neliövuokrien tunnusluvuista yläkvarttiili putosi noin kolmella eurolla 33,5 euroon, kun keskiarvo- ja mediaanineliövuokratasot pysyivät lähes ennallaan 30 euron tuntumassa. Myös toimistotilojen käyttöaste notkahti ydinkeskustassa hienoisesti ja putosi maaliskuun 95 prosentista noin 92 prosenttiin syyskuun alkuun mennessä.

Kuvio 6. Kartta: Helsingin ydinkeskusta-alue, toimistotilat

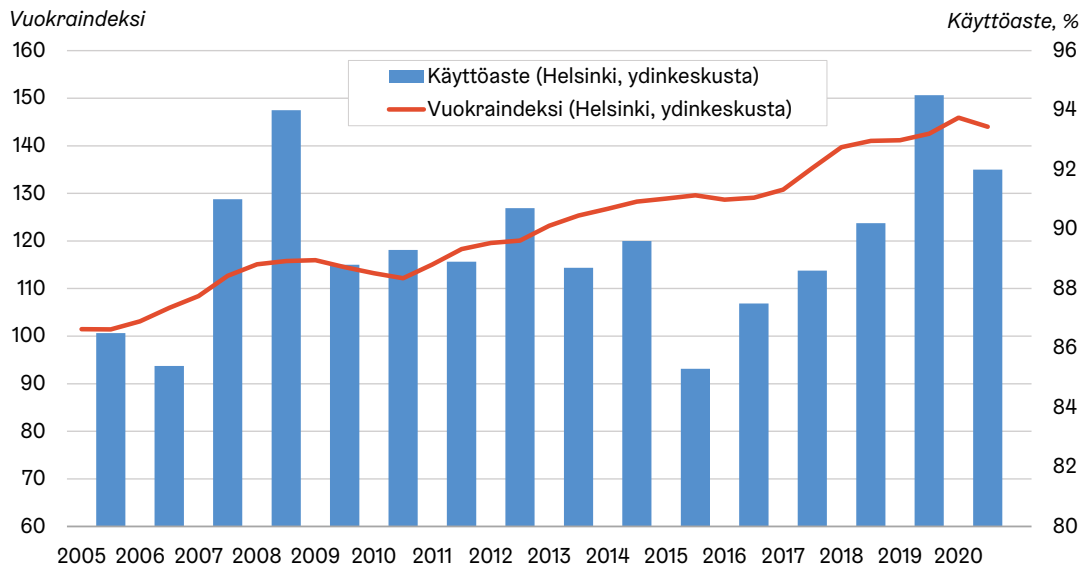


Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licenced under CC BY 4.0

Lähde: KTI.

Keskusta-alueen kaupunginosista tyhjän tilan määrä kasvoi kevään ja kesän aikana Kaartinkaupungissa, kun taas Kluuvien ja Kampin käyttöasteet pysyttelivät yli 90 prosentissa. Keskustan tuntumassa Ruoholahdessa tyhjien tilojen määrä niin ikään kasvoi huomattavasti ja käyttöaste putosi KTI:n tietokannassa alle 80 prosenttiin, mutta vuokratasot pysyttelivät laadukkaimmissa tiloissa nousujohteisina ja alueen kaikkien vuokrasopimusten mediaanineliövuokra nousi 25 euron tuntumaan.

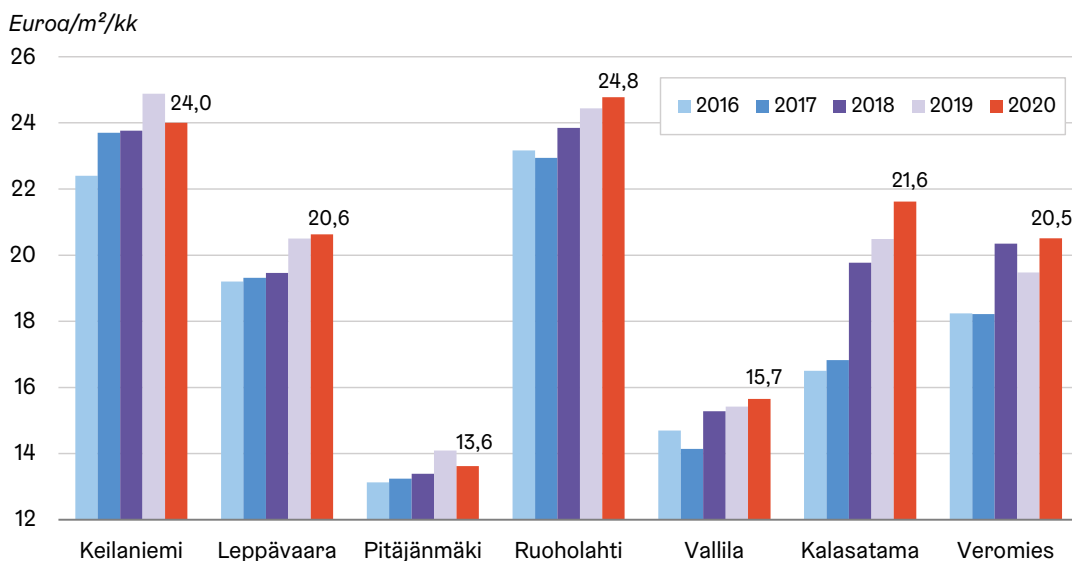
Kuvio 7. Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindeksi ja käyttöaste



Lähde: KTI.

Helsingin muiden keskeisten toimistoalueiden, kuten Pasilan, Vallilan ja Kalasataman tilakanta on laadultaan huomattavan heterogeenista ja vuokratasot sekä käyttöasteet vaihtelevat siksi merkittävästi modernin ja vanhemman tilakannan välillä. Näiden alueiden parhaissa kohteissa vuokratunnusluvut ovat lähellä Ruoholahden tasoa, kun taas esimerkiksi Vallilassa koko toimistotilakannan mediaanivuokrataso jää 15 euron tuntumaan. Korkean vajaakäytön pitkään vaivaamalla Pitäjänmäellä käyttöaste pysyttelee edelleen vain 70 prosentin tuntumassa ja mediaanivuokratasot ovat pysytelleet 13–14 euron paikkeilla (Kuvio 8).

Kuvio 8. Toimistotilojen mediaanivuokrat pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla, kaikki vuokrasopimukset



Lähde: KTI.

## **Espoossa eri alueiden kehitys pysyy hajanaisena**

Espoon toimistotilakanta on hajautunut usealle erilaiselle alueelle, joiden viimeaikainen kehitys on niin ikään poikennut toisistaan merkittävästi. Koko kaupungin tasolla toimistotilojen käyttöaste on jo vuosia ollut varsin matala, ja putosi jälleen parin vuoden positiivisen kehityksen jälkeen 78 prosentin tuntumaan syksyllä 2020. Suhteellisesti eniten tyhjää tilaa löytyy edelleen jo pitkään korkeasta vajaakäytöstä kärsineiltä Kilo-Mankkaan alueelta sekä Länsiväylän varrelta.

Espoon modernein tilatarjonta löytyy Keilaniemen ja Leppävaaran alueilta. Keilaniemen käyttöaste ja vuokratasot ovat nousseet merkittävästi viime vuosien aikana, mutta syksyn 2020 tilanteessa sekä vuokrat että käyttöaste olivat hienoisesti pudonneet edelliseen syksyyn verrattuna. Alueen kaikkien vuokrasopimusten mediaanineliövuokra asettui 24,5 euron tuntumaan ja käyttöaste noin 95 prosenttiin. Leppävaarassa käyttöasteen pudotus oli selkeästi Keilaniemeä jyrkempi ja syksyn 2020 tilanteessa noin 85 prosenttia KTI:n seuraamasta toimistotilakannasta oli vuokrattuna. Leppävaaran neliövuokrat pysyttelivät koko vallitsevassa sopimuskannassa kuitenkin ennallaan reilussa 20 eurossa.

## **Vantaalla Aviapoliksen alue jatkaa kasvuaan**

KTI:n seurannassa koko Vantaan toimistotilojen käyttöaste putosi syksyn 2019 lähes 88 prosentista reiluun 84 prosenttiin syyskuussa 2020. Vantaan laadukkain ja kasvavin toimistotarjonta keskittyy lentokentän ympäristöön Aviapoliksen alueelle, jossa käyttöaste pysyi edellisen vuoden tasollaan 85 prosentin tuntumassa. Alueen koko vallitsevan vuokrasopimuskannan mediaanivuokra nousi reilusti yli 20 euroon uusien kalliiden vuokrasopimusten vetämänä. Läheisillä Viinikkalan ja Pakkalan alueilla toimistojen neliövuokrat ovat 5–10 euroa matalampia. Tikkurilan kehittyvässä toimistotilakannassa vuokratasojen hajonta pysyttelee suurena.

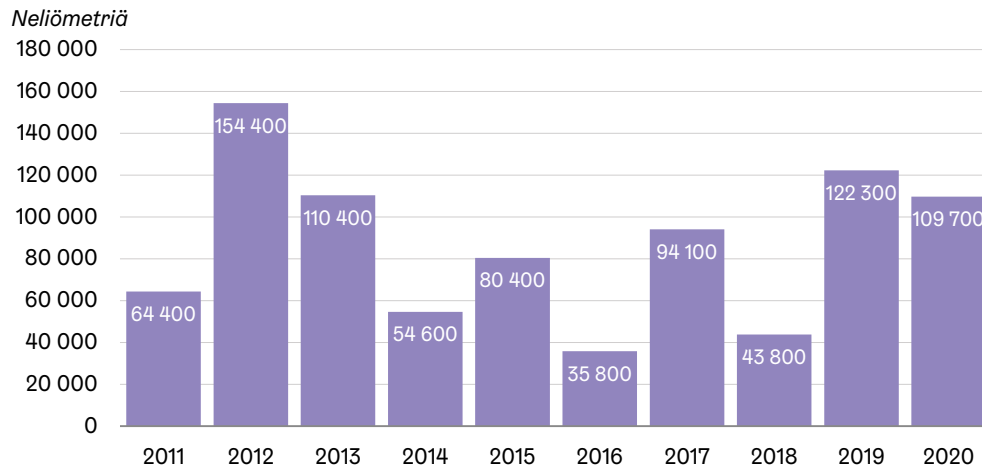
## **Uutta toimistotilaa valmistui yli 100 000 neliötä**

Tyhjän tilan suuresta määrästä huolimatta uutta toimistotilaa on rakennettu pääkaupunkiseudulle vilkkaasti viime vuosina. Vuosina 2010–2019 uutta toimistotilaa valmistui vuosittain keskimäärin noin 82 000 neliötä, ja vuonna 2020 valmistuneiden tilojen määrä nousi lähes 110 000 neliöön (Kuvio 9). Vuoden lopun tilanteessa uutta toimistotilaa oli rakenteilla lähes 100 000 neliötä ja joitakin hankkeita on suurella varmuudella käynnistymässä vuoden 2021 alkupuolella.

Uudistuantoa leimaa hyvän sijainnin ohella korkea laatu ja tilatehokkuus, mistä johtuen uusiin tiloihin muuttavat yritykset ottavat useimmiten käyttöön vähemmän tilaa kuin edellisissä tiloissaan. Viimeisen muutaman vuoden aikana positiivinen talouskehitys on pitänyt kuitenkin käytössä olevan toimistotilakannan muutosta kuvaavan nettokäyttönoton positiivisena. Myös tässä tunnusluvussa tapahtui käänne vuonna 2020, ja nettokäyttönotto painui noin 100 000 neliötä negatiiviseksi syyskuun 2019 ja elokuun 2020 välisenä aikana, eli pääkaupunkiseudun käytössä olevan toimistotilan kokonaismäärä pieneni (Kuvio 10).

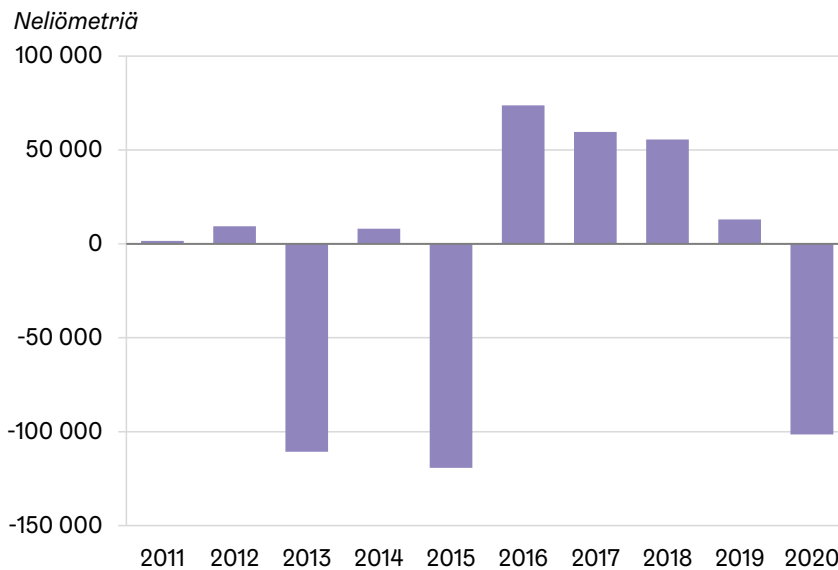


Kuvio 9. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistokiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



Lähde: KTI, RPT Docu Oy.

Kuvio 10. Pääkaupunkiseudun toimistojen nettokäyttöönotto, m<sup>2</sup>



\* Vuosittaiset luvut on laskettu edeltävän vuoden syyskuun ja kyseisen vuoden elokuun väliseltä 12 kuukauden ajanjaksolta.

Lähde: KTI.

Ensisijainen keino tyhjien toimistotilojen aiheuttamien ongelmien hallintaan on tarpeelliseksi jääneiden tilojen kehittäminen uuteen käyttötarkoitukseen. Vuosina 2010–2019 toimistotilakantaa poistui tarjonnasta vuosittain keskimäärin lähes 75 000 neliötä, eli mittaluokaltaan lähes sama määrä kuin uutta tilaa uudistuotannon kautta valmistui. Myös vuonna 2020 aloitettujen käyttötarkoituksen muutosprojektien määrä oli lähellä valmistuneiden toimistojen kokonaismäärää, eli toimistotilojen kokonaistarjonta ei uudistuotannosta huolimatta ole viime vuosina juuri kasvanut.

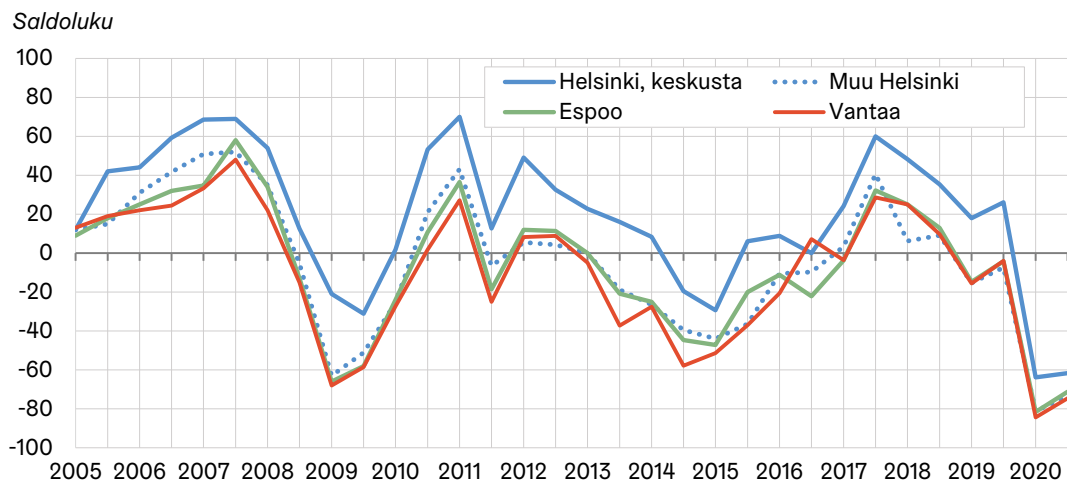
Koronakriisiin yksi ennakoitu muutos toimistotilakysyntään on tilojen laadun, turvallisuuden ja viihtyisyyden merkityksen kasvu, mikä kääntänee käyttäjien painopisteen tilatehokkuudesta tilojen muihin laadullisiin ominaisuuksiin. Vaikka korona todennäköisesti johtaa kaikkein tiiveimpien avotoimistojen suosion laskuun ja työskentelytilojen kasvavaan väljyyteen, vaikuttanee kasvava etätyö ja työn monipaikkaisuus tilatarpeeseen toisaalta vähentävästi. Lyhyellä tähtäimellä toimistotilakysyntää painaa myös talouden ennakoitu laskusuhdanne ja hidas kasvu. Siksi lähitulevaisuuden odotukset toimistovuokrien ja käyttöasteiden kehityksestä ovat laskusuuntaisia. Käyttäjien kiristyvät vaatimukset tilojen sijainnille, houkuttelevuudelle, turvallisuudelle ja tekniselle varustelutasolle kasvattanevat kysynnän laadullista eriytymistä entisestään lähivuosina.

## Liiketilat

### Korona hiljensi kauppakeskukset ja kaupunkikeskustat

Verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen murros ovat viime vuosina muokanneet vähittäiskauppaa ja liiketilamarkkinoita voimakkaasti. Monet perinteiset vähittäiskaupan toimialat – etenkin muoti ja asusteet – ovat vähentäneet tilankäyttöään kaupunkikeskustoissa ja kauppakeskuksissa, ja tilalle on tullut pääsääntöisesti erilaisia palveluja: kahviloita, ravintoloita, muita viihde- ja vapaa-ajanpalveluja, terveyteen ja hyvinvointiin liittyviä palveluja sekä myös erilaisia julkisia palveluja. Korona katkaisi rajusti monien palvelujen kasvukehityksen ja ajoi merkittävän osan vuokralaisista vaikeuksiin. Liiketilojen vuokranantajille koronan aiheuttamat vuokranalennukset ja anteeksiannot merkitsevät merkittävää pudotusta vuoden 2020 vuokratuottoihin. Kriisin jälkeisetkin odotukset ovat liiketilavuokrien ja käyttöasteiden näkökulmasta selkeästi toimistotiloja negatiivisemmat, mikä näkyy myös liiketilakiinteistöjen markkina-arvoissa ja likviditeetissä (Kuvio 11).

Kuvio 11. RAKLI-KTI Toimitilabarometri: liiketilavuokrien kehitys, tulevat 6 kk



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousua.

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri.

## Helsingin keskusta

Helsingin keskustan keskeisin liiketilamarkkina-alue on verrattain pieni ja rajattu (Kuvio 12). Keskeisimmille liikepaikoille löytyy kysyntää vaikeammassakin tilanteessa, ja siksi Helsingin keskustan voidaan olettaa selviävän myös käsillä olevasta kriisistä muita alueita vähemmän vaurioin. Ydinkeskustan kauppakeskusten ja kivijalkamyymälöiden vuokralaiskannassa on tapahtunut muutoksia jo ennen koronakriisiä, kun monet perinteiset myymälät ovat lopettaneet ja tilalle on tullut palvelujen ohella myös ydinkeskusta-alueelle aiemmin epätyypillisiä käyttäjiä, kuten kodintarvike- ja sisustusmyymälöitä sekä päivittäistavara-kauppoja.

Keskeisimpiä ajankohtaisia ilmentymiä Helsingin keskustan liiketilamarkkinoiden käynnissä olevasta murroksesta ovat perinteikkään Aleksin 13-tavaratalon sulkeminen sekä Stockmannin tavaratalon tuleva kohtalo. Kiinteistöjen käyttötarkoitusta sääntelevä viranomaisohjaus sekä suojelunäkökulmat asettavat kummankin kohteen kehittämiselle tiukat reunaehdot. Myös Rautatieaseman ympäristön kiinteistönomistajat pyrkivät elävöittämään ja kehittämään toimivaa kaupunkiympäristöä muuttunutta kulluttajakäyttäjien palvelulla tavalla.

Helsingin keskustan ydinalueen liiketilavuokrat vaihtelevat merkittävästi tilojen mikrosijainnista, laadun ja koon mukaan. Kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten yläkvartiili oli syyskuun 2020 tilanteessa KTI:n tietokannassa noin 110 euroa neliöltä, ja mediaani- ja keskiarvovuokrat 70–80 euron tasolla. Uusia vuokrasopimuksia alkoi maaliskuussa 2020 varsin vähän, ja niissä neliövuokrat jäivät huomattavasti koko vallitsevan vuokrasopimuskannan tasoa matalammiksi. Käyttöaste on ydinkeskustan liiketiloissa edelleen varsin korkea, lähes 95 prosenttia.

Kuvio 12. Kartta: Helsingin ydinkeskusta-alue, liiketilat



Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licenced under CC BY 4.0

Lähde: KTI.

Helsingin merkittävimmät kauppakeskukset löytyvät ydinkeskustan ohella Pasilasta ja Kalasatamasta, joissa uudehkot Mall of Tripla ja Redi kohtasivat koronakriisin osin ennen toimintansa vakiintumista. Itis ja Easton palvelevat lähinnä Itä-Helsingin käyttäjäkuntaa. Kannelmäessä sijaitseva Kaari erottuu muista Helsingin suurista kauppakeskuksista poikkeavalla käyttäjäprofiilillaan ja vahvalla päivittäistavaravetoisuudellaan. Vuoden alussa avattu kauppakeskus Hertsi on Helsingin kauppakeskustarjonnan uusin tulokas. Hertsin tarjonta painottuu etenkin paikallista lähiympäristöä palvelemaan liikevalikoimaan.

## **Espoon ja Vantaan liiketilat keskittyvät suuriin kauppakeskuksiin**

Espoon ja Vantaan liiketilatarjonta painottuu suuriin kauppakeskuksiin, joista merkittävimpiä ovat Leppävaaran Sello, Matinkylän Iso Omena sekä lentokentän kupeessa sijaitseva viihde- ja kauppakeskus Jumbo-Flamingo. Tapiolan Ainoan loppuvuodesta 2019 valmistunut laajennus on viimeisin merkittävä tulokas pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkina.

KTI:n Kauppakeskusvertailussa kauppakeskusten myynti- ja kävijäluvut ovat koronan seurauksena pudonneet rajusti koko maassa. Vuoden 2020 syyskuun lopussa päättyneellä 12 kuukauden rullaavalla tarkastelujaksolla kauppakeskusten kokonaismyynti laski keskimäärin 8,3 prosenttia ja kävijämäärät putosivat yli 17 prosenttia. KTI:n seuraamien pääkaupunkiseudun 19 kauppakeskuksen myynti- ja kävijäluvut olivat lähellä koko maan keskiarvoja. Kauppakeskusten välillä on kuitenkin huomattavia eroja riippuen niiden sijainnista ja liikevalikoimasta. Vahva päivittäistavaratarjonta on pitänyt myyntiluvut muita vahvempina niissä kauppakeskuksissa, joissa sijaitsee vähintään yksi hypermarket.

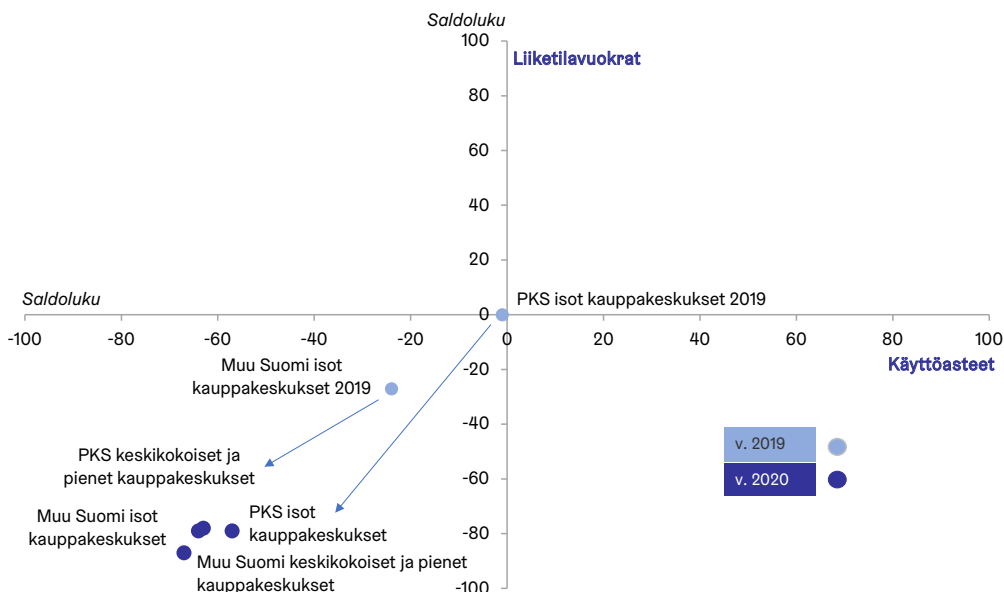
Pääkaupunkiseudun kauppakeskusten käyttöaste on koronan aiheuttamista haasteista huolimatta pysytellyt toistaiseksi varsin korkeana, ja oli yli 95 prosenttia syyskuun 2020 lopun tilanteessa.

## **Pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten näkymät heikkenivät rajusti**

Kauppakeskusten jo aiemmin haastavat tulevaisuudennäkymät ovat koronan myötä heikenneet edelleen. KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistyksen toimeksiannosta loka-kuussa toteutetussa Kauppakeskusbarometrissa yli puolet vastaajista ennakoivat kauppakeskusten kokonaismyynnin pienenevän tulevien kolmen vuoden aikana. Pääkaupunkiseudun keskuksissa myyntinäkymät olivat lievästi muuta maata vähemmän negatiivisia.

Kauppakeskusten liiketilavuokrien kehitysodotukset olivat myyntinäkymiä selkeämmin negatiivisia koko maassa (Kuvio 13). Odotukset synkkenivät syksyyn 2019 verrattuna etenkin pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa. Vielä syksyllä 2019 pääkaupunkiseudun suurten keskusten näkymät olivat muita selkeästi positiivisempia ja valtaosa vastaajista odotti liiketilavuokrien säilyvän niissä ennallaan, mutta syksyn 2020 kyselyssä yli 80 prosenttia vastaajista ennakoivat vuokrien putoavan myös suurissa keskuksissa. Kaksi kolmesta vastaajasta ennakoivat myös kauppakeskusten käyttöasteiden laskevan pääkaupunkiseudulla lähivuosien aikana. Myös käyttöasteodotuksissa suurin muutos edelliseen vuoteen verrattuna nähtiin pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa, joissa odotukset olivat syksyn 2020 tilanteessa yhtä negatiiviset kuin pääkaupunkiseudun pienemmissä ja muun maan keskuksissa.

Kuvio 13. Kauppakeskusten vuokrien ja käyttöasteiden kehitysnäkymät



Saldoluku = vuokrien / käyttöasteiden nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien / käyttöasteiden laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldolukujen ollessa positiivisia suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousua ja käyttöasteiden kasvua.

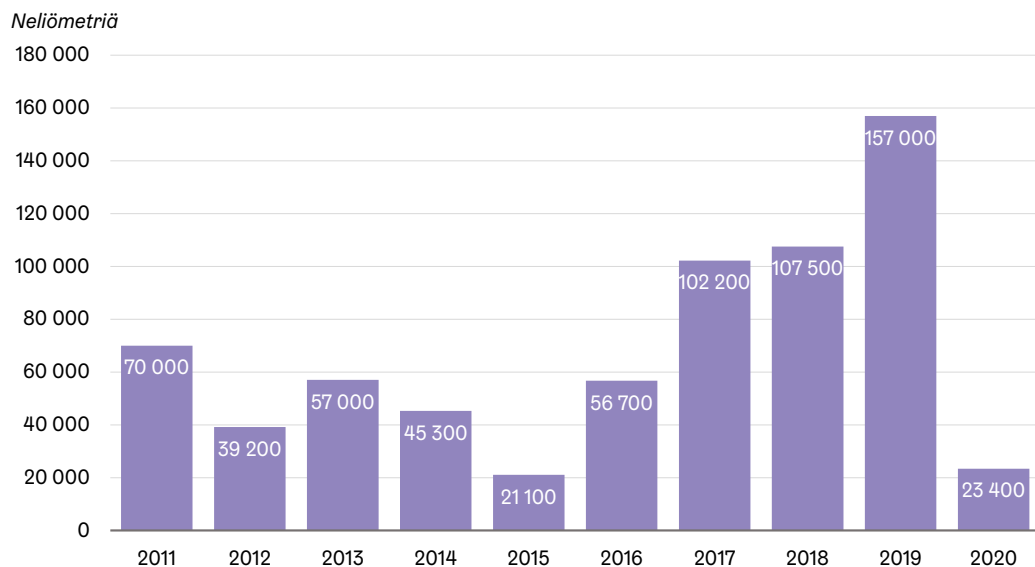
Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys / Kauppakeskusbarometri 2020.

### Liiketilarakentamisen volyymit hiljenevät

Vuodet 2017–2019 olivat pääkaupunkiseudun liiketilarakentamisessa varsin vilkkaita, ja suurten kauppakeskushankkeiden siivittämänä kunakin vuonna valmistui yli 100 000 neliötä uutta liiketilaa (Kuvio 14). Vuonna 2020 uusia liiketilaneliöitä valmistui vain reilut 20 000, mutta vuoden lopussa rakenteilla oli noin 97 000 neliötä.

Pääkaupunkiseudun merkittävin käynnissä oleva liiketilarakennushanke on Espoonlahden 44 000 neliöinen kauppakeskus Lippulaiva. Muut käynnissä olevat hankkeet ovat pienehköjä, pääosin joko päivittäistavarakaupan tai esimerkiksi huonekalu-, elektroniikkatai muun tilaa vievän tavaran tarpeisiin kehitettäviä niin kutsuttuja big box -liiketilakohteita.

Kuvio 14. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet liikekiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



Lähde: KTI, RPT Docu Oy.

## Tuotannolliset tilat

### Verkkokaupan kasvu vahvistaa logistiikkatilojen tarvetta

Samaan aikaan kun verkkokaupan kasvu heikentää liiketilamarkkinoiden näkymiä, kulkee entistä suurempi osa tavaravirroista erilaisten logistiikkatilojen kautta. Hyvälaatuisten logistiikkakiinteistöjen tarjonta on sijoitusmarkkinoilla melko kapeaa ja kysyntä vahvaa, ja RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa tuotannollisten kiinteistöjen nettotuottovaatimukset putosivat syksyllä 2020 koronaa edeltävälle tasolle.

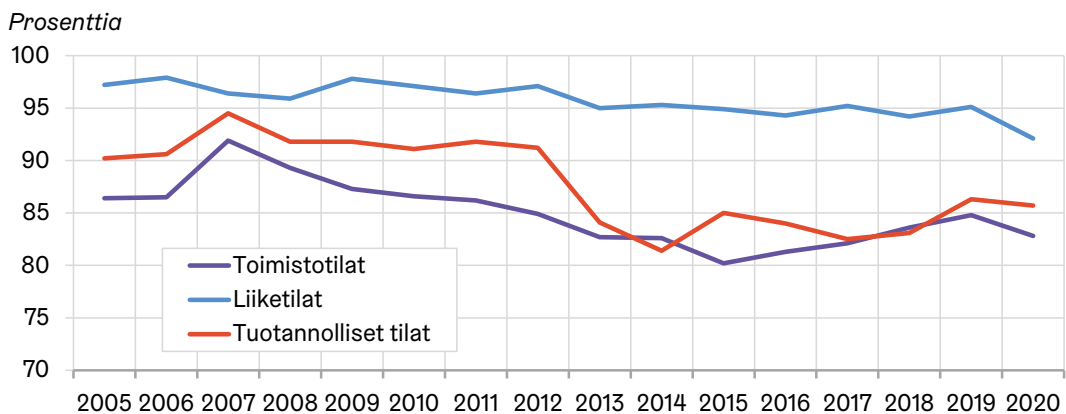
Toimisto- ja liiketiloista poiketen pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen vuokra- ja käyttöasteodotukset ovat vakaat tai jopa hienoisesti nousujohteiset. KTI:n toimitilavuokratietokannassa pääkaupunkiseudun kaikkien tuotannollisten tilojen käyttöaste oli 85 prosentin tuntumassa syksyn 2020 tilanteessa (Kuvio 15). Tyhjillään oli enemmän pienehköjä, tyypillisesti esimerkiksi liike- ja toimistorakennuksissa sijaitsevia varastotiloja, kun taas suurten, yli 500-neliöisten tuotannollisten tilojen käyttöaste oli 90 prosentin tuntumassa.

Yli 500-neliöisten pääkaupunkiseudun varasto- ja logistiikkatilojen vuokratasojen yläkvartiili oli KTI:n seurannassa 10–11 euroa neliöltä syyskuussa 2020. Mediaani- ja keskiarvovuokrat olivat 8–9 euron tasolla.

Positiivisista näkymistä huolimatta tuotannollisten tilojen rakentaminen on ollut viime vuosina melko vähäistä. Vuoden 2020 aikana pääkaupunkiseudulle valmistui runsaat 50 000 neliötä uutta tuotannollista tilaa ja vuoden lopussa rakenteilla oli reilut 80 000 neliötä. Rakentaminen painottuu Vantaalle lentokentän ja Kehä III:n läheisyyteen. Vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä Viinikkalassa on käynnistymässä Aberdeenin Baronan logistiikan toimialalle rakennuttama 33 000 neliön Avialogis-hanke.

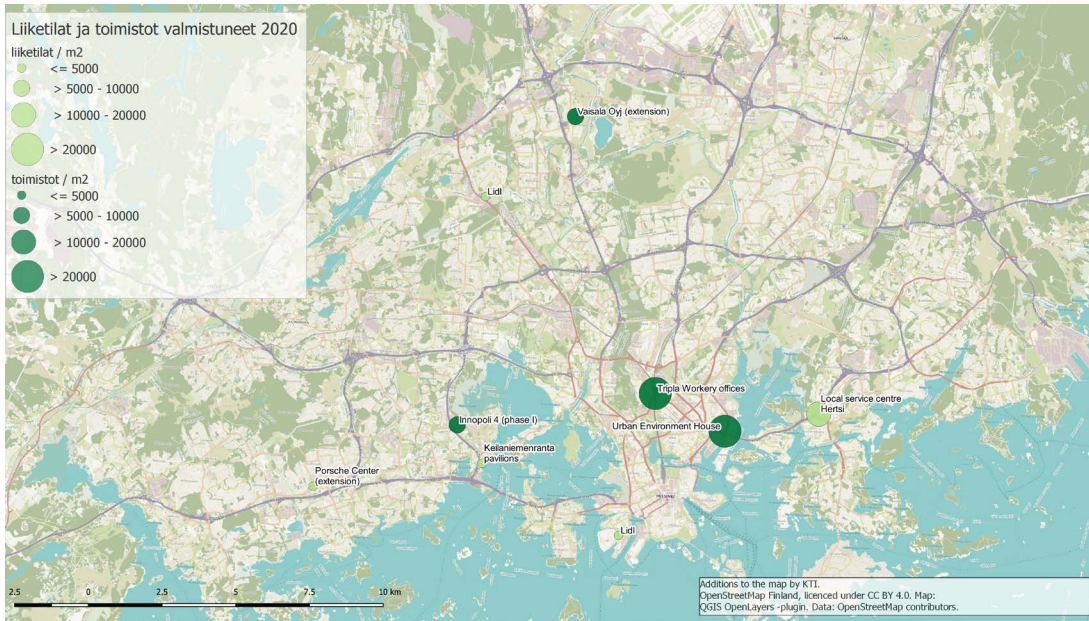
Kuvioissa 16 ja 17 kuvataan pääkaupunkiseudun merkittäviä ajankohtaisia toimisto- ja liiketilarakennushankkeita. Kuviossa 16 on kuvattu vuoden 2020 aikana valmistuneita toimisto- ja liiketilakohteita ja kuviossa 17 vuoden lopussa rakenteilla olleita kohteita.

Kuvio 15. Toimitilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



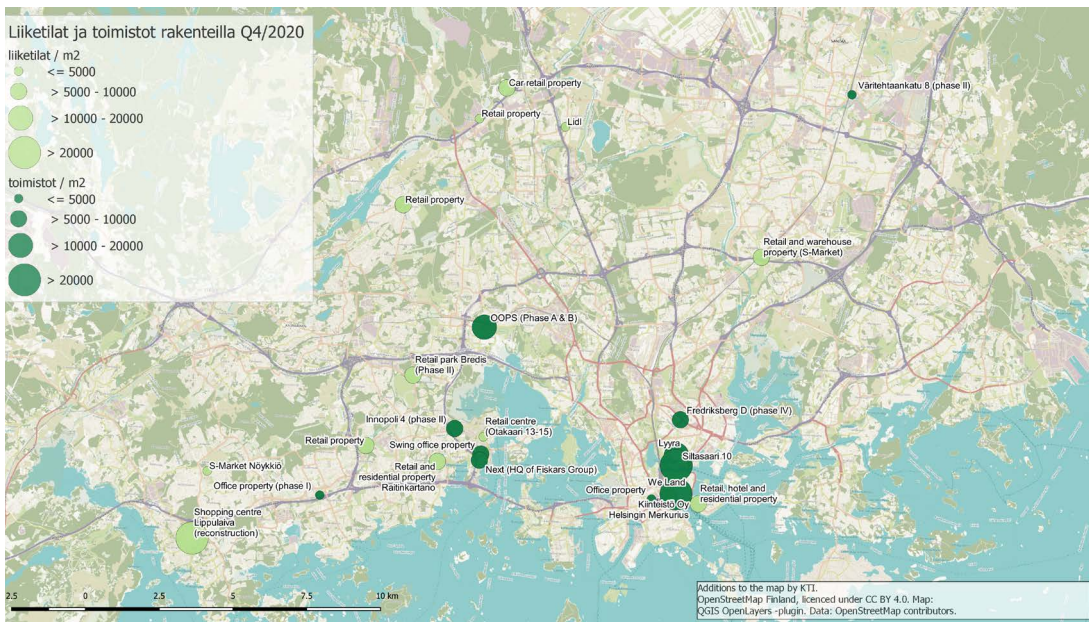
Lähde: KTI.

Kuvio 16. Kartta: toimisto- ja liiketilarakentaminen pääkaupunkiseudulla: vuoden 2020 aikana valmistuneet kohteet



Lähde: KTI, RPT Docu Oy.

Kuvio 17. Kartta: toimisto- ja liiketilarakentaminen pääkaupunkiseudulla: vuoden lopussa rakenteilla olevat kohteet



Lähde: KTI, RPT Docu Oy.

# Kaupan murros ravistelee erilaisia sijainteja ja kiinteistöjä

## Kuluttamisen muutos: mitä, mistä ja miten ostamme

Kuluttajien käyttäytyminen on ollut jo pitkään murroksessa. Pitkän aikavälin kehitystrendit kaupungistumisesta ikääntymiseen ja ilmastonmuutokseen vaikuttavat kuluttamiseen sekä kuluttajien ostotapoihin ja preferensseihin (Kuvio 18). Samaan aikaan digitalisaatio tuo entistä valistuneempien kuluttajien ulottuville lähes rajattoman valikoiman erilaisia tuote- ja palveluvaihtoehtoja. Kuluttamisen kehitys vaikuttaa paitsi siihen, mitä ostamme, myös siihen kuinka ja mistä ostoksia teemme.

Kuvio 18. Kaupan tilat: ostamisesta merkityksellisyyteen ja omien arvojen ilmentämiseen



Lähde: KTI.

Kuluttamisen muutoksella on kauaskantoisia vaikutuksia kaupan kiinteistöihin ja tiloihin. Murros kohtelee erilaisia vähittäiskaupan toimialoja eri tavoin ja vaikuttaa siksi eri tavalla erilaisiin kaupan tiloihin: keskustan prime-liiketilän tulevaisuus voi olla kovin erilainen kuin liikenteen solmukohdan kauppakeskuksen tai kehätien varrella sijaitsevan big box -keskittymän.

## Fyysinen ja verkkokauppa täydentävät toisiaan

Yksi kauppaa syvimmin ravistelevista muutoksista on verkkokaupan kasvu, jolle vuoden 2020 koronakriisi on antanut ennennäkemättömän kasvusysäyksen. Jo ennestään vahvasti verkkoon siirtyneiden toimialojen kuten pukeutumisen ja kodinelektronikan verkkokauppa on kasvanut entisestään. Ruuan verkkokauppa otti keväällä 2020 kasvuloikan tasolle, joka aiemmin odotettiin saavutettavan vasta 5–10 vuoden päästä, ja esimerkiksi K-ryhmän ruokakaupoissa verkkokaupan osuus ylitti keväällä hetkellisesti viisi prosenttia ja asettui syksylläkin 2,5 prosentin tuntumaan.



Koronan myötä verkkoon siirtyi myös moni sellainen asia, jonka aiemmin oletettiin ilman muuta edellyttävän paikallaoloa, ja kulttuurielämyksistä, ryhmäliikuntatreeneistä ja ravintolaruuista on opittu nauttimaan myös verkon välityksellä. Koronan hellittäessä osa kuluttamisesta siirtynee takaisin fyysisiin tiloihin, mutta joiltakin osin nyt opitut uudet kuluttamisen tavat jäänevät myös pysyviksi.

Verkkokauppa vapauttaa kuluttamisen ajasta ja paikasta ja siirtää kauppaa pois perinteisistä liiketiloista. Verkkokaupan kasvu vähentää tilatarvetta monilla toimialoilla, mutta harvoin poistaa sitä kokonaan. Vaikka esimerkiksi muotiuutoksista yhä suurempi osa tehdään verkosta, toimii fyysinen tila kuitenkin tuotteita esittelevänä show roomina, verkkokaupan noutopaikkana ja brändin näkyvyyden turvaajana. Kun tuotteita ei kuitenkaan ole tarkoitukseen välttämättä ostaa itse myymälästä, tarvitaan sekä myymälä- että varastotilaa entistä vähemmän.

Kuluttamisen kehitystrendit vaikuttavat vähittäiskaupan eri toimialojen tilatarpeisiin ja liikekiinteistömarkkinoihin eri tavoin. Isossa kuvassa ilmastonmuutos ja digitalisaatio siirtävät kuluttamisen painopistettä tavaroista palveluihin. Siksi yhä suurempi osuus liiketiloista on erilaisten palvelujen käytössä, joiden roolina on osin houkuttaa kuluttajia paikan päälle kauppakeskuksiin ja kaupunkikeskustoihin, ja siten turvata myös tarjottujen tavaroiden kysyntää.

Kaupungistuminen ja verkkokaupan kasvu aiheuttavat kaupan sijaintipäätöksiin monen suuntaisia ajureita, jotka osin ohjaavat kauppaa entistä keskeisimmille sijainneille, osin vapauttavat sijaintipäätökset niiden perinteisistä viitekehyksistä. Myös tässä suhteessa vähittäiskaupan eri toimialoja ja erityyppisiä toimijoita ohjaavat osin erilaiset ajurit.

## **Kaupan eri toimialojen tilatarpeet ja sijaintipreferenssit kehittyvät eri tavoin**

Päivittäistavarakauppa on ollut koronakriisin yksi suurimmista voittajista, kun ihmiset viettävät aikaa ja ruokailevat kotona entistä enemmän. Päivittäistavarakaupassa myös nopeasti kasvanut verkkokauppa kasvattaa fyysisten myymälöiden myyntiä ja tilatarvetta ainakin toistaiseksi, kun verkkokauppa tapahtuu pääosin normaalien kauppojen eikä erillisten keräilymyymälöiden kautta.

Verkkokauppa vaikuttaa kuitenkin kaupan sisäisiin asiakas- ja tavaravirtoihin ja myymälöiden sisäiseen logistiikkaan ja layoutiin. Kun perinteinen päivittäistavarakauppa on rakennettu oletuksella, että tavarat tulevat sisään lastauslaiturilta suurissa erissä ja lähtevät kuluttajien kasseissa kassan kautta ulos, tarvitaan verkkokaupan myötä enemmän tilaa keräilyyn ja useita erilaisia säilytys- ja jakelutiloja, ja tavaravirtojen on kuljettava sujuvasti sisään ja ulos entistä pienemmissä erissä.

Päivittäistavarakaupassa koronakriisin aiheuttama poikkeustilanne on kasvattanut erillisten suurten, omalla autolla helposti saavutettavien ja väljät pysäköintitilat tarjoavien ruokakauppojen suosiota. Pidemmällä tähtäimellä ruokakaupan kehitys on kuitenkin kulkenut entistä pienempien ja hyvin saavutettavien myymälöiden suuntaan.

Verkkokauppa vaikuttaa ja monipuolistaa myös viime vuosina nopeasti kasvaneiden ravintoloiden ja kahviloiden tila- ja sijaintipäätöksiä. Ruuan nouto- ja kuljetuspalvelujen kasvu vähentää kalliiden asiakaspaikkojen tarvetta. Kokonaan ilman asiakastiloja toimivat niin kutsutut ”dark” tai ”cloud kitchenit” voivat toimia myös halvemmilla ja syrjäisemmilla sijainneilla, ja tehokkaimmillaan nämä keittiöt voivat toimia useampienkin ravintolakonseptien valmistus- ja jakelukeittiöinä. Toisaalta myös keskeisten sijaintien ja entistä monipuolisempien ravintola- ja kahvilakonseptien kasvu jatkunee koronakriisin aikana hellitettyä. Ruokakaupan ja ravintolapalvelujen kehitys vaikuttavat myös toinen toisiinsa, ja kilpailevat samasta tilasta kuluttajien vatsissa ja lompakoissa.

Niin kutsutun tilaa vievän tavaran – esimerkiksi huonekalujen, elektroniikan ja autojen – kauppaa on totuttu näkemään niin kutsutuissa big box -myymälöissä hyvien kulkuyhteyksien päässä kaupunkikeskustojen ulkopuolella. Näissä myymälöissä fyysinen kauppa ja verkkokauppa yhdistyvät luontevasti, kun verkko-ostosten nouto on helppoa ja myymälä jo itsessäänkin muistuttaa jakeluvarastoa. Verkkokauppa.com on esimerkki ketjusta, joka on kehittänyt toimintaansa verkkokaupan pohjalta myös fyysisissä myymälöissä.

Toisaalta myös perinteisten big box -toimialojen myymälöitä nähdään entistä useammin kaupunkien keskustoissa tai joukkoliikenteen solmukohtissa. Nämä myymälät mahdollistavat myös autottomien kuluttajien asiointin ja perustavat liiketoimintansa fyysisen myymälän ja verkkokaupan yhdistämiseen. Esimerkiksi perinteisesti kehäteillä suurissa myymälöissä toiminut IKEA on avannut toimipisteen Helsingin keskustaan ja on uutisoinut suunnittelevansa uutta, entistä pienempää ja ilman jakeluvarastoa toimivaa myymälää Koivusaareen.

Vähittäiskaupan kehitys murtaa ja monipuolistaa monia perinteisiä liiketilakäyttäjien sijainti- ja tilapäätöskriteerejä. Samalla se hälventää erilaisten liiketilojen ja -kiinteistöjen välistä rajanvetoa, kun kaupunkikeskustassa voikin sijaita luksusliikkeen tilalla kodinelektroniikkamyymälä tai kun vähittäismyymälä muistuttaa entistä enemmän jakeluvarastoa. Samanlaisesta rajojen hälvenemisestä voi olla kyse, jos huippuravintolan jake-lukeittio sijaitseekin perinteisellä teollisuusalueella tai kun vaikkapa tyhjilleen jääneitä kauppakeskustiloja muutetaan palvelemaan verkkokaupan nouto- ja jakelutarpeita.

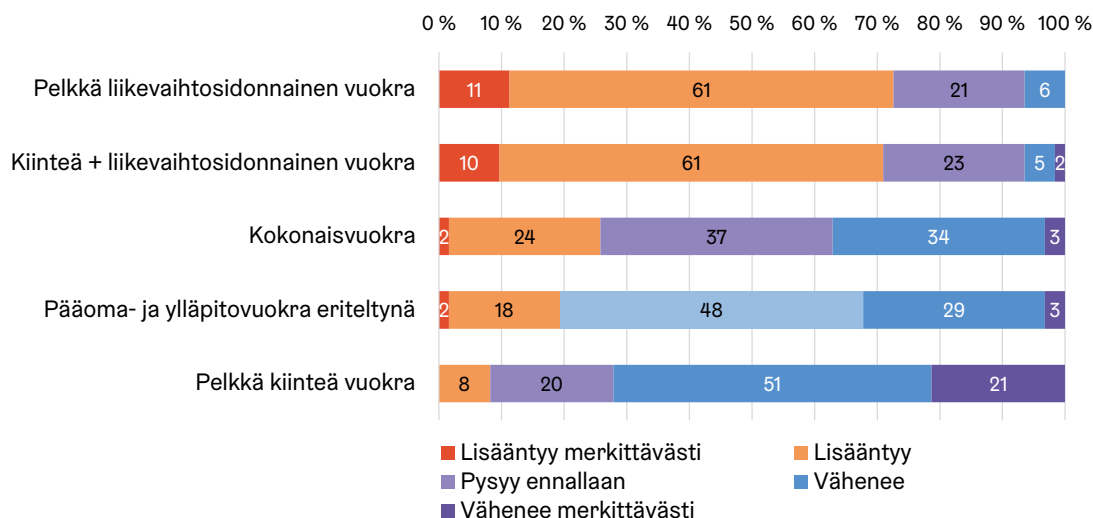
## **Vähittäiskaupan murros vaikuttaa vuokrasopimuksiin ja kiinteistöjen arvoihin**

Liiketilojen käyttäjien ja käyttötapojen muutos vaikuttaa myös liiketilojen johtamiseen, liikekiinteistösijoittamisen ansaintalogiikkaan sekä vuokrasopimusten pituuteen ja muihin ehtoihin. Verkkokaupan ja kuluttajakäyttäytymisen muutos vaikuttavat kauppakeskusten ja kivijalkamyymälöiden toimialajakaumaan, millä on puolestaan suora vaikutus vuokraamiseen ja vuokratuottoihin. Esimerkiksi perinteisesti kalliiden sijaintien ja korkeiden vuokrien muotiliikkeet korvautuvat yhä useammin erilaisilla palvelutoimialoilla, joiden vuokranmaksukyky on tyypillisesti huomattavasti heikompi.

Kun yhä suurempi osuus kaupasta kulkee verkon kautta, mikä ei esimerkiksi muotiketjuissa kirjaudu fyysisten myymälöiden myyntilukuihin, muuttuu myös perinteisten liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten rooli ja merkitys. Koronakriisin kaltainen epävarmuustilanne kasvattaa liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten suosiota vuokralaisten keskuudessa (Kuvio 19). Tätä kautta osa vähittäiskaupan riskeistä siirtyy vuokranantajan kannettavaksi. Toisaalta liikevaihtosidonnaiset vuokrasopimukset lähentävät vuokranantajan ja vuokralaisten intressejä keskenään.

Vuokrasojen laskupaineiden ja liikevaihtosidonnaisten sopimusten lisääntymisen ohella liiketilavuokranantajien riskejä kasvattaa myös vuokrasopimusten pituuden lyheneminen (Kuvio 20). Epävarma taloustilanne ja toimintaympäristön nopeutuvat muutokset vähentävät vuokralaisten sitoutumishalukkuutta ja -mahdollisuuksia, ja siksi myös vuokrasopimuksiin haetaan entistä suurempia joustoja. Toisaalta nykyisessä, taloudellisesti epävarmassa tilanteessa voi olla myös vuokranantajalle kannattavampaa välttää pitkiä sitoumuksia.

Kuvio 19. Eri vuokrasopimustyyppien osuuden odotettu kehitys kauppakeskuksissa

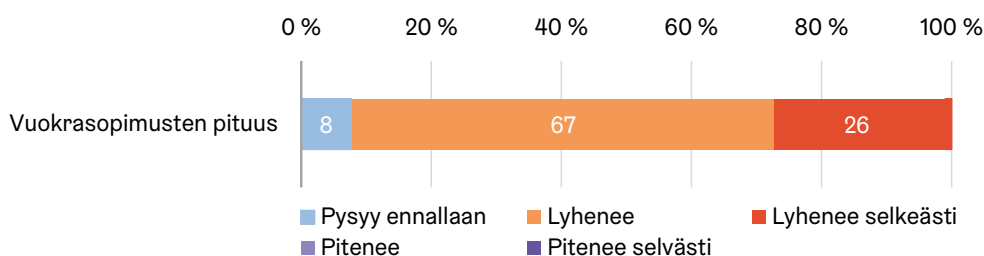


Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdystys / Kauppakeskusbarometri 2020.

Kaikki vähittäiskaupan kehitystrendit osaltaan kasvattavat liiketilojen ja kauppakeskusten aktiivisen johtamisen tarvetta. Kun vuokralaisrakenne ja vuokralaisten liiketoiminnan tilanne muuttuvat, on myös tilantarjoajien mukautettava niin tilojaan, johtamisjärjestelmiään kuin sopimuskäytäntöjäänkin. Koronapandemian runtelemissa kauppakeskuksissa ja kaupunkikeskustoissa keskeisin lyhyen tähtäimen tavoite on ylläpitää elinvoimaa ja pitää tilat vuokrattuina. Monien liiketilaomistajien vaihtoehtoina voi olla joko hyväksyä korkeampi vajaakäyttö tai vuokrata tiloja tarkoituksiin, joiden vuokramaksukyky on aiempaa matalampi. Tilakysynnän vähetessä entistä suurempi osuus liiketiloista tulee ohjautumaan entistä lyhytaikaisempaan käyttöön, esimerkiksi erilaisiksi pop up- tai kampanjatiloiiksi.

Kun tilakysyntä ainakin lyhyellä tähtäimellä näyttää vähenevän, vuokratasojen ennakoidaan laskevan ja vuokrasopimukseen liittyvä epävarmuus kasvaa, kohdistuu myös liikekiinteistöjen arvoihin laskupaineita. Tähän vaikuttavat sekä vähittäiskaupan pidemmän aikavälin kehitystrendit että koronan aiheuttamat haasteet kaupalle ja koko talouskehitykselle. Kohdattujen haasteiden kautta voi syntyä myös uusia mahdollisuuksia, kun tiloille haetaan sopeuttamisen kautta uusia käyttäjiä ja käyttötarkoituksia.

Kuvio 20. Kauppakeskusten vuokrasopimusten pituuden ennakoitu kehitys



Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdystys / Kauppakeskusbarometri 2020.

**Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,  
kaupunkitieto**

**Julkaisutilaukset**  
p. 09 310 36293

**Internet**  
[www.hel.fi/kaupunkitieto](http://www.hel.fi/kaupunkitieto)