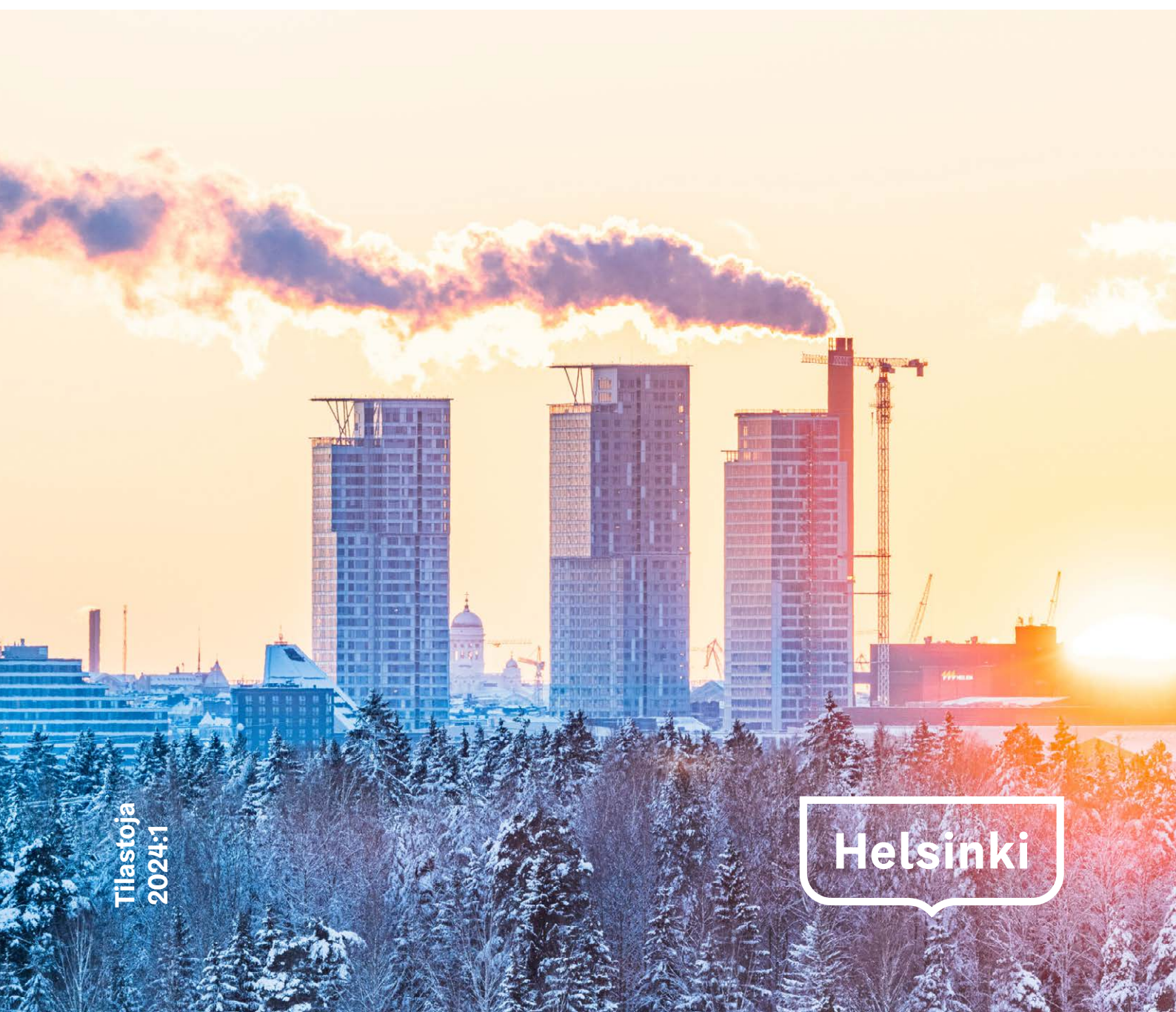


Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2023/2024

Hanna Kaleva & Saana Kumpula & Perttu Rantanen



Tilastoja
2024:1

Helsinki

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2023/2024

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen

Tiedustelut

Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy
p. 040 5555 269
etunimi.sukunimi(at)kti.fi

Katja Vilkama, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunki-
tietopalvelut
p. 050 4028766
etunimi.sukunimi(at)hel.fi

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut

Osoite

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki
(Työpajankatu 8)

Internet

www.hel.fi/kaupunkitieto

Tilaukset, jakelu

p. 09 310 43297
kaupunkitieto@hel.fi

Kannen valokuva

© Janne Hirvonen / Helsinki Partners

Kuviot ja kartat

KTI Kiinteistötieto Oy ja Lotta Haglund

Taitto

Lotta Haglund

Saavutettavuus

Kuvioiden datat saa saavutettavassa muodossa osoitteesta
kaupunkitieto(at)hel.fi

Verkkojulkaisu

ISSN 2954-176X

Sisällys

Tiivistelmä: Kiinteistökauppa hyytyi vuonna 2023	4
Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät	5
Kiinteistökauppojen volyymi jäi 2,6 miljardiin euroon.....	5
Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista putosi alle puoleen.....	6
Asuntokiinteistöt jälleen vuoden vaihdetuin kiinteistösektori	8
Ulkomaisten sijoittajien osuus nousi yli puoleen kokonaiskauppavolyymistä	9
Kiinteistöjen tuottovaatimukset nousussa.....	10
Toimitilavuokramarkkinat: Taloustilanne haastaa toimitilojen vuokraamista	13
Toimistot.....	13
Liiketilat	19
Tuotannolliset tilat	23
Teema-artikkeli.....	25
Helsingin keskustan toimitilamarkkinat muutoksessa	25
Ydinkeskustan toimitilat kehittyvät	25
Liiketilamarkkinoiden murros jatkuu.....	28
Ydinkeskusta-alue on myös kiinteistösijoitusmarkkinoilla erityisasemassa.....	30

Tiivistelmä: Kiinteistökauppa hyytyi vuonna 2023

Nouseva korkotaso ja taloustilanteen epävarmuus leimasivat vuoden 2023 kiinteistömarkkinoita. Kiinteistökauppavolyymi putosi yli 60 prosenttia edellisen vuoden tasotaan, kun potentiaalisten ostajien ja myyjien hintanäkemykset eivät nousevien tuottovaatimusten toimintaympäristössä kohtaa toisiaan. Kauppavolyymit hiljenivät jyrkästi kaikilla kiinteistösektoreilla.

Taloustilanteen epävarmuus heikentää toimitilavuokramarkkinoiden tilannetta. Lisääntyvän etätyön vaikutukset heijastuvat enenevästi toimistotilojen kysyntään ja heikenevä taloustilanne saa yritykset tarkastelemaan myös tilakustannuksiaan entistä kriittisemmin. Pääkaupunkiseudun toimistotiloja jo pitkään vaivannut vajaakäyttö pahenee entisestään, kun pienenevä tilakysyntä kohdistuu pääosin hyvä sijaintisiin ja laadukkaisiin tiloihin.

Liiketilamarkkinoilla käyttöasteet pysyttelevät edelleen korkeina, mutta vuokrataisoissa on laskupaineita. Kulutuskysynnän epävarmuus heijastuu edelleen lähinnä kaupunkikeskustojen ja kauppakeskusten erikoisliikkeisiin ja palveluihin, kun taas päivittäistavarapainotteisten liiketilojen kehitys on vakaata.

Tuotannollisten kiinteistöjen tilanne pysyttelee toimitilatyypeistä vahvimpana. Logistiikka- ja tuotantokiinteistöjen muita toimitilatyyppejä korkeampien tuottovaatimusten nousupaineet ovat muita sektoreita maltillisempia. Myös sektorin vuokranäkymät pysyttelevät nousujohteisina. Tuotannollisten tilojen rakentaminen on vilkasta pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa Helsingin seudun kunnissa.

Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoita leimaa tarjonnan voimakas kasvu, joka kasvattaa vajaakäyttöä ja hillitsee vuokrien nousua. Pääkaupunkiseudun asuntovuokrat ovat inflaation noususta huolimatta pysytelleet käytännössä paikoillaan jo lähes kolme vuotta. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on kuitenkin hidastunut jyrkästi vuoden 2022 loppupuolelta alkaen. Tarjonnan kasvun hidastumisen odotetaan vahvistavan vuokra-asuntomarkkinoiden tilannetta lähitulevaisuudessa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät

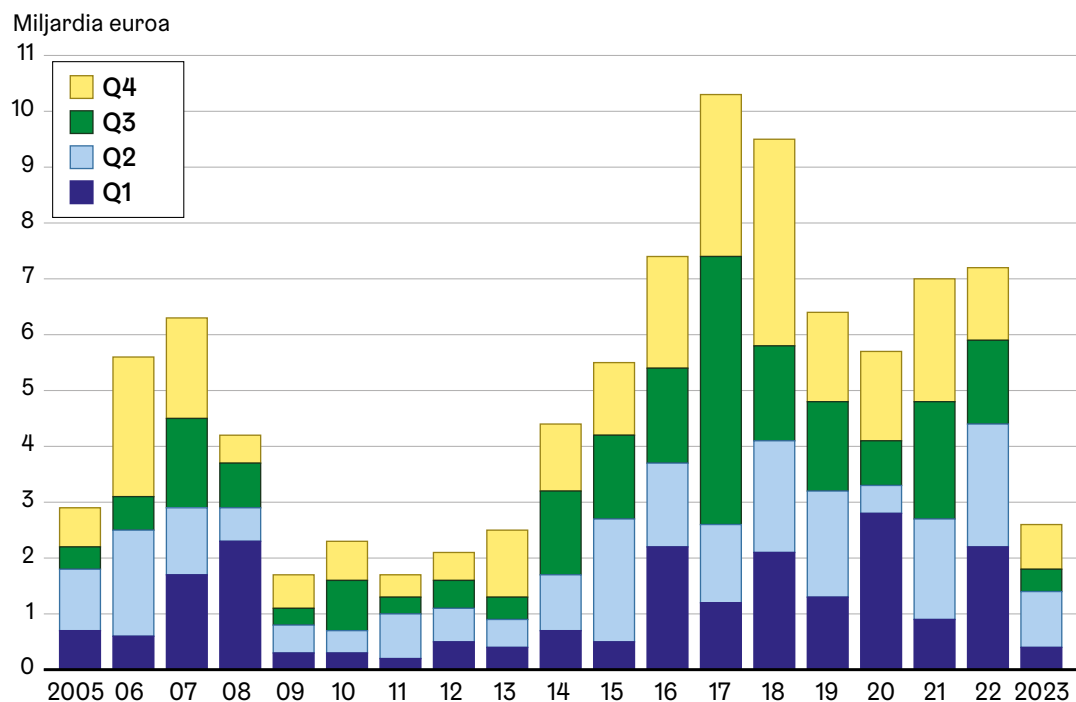
Kiinteistökauppojen volyymi jäi 2,6 miljardiin euroon

Kiinteistökauppojen volyymi lähti jyrkkään laskuun vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla, kun keskuspankit alkoivat nostaa yli vuosikymmenen ennätysmatalana pysytelleitä korkoja nopeasti kiihtyneen inflaation hillitsemiseksi. Vuoden 2022 kahden viimeisenkin vuosineljänneksen kiinteistökauppavolyymi nousi kuitenkin selkeästi yli miljardiin euroon. Vuonna 2023 markkinat hiljenivät ja kauppavolyymit jäivät selkeästi viimeisen vuosikymmenen aikana nähtyjä lukemia matalammaksi.

Vuoden 2023 ensimmäisen neljänneksen volyymi jäi runsaaseen 400 miljoonaan euroon eli alle viidennekseen verrattuna vuoden 2022 vastaavaan ajanjaksoon. Näin matalia kvartaalivolyymejä tilastoitiin edellisen kerran finanssikriisin jälkeisinä kituliaan kiinteistökaupan vuosina. Vuoden toisella neljänneksellä kauppojen kokonaisvolyyymi nousi niukasti yli miljardiin euroon, eli ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaisvolyyymi jäi alle 1,5 miljardiin euroon. Viimeksi näin matala puolivuotisolyyymi on tilastoitu vuonna 2012.

Heinä-syyskuun volyymi romahti jälleen alle 400 miljoonaan euroon ja vuoden 2023 viimeinenkin neljännes jäi selkeästi alle miljardiin euroon. Vuoden kokonaisvolyymiksi kirjattiin lopulta 2,6 miljardia euroa, joka oli matalin vuosivolyyymi sitten vuoden 2013 (kuvio 1). Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on viimeisen vuosikymmenen aikana kaksinkertaistunut, eli suhteellisesti vuosi 2023 jää historiaan yhtenä kiinteistömarkkinoiden hiljaisimmista vuosista ikinä.

Kuvio 1. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi Suomessa vuosineljänneksittäin



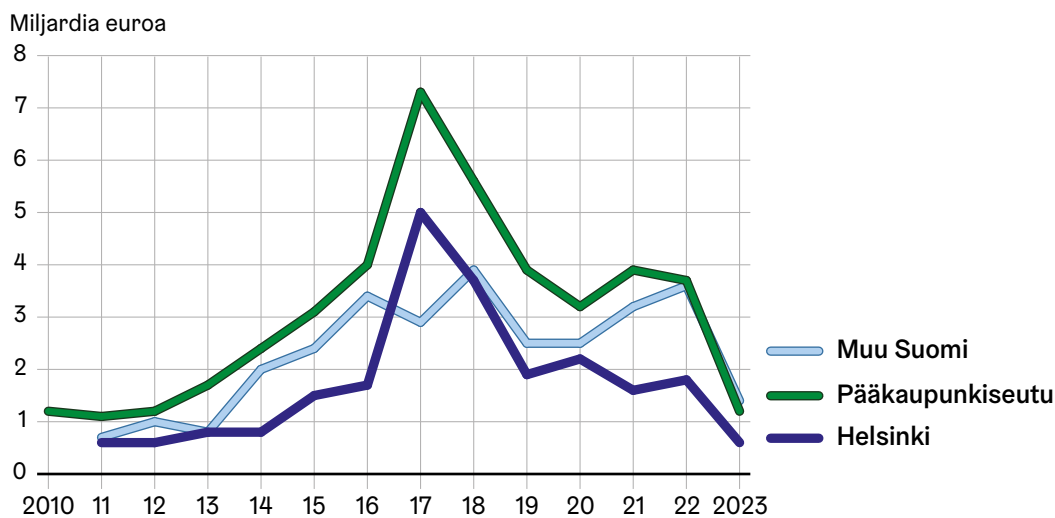
Lähde: KTI

Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista putosi alle puoleen

Pääkaupunkiseudun rooli Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla pysyttelee varsin vahvana. Suurimmat sijoittajat – sekä kotimaiset että kansainväliset toimijat – keskittyvät pääosin suurimpiin kaupunkeihin, joissa kiinteistömarkkinoiden likviditeetti on muita alueita parempi. Etenkin toimitilamarkkinoilla myös kiinteistökohteiden keskimääräinen koko on pääkaupunkiseudulla muuta maata suurempi, mikä kasvattaa alueen osuutta kokonaisvolyymissä.

Pääkaupunkiseudun kiinteistökauppavolyymi putosi 1,2 miljardiin euroon vuonna 2023, joka oli matalin lukema sitten vuoden 2012. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkina-aktiiviteetti pieneni myös suhteellisesti, kun koko maan volyymistä 46 prosenttia kohdistui Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle (kuvio 2). Niin pääkaupunkiseudulla kuin muuallakin Suomessa vuoden kauppavolyymi muodostui valtaosin yksittäisten kiinteistökohteiden tai pienehköjen salkkukokonaisuuksien kaupoista. Pääkaupunkiseudun kauppavolyymi jakautui melko tasaisesti eri kiinteistösektoreille eikä sektorijakaumissa ollut merkittäviä eroja pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä.

Kuvio 2. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi:
Helsinki, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



Lähde: KTI

Hiljaisen vuoden 2023 merkittävimmät pääkaupunkiseudun kiinteistökaupat solmittiin pääosin vuoden ensimmäisellä puoliskolla ja muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien toimesta. Niamin hallinnoima rahasto hankki vuoden ensimmäisellä neljänneksellä rakenteilla olevan Kalasataman Horisontti-toimistotornin SRV:ltä ja kesällä juuri valmistuneen Lyyran Hakaniemestä Ylvalta ja Varmalta. Aivan vuoden lopulla saatiin päätökseen myös Helsingin kaupungin myymän Tennispalatsin kauppa, jossa Niam oli niin ikään ostajana. Myös Nrep jatkoi aktiivisesti hankintojaan kiinteistökauppamarkkinoilla vuonna 2023. Yhtiön merkittävin hankinta oli Nokian entisenä pääkonttorina tunnettu, nykyisin pääosin Tietoevryn käytössä oleva toimistokohde Keilaniemessä. Nrep hankki vuoden aikana pääkaupunkiseudulta myös asuntokohteita ja yhteiskuntakiinteistöjä sekä pienehkön liikekiinteistön Kauniaisista.

Niamin ja Nrepin ohella myös Genestan hallinnoima rahasto kasvatti toimistokiinteistösijoituksiaan pääkaupunkiseudulla ostamalla Kampissa sijaitsevan Voimatalon syksyllä 2023. Vuoden ainoasta kotimaisin voimin tehdystä merkittävästä toimistokiin-

teistökaupasta vastasi vakuutusyhtiö Fennia, joka osti loppuvuodesta YIT:ltä juuri peruskorjatun Maistraatinportin toimistokiinteistön Länsi-Pasilasta.

Liikekiinteistökauppoja tehtiin pääkaupunkiseudulla Tennispalatsin lisäksi vain muutamia vuonna 2023. Näistä merkittävimpiä olivat kauppakeskus Ristikko, jonka Evlin hallinnoima erikoissijoitusrahasto osti vuoden toisella neljänneksellä sekä Espoontorin kauppakeskus, jonka Kesko hankki omistukseensa alkusyksystä.

Pääkaupunkiseudun merkittävimmästä yksittäisestä tuotannollisesta kiinteistökaupasta vastasi amerikkalaislähtöinen Blackstone, joka osti alkuvuodesta Vantaan Viinikalassa sijaitsevan yli 30 000 neliön PostNordin uudehkon logistiikkakohteen. Blackstone Mileway -rahasto teki loppuvuodesta Vantaalle myös toisen logistiikkakiinteistöinvestoinnin. Muissa vuoden 2023 pääkaupunkiseudun tuotannollisten kiinteistöjen kaupoissa oli ostajina esimerkiksi ruotsalaislähtöiset Sagax, Areim ja Evolv sekä kotimaisista rahastoista Evlin hallinnoima rahasto sekä Aktiivihallit.

Aiempien vuosien tapaan asuntokiinteistöjen kauppavolyymi jakautui toimitilakiinteistöjä tasaisemmin pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välille. Pääkaupunkiseudun vuoden 2023 vuokra-asuntokiinteistökauppavolyymi muodostui pääosin yksittäisten kohteiden kaupoista, joissa oli ostajina niin kotimaisia kuin ulkomaisiakin sijoittajia. Suurimmista yksinomaan pääkaupunkiseudulla sijaitsevista asuntokiinteistökaupoista vastasi Nrep, joka hankki toisella vuosineljänneksellä kahdella kaupalla yli 400 vuokra-asuntoa Espoosta ja Vantaalta. Yhteiskuntakiinteistöjen kauppoja tilastoitiin pääkaupunkiseudulla vain muutamia vuonna 2023. Myös hotelli-kiinteistökauppavolyymi jäi muutaman edellisvuoden tapaan lähes olemattomaksi vuonna 2023.

Taulukko 1. Suurimmat toimitilakiinteistökaupat pääkaupunkiseudulla 2023

Kohde	Käyttötarkoitus	Ajan kohta	Sijainti	Hinta (milj. €)	Ostaja	Myyjä
Kalasadaman Horisontti	toimisto	Q1 / 2023	Helsinki		Niam	SRV
Toimistokiinteistö (Keilalahdentie 2-4 FG)	toimisto	Q2 / 2023	Espoo		Nrep	AXA Real Estaten hallinnoima rahasto
Logistiikkakiinteistö (Post-Nord)	logistiikka	Q2 / 2023	Vantaa		Blackstone	abrdr:n hallinnoima rahasto
Kauppakeskus Ristikko	liike	Q2 / 2023	Helsinki		Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto	Hartela, Ilmarinen
Kuusi varastojen ja teollisuuskiinteistöä	tuotannollinen	Q2 / 2023	Helsinki, Vantaa	36,5	AB Sagax	MEKO AB
Maistraatinportti	toimisto	Q3 / 2023	Helsinki		Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia	YIT Oyj
Voimatalo	toimisto	Q3 / 2023	Helsinki		Genesta Nordic Real Estate Fund III	Schroder Nordic Real Estate Fund
Lyyra toimistokiinteistö	toimisto	Q3 / 2023	Helsinki		Niam	Ylvan ja työeläkevakuutusyhtiö Varman muodostama yhteisyritys
Kauppakeskus Espoontori	liike	Q3 / 2023	Espoo		Kesko Oyj	Cerberus Capital Management, L.P.
Tapiolan Lämpö Oy:n toimitilakiinteistö	toimisto, tuotannollinen	Q4 / 2023	Espoo	22,0	JM Suomi Oy LähiTapiola Tontit II Ky	Tapiolan Lämpö Oy
Tennispalatsi	liike, yhteiskuntakiinteistö	Q4 / 2023	Helsinki	30,0	Niam	Helsingin kaupunki

Lähde: KTI

Asuntokiinteistöt jälleen vuoden vaihdetuin kiinteistösektori

Vuokra-asuntokiinteistöt ovat nykyisellään kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin sektori, jonka osuus koko kiinteistösijoitusmarkkinoiden arvosta nousee yli kolmanneksen. Asuntokiinteistöt ovat vuosina 2021–23 olleet myös kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori.

Asuntokiinteistöjen osuus vuoden 2023 matalaksi jääneestä kokonaiskauppavolyymistä oli 27 prosenttia (kuvio 3). Euromääräisesti asuntokiinteistöjenkin kauppavolyymi jäi kuitenkin murto-osaan muutaman edellisen vuoden lukemistaan. Suurilla kiinteistösijoittajilla on ollut merkittävä vaikutus myös asuntorakentamiseen muutamina viime vuosina, ja kiinteistösijoitusmarkkinoiden kysynnän hiljeneminen vaikuttaa siksi suoraan myös rakentamisen volyymeihin. Pääkaupunkiseudulle vuosina 2020–22 valmistuneista asunnoista 42 prosenttia sijaitsi KTI:n seurannan mukaan kokonaan vuokrakäyttöön rakennetuissa kohteissa. Vuonna 2023 rakenteilla olevista uudiskohteista tehtiin koko vuoden aikana pääkaupunkiseudulla vain seitsemän kauppaa. Vuokra-asuntojen rakentamisen merkittävämpi elpyminen edellyttäisi joko vuokrien nousua tai rakennuskustannusten ja/tai korkojen laskua. Siksi vuokra-asuntorakentamiseen voidaan odottaa kasvua vasta, kun nykyinen ylitarjontatilanne on väestönkasvun tai muun vuokra-asutuskysynnän kasvun myötä korjaantunut.

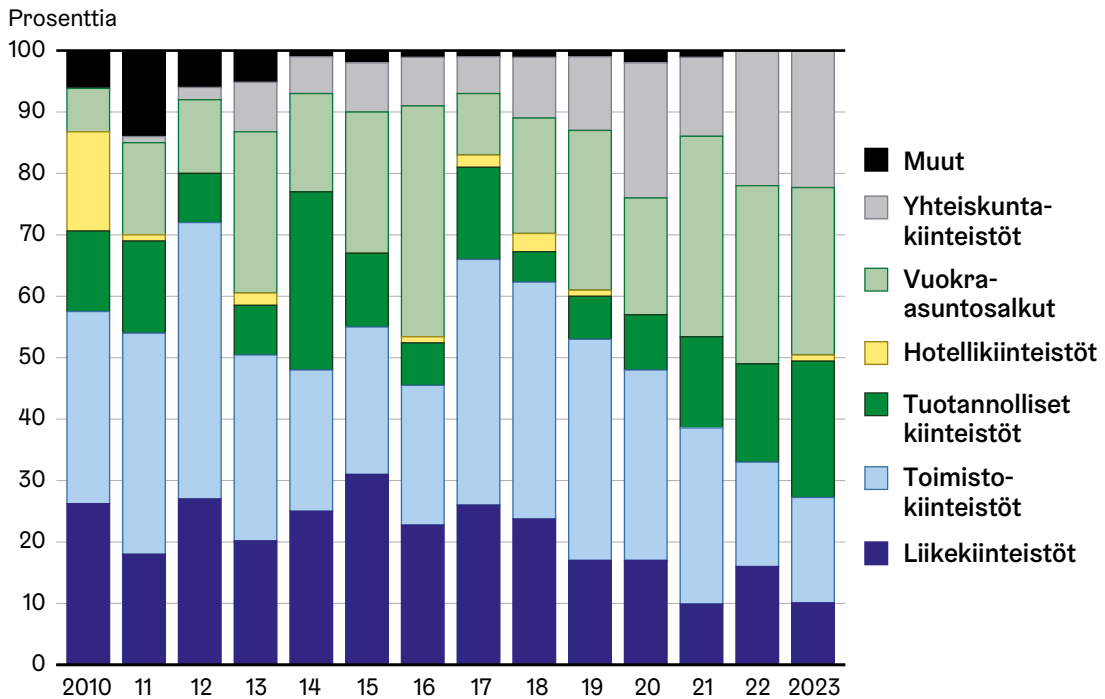
Koronapandemian myötä lisääntynyt etätyö ja sitä seurannut taloustilanteen heikkeneminen ovat vaikuttaneet merkittävästi toimistokiinteistöjen suosioon ja asemaan kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kokonaistilatarpeen ennakoitu väheneminen ja tilankäyttäjien vaatimustason nousu ohjaavat pääomia kaikkein laadukkaimpiin kohteisiin, ja samaan aikaan heikompi sijaintisten ja -laatuisten tilojen ja kohteiden tilanne heikkenee entisestään. Vielä runsas vuosikymmen sitten toimistot olivat kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin sektori, mutta vuoteen 2022 mennessä niiden osuus markkinoiden kokonaiskoosta oli pudonnut alle neljännekseen. Toimistot ovat myös monina vuosina olleet kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori, mutta niiden osuus kokonaisvolyyymistä jäi 17 prosenttiin sekä vuonna 2022 että 2023. Nämä ovat KTI:n vuodesta 2005 alkavan seurannan matalimmat vuotuiset prosenttiosuudet. Euromääräisesti vuoden 2023 toimistokiinteistöjen reilun 400 miljoonan euron kauppavolyymi oli toiseksi matalin kautta aikain ja vain hivenen korkeampi kuin vuonna 2009. Pääkaupunkiseudun ohella yksittäisiä toimistokiinteistökauppoja nähtiin esimerkiksi Turussa ja Oulussa.

Liikekiinteistömarkkinoita on vaivannut vaihteleva alavire jo yli vuosikymmenen ajan, kun verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos ovat muuttaneet vähittäiskauppaa. Koronapandemia vaikeutti liikekiinteistöjen tilannetta jyrkästi etenkin kaupunkien keskustoissa ja kauppakeskuksissa, joissa kävijämäärät laskivat rajusti. Ihmisten lisääntynyt liikkuminen on kasvattanut kävijämääriä vuonna 2023, mutta voimakas inflaatio ja heikkenevä kuluttajaluottamus ovat puolestaan vaikeuttaneet liikekiinteistöjen tilannetta entisestään. Liikekiinteistöjen kauppavolyymit ovat pysytelleet niiden suhteellista markkinaosuutta matalampina viimeisten viiden vuoden ajan, eikä vuosi 2023 tuonut muutosta niiden tilanteeseen. Koko vuoden liikekiinteistökauppavolyymi jäi reilusti alle 300 miljoonaan euroon, joka on matalin lukema KTI:n seurannassa kautta aikain.

Verkkokaupan ja tavaravirtojen kasvu on puolestaan kasvattanut logistiikkakiinteistösektorin houkuttelevuutta etenkin koronapandemian aikana ja jälkeen. Myös korkean nettotuottotason tuotanto-, eli niin kutsutut light industrial -kiinteistöt kasvattivat suosiotaan sijoitusmarkkinoilla matalien korkojen aikana. Tuotannollisten kiinteistöjen sijoitusmarkkina on kuitenkin Suomessa volyyymiltään melko pieni. Vuonna 2023 erilaisilla tuotannollisilla kiinteistöillä käytiin kauppaa vajaan 600 miljoonan euron arvosta. Niiden osuus kokonaisvolyyymistä nousi muutamaa viime vuotta korkeammaksi 22 prosenttiin, ja oli siis selkeästi sektorin sijoitusmarkkinapainoa korkeampi.

Muutamana viime vuonna voimakkaasti kasvanut yhteiskuntakiinteistösektori ylläpiti suhteellista asemaansa kiinteistösijoitusmarkkinoilla noin 22 prosentin osuudellaan kokonaiskauppavolyymistä. Myös tällä sektorilla euromääräinen volyyymi putosi kuitenkin rajusti ja jäi alle 600 miljoonaan euroon. Hotellikiinteistöjen kauppavolyymi jäi muutaman viime vuoden tapaan lähes olemattomaksi vuonna 2023.

Kuvio 3. Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI

Ulkomaisten sijoittajien osuus nousi yli puoleen kokonaiskauppavolyymistä

Hiljaisilla kiinteistökauppamarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien osuus nousi jälleen yli 50 prosenttiin koko vuoden volyyymistä. Vaikeista ajoista huolimatta ulkomaisten sijoittajien uudet investoinnit Suomeen ylittivät selkeästi myyntien määrän myös vuonna 2023, kun ulkomaisten sijoittajien ostoja kertyi KTI:n tilastoihin noin 1,4 miljardin euron arvosta ja vastaavasti myynnit jäivät vajaaseen 500 miljoonaan euroon.

Muutamien edellisvuosien tapaan muista Pohjoismaista tulevat sijoittajat vastasivat suurimmasta osasta ulkomailta Suomeen tulevista pääomavirroista lähes 60 prosentin osuudellaan. Suomalaisia kiinteistösijoitussalkkujaan kasvattivat esimerkiksi Niam, Nrep, Sagax ja Kinland, jotka kukin tekivät vuoden aikana useampia kauppvoja. Vuoden ainoa uusi ulkomainen tulokas Suomeen tuli kuitenkin kauempaa, kun amerikkalaislähtöinen KKR investoi 1 200 suomalaiseseen vuokra-asuntoon yhdessä kumppaninsa Avant Capital Partnersin kanssa.

Kotimaisista sijoittajaryhmistä suurin pudotus nähtiin erilaisten kiinteistösijoitusrahastojen aktiviteetissa vuonna 2023. Kotimaiset erikoissijoitusrahastot olivat viime vuosina monena vuonna kiinteistökauppamarkkinoiden aktiivisin kotimainen toimijaryhmä. Vuonna 2023 niiden vuosikymmenen kestänyt vahva kasvujakso kuitenkin päättyi, kun sijoittajien rahastoille esittämät osuuksien lunastusvaatimukset ylittivät uusien sijoitusten määrän ja rahastojen pääomavirta kääntyi negatiiviseksi. Kotimaisten kiin-

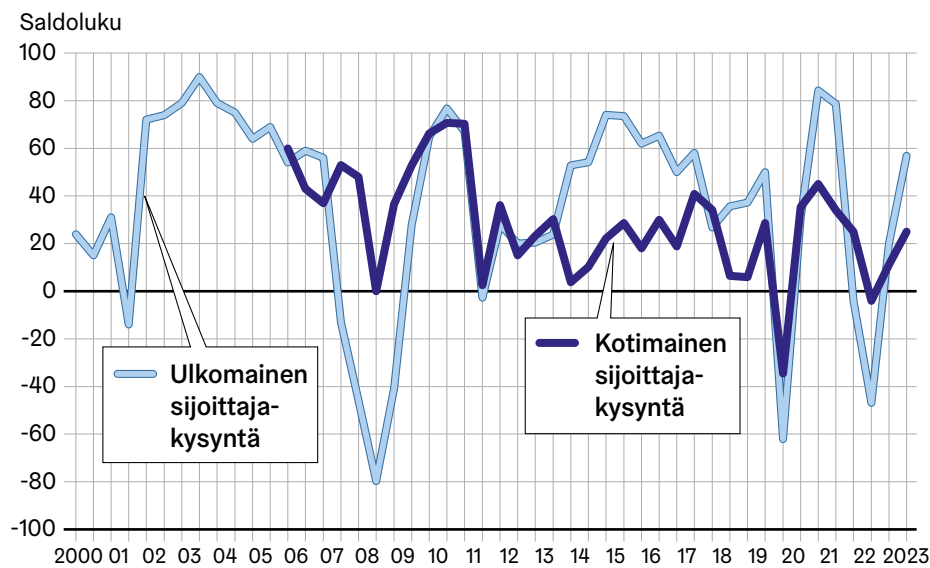
teistörahastojen kiinteistöostojen määrä putosi alle 600 miljoonaan euroon ja niiden osuus kaupoista reiluun 20 prosenttiin. Lopulta kiinteistörahastojen kiinteistöostot ylittivät kuitenkin niukasti niiden myyntien volyymin myös vuonna 2023.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden asiantuntijankemeyksiä kartoittava Rakli-KTI Toimitilabarometri ennakoii kiinteistökaupparakkinoiden hiljalleen virkistävän ennätysheiljaisen vuoden 2023 jälkeen. Lokakuussa toteutetussa kyselyssä ulkomaisen sijoittajakysynnän kehitystä kuvaava saldoluku nousi 57:ään oltuaan vuotta aiemmin -47 (kuvio 4). Odotukset kotimaisten sijoittajien aktiviteetista jäivät huomattavasti tätä maltillisemmiksi, kun saldoluku jäi 25:een.

Yksi kiinteistökaupparakkinointa tehokkaasti hiljentävä tekijä on velkarahoituksen saatavuuden heikkeneminen. Kiristyneen likviditeetin ja korkojen nousun myötä velkapäömia on saatavilla entistä vähemmän ja aiempaa korkeampaan hintaan.

Lähivuosina erääntyvät luotot ja niiden uudelleenrahoituskysymykset ovat kuitenkin yksi tekijä, jonka uskotaan osaltaan lisäävän kiinteistökaupparakkinointia vuonna 2024. Velkarahan hinnan nousu sekä saatavuuden ja ehtojen kiristyminen voi luottojen erääntymistilanteessa asettaa kiinteistösijoitusten kannattavuuden tulevaisuuden näkymät uuteen valoon, mikä voi toimia kimmokkeena kohteiden myynnille huolimatta kaupassa mahdollisesti realisoituvasta arvonalennuksesta.

Kuvio 4. Ulkomaisen ja kotimaisen sijoittajakysynnän kehitys



Saldoluku = sijoittajakysynnän lisääntymistä ennakoivien vastaajien osuuden ja sijoittajakysynnän vähenemistä ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi sijoittajakysynnän lisääntyvän.

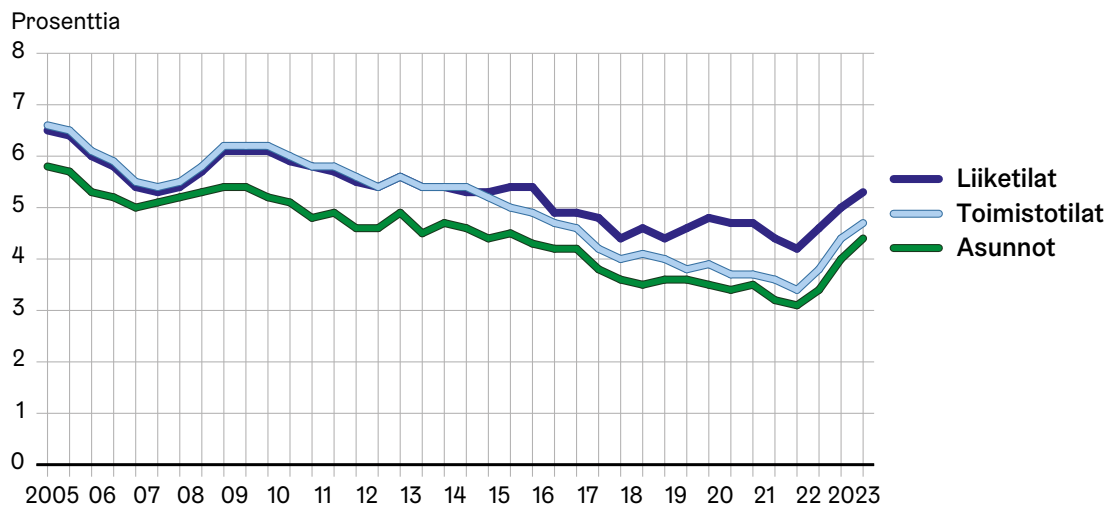
Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Kiinteistöjen tuottovaatimukset nousussa

Ennätysmatalat korot sekä rahoitusmarkkinoiden runsas likviditeetti ohjasivat runsaasti pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille ja kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset laskivat yhtäjaksoisesti yli vuosikymmenen ajan. Kaikkien aikojen matalimmat tuottovaatimukset Suomessa kirjattiin vuoden 2022 alkupuoliskolla, jolloin hyvälaatuisen Helsingin keskustan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin Rakli-KTI Toimitilabarometrissa alle 3,4 prosenttiin. Vuoden 2022 loppupuoliskolla tuottovaatimukset lähtivät reippaaseen nousuun, joka on jatkunut koko vuoden 2023 ajan.

Lokakuussa 2023 Helsingin keskustan toimiston nettotuottovaatimukseksi kirjattiin barometrissa 4,7 prosenttia, mutta tästä tasosta ei ole hiljaisilla markkinoilla syntynyt aitoihin kauppoihin perustuvaa markkinaevidenssiä (kuvio 5). Hyväsijaintisen helsinkiläisen asuntokohteen tuottovaatimus nousi kevään 2022 ja syksyn 2023 välisenä aikana niin ikään 1,3 prosenttiyksikköä ja oli 4,4 prosenttia loppuvuodesta 2023. Liikekiinteistöjen tuottovaatimusten lasku oli viimeisen vuosikymmenen aikana toimistoja ja asuntoja maltillisempaa ja siksi myös nousu on jäänyt suhteellisesti pienemmäksi. Helsingin keskustan liikekiinteistön tuottovaatimus oli lokakuun 2023 barometrissa 5,4 prosenttia, joka on 1,1 prosenttiyksikköä korkeampi kuin puoltatoista vuotta aiemmin.

Kuvio 5. Nettotuottovaatimukset Helsingin keskustassa



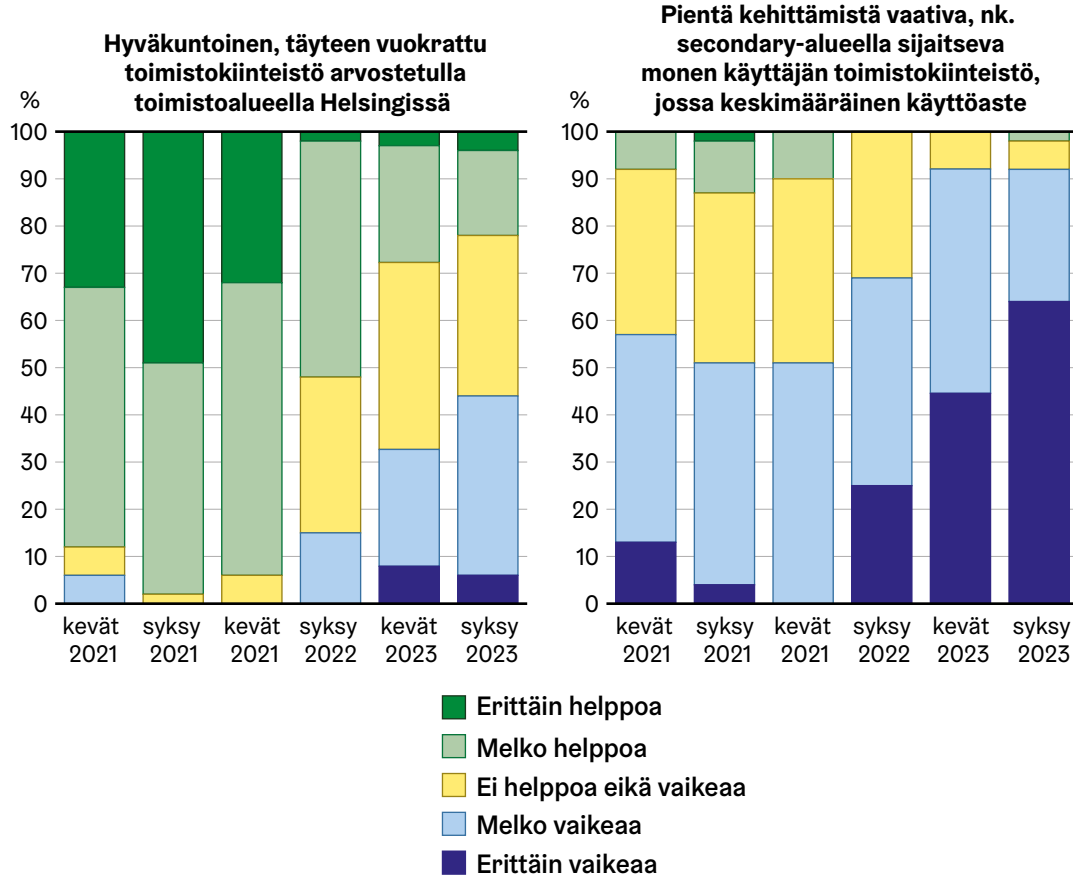
Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Kiinteistökaupparakenninoiden hyytyminen vaikeuttaa kiinteistöjen hinnanmuodostusta, kun hiljaisilla ja jäykästi sopeutuvilla markkinoilla potentiaalisten ostajien ja myyjien hintanäkemykset eivät kohtaa toisiaan, eikä kaupoista näin ollen synny aitoa markkinaevidenssiä arvonmäärityksen tueksi. Haasteet ovat erityisen suuria riskillisemmissä, niin kutsutuissa secondary-kiinteistökohteissa, joissa potentiaalisten ostajien määrä on hyvinäkin aikoina paljon vähäisempi ja likviditeetti heikompi. Nykyisissä markkinaolosuhteissa riskillisempien kiinteistöjen sijoituskysyntä on pudonnut vielä selkeästi jyrkemmin kuin parhaiden prime-kohteiden. Secondary-kohteissa myös velkarahoituksen saatavuus on vielä selkeästi kireämpää kuin matalamman riskin kohteissa.

Eri laatu- ja riskiluokkien erot ovat erityisen suuria toimistokiinteistöissä, joita jo pitkään vaivannut polarisaatio on viimeisten parin vuoden aikana kärjistynyt entisestään. Rakli-KTI Toimitilabarometri kartoittaa prime- ja secondary-toimistokohteiden likviditeettieroja. Syksyn 2023 barometrissa yli 90 prosenttia vastaajista arvioi korkeampriskisen toimistokohteen myynnin nykymarkkinoilla vaikeaksi tai erittäin vaikeaksi. Myös prime-toimistokohteen myynti on nykyisin huomattavasti haasteellisempaa kuin vuosiin, mutta edelleen yli viidennes vastaajista arvioi sen olevan erittäin tai melko helppoa. (kuvio 6).

Kuvio 6. Prime- ja secondary-toimistokiinteistön myynnin helppous

Mikäli olisitte myymässä seuraavia kohteita, kuinka vaikeaa / helppoa arvoisitte myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa? Mm. myyntiajan, potentiaalisten ostajien lukumäärän ja kaupan ehtojen näkökulmasta. Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Toimitilavuokramarkkinat: Taloustilanne haastaa toimitilojen vuokraamista

Toimistot

Toimistotilojen eriytyminen kärjistyy

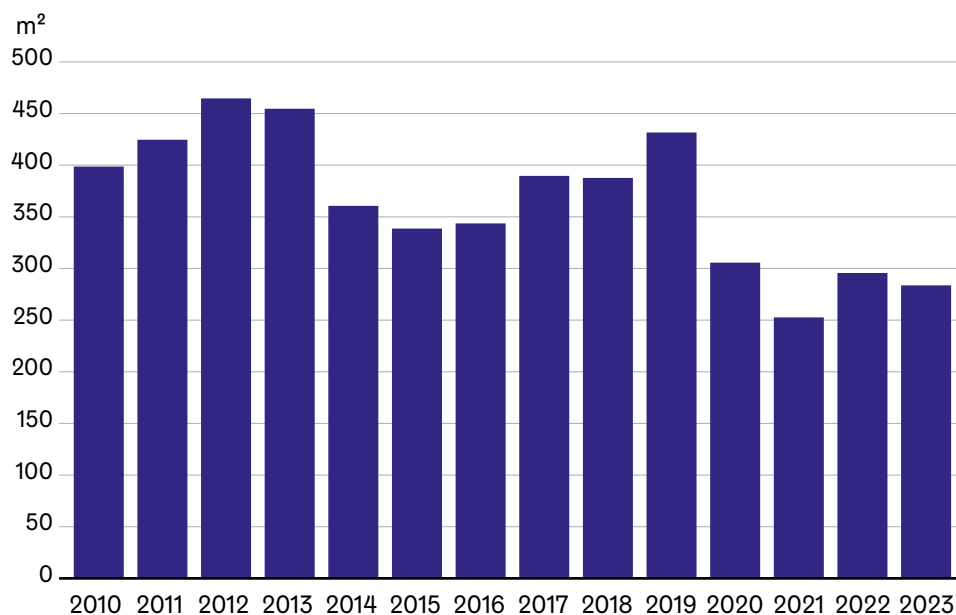
Toimistotilojen käyttö on muuttunut rajusti koronapandemian kasvattaman etätyön sekä yritysten työskentelymallien ja toimintatapojen kehityksen seurauksena. Koronapandemian alkamisesta on jo reilusti yli kolme vuotta, mutta tilankäytön sopeutuminen muutokseen on edelleen kesken. Tilankäytön muuttumista on hidastanut sekä yritysten halu hakea itselleen parhaita työskentelymalleja ja etä- ja läsnätyön suhdetta että päätöksentekoa ja sen ajoitusta sääntelevät vuokrasopimukset. Koska suomalaisten yritysten toimintamallit olivat melko joustavia jo ennen pandemiaa, on tilankäytön muutos kuitenkin joiltakin osin monia muita maita lievempi. Useimpiin muihin suuriin kaupunkiin verrattuna ovat myös työmatkat pääkaupunkiseudulla lyhyempiä ja liikkuminen siksi joustavampaa, mikä osaltaan helpottaa työntekijöiden paluuta toimistoille. Monia yrityksiä kannustaa läsnätyöhön paitsi oman liiketoiminnan, myös asiakkaiden ja muiden sidosryhmien tarpeet fyysisille kohtaamisille.

Jatkuva muutos voi jäädä osin pysyväksikin toimistotilankäytön ilmiöksi, kun yritysten liiketoiminnan ja työntekijöiden etuja ja preferenssejä sovitetaan yhteen entistä joustavammin ja sopivinta mallia haetaan kokeilujen kautta. Viimeisen reilun vuoden aikana muutosta on korostanut myös kiristyvä taloustilanne, kun yritysten huomio kiinnittyi enenevästi myös tilakustannuksiin.

Toimistotilojen muuttuva käyttö näkyy tilamarkkinoilla monin tavoin. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttö on kääntynyt uuteen kasvuun viimeisen puolentoista vuoden aikana. Suuri osa yritysten muutoista tapahtuu aiempaa pienempiin mutta useimmiten sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan laadukkaampiin tiloihin. Yritysten kiristyvät vaatimukset ylläpitävät uudisrakentamista, ja samaan aikaan yhä suurempi määrä toimistotiloja ja -rakennuksia jää pysyvästi tyhjilleen. Suhdannetilanne on hiljentänyt viime vuosina melko vilkkaasti tehdyt käyttötarkoituksen muutokset, kun vaihtoehtoisten käyttötarkoitusten kysyntä on hiljentynyt ja rakentamisen kustannukset nousseet. Siksi toimistokannan poistuman volyyymi on markkinatilanteen kiristymisen myötä pienentynyt, mikä osaltaan kasvattaa tyhjien toimistotilojen haasteita.

KTI:n seuraamassa ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistamien kiinteistöjen vuokratietokannassa uusien toimistovuokrasopimusten keskimääräinen koko on pienentynyt selkeästi 2020-luvun aikana. Kun vuosina 2010–2019 alkaneissa uusissa pääkaupunkiseudun vuokrasopimuksissa tilakoko oli keskimäärin lähes 400 neliötä, oli vastaava lukema vuosina 2020–23 alkaneissa sopimuksissa 285 neliötä (kuvio 7)

Kuvio 7. Uusien toimistovuokrasopimusten keskimääräinen tilakoko pääkaupunkiseudulla 2010–2023



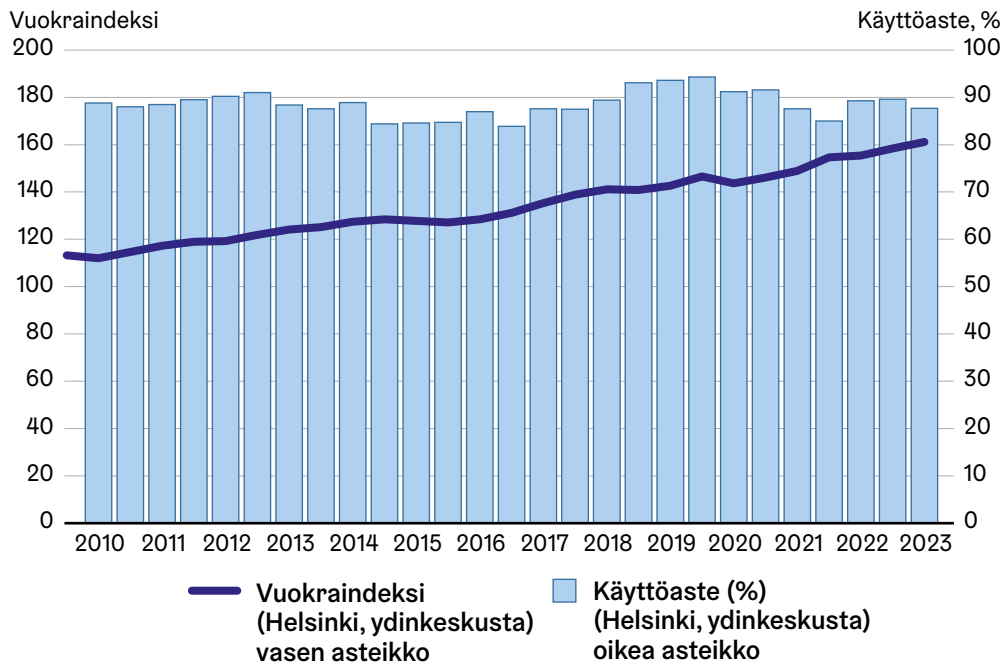
Lähde: KTI

Tilankäyttäjien tiukkenevat laatuvaatimukset näkyvät tilamarkkinoilla halutuimpien alueiden ja kohteiden vuokrien nousuna samaan aikaan kun toisaalla vajaakäyttö nousee ja tilojen vuokraaminen on hankalaa millään hinnalla. KTI:n Helsingin ydinkeskustan (CBD, Central Business District, kuva 1) uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava vuokraindexi nousi 3,7 prosenttia syyskuun 2022 ja elokuun 2023 välillä alkaneissa vuokrasopimuksissa (kuvio 8). Aivan ydinkeskustassakaan uusien vuokrasopimusten vuokratasot eivät siis kuitenkaan reaalisesti ole nousseet viimeisen vuoden aikana.

Maalis–elokuussa 2023 uusia toimistovuokrasopimuksia alkoi KTI:n vuokratietokannan mukaan ydinkeskustassa lukumäärällä ja neliöllä mitattuna erittäin vähän. Uusien vuokrasopimusten mediaanivuokra oli maaliskuu–elokuussa alkaneissa sopimuksissa edellisten tarkastelujaksojen tasolla noin 32 euroa neliöltä kuukaudessa ja keskiarvo hieman alle 33 euroa. Hiljaisilla markkinoilla uusien vuokrasopimusten korkeimmat vuokratunnusluvut laskivat hienoisesti edellisiin puolivuotisjaksoihin verrattuna, mikä saattaa johtua vuokrattujen tilojen laadusta ja ominaisuuksista ennemmin kuin varsinaisesta hintatason laskusta. KTI:n tietokannassa ydinkeskustan uusien sopimusten yläkvartiilitaso oli viimeisimmällä tarkastelujaksolla 35 euron tuntumassa, kun se muutamilla aiemmilla puolivuotisjaksoilla ylsi korkeimmillaan jopa 40 euron tuntumaan. Koko ydinkeskustan voimassa olevassa toimistovuokrasopimuskannassa vuokratunnusluvut ovat hieman viimeisellä puolivuotisjaksolla alkaneita sopimuksia korkeampia, eli uusia sopimuksia on tehty vallitsevaa vuokratasoa matalampaan hintaan. Koko vuokrasopimuskannan mediaanivuokrataso oli syyskuun 2023 tilanteessa yli 34 euroa neliöltä ja keskiarvo 33,60 euroa.

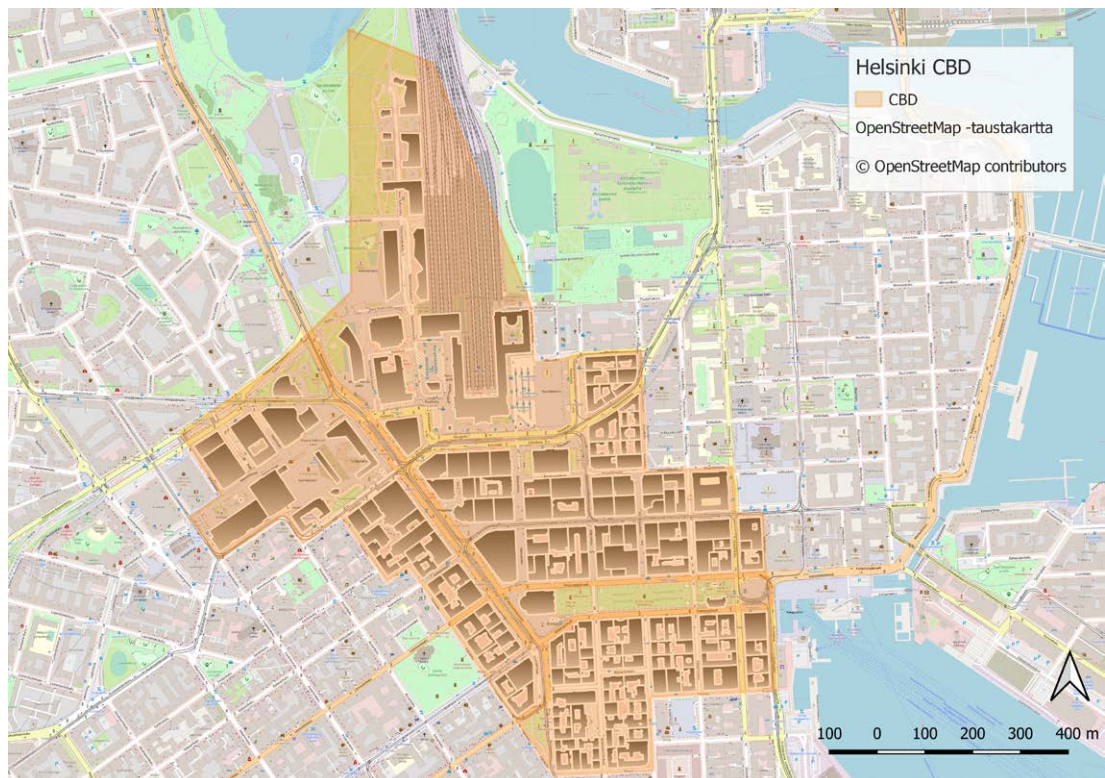
Haastava markkinatilanne näkyy kuitenkin ydinkeskustan halutuimmillakin alueilla tyhjän tilan määrän kasvuna. KTI:n seuraamassa tilakannassa ydinkeskustan toimistotilojen käyttöaste putosi alle 88 prosenttiin syksyllä 2023.

Kuvio 8. Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindeksi ja käyttöaste



Lähde: KTI

Kuva 1. Helsingin ydinkeskusta-alue, toimistotilat



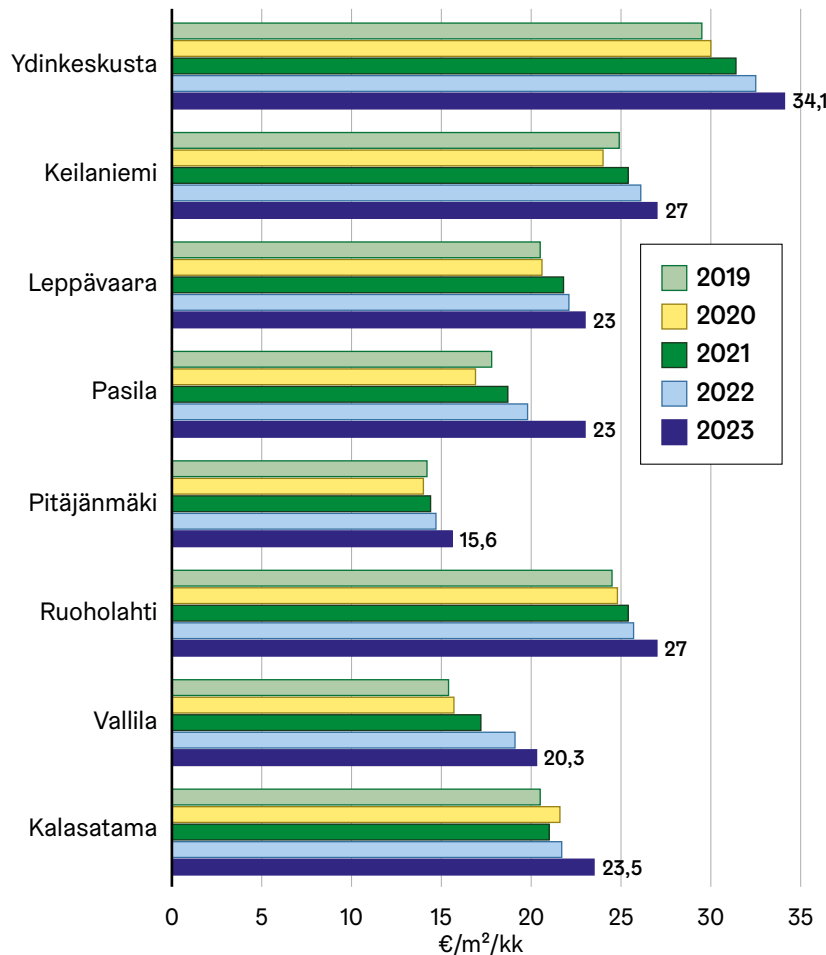
Lisäykset karttaan KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, lisensoitu CC BY 4.0-lisenssillä.

Lähde: KTI

Muilla pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla vuokrat nousivat syyskuun 2022 ja 2023 välisenä aikana taloustilanteen haasteista huolimatta (kuvio 9). Merkittäviä nousuja nähtiin esimerkiksi Kalasatamassa ja Veromiehen alueella, joissa kummassakin koko sopimuskannan vuokra nousi 1,8 eurolla neliöltä vuoden aikana. Ydinkeskustan

tapaan Ruoholahdessa uusia sopimuksia tehtiin jonkun verran alle koko vallitsevan sopimuskannan vuokratason. Valtaosa vuokrien noususta johtuu näin ollen voimassa oleviin sopimuksiin tehdyistä indeksikorotuksista.

Kuvio 9. Toimistotilojen mediaanivuokrat pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla, kaikki vuokrasopimukset



Lähde: KTI

Vajaakäyttöhaasteet jatkuvat edelleen

Samaan aikaan kun parhaiden toimistotilojen vuokrat nousevat, jää etenkin heikompi-laatuisia tiloja enenevästi tyhjilleen. Kiinteistöalan johtavien konsulttien, KTI:n ja Raklin muodostama Helsinki Research Forum on määritellyt pääkaupunkiseudun keskeisimmät toimisto-osamarkkinat ja seuraa niiden tilakannan ja vajaakäytön kehitystä.

Helsinki Research Forumien määrittelemien toimisto-osamarkkinoiden vajaakäyttöaste oli vuoden 2023 lopussa 14,6 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 12,6 prosenttia (taulukko 2). Neliömääräisesti tyhjää tilaa oli vuoden lopussa 623 000 neliötä. Seuranan kattamien alueiden nettokäyttöönotto oli -10 600 neliötä vuoden 2023 viimeisen vuosineljänneksen aikana. Nettokäyttöönotto mittaa käytössä olevan tilan kokonaisuudessaan muutosta, ja se ottaa tyhjien tilojen määrän muutoksen lisäksi huomioon myös tilakannan muutokset, eli valmistuneet uudis- ja peruskorjaushankkeet ja poistuman. Nettokäyttöönoton ollessa negatiivinen on siis tietyllä osamarkkinalla nettomääräisesti vähemmän toimistotilaa käytössä kuin edellisellä tarkastelujaksolla.

Helsinki Research Forumin seuraamista toimisto-osamarkkinoista korkeimmat, yli 20 prosentin vajaakäyttöasteet olivat vuoden lopussa Pitäjänmäen ja Vallilan alueilla. Keskimääräistä korkeampia vajaakäyttöasteita löytyy myös Aviapoliksesta, Otaniemestä, Leppävaarasta, Sörnäisistä ja Kalasatamasta. Myös ydinkeskustan lähes 650 000 toimistoneliöstä oli vuoden 2023 lopussa tyhjiillään 13,8 prosenttia. Helsinki Research Forumin seurannan mukaan tyhjää toimistotilaa oli ydinkeskustassa noin 89 000 neliötä vuoden 2023 lopussa.

Vastaavasti matalimmat, alle 10 prosentin vajaakäyttöasteet löytyvät Pasilasta sekä ydinkeskusta-alueen ulkopuolisia alueita – osia Kampista, Etu-Töölöstä, Punavuoresta, Kaartinkaupungista, Kruununhaasta ja Katajanokalta – kattavalta niin kutsutulta secondary business district (SBD) -alueelta sekä Keilaniemestä.

Taulukko 2. Pääkaupunkiseudun keskeiset toimisto-osamarkkinat

Alue	Toimistoneliöt	Tyhjiillään olevat	Vajaakäyttöaste %	Nettokäyttöön-otto (Q4/2023)
Aviapolis	187 815	35 843	19,1 %	1 990
CBD	647 754	89 296	13,8 %	-2 394
Hakaniemi	173 499	19 586	11,3 %	54
Kalasatama	203 673	33 693	16,5 %	476
Keilaniemi	206 516	16 878	8,2 %	1 305
Leppävaara	265 633	46 970	17,7 %	-187
Otaniemi	176 035	31 633	18,0 %	-1 922
Pasila	459 242	34 057	7,4 %	-4 520
Pitäjänmäki	370 440	102 402	27,6 %	-1 289
Ruoholahti	352 847	50 624	14,3 %	-3 275
Sörnäinen	149 582	26 553	17,8 %	993
Vallila	379 370	78 241	20,6 %	-1 145
SBD	682 051	56 874	8,3 %	-656
Kaikki yhteensä	4 254 457	622 651	14,6 %	-10 570

Lähde: Helsinki Research Forum

Helsinki Research Forumin seuranta kattaa yksinomaan yllä olevassa taulukossa 2 listatut alueet. Lisätietoja Helsinki Research Forumin seurannasta löytyy osoitteesta raki.fi/kiinteistosijoittaminen/helsinki-research-forum/.

Uusia tiloja rakennetaan, poistuman volyyymi hiljeni vuonna 2023

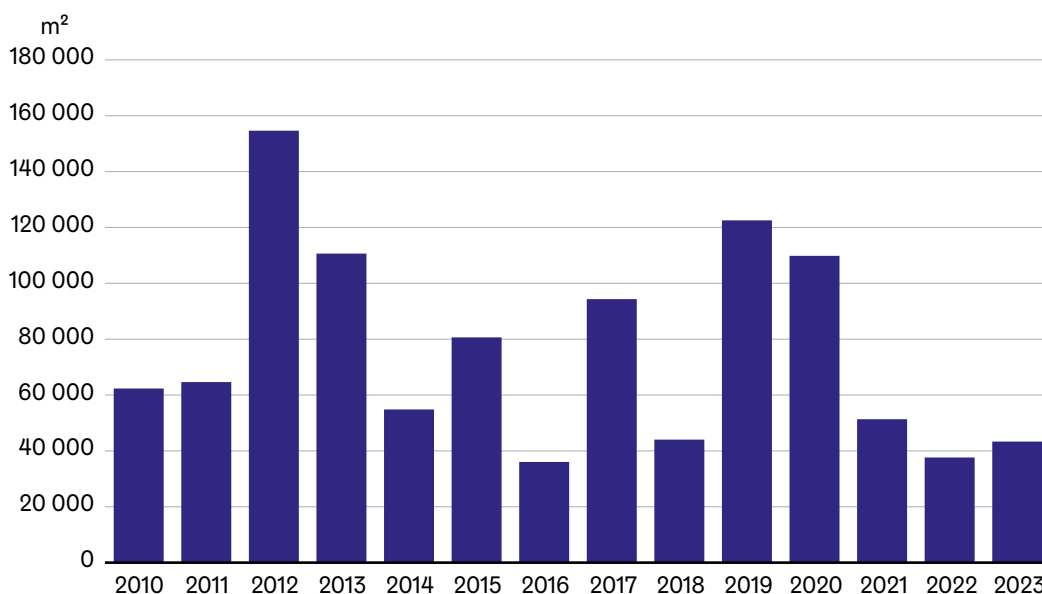
Kaikkiaan pääkaupunkiseudun toimistotilakanta oli vuoden 2023 lopulla hieman alle 9 miljoonaa neliötä. KTI:n ammattimaisten kiinteistosijoittajien omistamia kiinteistöjä seuraavassa vuokratietokannassa pääkaupunkiseudun toimistotilakannan käyttöaste laski syyskuun 2023 tilanteessa 78 prosenttiin, kun se vielä vuotta aiemmin oli 81 prosenttia.

Tyhjää toimistotilaa on pääkaupunkiseudulla kaikkiaan reilusti yli miljoona neliötä. Tästä huolimatta toimistojen uudisrakentaminen on jatkunut viime vuosina melko vilkkaana. Vuosina 2013–2022 uutta toimistotilaa valmistui vuosittain keskimäärin 73 000 neliötä. Vuonna 2023 uutta tilaa valmistui hieman edellistä vuotta enemmän, noin 43 000 neliötä (kuvio 10). Vuoden aikana valmistuneita uudishankkeita olivat esimerkiksi Lyyra

Hakaniemessä, Ilmalanlinnan toinen vaihe Pasilassa, Innopolin nelosvaiheen laajennus Otaniemessä sekä Life Science Centerin uusin talo Keilaniemessä.

Vuoden 2023 lopussa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla yli 165 000 uutta toimistoneliötä. Vuoden 2024 aikana valmistuvia suuria hankkeita ovat esimerkiksi Ruoholahden WeLand, Nordean uudiskohde Vallilassa, Katajanokan Laituri, WoodCityn kolmosvaihe Jätkäsaarella, Suojelupoliisin tilat Kaartinkaupungissa sekä Ilmalan Aura Pasilassa. Vuoden 2023 aikanakin aloitettiin muutama merkittävä toimistorakennushanke. Näistä suurimpia ovat Kalasataman Horisontti -toimistotorni sekä Keilaniemen Portti. Aivan loppuvuodesta käynnistyivät myös vanhan toimistorakennuksen purkutyöt ydinkeskustassa Mannerheimintielle. Vanhan rakennuksen tilalle nousee vuoden 2026 lopulla valmistuva uudiskohde Signe.

Kuvio 10. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistokiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



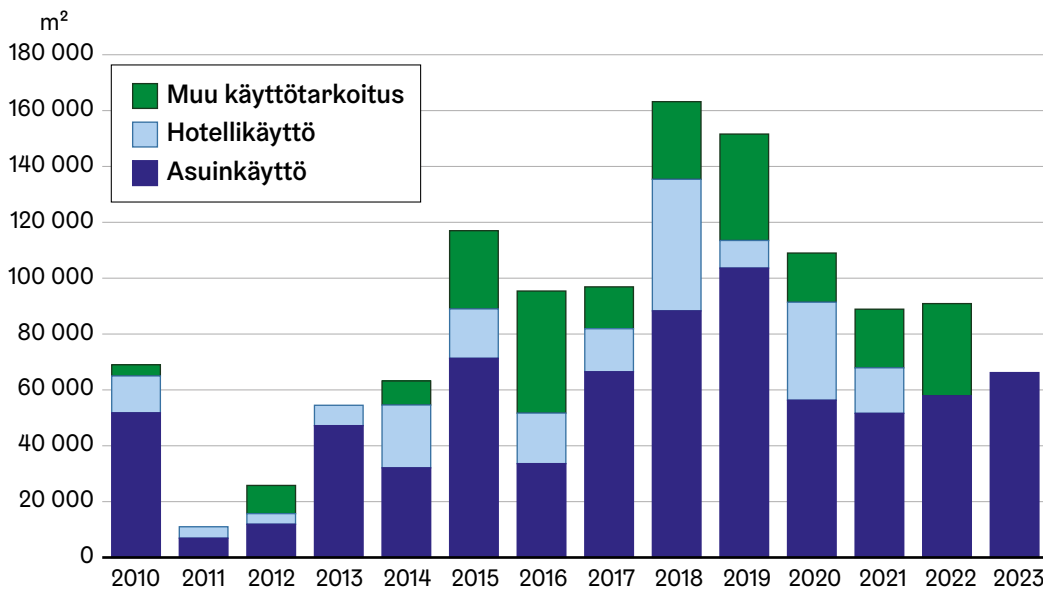
Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Toimistotilakanta sopeutuu tilatarpeen muutoksiin myös poistuman kautta, kun toimistorakennuksia puretaan tai kehitetään uuteen käyttötarkoitukseen. Vuosina 2013–2022 toimistotilakannasta poistui keskimäärin 98 000 neliötä vuosittain, eli tilatarjonnan poistuma on ylittänyt selkeästi uudistuotannon määrän (kuvio 11). Markkinatilanteen haastavuuden kasvun ja rakennuskustannusten nousun myötä myös käyttötarkoituksen muutosten volyyymi on laskenut merkittävästi, ja vuonna 2023 toimistokannasta poistui vain 66 000 neliötä, mikä on pienin määrä sitten vuoden 2014.

Kaikki vuonna 2023 julkistettut käyttötarkoituksen muutoshankkeet rakennetaan asuinkäyttöön. Muutenkin viimeisen vuosikymmenen aikainen toimistokannan poistuma on kohdennettu valtaosin asuinkäyttöön. Toinen vanhojen toimistokohteiden yleinen uusi käyttötarkoitus on hotelli, ja näitä hankkeita on toteutettu etenkin Helsingin ydinkeskustassa. Muita vanhojen toimistojen uusia käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi opetus- tai asumispalvelut.

Kuvio 11. Toimistojen käyttötarkoituksen muutokset pääkaupunkiseudulla, vuokrattava ala



Projektit jaetaan vuosille sen ajankohdan mukaan, jolloin niitä ei tarjota toimistokäyttöön; eli kun uusi suunnitelma on vahvistettu / muutosprojekti on aloitettu. Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Liiketilat

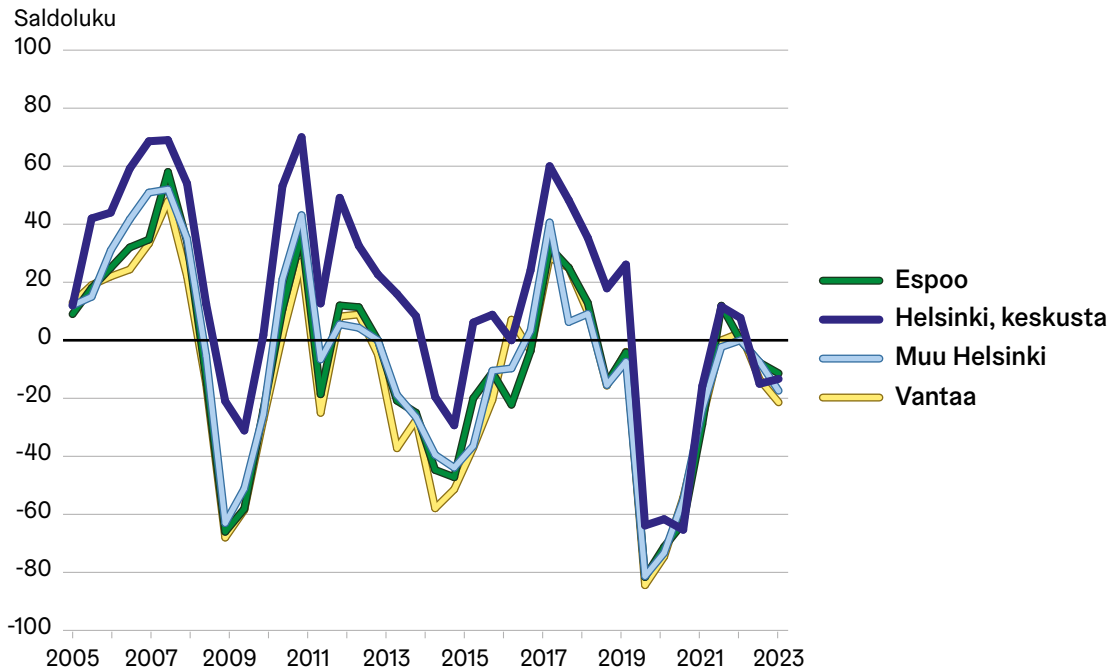
Liiketilamarkkinoiden muutos jatkuu

Liiketilat ja -kiinteistöt ovat kohdanneet jatkuvia haasteita jo viidentoista vuoden ajan, mikä on vaikuttanut niiden asemaan ja rooliin osana kiinteistösijoitusmarkkinoita. Verkko-kaupan kasvu, kuluttajakäyttäytymisen ja -preferenssien kehitys sekä koronapandemia ovat kaikki muovanneet vähittäiskauppaa ja liiketilamarkkinoita perustavanlaatuisella tavalla. Niiden rinnalla myös suhdannetilanteiden ja kuluttajien luottamuksen muutokset vaikuttavat liiketilamarkkinoiden tilanteeseen. Vuosina 2022 ja 2023 vähittäiskauppaa ovat haastaneet kiristynyt taloustilanne sekä reipas inflaatio. Toisaalta ansiokehitys ja toistaiseksi korkeana pysyttelevä työllisyystilanne ovat tukeneet kuluttamista. Vuonna 2024 yksityisen kulutuksen odotetaan kääntyvän hienoiseen kasvuun.

Liiketilavuokramarkkinat toipuivat koronakuopasta vuoden 2022 alkupuolelle asti mutta joutuivat uusiin haasteisiin inflaation kiihtymisen ja kiristyneen taloustilanteen myötä. Liiketilavuokrien kehitysodotukset painuivat lähes kaikilla alueilla jälleen negatiivisiksi vuoden 2023 alkupuolella. Haasteista huolimatta liiketilojen käyttöasteet ovat kuitenkin pysytelleet melko korkeina. KTI:n vuokratietokannassa kaikkien liiketilojen keskimääräinen käyttöaste oli pääkaupunkiseudulla 93,5 prosenttia syyskuussa 2023. KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen yhteisessä kauppakeskusindeksiseuranassa pääkaupunkiseudun kauppakeskusten liiketilojen käyttöaste jopa nousi hienoisesti vuoden 2023 aikana ja oli syyskuun lopun tilanteessa yli 96 prosenttia.

Liiketilojen vuokranäkymät ovat kaikilla alueilla toimistotiloja heikompia. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan (kuva 2) hyväsjaintisen ja -laatuisen liiketilan vuokraodotusten saldoluku putosi selkeästi negatiiviseksi, kun yli kolmannes barometrin vastaajista odottaa vuokrien laskevan seuraavan puolen vuoden aikana. Myös muualla Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla suurempi osuus vastaajista odottaa vuokriin enemmän laskua kuin nousua (kuvio 12).

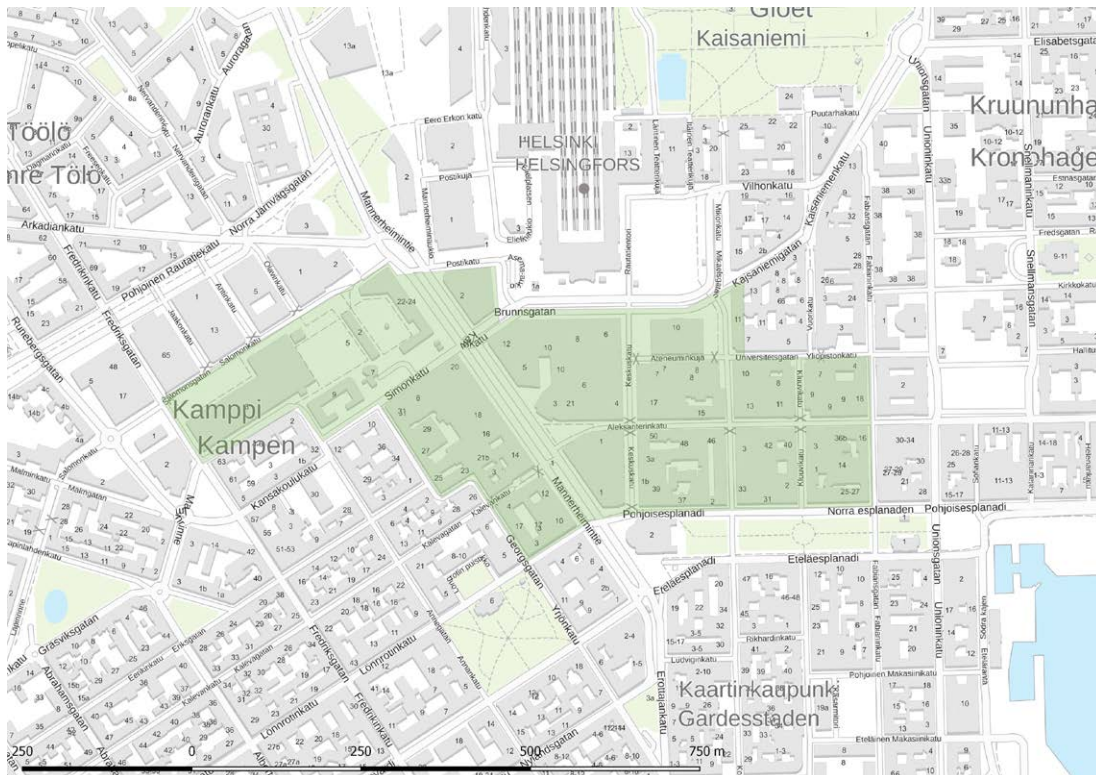
Kuvio 12. Rakli-KTI Toimitilabarometri: liiketilavuokrien kehitys, tulevat 6 kk



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousua.

Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Kuva 2. Helsingin ydinkeskusta-alue, liiketilat



Lisäyksiä karttaan KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, lisensoitu CC BY 4.0 -lisenssillä.

Lähde: KTI

KTI:n ammattimaisten kiinteistösijoittajien kiinteistökantaa kuvaavassa vuokratietokannassa Helsingin ydinkeskustassa on viimeisen vuoden aikana alkanut uusia liike-

tilavuokrasopimuksia verraten vähän, mutta pääosin melko kalliista tiloista. KTI:n niin kutsutulla liiketilojen ykkösalueella keskiarvoneliövuokra nousi jopa 110 euron tuntumaan maaliskuu–elokuussa 2023 alkaneissa uusissa vuokrasopimuksissa. KTI:n vuokratietokannassa ydinkeskustan liiketila-alueen käyttöaste on pysynyt viimeisen vuoden aikana vakaana noin 93 prosentissa.

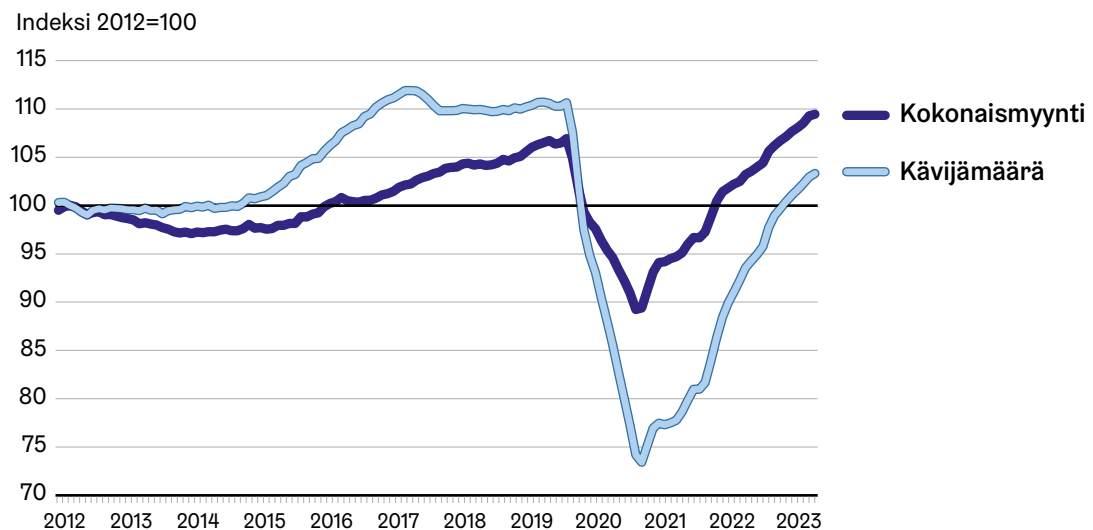
Keskustan liiketilamarkkinat muokkautuvat muuttuvien käyttäjätarpeiden myötä. Vuokralaiskannassa tapahtuu muutoksia, kun esimerkiksi perinteisesti merkittävä muodin ja asusteiden toimiala vähentää tilankäyttöään. Keskustan liiketiloja peruskorjataan aktiivisesti, ja parhaillaan on käynnissä esimerkiksi Aleksin 13:n perinteisen tavaratalokiinteistön ylempien kerrosten muutos toimistotiloiksi. Rautatieaseman kupeessa odotellaan Elielinaukion ja Asema-aukion merkittävän kehityshankkeen käynnistymistä.

Pääkaupunkiseudun isojen kauppakeskusten näkymät vahvistuivat

Myös liiketilamarkkinoilla viime vuosien tilanteet ovat kohdelleet eri tavoin erityyppisiä rakennuksia ja tiloja. Pandemian aikana suurimpia iskuja kohdistui kaupunkikeskustojen ja joukkoliikenteen solmukohtissa sijaitsevien kauppakeskusten liiketiloihin, kun vähenevät kävijävirrät vaikuttivat dramaattisesti niiden myyntiedellytyksiin. Sen sijaan yksityisautoiluun perustuvat päivittäistavara- ja niin kutsutut big box -liiketilat selvisivät pandemiasta suhteellisesti pienemmin kolhuin.

Vuoteen 2023 mennessä kauppakeskusten kävijämäärät eivät edelleenkään ole saavuttaneet pandemiaa edeltävää tasoaan. KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen myynti- ja kävijäindeksien mukaan pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa oli syyskuussa 2023 yli kuusi prosenttia vähemmän kävijöitä kuin ennen pandemiaa syyskuussa 2019. Myynti-indeksi sen sijaan ylitti nimellisesti koronaa edeltävän tasonsa alkuvuodesta 2023. Reaalisesti pääkaupunkiseudun kauppakeskusten myynti on kuitenkin vuoden 2023 aikana laskenut (kuvio 13)

Kuvio 13. Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit pääkaupunkiseudulla

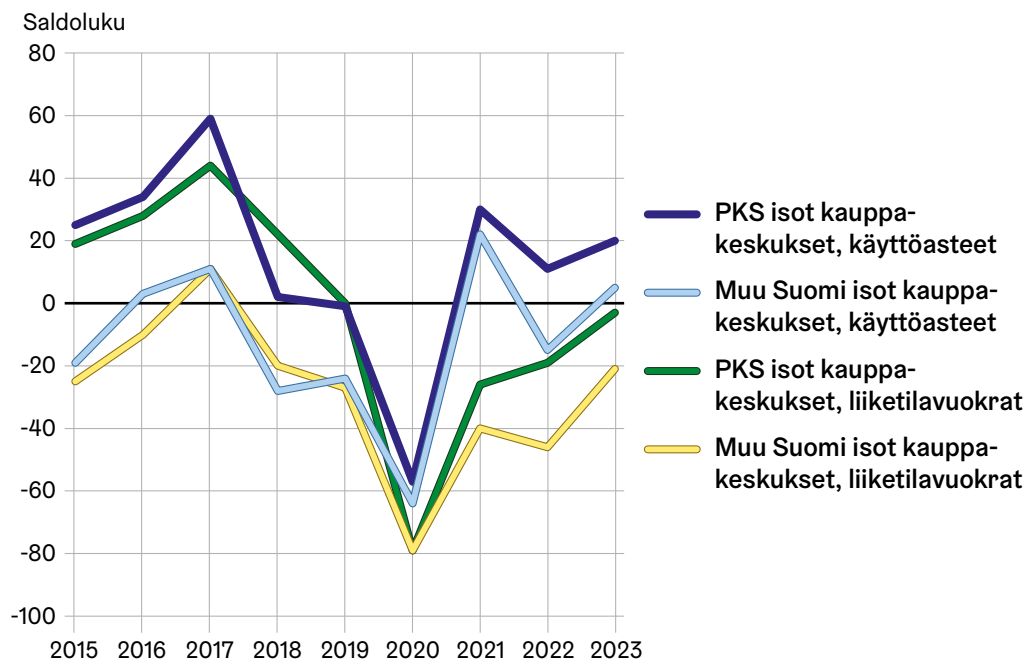


12 kuukauden liukuva keskiarvo, 2012=100.

Lähde: KTI ja Suomen Kauppakeskusyhdistys

Koronapandemian jälkeen erot pääkaupunkiseudun ja muun Suomen sekä isojen ja pienten kauppakeskusten välillä ovat jälleen kasvaneet. Vuosien 2022 ja 2023 aikana pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten tilanne ja näkymät ovat eriytyneet seudun pienemmistä sekä muun Suomen kohteista. KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistyksen toimeksiannosta tekemän Kauppakeskusbarometrin mukaan pääkaupunkiseudun isojen kauppakeskusten käyttöasteiden kehitysnäkymät ovat selkeästi positiivisempia kuin muualla Suomessa. Vuokraodotusten saldoluku on pääkaupunkiseudulla nollan tuntumassa mutta muualla Suomessa selkeästi negatiivinen (kuvio 14). Pienten kauppakeskusten tilanne on kaikkialla Suomessa suuria haasteellisempi.

Kuvio 14. Kauppakeskusten vuokrien ja käyttöasteiden kehitysnäkymät



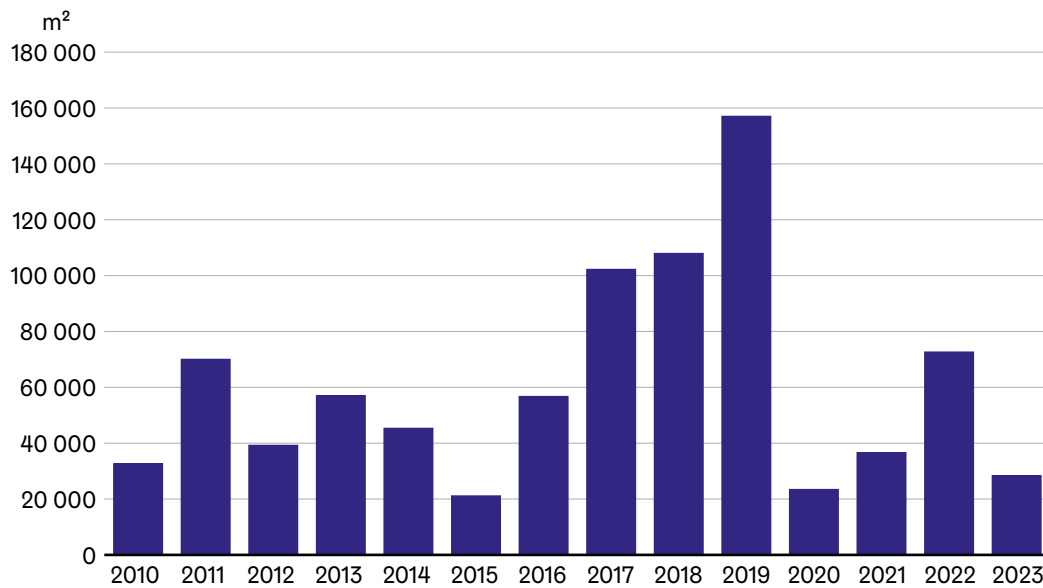
Saldoluku = vuokrien / käyttöasteiden nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien / käyttöasteiden laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldolukujen ollessa positiivisia suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousua ja käyttöasteiden kasvua.

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys / Kauppakeskusbarometri 2022

Vähittäiskaupan ja liiketilamarkkinoiden haasteet ovat hydyttäneet uusien liiketilojen rakentamista viime vuosina. Vuonna 2023 pääkaupunkiseudulle valmistui kaikkiaan alle 30 000 neliötä uutta liiketilaa (kuvio 15). Viimeisen 15 vuoden aikana vuosivolyymi on jäänyt vain kahtena vuonna tätä matalammaksi. Vuoden suurin valmistunut hanke oli Kivistöön loppuvuodesta avattu kauppakeskus Kivis, jossa vuokrattavaa alaa on noin 12000 neliötä. Muut valmistuneet liiketilahankkeet olivat pienehköjä päivittäistavara-kaupan kohteita tai toimistorakennusten liiketiloja.

Vuoden lopussa rakenteilla oli noin 48 000 uutta liiketilaneliötä. Suurin käynnissä oleva hanke on Keskon Kivistöön rakennuttama, vuonna 2026 avattava Colosseum liikekeskus, jossa Citymarketin käyttöön tulee noin 7 000 ja muille vuokralaisille noin 6 000 neliötä.

Kuvio 15. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet liikekiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Tuotannolliset tilat

Tuotannollisten tilojen tilanne muita toimitilasektoreita vahvempi

Tuotannollisten kiinteistöjen – erilaisten logistiikka-, varasto- ja tuotantorakennusten – suosio on kiinteistösijoitusmarkkinoilla kasvanut vahvasti viime vuosina. Sektorin suosiota on siivittänyt etenkin verkkokaupan kasvu, joka lisää tavaroiden jakeluketjujen tarvitsemien varasto- ja logistiikkatilojen kysyntää. Myös muita toimitilasektoreita korkeampi nettotuottotaso sekä tyypillisesti pidemmät vuokrasopimukset kasvattavat tuotannollisten kiinteistöjen houkuttelevuutta kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Tuotannollisten kiinteistöjen osuus Suomen ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista on kuitenkin melko pieni, noin kuusi prosenttia, eli vain niukasti hotelli-kiinteistöjä suurempi, mutta selkeästi viime vuosina voimakkaasti kasvanutta yhteiskuntakiinteistösektoria pienempi.

Voimakas sijoitus- ja vuokratkysyntä painoi logistiikkakiinteistöjen tuottovaatimuksia ja lisäsi rakentamista nollakorkoympäristössä. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa Vantaan Aviapoliksen tuotannollisen kiinteistön nettotuottovaatimus putosi matalimmillaan tasans 5 prosenttiin keväällä 2022, mutta lähti muiden kiinteistösektoreiden tapaan selkeään nousuun vuoden edetessä. Tuottovaatimusten nousupaineet ovat korkeamman lähtötason ansiosta kuitenkin olleet muita sektoreita maltillisempia. Lokakuussa 2023 Vantaan Aviapoliksen tuotannollisen kiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 6,1 prosenttiin.

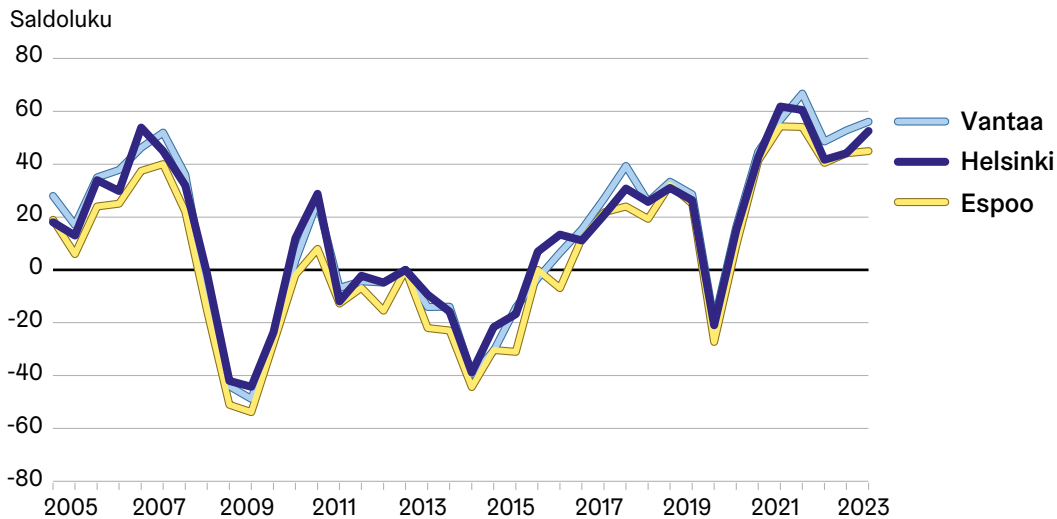
Tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen on viime vuosina ollut pääkaupunkiseudulla melko vilkasta. Vuonna 2022 pääkaupunkiseudulle valmistui 116 000 neliötä uusia tuotannollisia tiloja ja vuonna 2023 noin 37 000 neliötä. Vuoden 2023 lopussa rakenteilla oli vajaat 100 000 neliötä, joista Okmeticin Vantaan Koivuhaassa rakenteilla oleva tuotantokiinteistö vastaa lähes 40 prosenttia.

Tällä hetkellä tuotannollisten kiinteistöjen rakentamisen painopiste on pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa Helsingin seudun kunnissa, joissa merkittävimmät vuonna 2023 valmistuneet hankkeet olivat Tokmannin 55 000 neliön logistiikkakohde Mäntsälässä

sekä DB Schenkerin 25 000 neliön logistiikkakohde Nurmijärvellä. Näiden molempien kohteiden omistaja on Nrepin hallinnoima Logicens. Vuoden lopussa rakenteilla oli jopa noin 300 000 neliötä uusia logistiikka-, varasto- ja tuotantotiloja. Suurimpia käynnissä olevia hankkeita ovat Keskon Onniselle ja K-Autolle Hyvinkäälle rakennuttama logistiikkakohde sekä DHL:n käyttöön rakentuva hanke Sipoossa.

Rakli-KTI Toimitilabarometrissa tuotannollisten tilojen vuokra- ja käyttöasteodotukset olivat selkeästi toimistoja ja liiketiloja positiivisempia. Enemmistö barometrin vastaajista odottaa tuotannollisten tilojen vuokrien nousevan seuraavien puolen vuoden aikana niin Helsingissä, Espoossa kuin Vantaallakin (kuvio 16). Lähes 30 prosenttia vastaajista odottaa myös vajaakäytön vähenevän tuotannollisissa tiloissa. KTI:n vuokratietokannassa tuotannollisten tilojen käyttöaste heikkeni hienoisesti vuoden 2023 aikana ja oli noin 87 prosenttia syyskuun alun tilanteessa (kuvio 17).

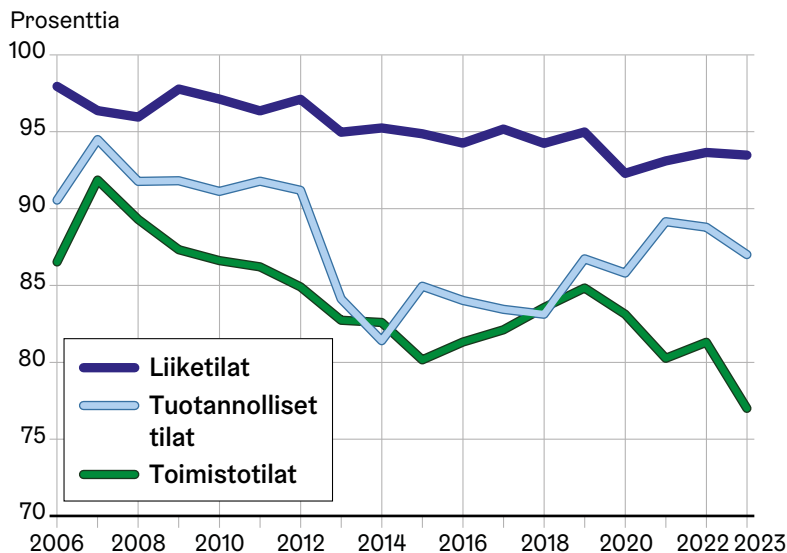
Kuvio 16. Tuotannollisten tilojen vuokraodotusten saldoluvut pääkaupunkiseudulla, seuraavat 6 kk



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

Kuvio 17. Toimitilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI

Teema-artikkeli

Helsingin keskustan toimitilamarkkinat muutoksessa

Helsingin keskustalla on suomalaisessa toimitilamarkkinaympäristössä varsin keskeinen rooli maan tärkeimpänä toimisto-osamarkkinana sekä vähittäiskaupan vilkkaimpana keskuksena. Keskusta-alue on monien liike-elämän palveluja tarjoavien yritysten ja julkisen hallinnon keskeisimpien toimintojen luontainen ja arvostettu sijaintialue. Maan kalleimmat liiketilat sekä maan johtavat kulttuurirakennukset sijaitsevat ydinkeskustassa tai sen lievealueilla.

Kooltaan varsin rajattu Helsingin ydinkeskusta-alue sijaitsee Helsinginniemiellä, eikä sille siksi ole maantieteellisesti luontevia laajenemismahdollisuuksia. Toimisto-osamarkkinana Helsingin ydinkeskusta-alue CBD (Central Business District) rajautuu etelässä Pienelle Roobertinkadulle, pohjoisessa Töölönlahden alueelle, lännessä Yrjönkadulle / Kampin kauppakeskukseen sekä idässä Etelärantaan / Unioninkadulle (kuva 1).

Liiketilamarkkinoiden näkökulmasta Helsingin keskustan kalleimmat liiketilat asetuvat vielä selkeästi toimitusmarkkinoita rajatummalle alueelle. KTI:n määrittelemä liiketilojen niin kutsuttu ykkösalue rajautuu lännessä Kamppiin / Yrjönkadulle, idässä Fabianinkadulle, etelässä Pohjoisesplanadille ja pohjoisessa Kaivokadulle (kuva 2). Tälle alueelle sijoittuu Pohjoisesplanadin ja Aleksanterinkadun sekä niitä yhdistävien katujen niin kutsuttu high street -ostosalue sekä useampia merkittäviä kauppakeskuksia (Kamppi, Forum, Citycenter, Kluuvi, Kämp Galleria).

Ydinkeskusta-alueita ympäröi niin kutsuttu Secondary Business District -alue (SBD), joka käsittää ydinkeskusta-alueen ulkopuolisia alueita Kruununhaasta, Kaartinkaupungista, Kampista, Etu-Töölöstä, Katajanokalta sekä Punavuoresta. Helsinki Research Forumiin mukaan ydinkeskusta-alueen toimitus- ja toimistotilakanta oli vuoden 2023 lopussa hieman alle 650 000 neliötä ja SBD-alueen yli 680 000 neliötä. Kun ydinkeskusta-alue on pääosin toimitus- ja toimistotilojen – toimisto-, liike-, majoitus- ja kulttuurirakennusten aluetta, on keskustan lievealueilla runsaasti myös asuinrakennuksia. Kolmas KTI:n käyttämä keskustan aluerajaus on Helsinginniemi, joka kattaa ydinkeskustan kaupunginosien lisäksi myös eteläisen Helsingin pääosin asumiseen painottuvat kaupunginosat (Eira, Ullanlinna, Kaivopuisto, Katajanokka).

Helsingin keskusta on joukkoliikennevälinein saavutettavuudessaan omaa luokkaansa, kun keskustaan pääsee kaikista suunnista niin metrolla, junilla, busseilla kuin raitiovaunuillakin. Yksi keskustan kehittämisen viime aikojen keskustelluimmista puheenaiheista on saavutettavuus yksityisautoilla, kun sisääntuloväylien ja ydinkeskustan keskeisten katujen autoilu- ja pysäköintimahdollisuuksia on viime aikoina rajoitettu. Samaan aikaan kun pääsy ydinkeskustaan on yksityisautolla vaikeutunut, on keskustan ulkopuolisiin joukkoliikenteen solmukohtiin rakennettu runsaasti uusia liike- ja toimitus- ja toimistotiloja sekä asuntoja. Näistä useimpiin on hyvien joukkoliikennedyhteyksien lisäksi varmistettu sujuva pääsy myös yksityisautoilla. Tässä suhteessa keskustan saavutettavuus on suhteellisesti viime vuosina heikentynyt.

Ydinkeskustan toimitilat kehittyvät

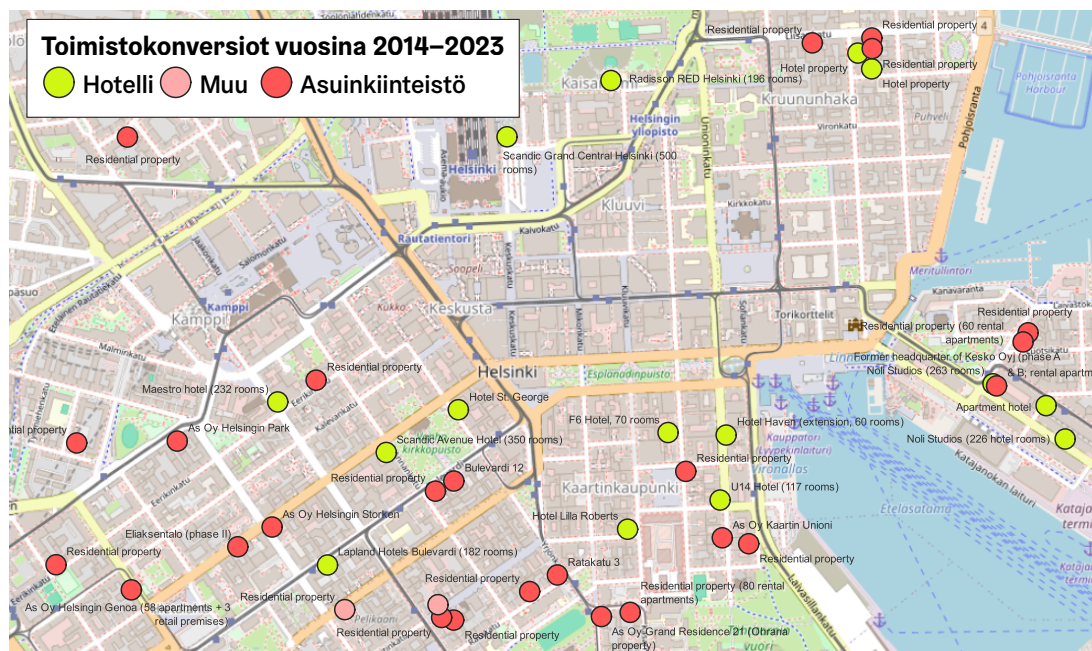
Helsingin ydinkeskustan rakennuskanta on pääosin melko vanhaa, mutta vahva tilakysyntä ja korkeat vuokrat ovat mahdollistaneet kiinteistöjen peruskorjaus- ja ajanmukaistamisinvestoinnit ja tilatarjonta on siksi pääosin varsin laadukasta. Keskustan toimitilakanta laajeni 2010-luvulla pohjoiseen Töölönlahden uusien toimitusrakennusten myötä. Viime vuosina keskusta-alueella on valmistunut useita merkittäviä toimitus-

peruskorjaushankkeita, joissa vanhoja tiloja on kunnostettu uudenveroisiksi. Esimerkkejä 2020-luvun merkittävistä peruskorjauskohteista ovat vuonna 2021 valmistunut Erottaja 2, vuonna 2022 valmistunut KOO 3 -hanke Kansakoulukadulla sekä vuonna 2023 valmistuneet Kulma 21 Pohjoisella Rautatiekadulla ja EY:n uusi pääkonttorikohde Korkeavuorenkadulla. Vuoden 2024 alkupuoliskolla valmistuu Aleksanterinkatu 13:n mittava peruskorjaus, jossa aiemmin liiketiläkäytössä ollut 12 000 bruttoneliön kohde muutetaan moderneiksi toimisto-, liike- ja kokoustiloiksi.

Ydinkeskustassa käynnistyi loppuvuodesta 2023 myös harvinainen uudisrakennushanke, kun Sponda purkaa Mannerheimintien ja Kalevankadun risteyksestä vanhan toimisto- ja liikerakennuksen ja rakentaa tilalle modernin Signe-toimistokohteen. PwC tulee vuoden 2026 lopulla valmistuvaksi suunnitellun lähes 17 000-neliöisen rakennuksen päävuokralaiseksi.

Toisaalta keskusta-alueeltakin on viime vuosina myös poistunut toimistotarjontaa. KTI:n seurannan mukaan koko Helsinginniemen alueella on vuosina 2014–2023 muutettu kaikkiaan yli 230 000 neliötä toimistotiloja uuteen käyttötarkoitukseen. Volyymiltään suurin määrä, noin 140 000 neliötä toimistotilaa on muutettu hotelleiksi. Yli 90 000 keskusta-alueen toimistoneliötä on viimeisen vuosikymmenen aikana löytänyt uuden elämän asuinkäytössä. Käyttötarkoituksen muutoksista suurin osa sijaitsee keskeisimmän CBD-alueen ulkopuolella esimerkiksi Kampin tai Kaartinkaupungin lievealueilla, Katajanokalla tai Etu-Töölössä. Viime aikoina kaupunki on esittänyt alustavia mahdollisuuksia myös aivan ydinkeskusta-alueen käyttötarkoitusten muutosten helpottamiseksi.

Kuva 3. Helsinginniemen toimistorakennusten käyttötarkoituksen muutokset 2014–2023



Keskusta-alueen merkittävimpiä lähivuosien kehitysalueita ovat esimerkiksi Elielinaukio päärautatieaseman kupeessa, jota ympäröivien kiinteistöjen omistajat vievät eteenpäin yhdessä kaupungin kanssa. Eteläsataman Makasiininrannan alueen suunnittelu- ja arkkitehtuurikilpailun voitti loppuvuodesta 2022 Gran-konsortion Saaret-ehdotus, joka toisi alueelle uutta toimisto-, liike-, kulttuuri- ja hotellitilaa sekä katutilaa. Katajanokalle suunnitellaan nyt rakenteilla olevan Katajanokan Laituri -hankkeen lisäksi uutta kaupunkikylpylä- ja muuta kävelykeskustatilaa. Keskustan länsiosissa Hietalahdenrannan vuoden 2024 loppuun voimassa oleva kehittämisvaraus toisi alueelle uutta toimitilaa sekä kaupunkitilaa, joka yhdistäisi Hietalahdentorin ja Bulevardin alueen kehittyvään

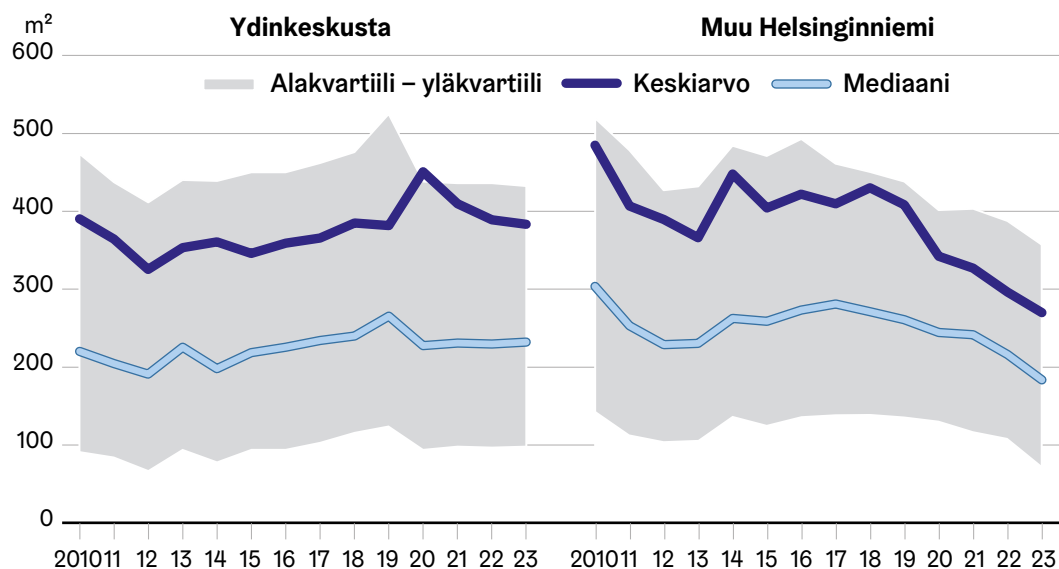
Telakkarannan alueeseen. Marian sairaala-alueelle Kampissa on suunnitteilla erityisesti kasvuyrityksille suunnattuja toimitiloja. Kampin alue on kehittymässä myös uuden terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamisen sekä Autotalon ja SAS Radisson -hotellin laajennus- ja kehityshankkeiden myötä. Helsingin kaupunki myi Tennispalatsin kiinteistön vuonna 2023 ja myös Sähkötalon myyntiprosessi on käynnissä.

Helsingin ydinkeskustan kalleimpien toimistotilojen käyttäjät ovat tyypillisesti hyvän vuokranmaksukyvyn omaavia yrityksiä, joille keskeinen sijainti ja laadukkaat tilat ovat tärkeitä niin imagon, asiakkaiden kuin työntekijöidenkin näkökulmasta. Helsingin keskusta-alueen kaupunginosien (Kluuvi, Kamppi ja Kaartinkaupunki) toimi- ja työpaikoissa korostuvat palvelut liike-elämälle (Tilastokeskuksen toimialaluokituksessa ”Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta, hallinto- ja tukipalvelutoiminta”) sekä rahoitus- ja vakuutus- sekä informaatio- ja viestintäalan palvelut (”Informaatio ja viestintä, rahoitus- ja vakuutustoiminta”). Helsingin ydinkeskustassa sijaitsee runsaasti esimerkiksi asianajotoimistoja, varainhoitoyrityksiä ja erilaisia konsulttiyrityksiä.

Koronapandemia on muuttanut näidenkin yritysten työskentelytapoja ja tilatarpeita, mutta keskeisen sijainnin arvostus näyttää säilyvän edelleen. Pandemian jälkeisetkin tilapäätökset osoittavat, että keskusta-alueen sijainnista ja laadusta ollaan valmiita maksamaan. Näiden yritysten työntekijät ja asiakkaat vaikuttavat siirtyneen melko runsaasti takaisin fyysisiin kohtaamisiin. Viimeaikaisten uutisointien perusteella osa keskusta-alueen yrityksistä tiivistää tilankäyttöään muuttuneiden toimintatapojen myötä, mutta esimerkkejä löytyy myös kasvaneista tilatarpeista. Viimeaikaisia muutoksia yhdistää myös korostunut huomio tilojen laatuun ja niiden kykyyn palvella muuttuneita toimintatapoja. Oman leimansa keskustan toimistojen käyttöön luo myös valtion organisaatioiden ja ministeriöiden tilankäytön muutos, jota kautta keskustassa on vapautunut ja vapautumassa hyvä sijaintisia tiloja arvokiinteistöissä muuhun käyttöön.

Ydinkeskustassa sijaitsee runsaasti sekä suuria, tuhansien neliöiden pääkonttori-kiinteistöjä ja -tiloja että pieniä toimistotiloja. KTI:n vuokratietokannassa ydinkeskusta-alueen keskimääräinen tilakoko on pysynyt melko vakaana viimeisten 15 vuoden ajan: kaikkien sopimusten tilojen keskikoko oli reilut 380 neliötä ja mediaani 230 neliötä syyskuussa 2023. Muulla Helsinginniellä keskimääräiset tilakoot ovat pääkonttortyyppisten kohteiden pienemmän määrän takia selkeästi pienempiä: syyskuun 2023 tilanteessa vuokrattujen toimistojen keskiarvokoko oli 270 ja mediaani 180 neliötä.

Kuvio 18. Keskimääräinen toimistotilan koko: CBD ja muu Helsinginniemi



Luvut keskilukuja (keskiarvo, mediaani, alakvartiili, yläkvartiili) syyskuun 2023 tilanteessa.

Lähde: KTI

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat ovat suomalaisessa toimintaympäristössä omalla tasollaan. Vuokrat ovat myös nousseet viime vuosina tasaisesti markkinatilanteen haastavuudesta huolimatta. Syyskuun 2023 tilanteessa kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten keskiarvo oli 33,60 euroa neliöltä ja yläkvartiilitaso lähes 38 euroa neliöltä kuukaudessa. Koko Helsinginniellä vuokrat ovat 3–4 euroa ydinkeskustaa matalampia.

KTI on kehittänyt pääkaupunkiseudun toimistorakennuksille laatutasoa kuvaavan reittausjärjestelmän, joka ottaa huomioon osamarkkinan lisäksi kohteen mikrosijainnin sekä rakennuksen ja tilojen laatutekijät. Ydinkeskustan toimistoista valtaosa sijoittuu reittauksessa hyvän sijaintinsa ja laatutasonsa ansiosta parhaaseen A-kategoriaan. A-reittausluokkaan sijoittuvissa keskustan parhaissa toimistoissa keskiarvoneliövuokra oli yli 35 euroa neliöltä syyskuussa 2023 ja yläkvarttiili nousi yli 40 euroon neliöltä.

Vaikka keskusta-alue ylläpitää vahvaa asemaansa maan keskeisimpänä ja houkuttelevimpana toimisto-osamarkkinana, ei sekään ole immuuni tämänhetkisellemme tilankäytön murrokselle ja samanaikaisille suhdannetilanteen vaikutuksille. Tyhjän toimistotilan määrä on CBD-alueella kasvanut vuoden 2022 alkupuolelta lähtien jyrkästi, ja vuoden 2023 lopussa ydinkeskustassa oli Helsinki Research Forumin mukaan tyhjää toimistotilaa 89 000 neliötä, eli 13,8 prosenttia tilakannasta. Vielä vuoden 2022 alussa vajaakäyttöaste oli tasan yhdeksän prosenttia. Keskustan reuna-alueiden SBD-alueella vajaakäyttöaste on pysytellyt selkeästi matalampana ja oli 8,3 prosenttia vuoden 2023 lopussa.

Liiketilamarkkinoiden murros jatkuu

Helsingin keskustan liiketilat ovat viime vuosina läpikäyneet perustavanlaatuista muutosta ensin kuluttajakäyttäytymisen murroksen ja verkkokaupan kasvun, sitten koronapandemian ja viime aikoina Ukrainan sodan vaikutusten myötä. Nykytilanteessa kotimaisiin kuluttajiin vaikuttaa ennen kaikkea talouden suhdannetilanne. Ukrainan sodan vaikutuksesta myös turistien määrä on Helsingissä aiempaa pienempi, kun venäläiset matkailijat puuttuvat sodan takia ja aasialaisten turistien määrä on vähentynyt aiempaa hankalampien yhteyksien takia. Tässä suhteessa Helsingin asema on muita pohjoismaisia pääkaupunkeja heikompi, eikä matkailijoiden määrä ole viime vuoden ripeästä kasvusta huolimatta edelleenkään palautunut pandemiaa edeltävälle tasolle. Turistien määrän väheneminen hankaloittaa myös keskusta-alueen viime vuosina voimakkaasti lisääntyneen hotellitarjonnan liiketoimintaedellytyksiä.

Liiketilamarkkinoilla muuttuva maailman- ja talouden tilanne kohtelee rankimmin muodin ja asusteiden toimialaa, jolla on perinteisesti ollut suuri rooli ja asema parhaiden liikepaikkasijaintien käyttäjänä kaupunkien keskustoissa ja kauppakeskuksissa. Alan yrityksiin vaikuttaa niin verkkokaupan kasvu, matkailun väheneminen kuin nykyinen taloustilannekin. Pukeutumisen toimialan yritykset vähentävät tilankäyttöään tai lakkauttavat toimipisteitään. Myös Helsingin keskustassa muutamat perinteisten muodin alan yritysten lopettamiset ovat saavuttaneet suurta huomiota.

Nykyinen kuluttamisen trendi kasvattaa vastaavasti erilaisten palvelujen – ravintoloiden ja kahviloiden, hyvinvointi- ja terveyspalvelujen sekä viihde- ja vapaa-ajanpalvelujen kysyntää. Tämä on selkeästi nähtävissä myös Helsingin keskusta-alueella, jossa näiden palvelujen tarjonta on kasvanut viime vuosina. Palvelualojen vuokranmaksukyky on kuitenkin tyypillisesti selkeästi muodin ja asusteiden toimialaa ja muita erikoisliikkeitä matalampi, mikä sinällään vaikuttaa liiketilavuokramarkkinoiden dynamiikkaan ja toimintaan. Lisäksi palvelujen menestyminen edellyttää alueen monipuolista elinvoimaa, johon työpaikkojen ohella vaikuttavat myös muun muassa matkailu ja turistien määrä sekä alueen riittävä oma väestöpohja. Näitä tavoitteita voidaan kiinteistömarkkinoiden keinoin tukea riittävän monipuolisella tilatarjonnalla.

Liiketilamarkkinoilla mikrosijainnin ja saavutettavuuden merkitys korostuvat. Helsingin ydinkeskustan liiketiloja haastavat myös 2010-luvun lopulla valmistuneet ja laajentuneet joukkoliikenteen solmukohdissa sijaitsevat kauppakeskukset, jotka houkuttelevat kuluttajia laajalla tavara- ja palveluvalikoimallaan sekä hyvällä saavutettavuudellaan – usein sekä julkisin liikennevälinein että yksityisautoin. Heikentynyt saavutettavuus yksityisautoilla vaikuttaa etenkin suurempien kertaostosten toimialoihin, kuten päivittäistavaraan sekä tilaa vievän kaupan – esimerkiksi elektroniikan, kodinkoneiden ja sisustamisen toimialojen – kilpailukykyyn.

Vuokramarkkinoilla liiketilan vuokraan vaikuttavat vahvasti muun muassa tilan mikrosijainti, koko ja laatu sekä asiakasvirrat, jotka kaikki määrittävät tilan soveltuvuutta erilaisille vuokralaisille. Jonkin toimialan yritykselle ihanteellinen tila voi olla täysin sopimaton jollekin toiselle, tarpeiltaan erityyppiselle yritykselle. Myös tiettyjen toimialojen – etenkin ravintoloiden ja kahviloiden tai tiettyjen hyvinvointi- ja terveys- sekä viihde- ja vapaa-ajanpalvelujen – erityisvaatimukset tiloille vaikuttavat ratkaisevasti tilojen varusteluun ja tätä kautta hintaan. Usein myös lähistöllä sijaitsevat muut vuokralaiset voivat vaikuttaa yrityksen menestymisen edellytyksiin tietyissä tilassa. Siksi vierekkäistenkin tilojen vuokrat voivat poiketa toisistaan merkittävästi. Tämä selittää myös osaltaan sitä, että joskus vuokranantajan kannattaa jonkin aikaa sietää tilojen vajaakäyttöä ja etsiä tilaan parhaiten sopivaa vuokralaista löytääkseen sekä oman talousyhtälönsä että vuokralaisen kannalta parhaan mahdollisen ratkaisun.

Liiketilojen ja niiden vuokralaisten hajanaisuudesta johtuen liiketilavuokrien hajoanta on tyypillisesti suurta. Syksyllä 2023 kaikkien keskustan niin kutsutun ykkösalueen liiketilojen vuokrien keskiarvo oli vajaat 87 euroa neliöltä ja mediaani noin 74 euroa. Yläkvartili nousi yli 108 euroon. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa kiinteistöalan asiantuntijoiden näkemys käyvistä ydinkeskustan prime-liiketilasta kuitenkin laski hienoisesti pariin edelliseen kyselyyn verrattuna ja oli nyt 106 euroa neliöltä.

Kuvio 19. Helsingin ydinkeskustan prime-liiketilojen vuokra



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

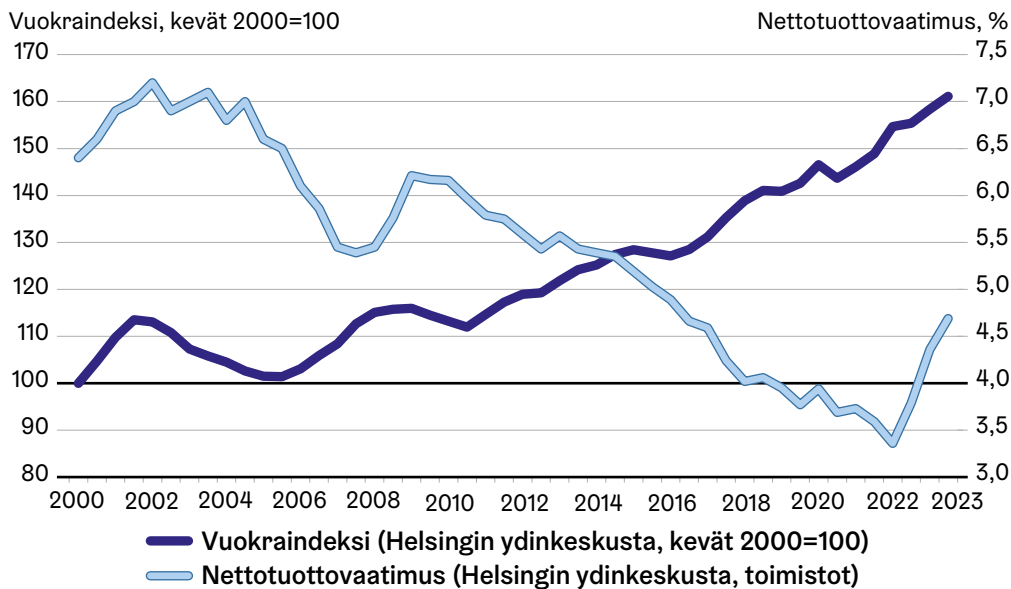
KTI:n vuokratietokannassa keskustan parhaan liikepaikka-alueen käyttöaste pysyi vuonna 2023 ennallaan yli 93 prosentissa edelliseen vuoteen verrattuna. Koko Helsinginniemen alueella käyttöaste laski hieman edellisestä vuodesta mutta pysytteli kuitenkin yli 91 prosentissa.

Keväällä 2023 toteutetussa Elinvoimaiset kaupunkikeskustat -rankingissa Helsinki sijoittui toiseksi Tampereen jälkeen (Elävät Kaupunkikeskustat EKK ry). Tässä tilojen kappalemäärään perustuvassa laskennassa tyhjiksi kirjattiin 9,7 prosenttia keskustan liiketiloista. Laskennan mukaan aivan ydinkeskustan kortteleissa oli tyhjiä tiloja enemmän kuin muulla keskusta-alueella.

Ydinkeskusta-alue on myös kiinteistösijoitusmarkkinoilla erityisasemassa

Pääkaupunkien niin kutsuttu CBD-alue on kiinteistösijoitusmarkkinoilla tarkoin seurattu kansainvälinen verrokkialue, jonka kautta määritetään ja arvioidaan eri maiden ja kaupunkien välisiä riskieroja tai -preemioita. Ydinkeskustan prime-toimistokiinteistön nettotuottovaatimus on toimitilamarkkinoiden ehkä seuratuin tunnusluku, jota kautta eri maiden houkuttelevuutta vertaillaan. Tuottovaatimuksen ohella kiinteistöjen arvonmuodostuksen keskeisin tunnusluku on vuokrataso ja sen kehitykseen liittyvät odotukset.

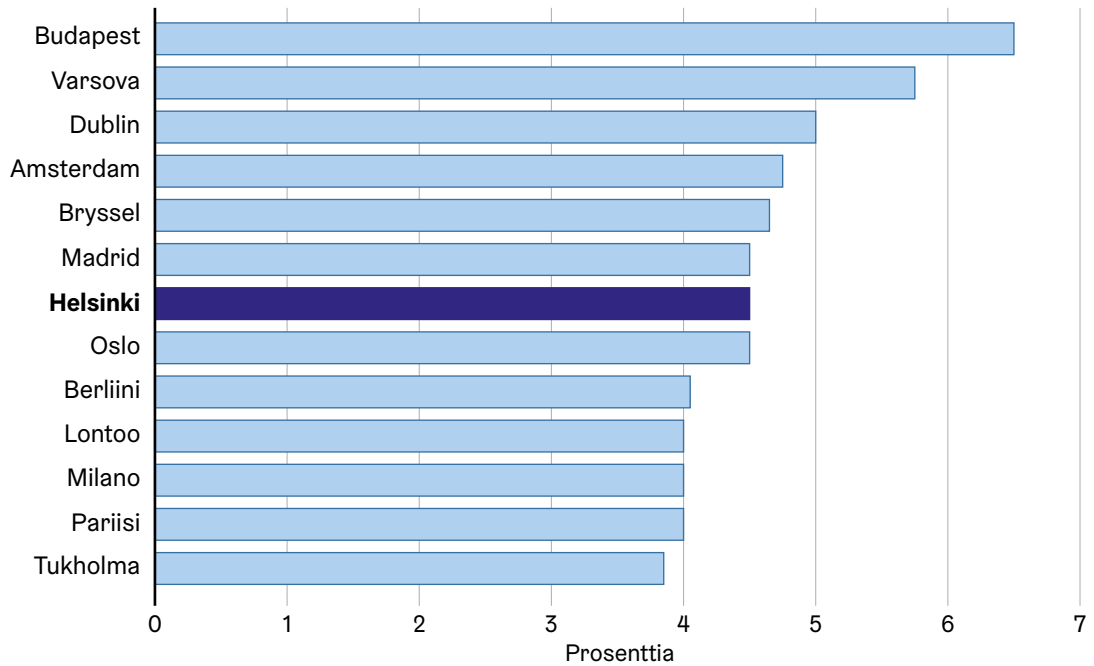
Kuvio 20. Helsingin keskustan toimistojen nettotuottovaatimus ja vuokraindexi



Lähde: KTI ja Rakli-KTI Toimitilabarometri

Helsinki sijoittuu kansainvälisessä vertailussa tuottovaatimuksilla mitattuna selkeästi, noin puoli prosenttiyksikköä Tukholmaa korkeammalle (kuvio 21). Tähän vaikuttaa ennen kaikkea Helsingin pienempi koko sekä kiinteistömarkkinoiden heikompi likviditeetti. Vuokratasoilla mitattuna Helsingin ja Tukholman ero on vielä tätä suurempi. Tukholman toimistokiinteistömarkkinoita leimaa kuitenkin Helsinkiä suurempi volatilitteetti eli arvojen vaihtelu sekä tuottovaatimuksia että vuokratasoja tarkasteltaessa (kuvio 22).

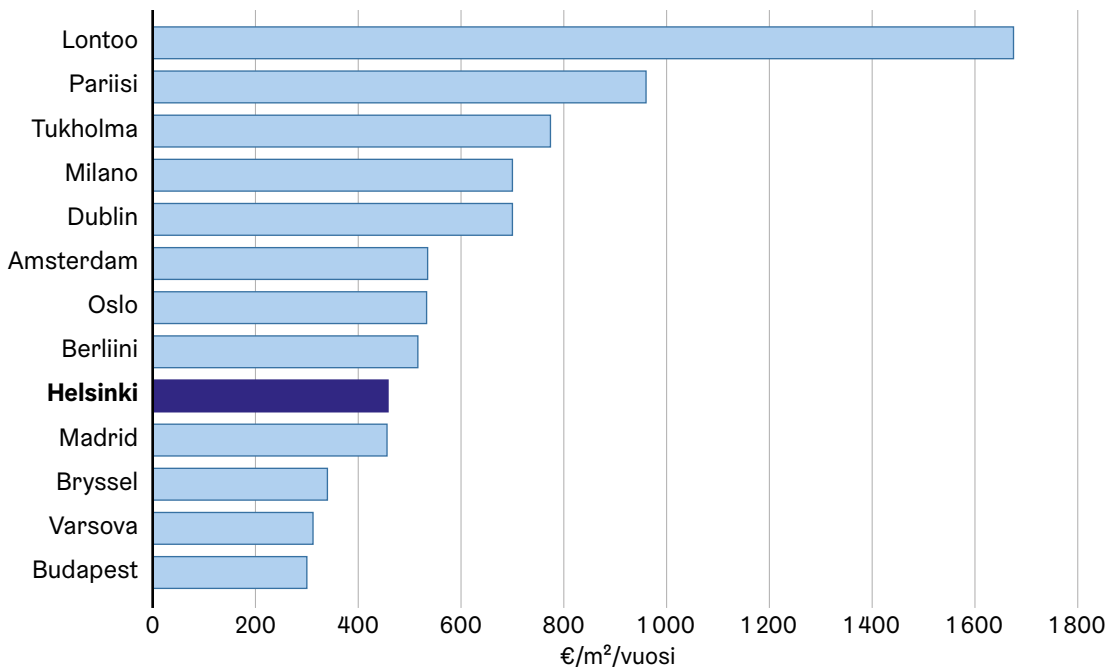
Kuvio 21. Prime-toimistojen nettotuottovaatimus Euroopan eri kaupungeissa



Tilanne Q3/2023.

Lähde: JLL, KTI (Helsinki)

Kuvio 22. Prime-toimistojen vuokrat Euroopan eri kaupungeissa



Tilanne Q3/2023.

Lähde: JLL, KTI (Helsinki)

Kiinteistösjoitusten tuottojen näkökulmasta Helsingin keskustan toimistomarkkinat ovat viime vuosina erottuneet selkeästi muusta pääkaupunkiseudusta. Helsingin keskustassa sijoitusten prosentuaalinen nettotuottotaso on muuta pääkaupunkiseutua merkittävästi matalampi johtuen kiinteistöjen korkeammasta markkina-arvosta ja osin myös muuta pääkaupunkiseutua korkeammista kuluista. Toisaalta markkina-arvojen

kehitys on ydinkeskustassa ollut selkeästi muuta pääkaupunkiseutua positiivisempaa. Markkina-arvojen kehitystä on tukenut ennen kaikkea tuottovaatimusten lasku. Ydinkeskustan vuokratyöntekijä arvioidaan myös muuta pääkaupunkiseutua riskittömämmäksi. Vahva vuokra- ja sijoituskysyntä turvaavat myös kiinteistösiirtojen likviditeettiä.

Keskusta-alueen kiinteistöjen likviditeettiä kuvastavat osaltaan vuotuiset kiinteistökauppamäärät ja -volyymit. Vuosina 2018–2023 keskusta-alueella (CBD ja SBD -alueet yhteensä) julkistettiin kunakin vuonna useita merkittäviä toimisto- ja liikekiinteistökauppoja, joiden vuotuinen volyyymi vaihteli 100 ja 800 miljoonan euron välillä. Korkein lukema kirjattiin vuodelta 2018, jolloin volyyymiä nostivat useat yksittäisten toimistorakennusten sekä kauppakeskus Kluuvin kauppa. Vuonna 2022 saavutettiin tämän tarkastelujakson toiseksi korkein volyyymi, jonka suurin ajuri oli Stockmannin tavaratalokiinteistön kauppa. Vuonna 2023 ei keskusta-alueellakaan julkistettu kuin muutama transaktio, joista merkittävimpiä olivat Kamppiin sijoittuvat Voimatalon ja Tennispalatsin kiinteistökaupat.

Taulukko 3. Keskusta-alueen (CBD+SBD) toimitilakiinteistökauppojen volyyymi 2018–2023

Aika	milj. €
2018	800
2019	660
2020	150
2021	120
2022	670
2023	100

Lähde: KTI

Helsingin keskusta-alueella on Suomen kiinteistömarkkinoiden kontekstissa erityisasema, joka tulee säilymään myös jatkossa. Keskustan vetovoiman ylläpitäminen edellyttää kuitenkin jatkuvaa kehittämistä toimintaympäristön ja tilankäyttäjien tarpeiden muutosten myötä. Helsingin ydinkeskustaa leimaa hyvä saavutettavuus ja laadukas tilatarjonta, mutta toimistotilakäyttäjien ja kuluttajien käyttäytymisen muutokset sekä turismin väheneminen haastavat ydinkeskustan perinteisen toimisto- ja liiketiloihin painottuvan tilatarjonnan. Kuten viime vuosien kehitys osoittaa, keskustan vetovoiman ylläpitäminen ja kehittäminen edellyttää kiinteistönomistajilta investointeja ja myös sääntelyltä entistä suurempaa joustavuutta.