



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2024

TURUN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto

- ▶ **RAKENTAMISEN JA KIINTEISTÖKAUPPOJEN VOLYYMIT LASKENEET VOIMAKKAASTI**
- ▶ **TUOTTOVAATIMUKSET NOUSIVAT KAIKILLA KIINTEISTÖSEKTOREILLA**
- ▶ **TURUN TOIMISTOJEN KÄYTTÖASTEET PYSYNEET KORKEINA**
- ▶ **ASUNTOVUOKRIEN NOUSU JATKUNUT**

Korkojen voimakas nousu ja sijoituskysynnän heikkeneminen hyydyttivät kiinteistöinvestointeja vuonna 2023 koko Suomessa. Turussakin rakentamisen ja kiinteistökauppojen volyymit jäivät selvästi edellisiä vuosia matalammiksi. Turun asuntovuokrat ovat yhä nousseet, mutta nousuvauhti on hieman hidastunut ja tyhjien asuntojen määrä kasvaa. Paikalliset asiantuntijat odottavat vuokrien nousun jatkuvan myös muutamalla vetovoimaisimmalla toimitilojen osamarkkinalla, kuten keskustan ja Kupittaaan toimistoissa sekä Haunisen alueen liiketiloissa. Toimistojen vajaakäyttö on Turussa pysynyt varsin matalana muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna.

Suomen BKT-muutos painui ennakkotietojen mukaan lievästi negatiiviseksi vuonna 2023. Taloutta painoivat niin yksityisen kulutuksen, viennin kuin investointienkin väheneminen. Vuoden 2024 BKT-ennusteet vaihtelevat nollan molemmin puolin. Yksityisen kulutuksen ennustetaan ansioiden kasvun ja kohtuullisena pysyttelevän työllisyyden tukemana kääntyvän loivaan kasvuun, kun taas viennin ja investointien kehitysnäkymiin liittyy suurempia epävarmuuksia.

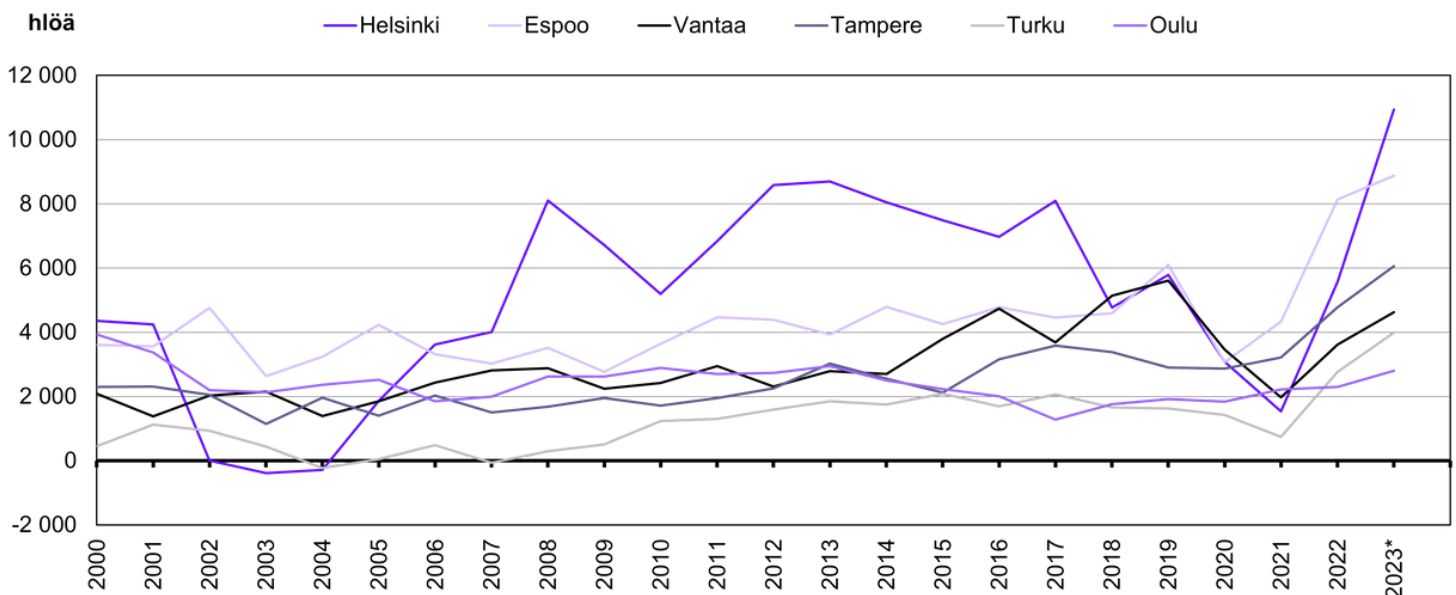
Työttömyysaste kääntyi nousuun kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa vuoden 2023 aikana. Turussa työttömyys kasvoi kuitenkin maltillisemmin kuin useimmissa muissa suurissa kaupungeissa. Helmikuussa 2024 Turun keskimääräinen työttömyysaste oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 12,3 prosenttia, joka oli 0,5 prosenttiyksikköä edellistä

vuotta korkeampi lukema. Turun työttömyysaste on tällä hetkellä yli 100 000 asukkaan kaupunkien keskitasoa. Helmikuussa 2024 Turussa oli noin 12 300 työtöntä työnhakijaa, eli reilut 800 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Turun väestönkasvussa jälleen vuosituhannen ennätyslukema

Turun väkiluku on kasvanut ripeästi kahtena viime vuonna. Vuonna 2022 Turun väkiluku kasvoi yli 2700 henkilöllä, joka oli tuolloin 2000-luvun korkein vuosimuutos. Vuonna 2023 väestönkasvu kiihtyi edelleen, ja Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan kaupungin väkiluku kasvoi jopa 3989 asukkaalla eli noin kahdella prosentilla. Turun väkiluku ylitti vuoden aikana 200 000 asukkaan rajan, ja vuoden 2023 lopussa Turussa oli 201 900 asukasta. Edellisten vuosien tavoin

Väkiluvun vuosimuutos suurimmissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus

* ennakkotieto

luonnollinen väestönlisäys pysyi negatiivisena (-588 henkilöä), mutta etenkin nettomaahanmuutto oli aiempaa voimakkaampaa. Nettomaahanmuutto kasvatti Turun väkilukua vuonna 2023 peräti noin 3200 henkilöllä, ja Suomen sisäinen nettomuuttokin pysyi yhtä korkeana kuin vuonna 2022, eli yli 1400 henkilön verran positiivisena.

Turun seutukunnan muista kunnista väestö jatkoi vähenemistään Mynämäellä ja myös Maskun väkiluku kääntyi pieneen laskuun. Muissa seutukunnan kunnissa (Kaarina, Lieto, Naantali, Nousiainen, Paimio, Raisio, Rusko ja Sauvo) väkiluku kasvoi vuonna 2023. Väestönkasvu oli voimakkainta Kaarinassa, jossa asukasluku kasvoi vajaalla 500 asukkaalla, ja Raisiossakin lähes 400 asukkaalla vuonna 2023. Koko Turun seutukunnan asukasluku lähentelee jo 350 000 asukasta.

RAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen volyymit kääntyivät voimakkaaseen laskuun

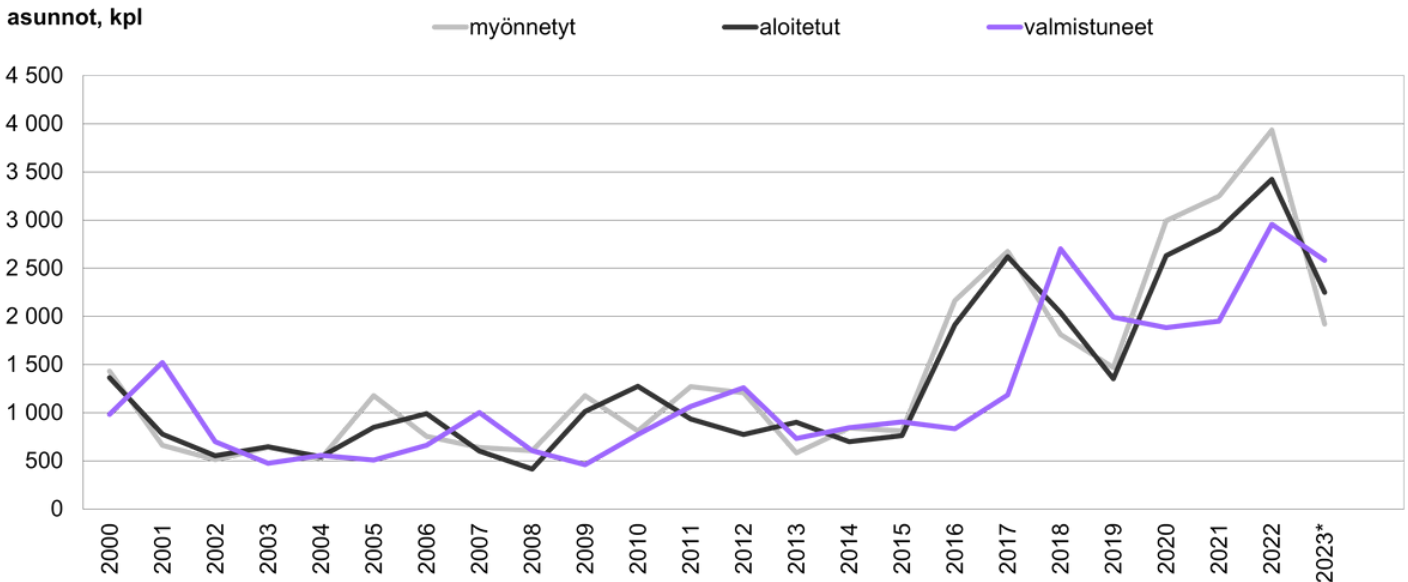
Korkojen nousu ja kiinteistösijoituskysynnän heikkeneminen ovat hyydyttäneet rakentamista koko Suomessa vuoden 2022 lopulta lähtien. Myymättömien asuntojen määrät ovat nousseet ja rahoituksen saatavuus uusiin hankkeisiin on hankaloitunut. Asuntoaloitusten määrä laski jyrkästi vuonna 2023, mutta asuntoja valmistui vielä melko runsaasti edellisvuosien korkeiden aloitusvolyymien johdosta. Koko Suomessa aloitettiin vuonna 2021 lähes 47 000 asunnon rakentaminen, joka oli 2000-

luvun ennätysmäärä, ja vuonna 2022 aloitettiin yhä noin 37 000 asuntoa. Vuoden 2023 alustaviin tilastoihin liittyy vielä epävarmuuksia. Aloitusten määrän arvioidaan kuitenkin jääneen alle 20 000 asuntoon. Tämä on hyvin matala taso siihen nähden, että vuosina 2016-2022 Suomessa aloitettiin joka vuosi yli 35 000 asunnon rakentaminen. Näkymä vuoden 2024 asuntoaloituksille on niin ikään varsin heikko.

Turku oli yli 100 000 asukkaan kaupungeista ainoa, jossa aloitusmäärät kasvoivat vuonna 2022, mutta vuonna 2023 Turunkin asuntorakentamisen volyymit kääntyivät selvään laskuun. Vuonna 2023 Turussa aloitettiin Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan noin 2250 asunnon rakentaminen, joka oli noin 35 prosenttia edellisestä vuodesta matalampi lukema. Vuoden 2023 aloitusluvut saattavat vielä tarkentua, todennäköisesti alaspäin. [1]

Myös myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä kääntyi selvään laskuun vuonna 2023. Lupia myönnettiin Turussa noin 1900 asunnolle, mikä oli alle puolet edellisen vuoden 2000-luvun ennätysmäärästä. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä pysyi yhä melko korkeana edellisten vuosien suurien aloitusmäärien ansiosta. Turkuun valmistui vuonna 2023 noin 2600 asuntoa,

[1] Tilastokeskuksen luvut saattavat toisinaan poiketa kaupunkien omista tilastoista. Tilastokeskuksen rakennustuotannon tilastotiedot perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista rakennushankkeista ja rakennusvaiheista.

Asuntorakentaminen Turussa

Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

* Vuoden 2023 aloitusluvut ovat alustavia.

joka oli 2000-luvun kolmanneksi korkein määrä vuosien 2022 ja 2018 jälkeen.

Asuntoaloituksissa Turku oli vuonna 2023 Suomen kolmannella sijalla Helsingin ja Espoon jälkeen, myönnettyissä luvissa neljäntenä ja valmistuneissa asunnoissa Turku sijoittui viidenneksi. Lähes kaikissa Turun seudun kunnissa asuntorakentaminen väheni selvästi edellisvuodesta.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on jatkanut Turussa kasvuaan. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2022 lopussa Turussa oli vuokra-asuntoja 51,8 prosenttia asuntokannasta. Turku on tässä tilastossa Suomen kärkipaikalla niukasti Tamperetta suuremmalla osuudella. Edellisten kymmenen vuoden aikana vuokra-asuntojen osuus on kasvanut Turussa kahdeksalla prosenttiyksiköllä, eli vuonna 2012 vuokra-asuntoja oli alle 44

prosenttia Turun asuntokannasta.

Kokonaan vuokratyöskäyttöön tulevien rakennusten osuus uudisrakentamisesta on pysynyt merkittävänä, mutta myös vuokra-asuntorakentamisen volyymit ovat vahvassa laskussa. KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Turun seudulla oli vuoden 2024 maaliskuussa rakenteilla reilut 1800 vuokra-asuntoa, eli vuokra-asuntotarjonta kasvaa selkeästi kuluvana vuonna. Vuotta aiemmin rakenteilla oli kuitenkin jopa 2800 vuokra-asuntoa. Uusia vuokra-asuntoja nousee esimerkiksi Pukkilaan, Mäntymäkeen ja Kirstinpuistoon. Rakennuttajina näissä hankkeissa toimii monenlaisia toimijoita: kotimaisia asuntosijoitusyhtiöitä ja -rahastoja, tuettua asuntokantaa rakennuttavia yleishyödyllisiä toimijoita ja pari ulkomaista sijoittajaa.

Toimitilarakentaminen keskittynyt pitkälti Kupittaa-Itäharjun alueelle

Myös toimitilarakentamisen volyymit ovat laskeneet. Vuoden 2023 aikana valmistui muutama liikekiinteistö eri puolille Turun seutua, mutta uutta liiketilaa on rakenteilla keväällä 2024 vain vähän.

Toimistorakentaminen painottuu lähinnä Kupittaa ja Itäharjun alueille. Turun Teknologia kiinteistöille valmistui alueelle viime vuonna toimistokiinteistö InfraCity B, ja käynnissä on tällä hetkellä toimistoa ja tuotannollisia tiloja sisältävien GeneCityn ja AkvaCityn rakentaminen. Myös Kupittaaan aseman viereen kohoavan Station-hankkeen toimisto- ja liiketilat valmistuivat viime vuoden puolella.

Ratapihan alueen kehityssuunnitelmat ottivat askeleen eteenpäin keväällä 2024, kun Turun Ratapihan Kehitys Oy ja Strawberry solmivat pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alueelle rakentuvaan hotellin operoinnista. Noin 250 huoneen hotelli tulee sijoittumaan alueelle rakennettavan monitoimiareenan yhteyteen. Sekä hotelli että areena avautuvat tämän hetken suunnitelmien mukaan vuoden 2028 lopulla.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

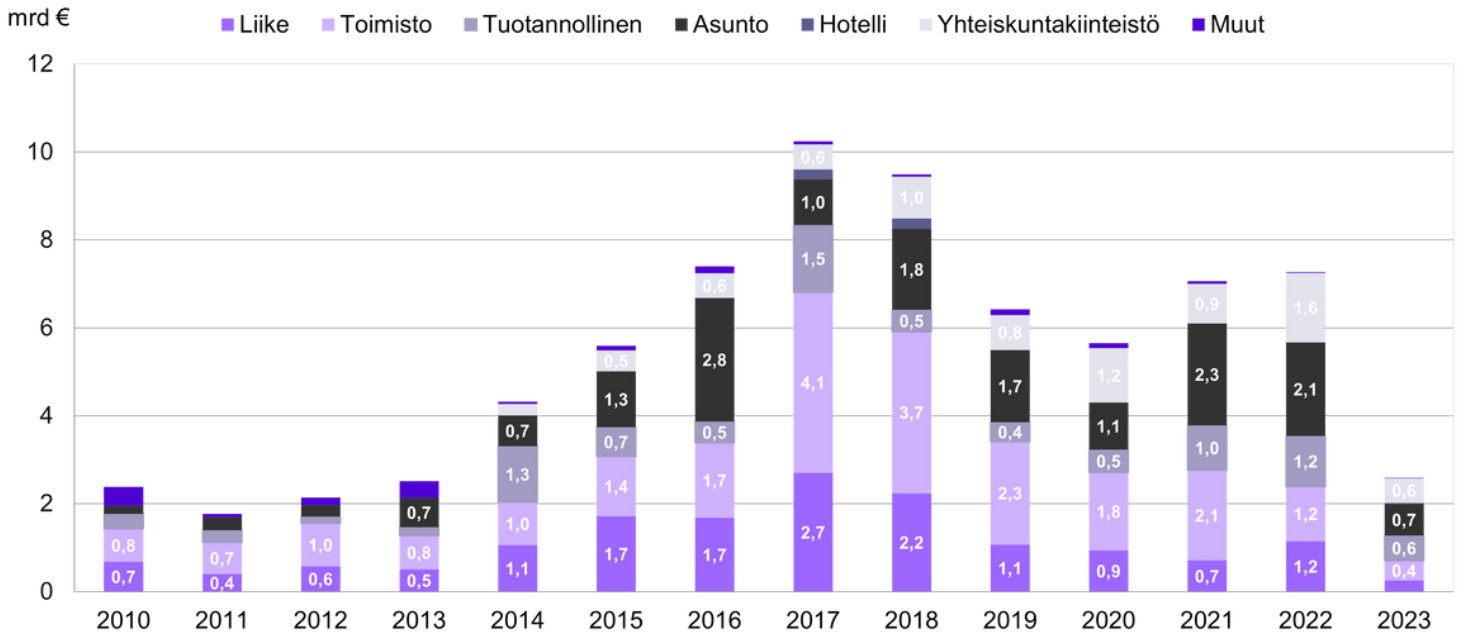
Kiinteistökauppamarkkinoilla hiljainen vuosi

Rakentamisen hidastumisen lisäksi investoinnit laskivat vuonna 2023 voimakkaasti myös kiinteistökauppamarkkinoilla. Korkojen

nousu on vähentänyt kiinteistöjen kysyntää sijoitusmarkkinoilla jyrkästi. Nykyisessä epävarmassa markkinatilanteessa kiinteistöjen arvoista on näkemyseroja potentiaalisten ostajien ja myyjien välillä, ja kauppaprosesseja on ollut vaikeaa saada maaliin asti. KTI:n seurannan mukaan koko Suomen vuoden 2023 kiinteistökauppavolyymi jäi 2,6 miljardiin euroon, joka oli matalin volyymi kymmeneen vuoteen, ja jopa 65 prosenttia edellistä vuotta pienempi lukema. [2] Sekä vuonna 2021 että 2022 kiinteistökauppavolyymi oli yli seitsemän miljardia euroa.

Vuoden 2023 vilkkain vuosineljännes nähtiin huhti-kesäkuussa, jolloin kauppavolyymi ylitti niukasti miljardin euron rajan. Vuoden viimeisellä neljänneksellä kauppavolyymi oli KTI:n tilastojen mukaan yli 800 miljoonaa euroa, mutta sekä ensimmäisellä että kolmannella vuosineljänneksellä kauppvoja tehtiin vain noin 400 miljoonalla eurolla. Asuntokiinteistöt olivat jo kolmatta vuotta peräkkäin kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori 27 prosentin osuudellaan kokonaisvolyyymista (720 miljoonaa euroa). Tuotannollisten kiinteistöjen (varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt) osuus vuoden 2023 kauppavolyyymista oli 22 prosenttia ja julkisten palvelujen tuottamiseen käytettävien yhteiskuntakiinteistöjen osuus 21 prosenttia. Perinteisten toimitilamarkkinoiden suurien sektorien eli

[2] KTI laskee kaupankäyntivolyyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuihin.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kiinteistösektoreittain*Lähde: KTI Transaktioseuranta*

eli toimisto- ja liikekiinteistöjen kaupankäynti pysytteli poikkeuksellisen matalalla tasolla. Toimistokiinteistöjen osuus oli vain 17, ja liikekiinteistöjen 11 prosenttia viime vuoden kokonaisvolyymista.

Haasteellisesta taloustilanteesta huolimatta monet ulkomaiset kiinteistösijoittajat jatkoivat investointejaan Suomeen, ja ostivat viime vuonna Suomessa kiinteistöjä 1,5 miljardin euron arvosta. Vastaavasti ulkomaiset sijoittajat myivät kiinteistöjä alle 500 miljoonalla eurolla viime vuoden aikana, eli ulkomaisten sijoittajien osuus koko kiinteistösijoitusmarkkinasta jatkoi kasvuaan. Etenkin useimmissa suurissa kaupoissa ostajana oli ulkomainen sijoittaja. Uusia ulkomaisia sijoittajia ei kuitenkaan juurikaan vuoden aikana Suomeen tullut, eli kauppvoja tekivät Suomen markkinat jo ennestään tuntenneet toimijat. Yli puolet ulkomaisten sijoittajien kauppavolyymista

muodostui muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien tekemistä kaupoista.

Turun seudun kiinteistökauppavolyymi puolittui edellisestä vuodesta

Myös Turun seudulla ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi laski selkeästi vuonna 2023, vaikka pudotus ei ollutkaan yhtä jyrkkä koko maan volyymiin verrattuna. KTI:n tilastojen mukaan Turun seudun transaktiovolyymi oli noin 200 miljoonaa euroa vuonna 2023, kun edellisenä vuonna mitattiin ennätysellisen korkea 420 miljoonan euron kauppavolyymi. Edellisten kymmenen vuoden, eli vuosien 2013-2022 keskimääräinen vuosivolyymi Turun seudulla oli noin 290 miljoonaa euroa.

Kauppavolyymit laskivat kaikissa muissakin suurissa kaupungeissa, ja Turun seudun

volyymi oli vuonna 2023 suurista kaupunkiseuduista kolmanneksi korkein, jääden vain hieman Tamperetta matalammaksi. Pääkaupunkiseudun osuus kokonaisvolyymista oli 46 prosenttia, eli pääkaupunkiseudun volyymi oli vuonna 2023 noin 1,2 miljardia euroa, joka sekin oli vain kolmasosa vuoden 2022 tasosta. Muista suurista kaupunkiseuduista Oulussa kiinteistökauppojen volyymi laski edellisvuoden poikkeuksellisen korkeista lukemista hieman yli 100 miljoonaan euroon, ja Kuopion, Lahden sekä Jyväskylän seuduilla vuoden 2023 kauppavolyymit jäivät 100 miljoonan euron alapuolelle. Myös esimerkiksi Hämeenlinnassa tehtiin muutama suurehko kiinteistökauppa viime vuonna.

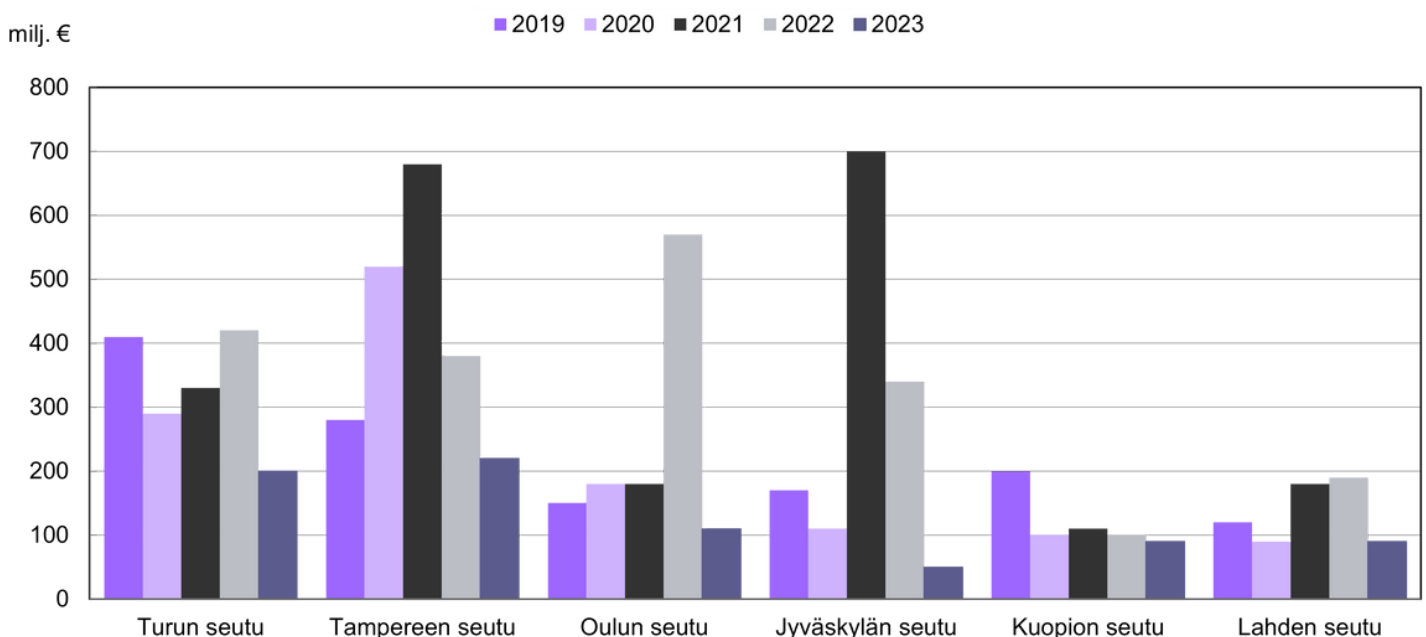
Ulkomaiset sijoittajat tekivät isoja kauppia Turussa

KTI tilastoi vuonna 2023 hieman yli 20

vähintään miljoonan euron kiinteistökauppia Turun seudulla. Edellisen vuoden tavoin kauppia tehtiin kaikilla pääkiinteistösektoreilla hotelleja lukuun ottamatta. Monissa viime vuoden kaupoissa oli ostajana ulkomainen sijoittaja. Vuoden suurin yksittäinen kauppa tehtiin loppukesästä ydinkeskustassa, kun ruotsalaissijoittaja Niam osti Sampotalon toimistokiinteistön Schroderin rahastolta. Yli 10 000 neliön kiinteistön päävuokralainen on Turun kaupunki. Toinen suuri yksittäisen toimitilakiinteistön kauppa tehtiin joulukuussa, kun Nordisk Renting osti Revvityn käytössä olevan 29 000 neliön tuotannollisen kiinteistön Lausteen alueelta.

Monia turkulaisia asunto- ja yhteiskuntakiinteistöjä myytiin vuoden aikana osana isoja salkkukauppia, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi suurissa kaupungeissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

puolilla Suomea. Esimerkiksi Catellan saksalainen rahasto ja yhdysvaltalainen KKR ostivat vuonna asuntosalikkuja, joiden kohteista osa sijaitsee Turun seudulla.

Vuoden 2024 alussa tehtiin Turussa suuri terveydenhuollon kiinteistön kauppa, kun Keva osti Hartelalta rakenteilla olevan sairaala- ja lääkärikeskuksen Kupittaalta. Kiinteistön kokonaisala on noin 14 000 neliötä, ja se tulee kokonaisuudessaan Terveystalon käyttöön valmistuessaan vuonna 2027.

Kauppavolyymien odotetaan kääntyvän nousuun tänä vuonna

Odotukset EKP:n koronnostojen loppumisesta, tuottovaatimusten huipun saavuttamisesta ja taloustilanteen vakiintumisesta luovat pohjan myös kaupankäynnin vilkastumiselle vuonna 2024. Lokakuun 2023 Rakli-KTI Toimitilabarometrissa lähes 70 prosenttia vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana. Kotimaisen sijoituskysynnän kasvua seuraavien 12 kuukauden aikana ennakoitiin vajaa puolet vastaajista. Kasvua ennakoitiin niin liike-, toimisto- kuin tuotannollistenkin kiinteistöjen kauppavolyymeihin. Kehitysodotukset olivat kaikkein positiivisimpia tuotannollisissa kiinteistöissä. Odotusten toteutuminen edellyttää kuitenkin tilanteen vakiintumista ja myös sitä, että potentiaaliset myyjät hyväksyvät muuttuneen hintatason. Myös velkarahoituksen saatavuus pysyttelee kireänä, mikä osaltaan rajoittaa kauppavolyymien kasvua.

Tammi-helmikuussa 2024 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa [3] Turun paikalliset asiantuntijat ennakoivat toimisto- ja liikekiinteistöjen kauppavolyymeihin pientä kasvua vuodelle 2024. Turussa odotukset ovat vahvimpia tuotannollisissa kiinteistöissä, joissa yli puolet vastaajista arvioi kaupankäynnin vilkastuvan. Myös Tampereen, Jyväskylän ja Oulun seuduilla paikalliset asiantuntijat arvioivat kauppavolyymien pääasiassa kääntyvän nousuun ja tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien nousevan enemmän kuin liike- ja toimistokiinteistöjen

Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat voimakkaasti vuonna 2023

Korkojen nousun myötä kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat nousseet kaikilla kiinteistösektoreilla koko Suomessa. Helsingissä tuottovaatimusten käänne tapahtui jo kesällä 2022, ja esimerkiksi Helsingin keskustassa hyvälaatuisen toimiston keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa [4] kevään 2022 3,4 prosentista 4,7 prosenttiin syksyllä 2023. Muissa suurissa kaupungeissa käänne on tullut näkyväksi hieman myöhemmin, mutta viime vuonna nousu oli selkeää.

[3] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueellisen toimitilabarometrin kysymyksiin vastasi talvella 2024 yhteensä 54 asiantuntijaa. Turun seudun kysymyksiin vastasi barometrissa 23 kiinteistöalan ammattilaista.

Tuottovaatimusten nousu painaa sijoituskiinteistöjen markkina-arvoja.

Turussakin prime-toimistojen tuottovaatimukset nousivat selkeästi vuoden 2023 aikana. Vuoden 2024 alussa tehdyssä Alueellisessa toimitilabarometrissa paikalliset asiantuntijat arvioivat Turun keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 7,1 prosenttia, joka oli 0,8 prosenttiyksikköä viime vuoden barometria korkeampi lukema. Kupittaalla vastausten keskiarvo oli 6,9 prosenttia, jossa oli nousua viime vuoteen tasan prosenttiyksikön verran.

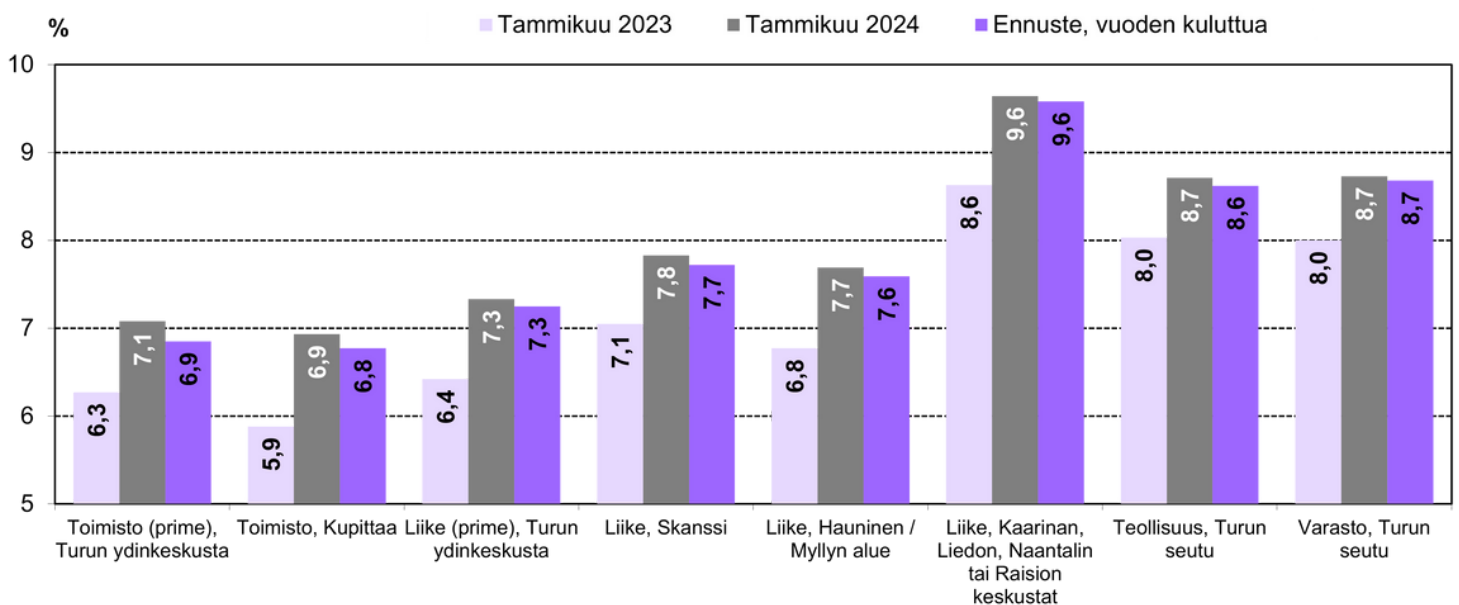
Myös liikekiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat Alueellisessa toimitilabarometrissa selkeästi, alueesta riippuen 0,7-1,0 prosenttiyksikköä edellisen vuoden

kyselyyn verrattuna. Turun keskustassa sijaitsevan hyvälaatuisen liikekiinteistön tuottovaatimuksen keskimääräinen arvio nousi nyt 7,3 prosenttiin, ja Haunisen ja Skanssin alueilla puolestaan lähelle kahdeksaa prosenttia. Turun seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset nousivat keskimäärin 0,7 prosenttiyksiköllä.

Tuottovaatimusten nousu oli kaikilla alueilla ja sektoreilla voimakkaampaa kuin mitä talven 2023 Alueellisessa barometrissa ennustettiin. Tuottovaatimusten odotetaan

[4] KTI toteuttaa yhteistyössä Raklin kanssa kahdesti vuodessa Rakli-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2023 barometriin vastasi 55 asiantuntijaa.

Toimitilojen nettotuottovaatimukset Turun seudulla



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2024

nyt kuitenkin olevan huipussaan korkotason vakiintumisen myötä.

Tulevan vuoden aikana Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat tuottovaatimusten kääntyvän pieneen laskuun, ja laskevan 0,1-0,2 prosenttiyksikköä kaikilla barometrissa kysytyillä Turun alueilla ja kiinteistösektoreilla. Tuottovaatimusten tason määrittystä hankaloittaa se, että hiljaisilla markkinoilla ei juuri synny markkinaevidenssiä todellisesta hintatasosta.

Sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto historiallisen matala

Kiinteistöjen markkina-arvot laskivat vuonna 2023 kaikilla kiinteistösektoreilla, kun kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset nousivat ja epävarmuus hiljensi kiinteistösijoitusmarkkinat. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin [5] kokonaistuotto laski -2,7 prosenttiin vuonna 2023. Tulos oli ensimmäinen negatiivinen kokonaistuotto vuosituhanen vaihteessa aloitetun Kiinteistöindeksin historiassa.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin seitsemän prosenttia. Kiinteistösijoitusten nettotuottoaste puolestaan nousi 4,6 prosenttiin, kun indeksikorotukset nostivat euromääräisiä vuokria ja myös laskevat markkina-arvot vaikuttivat nettotuottoasteen nousuun.

Markkina-arvot laskivat kaikilla kiinteistösektoreilla. Negatiivisin

arvonmuutos oli toimistokiinteistöissä, joiden markkina-arvot laskivat toistakymmentä prosenttia ja kokonaistuotto painui -7,1 prosenttiin.

Tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erityyppisiä logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä, tarjosivat jo kolmatta vuotta peräkkäin korkeimman kokonaistuoton, +1,9 prosenttia. Lähes yhtä korkeaan kokonaistuottoon ylsivät myös liikekiinteistöt. Vuokra-asuntokiinteistöissä kokonaistuotto jäi toista vuotta peräkkäin negatiiviseksi.

Turun seudun sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli vuonna 2023 noin kolme prosenttia negatiivinen. Nettotuottoaste laski hieman 5,2 prosenttiin, joten Turun seudun kiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 1,8 prosenttia, joka oli edellisvuotta matalampi, mutta selvästi kuitenkin koko maan keskiarvon yläpuolella. Vuokra-asuntokiinteistöjen markkina-arvot laskivat Turun seudulla selkeästi koko maan keskiarvoa vähemmän ja myös toimisto- ja liikekiinteistöjä maltillisemmin.

[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2023 aineistossa oli Turun seudulta mukana 176 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli lähes 2,3 miljardia euroa.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistotilatarpeen kehityksen epävarmuus painaa toimistokiinteistöjen asemaa sijoitusmarkkinoilla

Koronapandemian myötä pysyvästi korkealle tasolle jäänyt etätyöskentely vähentää ja muuttaa yritysten toimistotilojen tarvetta. Heikkenevä taloustilanne on osaltaan kärjistänyt ja kiihdyttänyt muutosta, kun yritysten huomio kohdistuu enenevästi kustannuksiin. Muuttuvien työskentelytapojen myötä toimistotilakysyntä kohdistuu pääosin entistä laadukkaampiin tiloihin, joita toisaalta tarvitaan entistä vähemmän.

Tilatarpeen muutokset heijastuvat entistä voimakkaammin toimistokiinteistömarkkinoille, joilla jo vuosia näkynyt polarisaatio laadukkaiden ja heikompien sijaintien ja kohteiden välillä on kärjistynyt entisestään. Kysynnän muutos näkyy enenevästi myös sijoitusmarkkinoilla, joilla toimistokiinteistöjen suhteellinen osuus kiinteistökaupoista on parina viime vuonna pudonnut kaikkien aikojen matalimmille tasoilleen. Entistä laadukkaampien tilojen tarpeesta kertoo osaltaan myös etenkin pääkaupunkiseudulla kohtuullisen vilkkaana jatkuva uudisrakentaminen huolimatta siitä, että yli 14 prosenttia toimistotiloista oli vuoden 2023 lopussa tyhjillään. Myös sijoittajien investoinnit olemassa olevien kohteidensa kehittämiseen ovat kasvaneet, kun tilojen vuokrattavuus edellyttää entistä parempaa laatua.

Suuret peruskorjausinvestoinnit ovat kuitenkin yleensä kannattavia vain kaikkein parhaimmilla sijainneilla.

Turun toimistojen vajaakäyttöaste muita suuria kaupunkeja matalampi

Turussa toimistojen vajaakäyttöasteet ovat haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta pysyneet varsin matalina. Catellan mukaan Turun toimistotilojen vajaakäyttöaste laski vuoden 2023 aikana 6,1 prosentista 5,5 prosenttiin, joka vastaa noin 48 000 tyhjää toimistoneliötä. Turun vajaakäyttöaste olikin Catellan mukaan nyt suurista kaupungeista kaikkein matalin. Muista suurista kaupungeista ainoastaan Oulussa (7,9 %) toimistojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2023 lopussa alle kymmenen prosenttia. Suurten kiinteistösjoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa tyhjää tilaa on jonkin verran enemmän, sillä Turun toimistojen käyttöaste oli 91,7 prosenttia syyskuussa 2023.

Liiketilojen vajaakäyttöaste pysyi Catellan mukaan Turussa vuoden 2023 aikana ennallaan 3,5 prosentissa. Turun tuotannollisen tilojen vajaakäyttöaste nousi hieman, mutta pysyi yhä varsin matalana 2,4 prosentissa vuoden lopulla.

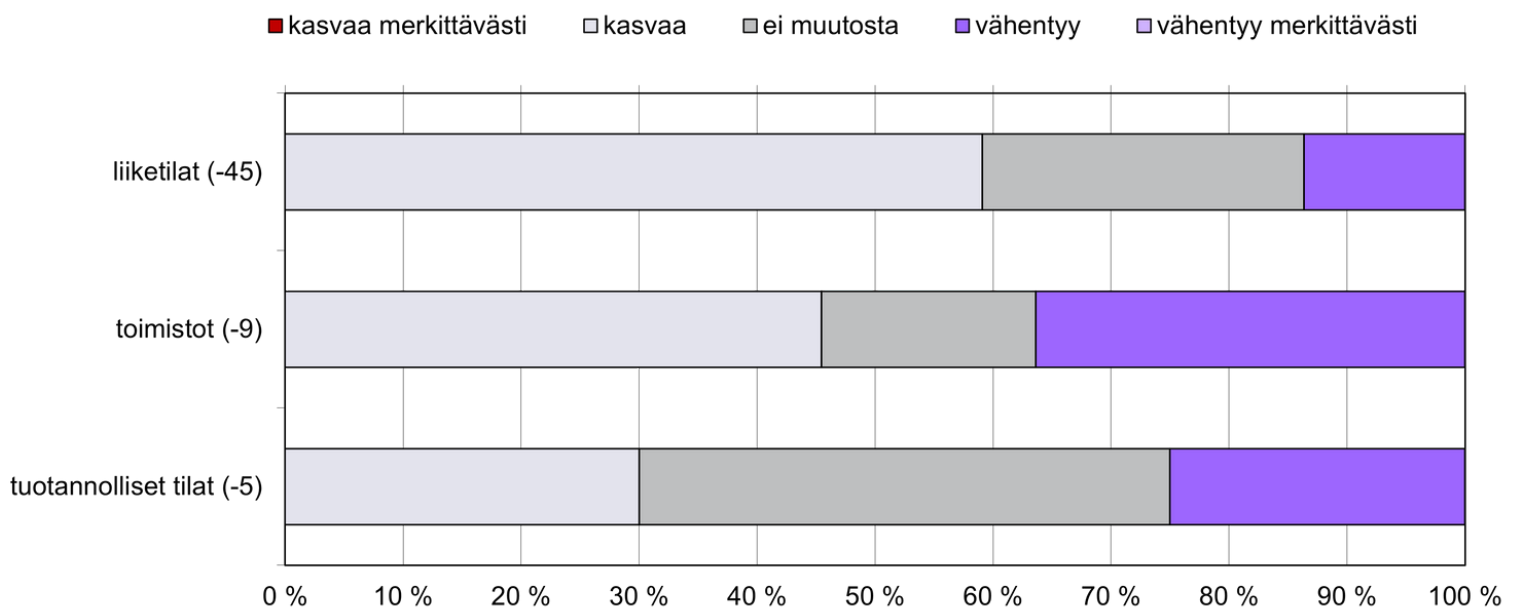
Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat Turun toimistojen vajaakäytön pysyvän vuonna 2024 melko ennallaan.

Vastaajista 45 prosenttia arvioi vajaakäytön kasvavan ja 36 prosenttia laskevan. Liiketilojen näkymät olivat viime vuoden barometrin tavoin toimistoja pessimistisempiä, sillä noin 60 prosenttia barometrivastaajista ennakoii liiketilojen vajaakäytön kasvavan ja pienenemistä ennakoii vain alle 15 prosenttia. Tuotannollisten tilojen vajaakäytön arvioidaan pysyvän tulevan vuoden aikana jokseenkin ennallaan. Turun seudun vajaakäyttöodotukset ovat sekä liike- että tuotannollisissa tiloissa kuitenkin Tampereetta, Jyväskylää ja Oulua negatiivisempia. Toimistoissa vajaakäyttö kasvaa sekä Oulussa että etenkin Tampereella paikallisten asiantuntijoiden arvioiden mukaan Turkua voimakkaammin.

Toimistovuokrien nousu keskustassa ja Kupittaaalla jatkuu

Toimistovuokrien kehitysodotukset ovat pysyneet Alueellisessa toimitilabarometrissa selkeästi positiivisina sekä Turun ydinkeskustassa että Kupittaa-Itäharjun alueella. Näillä alueilla yli puolet vastaajista odotti toimistovuokrien nousevan tulevan vuoden aikana ja vuokrien laskua ennakoi vastaajia oli hyvin vähän. Ydinkeskustan lähiympäristössä toimistovuokraodotusten saldoluku nousi tasan nollaan oltuaan viime vuodet miinuksella. Naapurikuntien keskustoissa toimistovuokrien odotetaan edelleen laskevan.

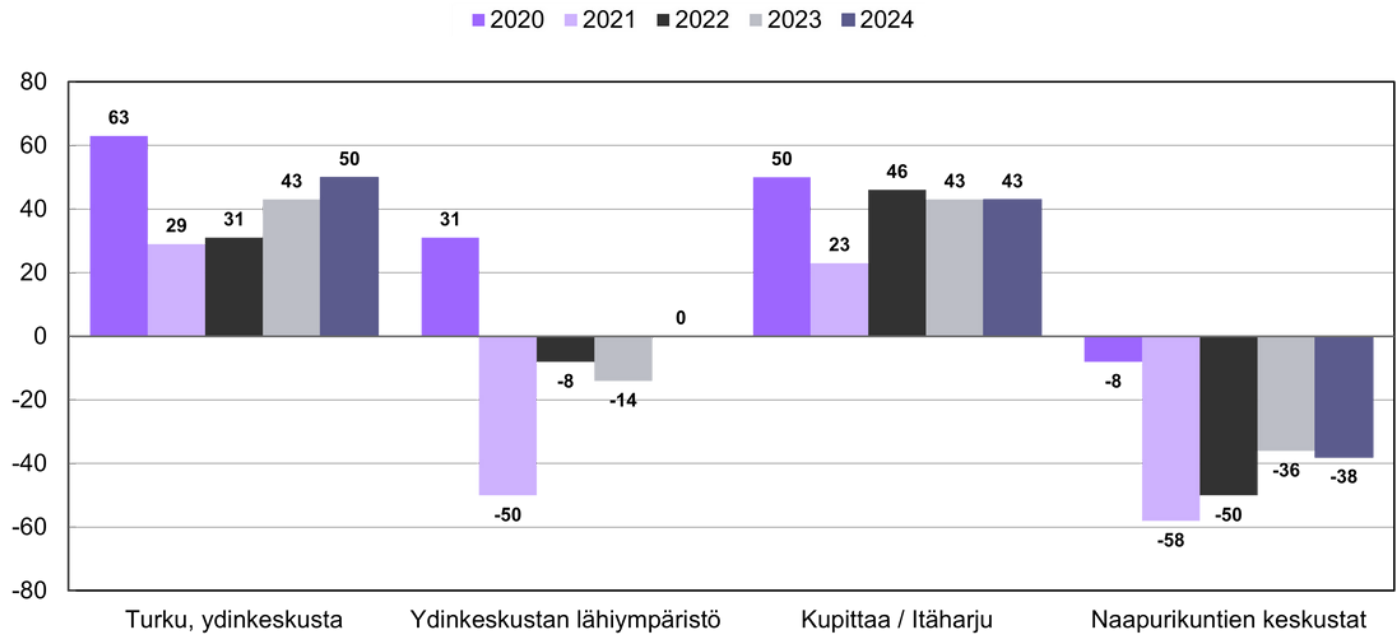
Tyhjien tilojen määrän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Turun seudulla



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2024

Toimistovuokrien kehitysodotukset Turun seudulla

Saldoluku = vuokrien nousuun ja vuokrien laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi vuokrien nousevan.



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat talvella 2024 hyvän toimitilamarkkinavuokratasoksi Kupittaaalla keskimäärin 22,1 euroa ja Turun keskustassa 21,7 euroa neliöltä. Arviot olivat 0,3-0,4 euroa viime talven barometria korkeampia. KTI:n vuokratietokannassa Kupittaaan alueen toimitilojen vuokratasot mediaanineliövuokra on noussut tasaisesti viime vuosina ja oli 20,8 euroa syyskuussa 2023.

Liiketilojen vuokraodotukset positiivisia vain Haunisen alueella

Liiketilavuokrien kehitysodotukset olivat Alueellisessa barometrissa toimistoja negatiivisempia. Vain Haunisen alueella Raisiossa liiketilavuokraodotusten

saldoluku pysyi positiivisena (+20), kun kaikilla muilla alueilla suurempi osa vastaajista odottaa vuokrien laskevan. Turun keskustassa vastaajien näkemykset jakaantuivat vahvasti, sillä yli puolet vastaajista arvioi liiketilavuokrien laskevan, mutta kolmannes ennakoi vuokriin nousua. Alueellisen barometrin vastaajien keskimääräinen arvio Turun keskustan prime-liiketilojen neliövuokrasta nousi kuitenkin melkein kolmella eurolla viime vuodesta 36,7 euroon.

Tuotannollisten tilojen vuokrien odotetaan pysyvän enimmäkseen ennallaan. Positiivisin vuokraodotusten saldoluku oli tällä kertaa Sataman ja Iso-Heikkilän alueella, jossa melkein 40 prosenttia vastaajista arvioi tuotannollisten tilojen vuokrien nousevan.

Turun asuntovuokrien vuosimuutos 1,4 prosenttia, käyttöasteet laskussa

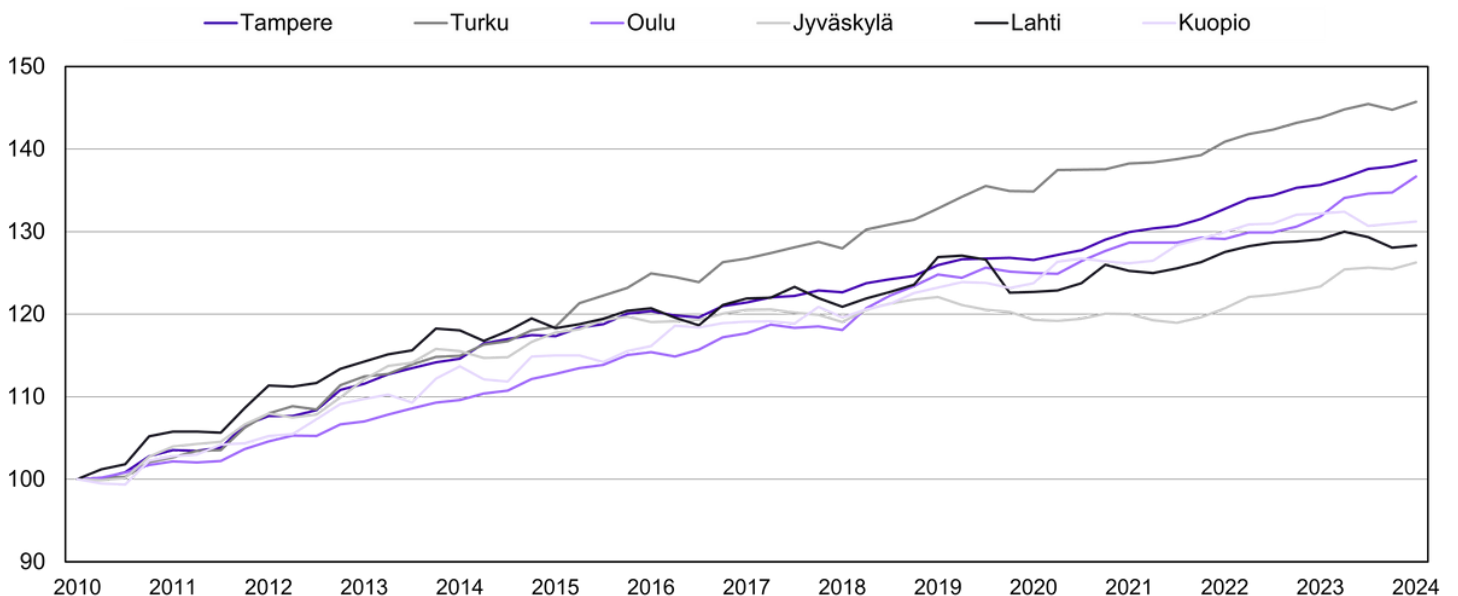
Vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteet ovat olleet monessa suuressa kaupungissa laskussa ensin koronapandemian ja sittemmin voimakkaasti kasvavan vuokra-asuntotarjonnan seurauksena. Etenkin pääkaupunkiseudulla tyhjien vuokra-asuntojen määrä on kasvanut 2020-luvulla selvästi. KTI:n seuraamista yli 100 000 vapaarahoitteisesta vuokra-asunnosta oli maaliskuun 2024 alussa tyhjillään koko maassa keskimäärin 8,6 prosenttia. Tyhjien asuntojen osuus nousi hienoisesti kaikissa suurissa kaupungeissa joulukuuhun 2023 verrattuna. Pääkaupunkiseudulla tyhjien asuntojen osuus nousi hieman yli kymmeneen prosenttiin. Turussakin tyhjien vuokra-asuntojen määrä on viimeisen vuoden aikana kasvanut, ja maaliskuussa 2024 yli seitsemän prosenttia KTI:n

tietokannan vuokra-asunnoista oli Turussa tyhjillään. KTI:n tietokantaan sisältyy Turusta noin 6000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Suurista kaupungeista vain Oulussa tyhjien asuntojen osuus pysytteli alle neljässä prosentissa.

Turun asuntovuokrat ovat nousseet vuosien 2010-2023 välisenä aikana muita suuria kaupunkeja voimakkaammin. Kuluneen vuoden aikana asuntovuokrien nousuvauhti kuitenkin hidastui Turussa. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi nousi Turussa joulukuun 2023 ja maaliskuun 2024 välillä alkaneissa sopimuksissa 1,4 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vuokrat nousivat 0,7 prosenttia. Viimeisen vuoden aikana asuntovuokrat ovat nousseet Turkua ripeämmin

Asuntovuokraindeksit, uudet sopimukset

indeksi Q1 / 2010 = 100, vapaa vuokranmääritys, uudet vuokrasopimukset



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa, Lahdessa ja Kuopiossa uusien vuokrasopimusten indeksin vuosimuutos oli negatiivinen.

KTI:n toinen asuntovuokraindeksi kuvaa kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokrien muutosta. Vuokrasopimuskannan uusiutumisen lisäksi indeksiin vaikuttavat olemassa oleviin sopimuksiin tehdyt indeksikorotukset. Vuokra-asuntotarjonnan ripeä kasvu on rajoittanut indeksikorotuksia viime vuosina, ja vuokrien nousuvauhti on jäänyt kaikissa suurissa kaupungeissa yleistä hintatason kehitystä matalammaksi. Koko sopimuskantaa kuvaava indeksi on kuitenkin noussut uusia vuokrasopimuksia ripeämmin, eli indeksikorotukset ovat olleet markkinahintojen muutosta suurempia. Maaliskuussa 2024 kaikkia vuokrasopimuksia kuvaava vuokraindeksi oli Turussa 2,6 prosenttia korkeampi kuin vuotta aiemmin. KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Turussa yksiöiden mediaanineliövuokra nousi noin 21,2 euroon maaliskuussa 2024.

Kaksioiden neliövuokrien mediaani oli noin 16,8 €/m²/kk ja kolmioiden puolestaan 15,5 €/m²/kk.

Raklin vuokra-asuntobarometrissa [6] Turun asuntovuokrien kehitysodotukset ovat olleet Tampereen ohella muita suuria kaupunkeja positiivisempia parina viime vuonna. Tuoreimmassa, maaliskuussa 2024 toteutetussa barometrissa, Turun vuokrien kehitysodotukset olivat jälleen maan toiseksi positiivisimpia Tampereen jälkeen. Barometrin vastaajista lähes 60 prosenttia odottaa Turun yksiöiden ja kaksioiden vuokrien nousevan seuraavan vuoden aikana ja kaksi kolmasosaa ennakoii suurten asuntojen vuokriin nousua. Vuokrien kehitysodotusten saldoluvut laskivat kuitenkin hienoisesti kaikissa suurissa kaupungeissa syksyllä 2023 toteutettuun edelliseen kyselyyn verrattuna.

[6] Rakli on tehnyt vuodesta 2009 lähtien Raklin vuokra-asuntobarometriä, joka on valtakunnallinen asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu kysely. KTI toteuttaa kyselyn Raklin toimeksiannosta kahdesti vuodessa. Maaliskuussa 2024 barometriin vastasi 61 asiantuntijaa.