



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2024

JYVÄSKYLÄN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto

- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPOJEN VOLYYMI PUTOSI JYVÄSKYLÄSSÄ JYRKÄSTI VUONNA 2023**
- ▶ **RAKENTAMISEN VOLYYMIT ALAMAISSA**
- ▶ **JYVÄSKYLÄN ASUNTOVUOKRIEN KEHITYS MUITA SUURIA KAUPUNKEJA POSITIIVISEMPAA**
- ▶ **TOIMISTOTILOJEN KYSYNNÄN EPÄVARMUUS VAIKUTTA A SEKTORIN ASEMAAN KIINTEISTÖSJOITUSMARKKINOILLA**

Korkojen nousu ja taloustilanteen epävarmuus hyydyttivät kiinteistömarkkinat vuonna 2023. Kiinteistökauppojen volyymi putosi matalimmalle tasolleen sitten finanssikriisin jälkeisten vuosien, ja kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset jatkoivat nousuaan koko vuoden. Jyväskylässäkin kiinteistökauppojen volyymi jäi matalimmalle tasolleen sitten vuoden 2014. Haasteellinen tilanne näkyy myös asuntorakentamisessa, sillä lupien ja aloitusten määrä putosi jyrkästi. Asuntovuokrien nousu on viimeisten parin vuoden aikana ollut Jyväskylässä useimpia muita suuria kaupunkeja positiivisempaa, kun kysyntä on vahvistunut ja tarjonnan kasvu ollut varsin maltillista. Toimistojen ja liiketilojen vuokraodotukset ovat Jyväskylässä vakaita tai lievästi positiivisia, mutta toimistojen vajaakäyttöaste on yhä noussut. Tuotannollisten kiinteistöjen kysyntätilanne säilyy muita toimitilasektoreita vahvempana.

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.

Työttömyysasteet kääntyivät nousuun kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa vuoden 2023 aikana. Jyväskylän keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2023 työ- ja elinkeinoministeriön työväestötilaston mukaan 12,8 prosenttia, joka oli 0,3 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi lukema. Jyväskylässä oli vuoden lopulla noin 10 400 työtöntä työnhakijaa. Jyväskylän työttömyysaste on yli 100 000 asukkaan kaupungeista Lahden jälkeen toiseksi korkein.

Jyväskylän väkiluvun kasvu 2000-luvun voimakkainta

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Jyväskylän väkiluku kasvoi vuonna 2023 yli 1900 henkilöllä, ja vuoden lopussa kaupungissa oli noin 147 800 asukasta. Viime vuonna väestönkasvu oli Jyväskylässä voimakkaampaa kuin kertaakaan aiemmin 2000-luvulla. 2020-luvun alussa ja 2010-luvun lopussa kaupungin väkiluku kasvoi tasaisesti noin 1000–1500 asukkaalla vuosittain.

Vahva väestönkasvu muodostui etenkin

nettomaahanmuutosta. Vuonna 2023 nettomaahanmuutto kaksinkertaistui Jyväskylässä edellisestä vuodesta ja oli lähes 1600 henkilön verran positiivinen. Kuntien välinen nettomuutto jäi puolestaan edellistä vuotta matalammaksi, kasvattaen Jyväskylän väkilukua noin 400 henkilöllä. Vuonna 2022 negatiiviseksi kääntynyt luonnollinen väestönlisäys puolestaan pysyi noin 60 henkilön verran miinuksella myös vuonna 2023.

Jyväskylän seutukunnan muista kunnista väkiluku kasvoi Muuramessa ja Uuraisilla. Nämä kaksi olivat myös seutukunnan ainoat kunnat, joissa luonnollinen väestönlisäys oli positiivinen. Hankasalmen, Laukaan, Petäjäveden ja Toivakan asukasluvut laskivat 20–60 henkilöllä vuoden 2023 aikana, joten Jyväskylän seudun kehyskuntien yhteenlaskettu väestönmuutos oli hieman negatiivinen. Koko seutukunnan väkiluku oli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2023 lopussa noin 191 300 henkilöä.

Rakentaminen

Asuntorakentamisen volyymit voimakkaassa laskussa

Korkojen voimakas nousu ja kysynnän heikkeneminen ovat hydyttäneet rakentamista koko Suomessa vuoden 2022 lopulta lähtien. Myymättömien asuntojen määrät ovat nousseet ja rahoituksen saatavuus moniin uusiin hankkeisiin on hankaloitunut. Asuntoaloitusten määrä laski voimakkaasti viime vuonna, 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 käynnistettiin yhä noin 37 000 asunnon rakentaminen. Vuoden 2023 osalta joulukuun tietoja ei ole vielä saatavilla ja alustaviin tammi-marraskuun tilastoihinkin liittyy epävarmuuksia. Aloitusten määrän arvioidaan kuitenkin jäävän 20 000 asunnon tuntumaan. Tämä on hyvin matala taso siihen nähden, että vuosina 2016–2022 Suomessa aloitettiin joka vuosi yli 35 000 asunnon rakentaminen.

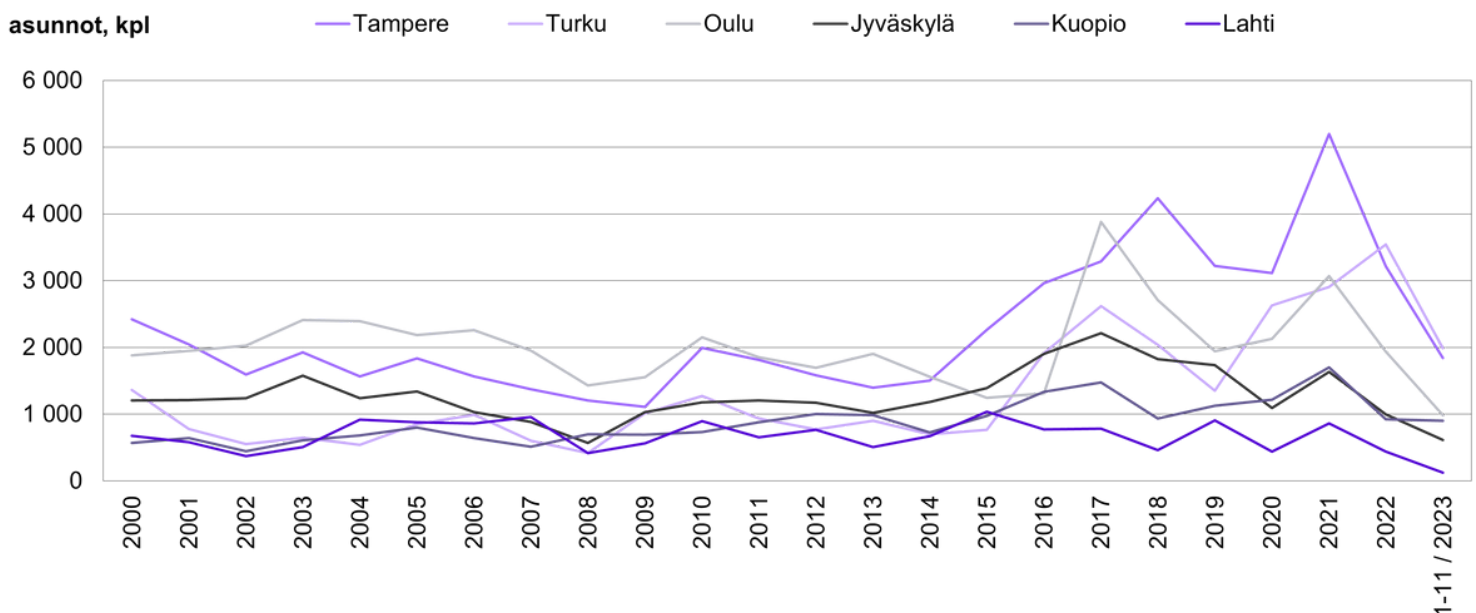
Jyväskylässä asuntorakentamisen volyymit ovat laskeneet 2020-luvulla. Vuonna 2022 Jyväskylässä aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan noin tuhannen asunnon rakentaminen, joka oli matalin lukema vuoden 2008 jälkeen. Vuoden 2023 lopulliset luvut eivät ole vielä valmistuneet, mutta marraskuun loppuun mennessä Jyväskylässä oli aloitettu alustavien

tietojen mukaan vain noin 600 asunnon rakentaminen. Nämä luvut saattavat vielä tarkentua. Muista Suomen kaupungeista Helsingissä, Espoossa, Turussa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa ja Kuopiossa aloitettiin tammi-marraskuussa 2023 enemmän asuntoja kuin Jyväskylässä. Muissa Jyväskylän seudun kunnissa asuntoaloitusten määrä oli viime vuonna hyvin matala.

Myös myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski Jyväskylässä selvästi vuoden 2022 myönnettyistä 1263 luvasta alle 600 lupaan tammi-marraskuussa 2023. Samoin valmistuneiden asuntojen määrät ovat kääntyneet laskuun.

Myös vuokra-asuntorakentaminen oli Jyväskylässä voimakasta etenkin vuosina 2017–2020, jolloin korkeimmillaan Jyväskylään valmistui yli 500 asuntoa vuodessa kokonaan vuokra-asutokäyttöön

Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

tuleviin kerrostaloihin. Voimakas asuntorakentaminen heikensi käyttöasteita ja laski vuokratasoja. Parina viime vuonna vuokra-asuntorakentaminen on Jyväskylän seudulla ollut suhteellisen vähäistä, ja painottunut ARA-asuntoihin. Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on kuitenkin muiden suurten kaupunkien tavoin kasvanut edelleen myös Jyväskylässä, ja vuoden 2022 lopussa vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen mukaan Jyväskylän asuntokannasta jo 46 prosenttia. Jyväskylän yläpuolella tässä tilastossa ovat ainoastaan Turku, Tampere ja Helsinki, joissa vuokra-asuntojen osuus on ylittänyt jo 50 prosentin rajan.

Toimitilarakentamisen volyymit pysyvät matalina

Toimitilarakentamisen volyymit ovat pysytelleet matalina Jyväskylän seudulla. Vuonna 2023 Jyväskylän seudulle valmistui muutama pienehkö varasto- ja teollisuuskiinteistö eikä yhtään toimistokiinteistöä. Ainoa merkittävämpi vuonna 2023 valmistunut liikekiinteistö oli Keljon alueelle valmistunut liikekiinteistö, jonka pääkäyttäjänä on Rusta. Vuoden 2024 alussa toimitilarakentaminen oli Jyväskylän seudulla vähäistä.

Pitkään suunnitteilla ollut Hippo-hanke on tarkoitus käynnistää vuonna 2024. Kaupunginhallitus päätti viime syksynä pilkkoa hankkeen kolmeen osaan. Ensimmäinen vaihe alkaisi alkuvuodesta 2024, ja se sisältäisi liikuntakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen. Toisessa vaiheessa Hippokselle rakennettaisiin osaamiskeskus, ja kolmannessa vaiheessa toteutettaisiin muun muassa jäähallin

laajennus. Hankkeen kokonaisinvestoinnin suuruus on arviolta 210 miljoonaa euroa, ja Hippoksen kommandiittiyhtiön omistajia ovat Sepos Oy ja Jyväskylän kaupunki. Nykyisen suunnitelman mukaan alueelle rakennettavat kiinteistöt olisivat aluksi Hippoksen kommandiittiyhtiön omistuksessa, mutta ne myytäisiin rakentamisen jälkeen.

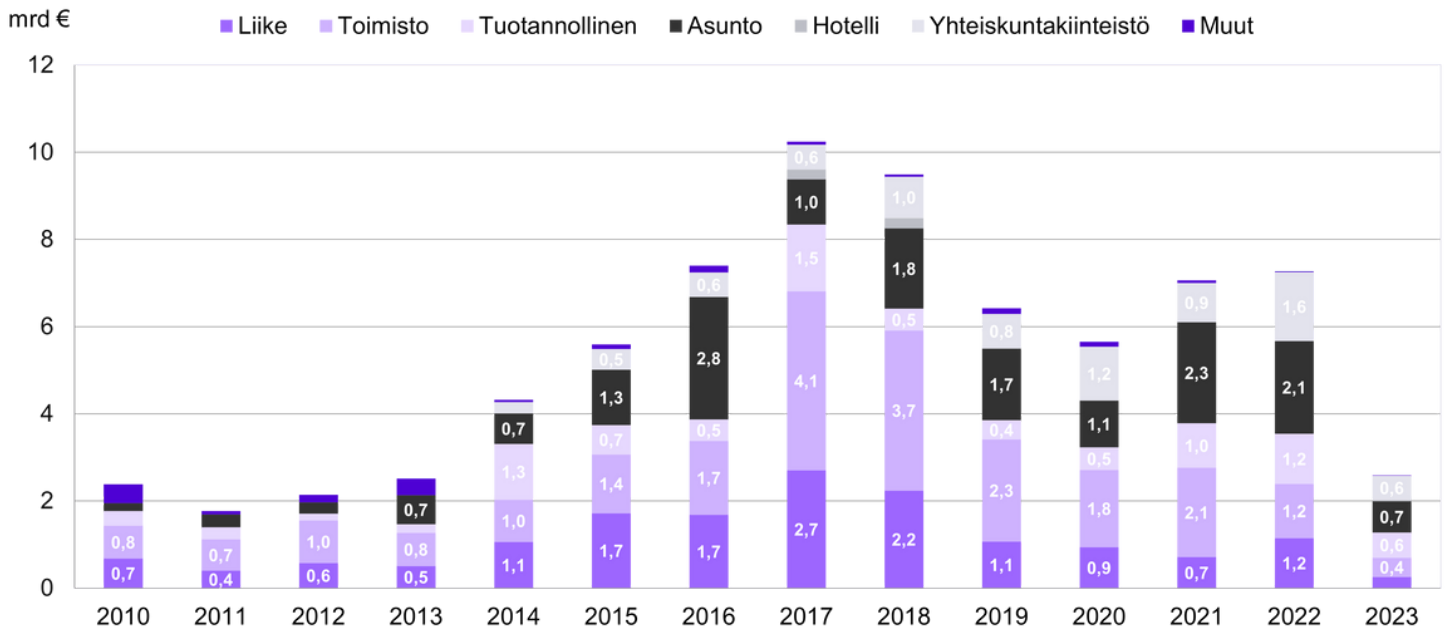
Kiinteistösijoitusmarkkinat

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 [1].

Vuoden 2023 vilkkain vuosineljännes nähtiin huhti-kesäkuussa, jolloin kauppavolyymi ylitti niukasti miljardin euron rajan. Vuoden viimeisellä neljänneksellä kauppavolyymi oli KTI:n tilastojen mukaan noin 820 miljoonaa

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

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kiinteistösektoreittain*Lähde: KTI Transaktioseuranta*

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 kokonaisvolyymista (710 miljoonaa euroa). Sekä tuotannollisten kiinteistöjen (varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt) että julkisten palvelujen tuottamiseen käytettävien yhteiskuntakiinteistöjen osuus vuoden 2023 kauppavolyymista oli noin 22 prosenttia. Perinteisten toimitilamarkkinoiden suurien sektorien eli toimisto- ja liikekiinteistöjen kaupankäynti pysytteli poikkeuksellisen matalalla tasolla. Toimistokiinteistöjen osuus oli vain 17, ja liikekiinteistöjen 10 prosenttia viime vuoden kokonaisvolyymista.

Haasteellisesta taloustilanteesta huolimatta

monet ulkomaiset kiinteistösijoittajat jatkoivat investointejaan Suomeen, ja ostivat viime vuonna Suomessa kiinteistöjä yli 1,4 miljardin euron arvosta.

Vastaavasti ulkomaiset sijoittajat myivät kiinteistöjä alle 500 miljoonalla eurolla viime vuoden aikana. Etenkin useimmissa suurimmissa kaupoissa ostajana oli ulkomainen sijoittaja. Uusia ulkomaisia sijoittajia ei kuitenkaan juurikaan vuoden aikana Suomeen tullut, eli kauppvoja tekivät Suomen markkinat jo ennestään tunteneet toimijat. Yli puolet ulkomaisten sijoittajien kauppavolyymista muodostui muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien tekemistä kaupoista.

**Jyväskylän seudun
kiinteistökauppavolyymi jäi matalaksi**

Myös Jyväskylän seudulla ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi laski

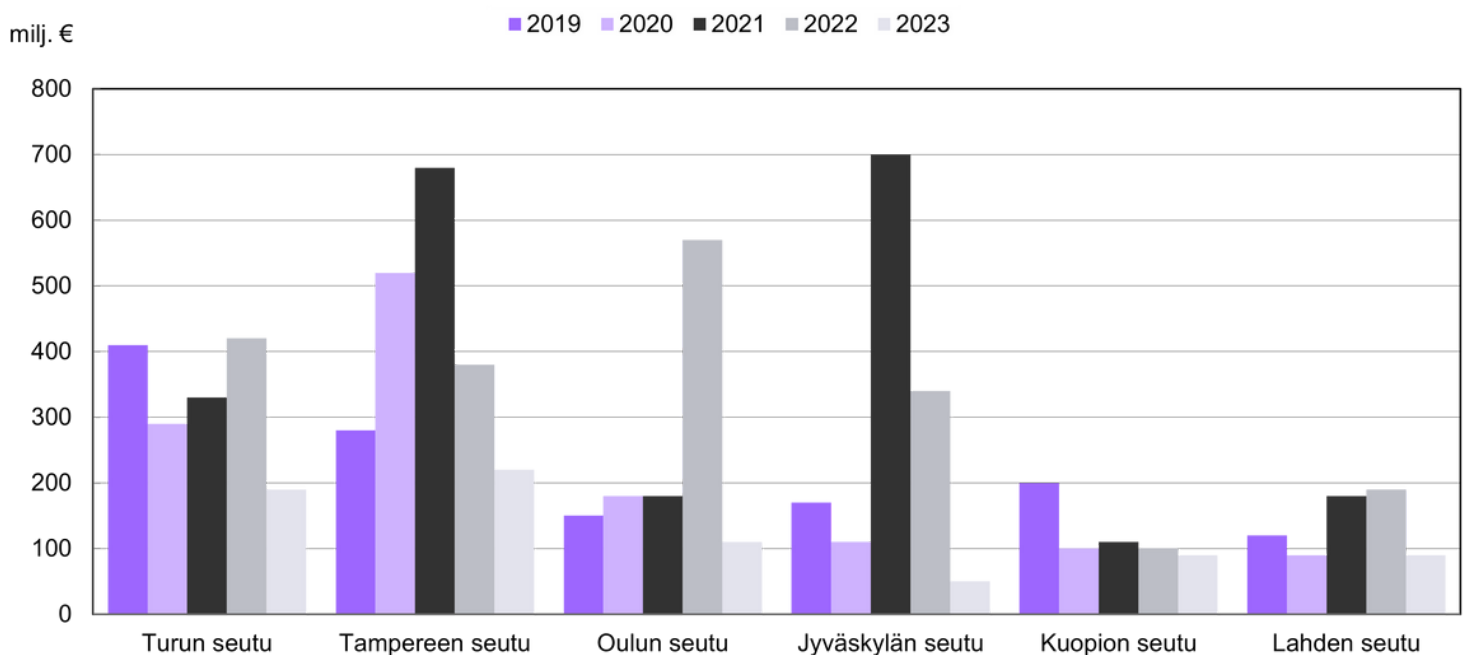
voimakkaasti edellisvuosien korkeasta tasosta. KTI:n tilastojen mukaan vuonna 2023 Jyväskylän seudun kiinteistökauppavolyymi oli vain 50 miljoonaa euroa, joka oli matalin lukema vuoden 2014 jälkeen. Vuosina 2016–2022 Jyväskylän seudun kauppavolyymi oli seitsemänä peräkkäisenä vuonna ylittänyt 100 miljoonan euron rajan, ja vuosina 2021 ja 2022 kauppvoja oli tehty yhteenlaskettuna peräti yli miljardilla eurolla.

Jyväskylän seudun kauppavolyymi jäi vuonna 2023 suurista kaupunkiseuduista matalimmaksi. Pääkaupunkiseudun osuus kokonaisvolyyymista oli 46 prosenttia, eli pääkaupunkiseudun volyyymi oli vuonna 2023 noin 1,2 miljardia euroa, joka sekkin oli vain kolmasosa vuoden 2022 tasosta. Muista suurista kaupunkiseuduista Tampereella vuosivolyyymi ylsi noin 220 miljoonaan euroon, ja Turussa 190

miljoonaan euroon. Oulun, Kuopion ja Lahden seuduilla vuoden 2023 kauppavolyymit olivat 100 miljoonan euron tuntumassa. Myös esimerkiksi Hämeenlinnassa tehtiin muutama suurehko kiinteistökauppa viime vuonna.

Jyväskylän seudulla vuonna 2023 tehdyt kaupat olivat suurimmaksi osin yhteiskunta- ja asuntokiinteistökauppoja. Suurimmasta kauppakokonaisuudesta vastasi Investors Housen, Ovaro Kiinteistösijoituksen ja Royal Housen yhteisyritys Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joka osti Keski-Suomen hyvinvointialueelta yli 20 miljoonalla eurolla Kukkula-alueen rakennuksia ja Äänekoskella sijaitsevan entisen sairaalakiinteistön maa-alueineen. Muut viime vuonna tehdyt kaupat olivat kooltaan melko pieniä. Esimerkiksi Jyväskylän seurakuntayhtymä myi 95 asuntoa

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

sisältäneen asuntosalikon yksityisille sijoittajille, ja Ovaro Kiinteistösijoitus hankki kolmella miljoonalla eurolla noin 2 500 neliön toimistokiinteistön Jyväskylän keskustasta. Toimistokiinteistökaupassa myyjänä oli Sijoitusasunnot.com Group. Osa Jyväskylän seudun kauppavolyymista muodostui viime vuonnakin asunto- ja yhteiskuntakiinteistöjen salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoivat useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea.

Toimistojen tuottovaatimukset nousivat selkeästi vuonna 2023

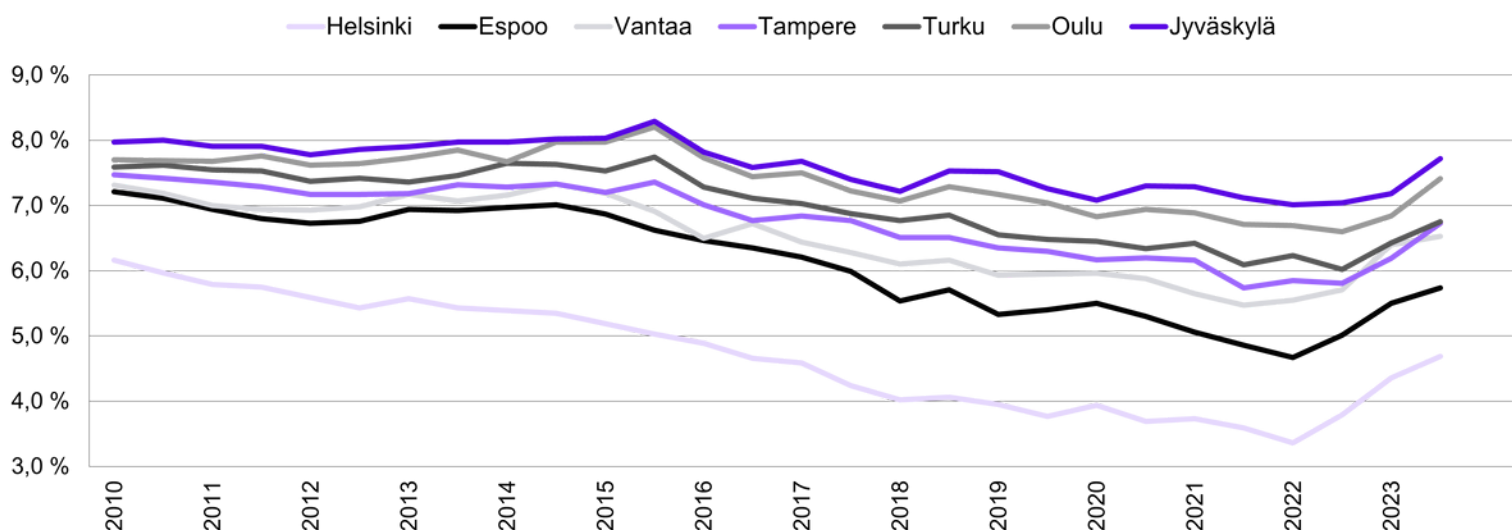
Korkojen nousun myötä kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat nousseet kaikilla kiinteistösektoreilla koko Suomessa. Helsingissä tuottovaatimusten käänne tapahtui jo kesällä 2022, ja esimerkiksi Helsingin keskustassa hyvälaatuisen toimiston keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi

valtakunnallisessa Rakli-KTI

Toimitilabarometrissa [2] kevään 2022 3,4 prosentista 4,7 prosenttiin syksyllä 2023. Muissa suurissa kaupungeissa käänne on tapahtunut hieman myöhemmin, mutta viime vuonna nousu on ollut selkeää. Tuottovaatimusten nousu painaa sijoituskiinteistöjen markkina-arvoja. Jyväskylässäkin prime-toimistojen tuottovaatimuksissa nähtiin viime vuonna selkeä käänne ylöspäin. Valtakunnallisen Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustan hyvä sijaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimuksen lokakuussa 2023 noin 7,7 prosenttiin, kun

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

Toimistojen nettotuottovaatimukset



edellisenä syksynä vastaava lukema oli 7,0 prosenttia. Jyväskylän prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat edelleen korkeampia kuin Tampereella, Turussa tai Oulussa.

Talvella 2024 tehdyssä Alueellisessa toimitilabarometrissa paikalliset asiantuntijat noteerasivat Jyväskylän keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimuksen keskimäärin peräti 8,2 prosenttiin, eli 0,7 prosenttiyksikköä viime vuotta korkeammaksi. Tourulan / Kankaan toimistoalueella vastausten keskiarvo oli 9,0 prosenttia ja Mattilanniemen / Ylistönmäen alueilla 9,1 prosenttia.

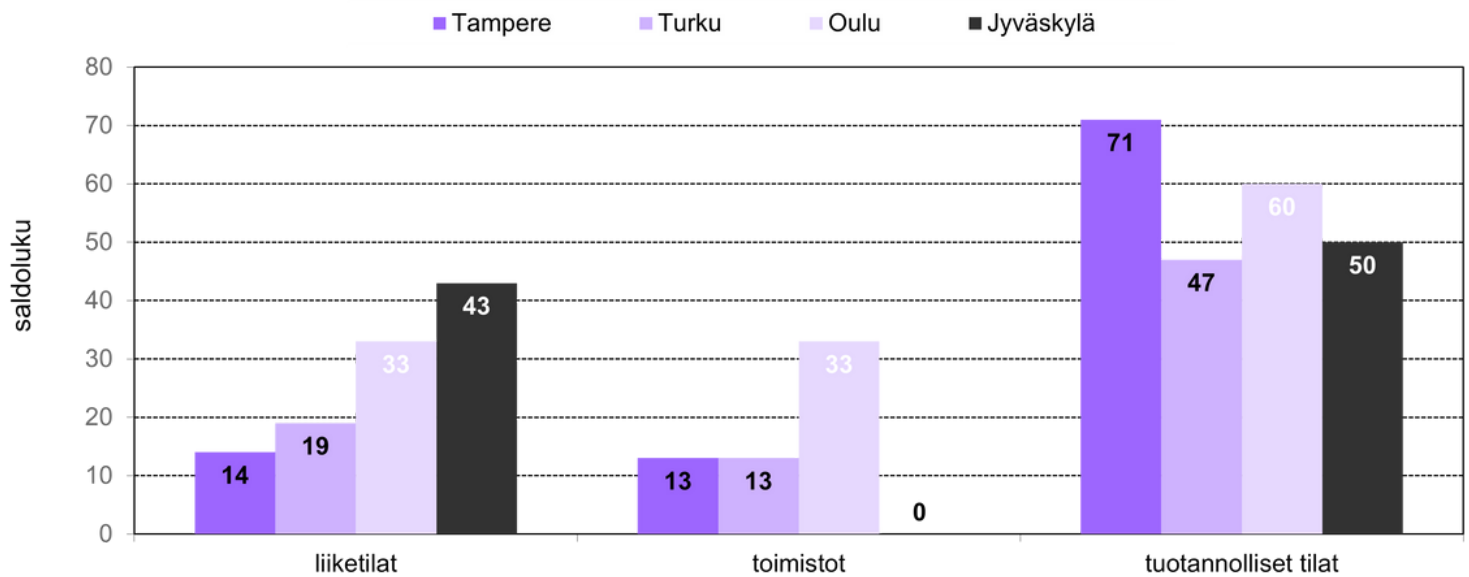
Jyväskylän liikekiinteistöissä tuottovaatimusten nousu ei ole ollut yhtä voimakasta kuin toimistoissa. Paikalliset asiantuntijat arvioivat tuottovaatimusten nousseen sekä Jyväskylän keskustassa että muilla keskeisillä liikekiinteistöalueilla noin 0,3 prosenttiyksikköä viime talvesta. Poikkeuksena oli Seppälän alue, jossa vastausten keskiarvot olivat viime talvea matalampia. Seppälässä sijaitsevan liikekiinteistön nettotuottovaatimus laski barometrissa keskustaakin matalammaksi, 7,9 prosenttiin, kun keskustan vastaava lukema oli nyt 8,1 prosenttia. Jyväskylän seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset pysyivät tasaisina viime talveen verrattuna. Vastausten keskiarvot olivat näissä tilatyypeissä hieman alle kymmenen prosenttia. Tuottovaatimusten tason määrittäminen hankaloittaa se, että hiljaisilla markkinoilla ei juuri synny markkinaevidenssiä todellisesta hintatasosta.

Tulevan vuoden aikana Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat tuottovaatimusten kuitenkin laskevan kaikilla kysytyillä alueilla ja kiinteistösektoreilla 0,1–0,4 prosenttiyksikköä. Vastaajat kommentoivat, että kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanteen odotetaan alkavan vähitellen vakautua korkotason laskun myötä.

Kauppavolyymien odotetaan kääntyvän nousuun tänä vuonna

Odotukset EKP:n koronnostojen loppumisesta, tuottovaatimusten huipun saavuttamisesta ja taloustilanteen vakiintumisesta luovat odotuksia 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 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.

Tammi-helmikuussa 2024 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa [3] Jyväskylän paikalliset vastaajat ennakoivat liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen

Toimitilakauppojen kauppavolyymin kehitysodotukset

Saldoluku = toimitilakauppojen volyymin kasvuun ja volyymin pienenemiseen uskoven vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii toimitilakauppojen volyymin kasvavan.

*Lähde: KTI:n Alueellinen
toimitilabarometri*

kauppavolyymien nousevan tulevan vuoden aikana. Toimistoissa yhtä moni vastaaja ennakoii kauppavolyymien nousua ja laskua. Liikekiinteistöissä Jyväskylän seudun vastaajien odotukset olivat Turkuja, Tamperetta ja Oulua positiivisempia. Toimistoissa puolestaan kaikilla muilla kaupunkiseuduilla ennakoitiin volyymin nousua, eli Jyväskylän odotukset jäivät muita negatiivisemmiksi. Tuotannollisissa kiinteistöissä kauppavolyymiodotukset olivat kaikilla kaupunkiseuduilla melko lähellä toisiaan ja positiivisempia kuin liike- ja toimistokiinteistöissä.

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

[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. Jyväskylän seudun kysymyksiin vastasi barometrissa 13 kiinteistöalan ammattilaista.

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.

Toimistojen vajaakäyttöaste pysynyt Jyväskylässä korkeana

Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän hyvän toimistotilan markkinavuokratasoksi keskimäärin 22,1 €/m²/kk, joka oli 0,3 euroa viime vuoden kyselyä korkeampi arvo. Tourulan / Kankaan toimistoalueella laadukkaan toimistotilan keskimääräinen neliövuokra laski barometrissa noin 18 euroon, suunnilleen samalle tasolle Mattilanniemen / Ylistönmäen alueen kanssa.

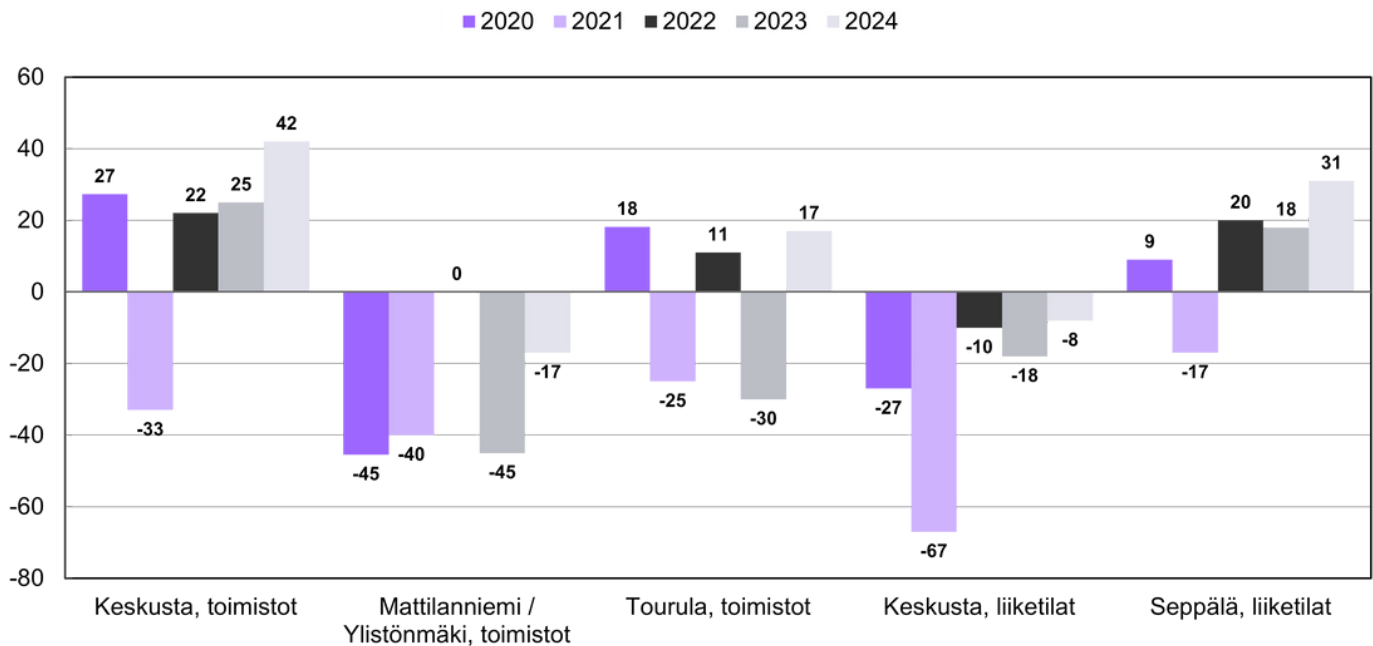
Toimistovuokrien kehitysodotukset olivat Alueellisessa toimitilabarometrissa lähes kaikilla Jyväskylän toimistoalueilla viime vuotta positiivisempia. Toimistovuokrien odotetaan nousevan kaikilla muilla alueilla paitsi Mattilanniemen / Ylistönmäen

alueella, jossa vuokraodotukset ovat jo pitkän aikaa olleet negatiivisia. Sielläkin toimistovuokrien kehitysodotusten saldoluku oli kuitenkin vähemmän negatiivinen kuin viime vuonna. Jyväskylän keskustassa 42 prosenttia vastaajista arvioi toimistovuokrien nousevan eikä vuokrien laskua ennakoinut siellä yksikään vastaaja. Keskustan toimistovuokraodotusten saldoluku nousikin korkeammaksi kuin kertaakaan aiemmin 2020-luvulla. Lutakon, Tourulan ja Kankaan alueilla nousuodotukset olivat keskustaa maltillisempia, mutta myös näillä alueilla toimistovuokrien odotetaan nousevan.

Liiketilavuokraodotukset vahvimpia Seppälän alueella

Jyväskylän keskustassa sijaitsevan liiketilan neliövuokraksi Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat nyt keskimäärin 29,6 euroa. Tämä oli kaksi euroa viime vuoden barometrin keskiarvoa korkeampi noteeraus. On tosin huomioitava, että vastaajien määrä oli melko pieni, ja vastauksissa oli kohtuullisen paljon hajontaa. Korkeimmat arviot keskustan neliövuokrasta olivat 40 euroa. Myös keskustan ulkopuolella olevilla liiketila-alueilla vastaajien vuokra-arviot nousivat viime vuodesta.

KTI:n vuokratietokannassa Jyväskylän keskustassa (kaupunginosa 1) sijaitsevien liiketilojen neliövuokrataso kääntyi nousuun laskettuaan useamman vuoden ajan. Syksyllä 2023 Jyväskylän keskusta-alueen liiketilojen mediaanivuokra oli

Toimisto- ja liiketilavuokraodotusten saldoluvut

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*

22,6 €/m²/kk ja yläkvartiili vajaat 33 €/m²/kk. Nämä tunnusluvut olivat pari-kolme euroa syysä 2022 korkeampia.

Liiketilojen vuokranäkymät olivat positiivisimpia Seppälässä, jossa 31 prosenttia barometrin vastaajista arvioi liiketilavuokrien nousevan eikä vuokrien laskua ennakoanut yksikään vastaaja. Myös Keljossa ja Seppälänkankaalla suurempi osa vastaajista arvioi liiketilavuokrien nousevan kuin laskevan, mutta keskustassa vuokraodotusten saldoluku pysyi edellisen vuosien tavoin edelleen negatiivisena (-8). Yli 60 prosenttia vastaajista tosin ennakoi keskustan liiketilavuokrien pysyvän ennallaan.

Tuotannollisissa tiloissa vuokraodotukset ovat edelleen vahvasti noususuuntaisia Seppälänkankaan / Palokankaan alueella

sekä Etelä-Keljon / Eteläportin alueella. Nämä alueet ovat vastaajien mielestä myös seudun houkuttelevimpia tuotannollisten tilojen osamarkkinoita. Myös Rautpohjassa odotetaan tuotannollisten tilojen vuokrien nousevan, ja pari vastaajaa nimesi Lintukankaan alueen houkuttelevimpien osamarkkinoiden joukkoon.

Jyväskylän vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteet pysyneet hyvällä tasolla

Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta johtivat 2020-luvun alussa vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteiden laskuun etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta myös useissa muissa suurissa kaupungeissa. Jyväskylässä vuokra-asuntokiinteistöjen tyhjän tilan määrä kääntyi nousuun jo vuosina 2016–

2017, kun asuntorakentaminen oli 2010-luvun lopussa poikkeuksellisen vilkasta. KTI:n tietokannassa Jyväskylän vapaarahoitteisen vuokra-asuntojen käyttöaste oli matalimmillaan kesällä 2021 alle 91 prosenttia. Vuoden 2021 lopussa ja vuonna 2022 käyttöaste kohosi selkeästi, johtuen muun muassa voimistuneesta muuttoliikkeestä ja uudistuotannon hiljenemisestä. Joulukuussa 2023 KTI:n tietokantaan sisältyvien, noin 3 700 Jyväskylässä sijaitsevan vuokra-asunnon käyttöaste oli 96,4 prosenttia, joka oli samaa tasoa kuin vuoden 2022 lopussa. Yli 100 000 asukkaan kaupungeista vain Oulussa vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöaste oli Jyväskylää korkeampi.

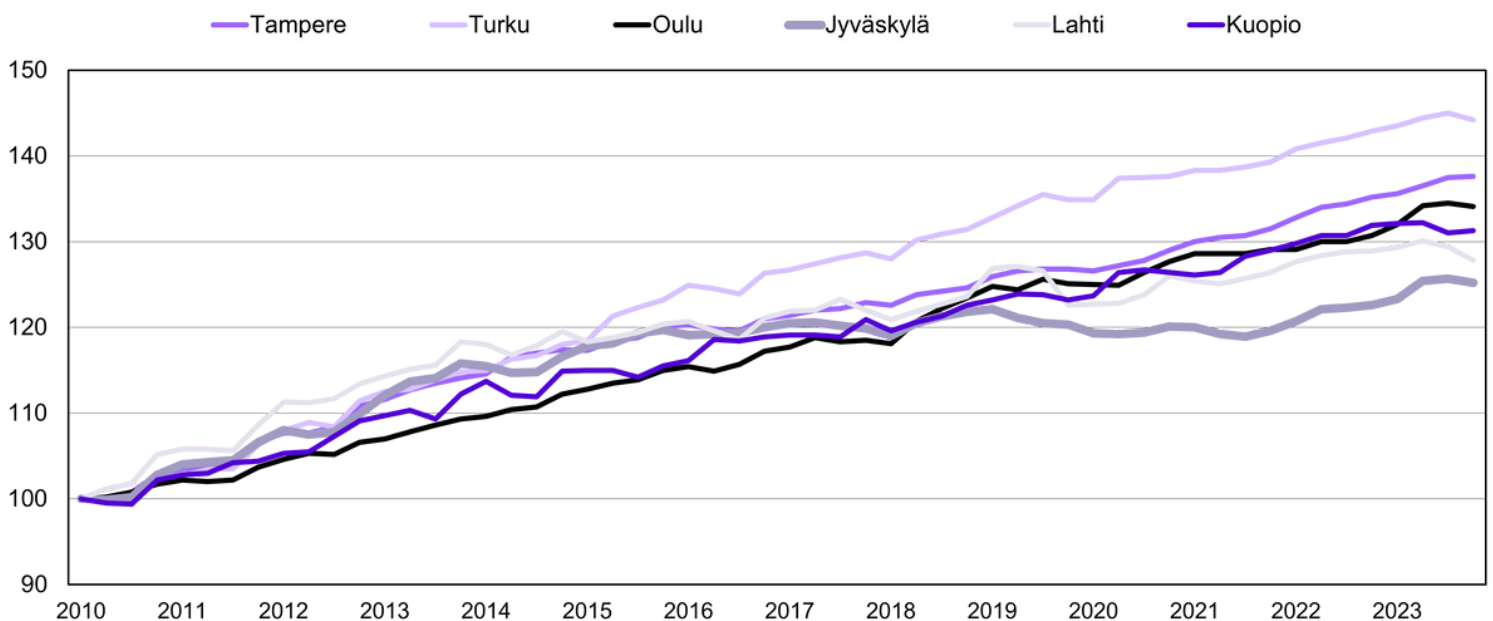
Jyväskylän asuntovuokrien nousu jatkui

Jyväskylän voimakas asuntorakentaminen 2010-luvun lopulla vaikutti osaltaan asuntovuokriin, kun kaupungin

asuntotarjonta kasvoi kysyntää nopeammin. Myös koronapandemia heikensi tilapäisesti vuokra-asuntojen kysyntää. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava Jyväskylän vuokraindeksi kääntyi kuitenkin vuoden 2021 lopulla jälleen nousuun. Indeksillä nousi Jyväskylässä 2,1 prosenttia vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vuokrien kasvu oli voimakkainta kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa, joissa Jyväskylän vuokraindeksin vuosimuutos oli noin +3,3 prosenttia. Yksioissa ja kaksioissa Jyväskylän vuokraindeksit nousivat alle kahdella prosentilla.

Jyväskylän asuntovuokrien vuosimuutos oli nyt yli 100 000 asukkaan kaupungeista toiseksi korkein Oulun (+2,6 %) jälkeen. Muista suurista kaupungeista

Asuntovuokraindeksit kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

asuntovuokraindeksin vuosimuutos oli positiivinen myös Tampereella ja Turussa, mutta Kuopiossa, Lahdessa sekä kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa vuokrat laskivat. Lasku oli jyrkintä Vantaalla, jossa vuokrat laskivat yli kolme prosenttia vuoden 2022 viimeiseen neljännekseen verrattuna.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan Jyväskylän keskusta-alueella yksiöiden mediaanineliövuokra on noin 23 euroa ja kaksioiden mediaanivuokra puolestaan vajaat 18 euroa. Seuraavaksi korkeimmat vuokratasot ovat Lutakon, Mannilan ja Tourulan alueilla, joissa yksiöiden mediaanineliövuokrat ovat 20 euron tuntumassa tai vähän sen yläpuolella.

Myös asuntovuokrien kehitysodotukset ovat olleet Jyväskylässä inflaation siivittämänä noususuuntaisia vuosina 2022 ja 2023. Elo-syyskuussa 2023 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa[4] yli 60 prosenttia vastaajista ennakoivat sekä pienten että suurten asuntojen vuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana Jyväskylässä. Nousuodotusten saldoluvut olivat pienissä asunnoissa maan kolmanneksi korkeimpia Tampereen ja Turun jälkeen, suuremmissa asunnoissa puolestaan isojen kaupunkien keskitasoa.

[4] Rakli on tehnyt vuodesta 2009 lähtien Raklin vuokra-asuntobarometria, joka on valtakunnallinen asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu kysely. KTI toteuttaa kyselyn Raklin toimeksiannosta kahdesti vuodessa. Elo-syyskuussa 2023 barometriin vastasi 66 asiantuntijaa.