

Oulun seudun kiinteistömarkkinat

KEVÄT 2022



RAKLI

” **Asuntoaloitusten määrä kasvoi selkeästi**

” **Sekä toimitilojen että vuokra-asuntojen käyttöasteet paranivat viime vuonna**

” **Oulun kiinteistökauppavolyymi nousi vuonna 2021**

” **Asuntovuokrien nousu on hidastunut**

Oulun seudun kiinteistömarkkinat

Asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet Oulussa korkeina ja aloitettujen asuntojen määrä kasvoi voimakkaasti vuonna 2021. Asuntorakentamista ylläpitää muuttoliike, joka on Oulussa pysynyt pandemian aikanakin vahvasti positiivisena. Merkittäviä kiinteistökauppoja tehtiin Oulussa vuonna 2021 yhteensä noin 200 miljoonalla eurolla. Tilakysynnän näkymät ovat toimistoissa ja tuotannollisissa tiloissa maltillisen positiivisia, mutta liiketiloissa tilakysynnän arvioidaan edelleen vähenevän. Asuntovuokrien nousu on jatkunut, mutta edellisten 12 kuukauden vuosimuutos hidastui 0,3 prosenttiin. Ukrainan sota hämärtää talousnäkymiä ja kasvattaa myös kiinteistömarkkinoiden epävarmuutta.

Pohjois-Pohjanmaan talouskehitys on ollut viime vuosina suhteellisen vahvaa. Maakunnan arvonlisäys kasvoi selkeästi vuosina 2016–2019. Myös vuonna 2020 Pohjois-Pohjanmaan maakunnan käypiin hintoihin mitattu bruttoarvonlisäys kehittyi positiivisesti, vaikkakin kasvu hidastui Tilastokeskuksen mukaan 0,6 prosenttiin. Suurista maakunnista ainoastaan Pirkanmaalla arvonlisäys oli

vuonna 2020 hieman Pohjois-Pohjanmaata korkeampi, kun kaikissa muissa suurissa maakunnissa bruttoarvonlisäys painui pandemian myötä negatiiviseksi.

Vuoden 2021 lukuja ei ole tästä maakuntakohtaisesta tilastosta vielä saatavilla, mutta Suomen talous elpyi nopeasti koronakriisin aiheuttamasta notkahduksesta. Tilastokeskuksen ennako-

tiedon mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 3,3 prosenttia vuonna 2021. Yksityinen kulutus ja investoinnit kehittyivät positiivisesti, ja myös edellisenä vuonna voimakkaasti supistunut vienti kääntyi vuonna 2021 yli neljän prosentin kasvuun.

Venäjän aloittama sota Ukrainassa on kuitenkin luonut suurta epävarmuutta tulevalle talouskehitykselle. Sodan arvioidaan kiihdyttävän inflaatiota, vähentävän kulutusta ja investointeja sekä heikentävän talouskasvua, mutta vaikutusten laajuus on vielä hämärän peitossa. Vuodenvaihteessa ennen sodan puhkeamista julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden BKT:n kasvuennusteet vaihtelivat 2,5-3 prosentin välillä, mutta maaliskuussa julkaistuissa ennusteissa BKT:n on arvioitu kasvavan alle kaksi prosenttia.

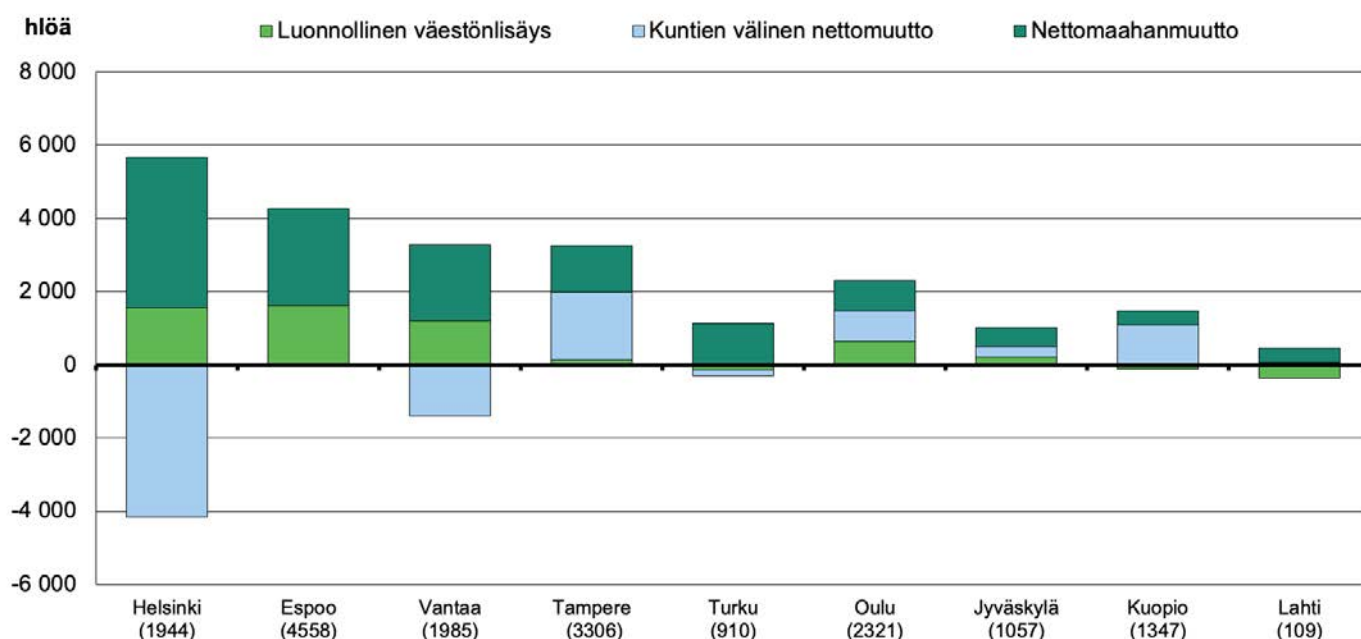
Oulun työllisyystilanne heikkeni muun maan tapaan nopeasti vuonna 2020, mutta viime keväänä työllisyysluvut alkoivat taas kääntyä parempaan suuntaan kaikissa suurissa kaupungeissa. Oulun keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2021

työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 13,0 prosenttia, joka oli 1,5 prosenttiyksikköä edellistä vuotta matalampi lukema. Vuoden 2021 aikana työttömien työnhakijoiden määrä pieneni Oulussa noin 2 200 henkilöllä. Muihin yli 100 000 asukkaan kaupunkeihin verrattuna Oulun työttömyysaste oli tammikuussa 2022 keskitasoa. Esimerkiksi Tampereella työttömyysaste oli hieman matalampi, mutta Turussa ja Jyväskylässä korkeampi kuin Oulussa.

Oulun kaupungin väestönkasvu kiihtyi

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Oulun väkiluku kasvoi vuonna 2021 yli 2 300 asukkaalla, ja vuoden lopussa kaupungissa oli noin 209 600 asukasta. Kasvuvauhti jopa kiihtyi hieman edellisistä vuosista, ja kasvu muodostui melko tasaisesti luonnollisesta väestönlisäyksestä (+636 asukasta), kuntien välisestä nettomuutosta (+839) ja nettomaahanmuutosta (+820). Monessa muussa suuressa kaupungissa, esimerkiksi pääkaupunki-

Väestönmuutoksen komponentit



Lähde: Tilastokeskus

seudulla, Turussa ja Jyväskylässä kuntien välinen nettomuutto on koronapandemian aikana hidastunut selvästi tai kääntynyt jopa negatiiviseksi. Oulussa kehitys on ollut päinvastaista, eli kuntien välinen nettomuutto oli edellisiä vuosia positiivisempaa. Myös nettomaahanmuuton kautta tullut väestönlisäys oli edellisiä vuosia suurempi.

Väkiluku nousi edellisten vuosien tavoin voimakkaasti myös Kempeleessä, yli 300 asukkaalla

vuoden 2021 aikana. Oulun seutukunnan muissa kunnissa (Hailuoto, Liminka, Lumijoki, Muhos, Tyrnävä) väkiluku pysyi ennallaan tai laski hieman. Viereisessä Oulunkaaren seutukunnassa sijaitsevassa, mutta usein Oulun seutuun mukaan laskettavassa lissä väkiluku kasvoi noin 60 asukkaalla viime vuonna. Oulun seutukunnan väkiluku oli vuodenvaihteessa yli 267 300 henkilöä, eli noin 2 650 asukasta vuotta 2020 enemmän.

RAKENTAMINEN

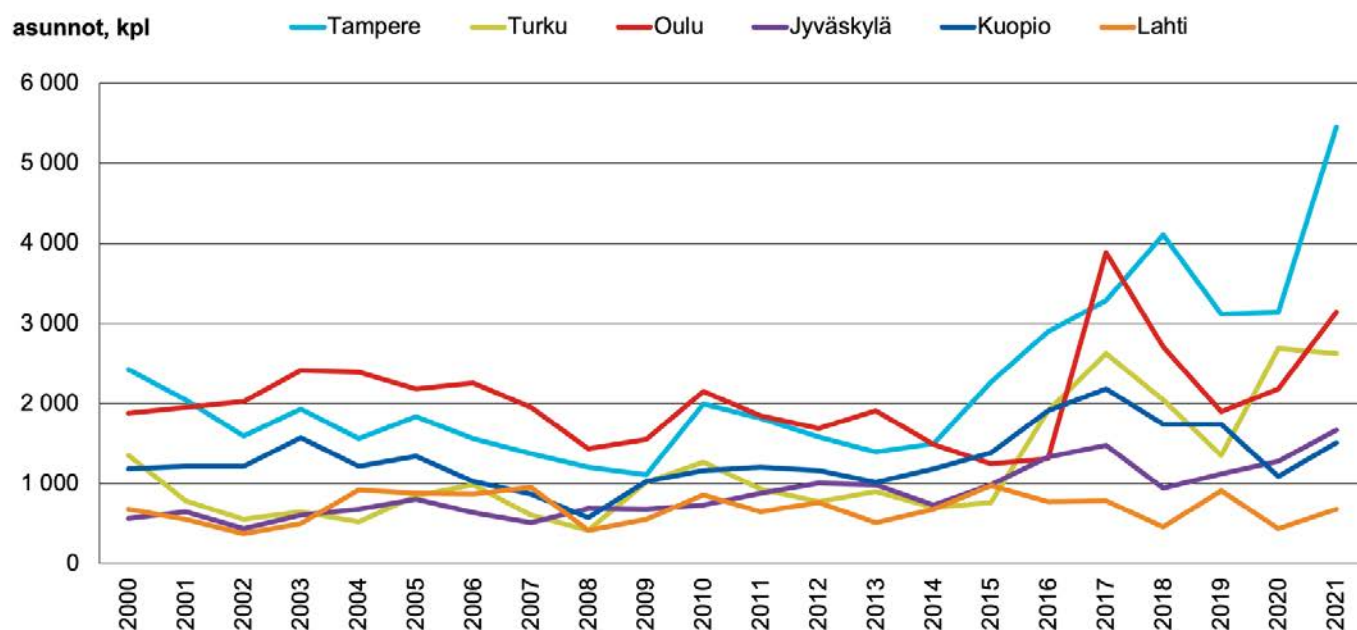
Asuntorakentamisen volyymit jatkoivat kasvuaan

Asuntorakentaminen jatkuu hyvin aktiivisena Oulussa. Tilastokeskuksen mukaan Oulussa aloitettiin vuonna 2021 yli 3 100 asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun toiseksi korkein luku vuoden 2017 jälkeen. Edelliseen vuoteen verrattuna aloitusmäärä kasvoi lähes tuhannella asunnolla. Aloitet-

tettujen asuntojen määrässä Oulu oli vuonna 2021 Suomen viidennellä sijalla Helsingin, Espoon, Tampereen ja Vantaan jälkeen. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä nousi kymmenellä prosentilla edellisvuodesta yli 2 500 asuntoon.

Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on kasvanut viime vuosina kaikissa suurissa kaupungeissa ja kokonaan vuokratyöön rakennet-

Aloitettut asuinrakennukset



tavat talot muodostavat merkittävän osan asuntorakentamisesta. Vuokra-asuntojen osuus koko Oulun asuntokannasta oli Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2020 lopussa 42,3 prosenttia. Oulussa rakenteilla olevissa vuokra-asuntohankkeissa on rakennuttajina sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavia toimijoita.

Useita pienehköjä toimisto- ja liikekiinteistöhankeita on käynnissä

Toimitilarakentaminenkin on pysynyt kohtuullisen aktiivisena. Vuoden 2022 alussa Oulun seudulla oli KTI:n seurannan mukaan rakenteilla noin 14 000 uuden toimistoneliön rakentaminen, mikä oli hieman suurempi lukema kuin Turun tai Tampereen seudulla. Selkeästi suurin toimistohanke on Senaatti-kiinteistöjen ydinkeskusta-alueelle rakennuttama uusi 9 100 neliömetrin oikeustalo, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2023 alussa. Maaliskuussa 2022 Lapti ilmoitti alkavansa rakentaa Limingantullin alueelle uutta, noin 4 300 neliön toimistorakennusta.

Viime vuonna Oulun seudulle valmistui muutama liikekiinteistö, esimerkiksi uusi Motonet Rita-

harjun alueelle ja pari uutta ruokakauppakiinteistöä. Vuoden 2022 alussa seudulla oli rakenteilla puolisen tusinaa pienehköä liikekiinteistöä, joiden vuokrattava pinta-ala oli yhteensä hieman yli 16 000 neliötä. Ritaharjun lähistölle, moottoritien länsipuolelle ollaan suunnittelemassa suurta tilaa vievän kaupan keskittymää.

Nokia on käynnistämässä toukokuussa Linnaan alueella suurta rakennusprojektia uusien toimisto-, laboratorio- ja tuotantotilojen toteuttamiseksi. Hankkeen kokonaispinta-ala on lähes 50 000 neliömetriä, ja pääurakoitsijana toimii YIT. Yhdysvaltalainen sijoitusyhtiö LCN Capitals on lähdössä hankkeen sijoittajaksi. Nokia vastaa rakennusvaiheessa hankkeen kaikista kustannuksista. Toimitilojen valmistuttua vuonna 2025 Nokia vuokraa tilat 20 vuoden vuokrasopimuksella.

Yksi suurimmista käynnissä olevista rakennushankkeista, 130 huoneen Torihotelli, on viivästynyt pahasti ja alkuvuodesta hankkeen rakentaminen keskeytettiin kokonaan rakennuttajan talousvaikeuksien vuoksi. Hankkeen tulevaisuus on epäselvä.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Koko Suomen kiinteistökauppavolyymi seitsemän miljardia euroa vuonna 2021

Koko Suomen vuoden 2021 kiinteistökauppavolyymi ylsi KTI:n tilastoissa 7,0 miljardiin euroon. Volyymi oli noin 24 prosenttia korkeampi kuin vuonna 2020 (5,6 mrd euroa), jolloin pandemia pysäytti kaupankäynnin pariksi kuukaudeksi lähes kokonaan. Viime vuoden volyymi oli myös vuotta 2019 korkeampi (6,4 mrd euroa). Kaupankäynti oli vilkasta etenkin viime vuoden jälkimmäisellä puo-

liskolla, sillä sekä kolmannen että neljännen vuosineljänneksen volyymi ylitti kaksi miljardia euroa.¹

Toimistokiinteistöt olivat kiinteistömarkkinoiden vaihdetuin sektori vuosina 2017–2020, mutta vuonna 2021 asuntokiinteistöt ja -salkut nousivat sektoritilaston kärkisijalle 33 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymistä (2,3 mrd euroa). Toimistokiinteistöjen kaupankäynti pysyi myös aktiivisena ja niiden osuus koko Suomen volyymista oli 29 prosenttia. Tuotannollisten kiinteistöjen osuus

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

kokonaisvolyyminä oli 15, yhteiskuntakiinteistöjen 13 ja liikekiinteistöjen 10 prosenttia. Pandemiasta monin tavoin kärsineiden liikekiinteistöjen kauppavolyymi jäi noin 700 miljoonaan euroon, joka oli matalin volyyminä tällä sektorilla kahdeksaan vuoteen.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on pysynyt korkeana, ja kansainväliset toimijat tekivät useita suuria kauppia kaikilla pääkiinteistösektoreilla myös vuonna 2021. Eniten kauppia tekivät muista Pohjoismaista tulevat sijoittajat, joista useilla on Suomessa oma paikallinen organisaatio. Yhteensä ulkomaiset ammattisijoittajat ostivat viime vuonna Suomessa kiinteistöjä noin 3,8 miljardin euron arvosta, mikä vastaa 54 prosentin osuutta kokonaisvolyyminä.

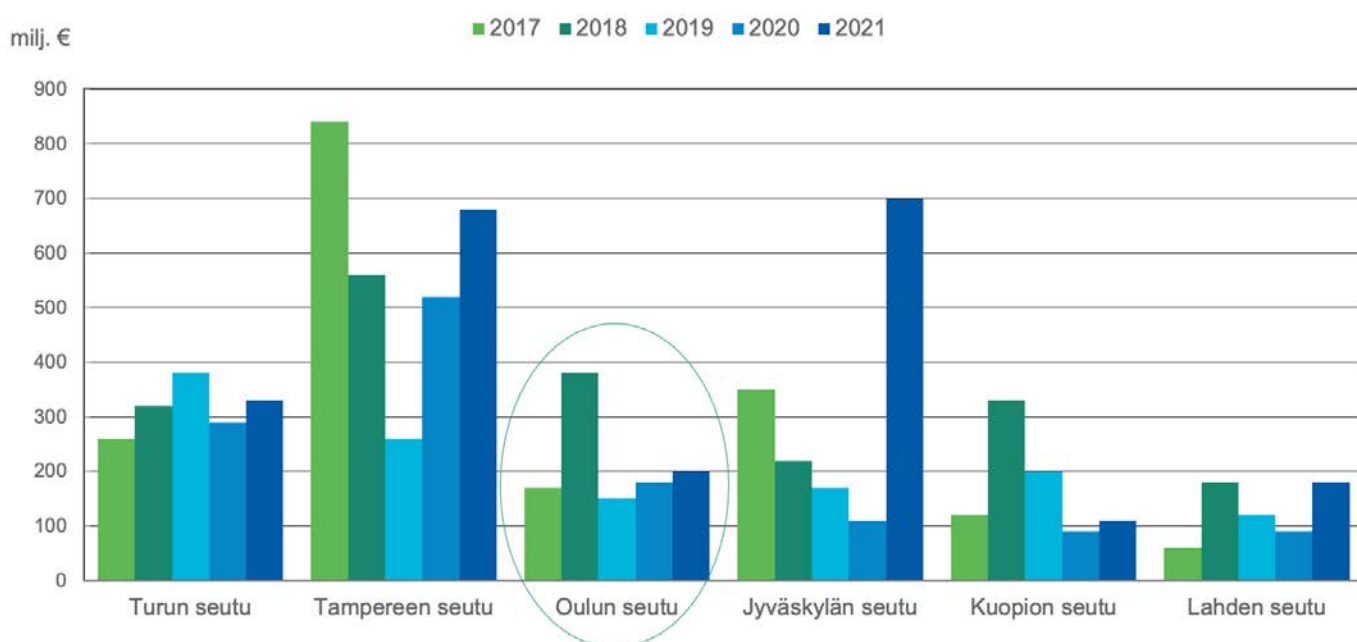
Oulun seudun kiinteistökauppojen vuosivolyymi nousi 200 miljoonaan euroon

KTI tilastoi Oulun seudulla merkittävien kiinteis-

tökauppojen vuosivolyymiksi 200 miljoonaa euroa vuonna 2021. Vuonna 2020 vastaava luku oli 180 miljoonaa euroa ja vuonna 2019 puolestaan 150 miljoonaa euroa, eli kauppia on käyty melko tasaisesti viime vuosina. Muista suurista kaupunkiseuduista Tampereen ja Jyväskylän seuduilla käytiin kauppia vilkkaasti, ja molempien seutujen volyyminä vuonna 2021 tilastoitiin jopa noin 700 miljoonaa euroa. Turussa vuosivolyymi ylitti 300 miljoonaa euroa, ja Lahden ja Kuopion seuduilla volyyminä asettui 100-200 miljoonan euron välille. Pääkaupunkiseutu on perinteisesti aivan omilla lukemillaan, ja vuonna 2021 pääkaupunkiseudun volyyminä ylsi yli 3,8 miljardiin euroon.

Oulun seudun viime vuoden kiinteistökauppavolyymista yli puolet tehtiin vuoden viimeisellä neljänneksellä. Kiinteistösektorijakauma oli mo-
neen muuhun kaupunkiin verrattuna poikkeava, sillä Oulun seudun selkeä ykkössektori oli viime vuonna liikekiinteistöt. Tämä tosin johtui pitkälti kahdesta suuresta kaupasta. Oulun seudun ko-

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyminä kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

ko vuoden suurimmassa kaupassa Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt osti Ideaparkin kauppakeskuksen ruotsalaiselta Alma Property Partnersilta 60 miljoonalla eurolla joulukuun alussa. Toisessa suuressa liikekiinteistökaupassa ruotsalainen AB Sagax osti 47 miljoonalla eurolla yhdeksän liikekiinteistön salkun, joista suuri osa oli autoliikkeitä. Tästä salkusta kuusi kohdetta sijaitsi Oulussa ja muut kolme Rovaniemellä, Kokkolassa ja Ylivieskassa.

Myös Oulun seudun tuotannollisista kiinteistöistä tehtiin useampi suurehko kauppa vuonna 2021. Asunnoista ja yhteiskuntakiinteistöistäkin solmittiin muutama miljoonaluokan kauppa, mutta toimistokiinteistöjen kaupankäynti oli viime vuonna Oulussa vähäistä.

Monessa Oulun seudun viime vuoden kaupassa ostajana oli kotimainen kiinteistösijoitusrahasto. Sagaxin lisäksi toinen ruotsalaissijoittaja Nyfosa oli varsin aktiivinen Oulun markkinoilla ostamalla vuoden aikana useita tuotannollisia ja liikekiinteistöjä. Asuntoyhtymä Group osti Pohjola Rakennukselta vuoden aikana kolme asuinkerrostalokiinteistöä.

Vuoden 2022 maaliskuussa Oulun kiinteistömarkkinoille saapui uusi yhdysvaltalainen sijoittaja. Medical Properties Trust teki ensimmäisen sijoituksensa Suomessa ostamalla Pohjola Vakuutukselta neljä sairaalakiinteistöä, joista yksi sijaitsee Oulussa.

Kiinteistökauppamarkkinoiden näkymät enimmäkseen positiivisia

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotuksia useilla vuosittaisilla baro-

metrikyselyillä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja täydentävää näkemystietoa toimialan markkinakehityksestä. Valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa² kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien kehityksestä olivat vahvasti positiivisia sekä keväällä että syksyllä 2021. Lokakuun 2021 kyselyssä jopa 80 prosenttia vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän ja 40 prosenttia kotimaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana. Sijoitettavaa pääomaa riittää, sillä ennätysmatalat korot ja keskuspankkien elvytystoimet ovat viime vuosina puskeneet runsaasti pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen vakaita kiinteistömarkkinoita kohtaan on säilynyt vahvana, vaikka matkustus- ja muut rajoitukset ovatkin osaltaan haitanneet kiinteistökauppaprosessien läpiviemistä koronapandemian aikana. Eniten kauppvoja tekivätkin viime vuonna muista Pohjoismaista tulevat sijoittajat, joista useilla on Suomessa oma paikallinen organisaatio.

Sijoittajakiinnostuksen arvioidaan viime vuoden tavoin kohdentuvan kassavirraltaan turvallisimpiin kiinteistöihin, kuten parhaisiin toimistokiinteistöihin, suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, yhteiskuntakiinteistöihin ja moderneihin logistiikkakiinteistöihin. Tammikuussa 2022 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa³ Oulun paikalliset vastaajat ennakoivat kiinteistöjen kauppavolyymien kasvavan kaikilla toimitilakiinteistösektoreilla. Tuotannollisten kiinteistöjen (logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt) sijoitusnäkymät olivat hieman liike- ja toimistokiinteistöjä positiivisempia. Kaupankäyntivolyymien laskua ei enna-

² KTI toteuttaa yhteistyössä RAKLIN kanssa kahdesti vuodessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2021 barometriin vastasi 48 asiantuntijaa.

³ KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin tammikuussa 2022 yhteensä 42 vastausta. Oulun seudulta Alueelliseen barometriin vastasi kahdeksan kiinteistöalan asiantuntijaa.

koinut millään sektorilla yksikään vastaaja. Muissa kasvukeskuksissa Turun ja Tampereen seudun tuotannollisten kiinteistöjen ja Turun toimistojen kaupankäyntiodotukset olivat erityisen positiivisia.

Vaikka molemmat edellä mainitut kyselyt tehtiin ennen Venäjän helmikuista hyökkäystä Ukrainaan, ei sota näyttäisi vaikuttaneen Suomen kiinteistömarkkinoiden houkuttelevuuteen ainakaan välittömästi. Uusia ulkomaisia toimijoita on tullut Suomeen sodan jo alettua, ja sijoittajien ja konsulttien näkemykset ovat säilyneet ainakin toistaiseksi melko luottavaisina. Sodan vaikutukset kiinteistömarkkinoihin tulevat näkymään pääosin yleisen talous- ja rahoitusmarkkinakehityksen kautta. Näiden vaikutusten syvyys riippuu kuitenkin paljolti kriisin kestosta ja laajuudesta, ja ne ovat siksi toistaiseksi varsin hankalasti arvioitavissa.

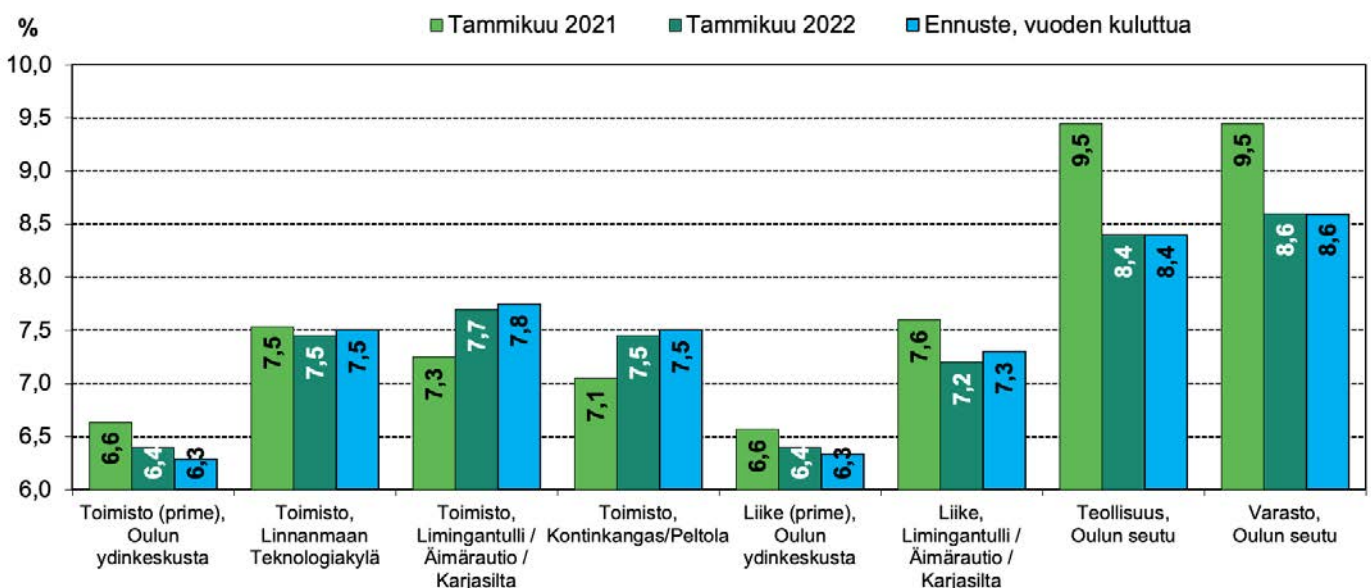
Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset kääntyivät laskuun

Voimakas sijoittajakysyntä on painanut jo ennestään matalia prime-tuottovaatimuksia edelleen

alaspäin etenkin suurimmissa kaupungeissa. Esimerkiksi Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistokiinteistön nettotuottovaatimukselle noteerattiin syksyn 2021 RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa jälleen uusi pohjalukema, 3,6 prosenttia. Myös muiden suurten kaupunkien prime-toimistojen tuottovaatimukset laskivat selvästi viime vuonna. Toisaalta laadultaan huonompien ja/tai sijainniltaan syrjäisempien kiinteistöjen tuottovaatimukset eivät ole laskeneet yhtä voimakkaasti, joten parhaiden ja riskillisemmiksi koettujen kohteiden tuottovaade-erot ovat kasvaneet entisestään.

Oulussakin prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat laskeneet historiallisen matalalle tasolle, vaikka ne ovatkin yhä Tamperetta ja Turkua korkeampia. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat lokakuussa 2021 Oulun keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi 6,7 prosenttia, joka oli 0,2 prosenttiyksikköä matalampi noteeraus syksyn 2020 verrattuna. Finanssikriisiä edeltäneessä suhdannehuipussa vuosina 2007–2008 Oulun

Toimitilojen nettotuottovaatimukset, Alueellinen Toimitilabarometri



prime-toimistojen tuottovaatimukset olivat matalammillaan 7,1 prosentin tuntumassa.

Myös Oulun paikalliset asiantuntijat arvioivat Alueellisessa toimitilabarometrissa Oulun keskustan toimistojen tuottovaatimuksen hieman laskeneen vuoden 2021 aikana. Tässä barometrissa sekä keskustan toimistojen että liikekiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus laski 6,4 prosenttiin, ja vastaajat arvioivat tuottovaatimusten laskun jatkuvan keskusta-alueella vuonna 2022. Muilla Oulun keskeisillä toimistoalueilla keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi arvioitiin 7,5–7,7 prosenttia, ja Limingantullin liikekiinteistöalueella vastausten keskiarvo oli 7,2 prosenttia.

Oulun seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat muun maan tapaan laskeneet voimakkaasti, ja keskimääräiset arviot ovat nyt 8,5 prosentin paikkeilla. Voimakkaan sijoittajakysynnän myötä etenkin parhaiden logistiikkakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat olleet voimakkaassa laskussa kaikissa suurimmissa kaupungeissa, ja Oulun seudullakin laadukkaimpien kohteiden tuottovaatimukset ovat selvästi näitä keskimääräisiä lukuja matalampia.

Oulun sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen nousu jatkui

Korona-ajan tuomat muutokset kiinteistöjen sijoitus- ja tilakysyntään ovat heijastuneet kahtena viime vuonna kiinteistösijoitusten tuottoihin ja kiinteistösektorien välisiin tuottoeroihin. Suo-

men kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksi⁴ kokonaistuotto laski vuonna 2020 historiallisen matalaksi 3,2 prosenttiin, mutta vuonna 2021 kokonaistuotto oli jopa 9,2 prosenttia. Tuottoja siivitti markkina-arvoihin kirjattu keskimääräinen 4,8 prosentin nousu.

Korkeimman, jopa 16,3 prosentin kokonaistuoton tarjosivat vuonna 2021 tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erilaisia logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä. Etenkin logistiikkakiinteistöjen kysyntä on sekä sijoitus- että vuokramarkkinoilla vahvistunut korona-aikana, mikä näkyy nettotuottovaatimusten laskuna ja markkina-arvojen nousuna. Liike- ja hotelliikiinteistöt ovat kärsineet eniten pandemiasta, mutta niidenkin markkina-arvot nousivat hieman viime vuonna laskettuaan voimakkaasti vuonna 2020.

Oulussa sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto oli vuonna 2020 selkeästi koko maan keskiarvoa korkeampi, jopa 8,5 prosenttia. Vuonna 2021 kokonaistuotto laski hieman 8,0 prosenttiin, mutta lähes koko 2010-luvun ajan miinusmerkkisenä pysynyt arvonmuutos oli toista vuotta peräkkäin positiivinen (2,1 %). Nettotuottoaste laski Oulussa 5,8 prosenttiin, joka on kuitenkin yhä selvästi koko maan keskiarvoa korkeampi. KTI:n tietokannassa Oulun aineistosta yli puolet on vuokra-asuntokiinteistöjä, joiden kokonaistuotto oli viime vuonna sama kuin koko Oulun aineiston, eli tasan kahdeksan prosenttia. Asuntokiinteistöjen markkina-arvot nousivat Oulussa vajaalla kolmella prosentilla vuonna 2021.

⁴ KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2021 aineistossa oli Oulusta mukana 90 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli yli 580 miljoonaa euroa.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistotilojen käytön tulevaisuuden- näkymät ovat yhä epäselviä

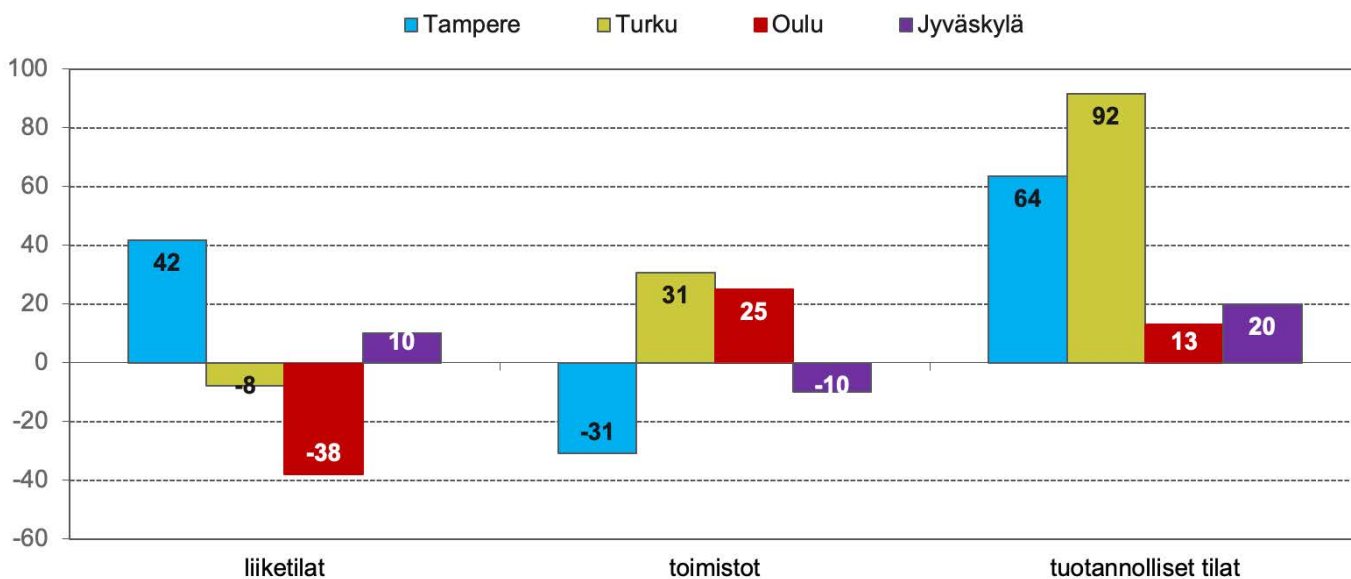
Koronakriisi on aiheuttanut suurta epävarmuutta toimistojen tilatarpeen ja käytön tulevaisuudesta. Yritykset ovat lykänneet tilapäätöksiään, ja pohjivat aktiivisesti tulevia tilaratkaisujaan. Etätyön osuus tulee jäämään pysyvästi korkeammalle tasolle verrattuna pandemiaa edeltävään aikaan, mutta jyrkimmät arviot toimistotilatarpeen vähenemisestä ovat kriisin aikana selkeästi loiventuneet. Toimistotiloilta vaaditaan kuitenkin tulevaisuudessa entistä enemmän. Tilaratkaisujen tulee olla entistä monipuolisempia ja lisäksi alueelta ja kohteelta edellytetään entistä enemmän yritystä ja työntekijöitä tukevia palveluja tai elementtejä, jotka tukevat yhteisöllisyyttä ja työympäristön houkuttelevuutta.

Tilakysynnän epävarmuus näkyy myös vuokrien kehitysodotuksissa. Toimisto- ja liiketilavuokrien kehitysnäkymät ovat edelleen pääosin negatiivisia pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa. Tuotannollisissa tiloissa vuokraodotukset ovat sijoittajakysynnän tavoin positiivisempia kuin toimisto- tai liiketiloissa.

Käyttöasteet nousivat Oulussa kaikilla toimitilasektoreilla

Oulun toimistotilojen käyttöaste parantui vuonna 2021. Catellan mukaan tyhjää toimistotilaa oli Oulussa vuoden 2021 lopussa suhteellisesti vähemmän kuin muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa: vajaakäyttöaste oli Oulussa 6,0 prosenttia, kun se oli vuotta aiemmin ollut 7,3 prosenttia. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n

Tilakysynnän kehitysodotukset, Alueellinen Toimitilabarometri



Saldoluku = tilakysynnän kasvuun ja tilakysynnän pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tilakysynnän kasvavan.

vuokratietokannassa tyhjän tilan suhteellinen osuus on suurempi, mutta myös vähentymään päin. Syyskuussa 2021 KTI:n tietokannassa Oulun toimistotiloista oli noin 11 prosenttia tyhjiillään, eli lähes kaksi prosenttiyksikköä vähemmän kuin edellisenä syksynä.

Myös liikeilojen vajaakäyttöaste laski Catelan mukaan selvästi vuoden 2021 aikana 3,6 prosentista vain 2,2 prosenttiin, ja tuotannollisten tilojenkin vajaakäyttöaste laski puolella prosenttiyksiköllä 2,4 prosenttiin. Myös KTI:n vuokratietokannassa käyttöasteet paranivat näillä sektoreilla.

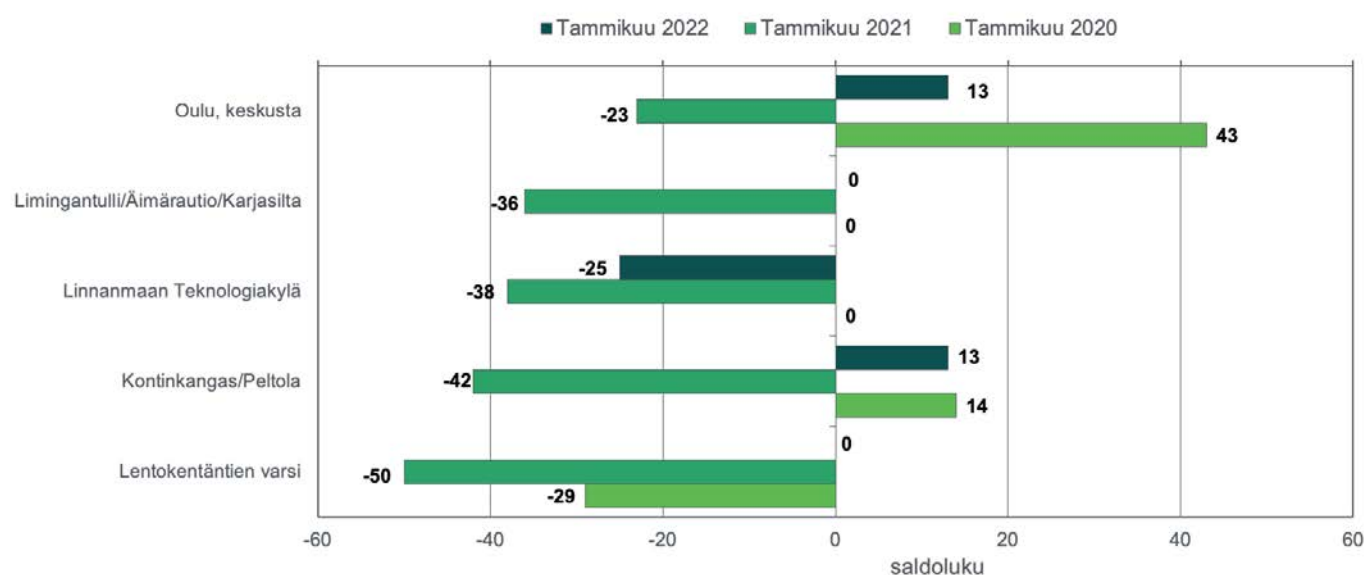
Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat toimistojen ja tuotannollisten tilojen tilakysynnän lisääntyvän Oulun seudulla vuoden 2022 aikana, mutta liikeiloissa pienenevän. Muissa kasvukes-

kuksissa tilakysynnän näkymät olivat erityisen positiivisia Turun ja Tampereen seutujen tuotannollisissa tiloissa, joissa tilakysynnän kasvuun uskoi selkeä enemmistö vastaajista.

Toimistojen vuokrat nousivat viime vuonna

Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat hyvän toimistotilan markkinavuokratasoksi Oulun keskustassa keskimäärin 20,1 euroa, joka oli yli euron verran korkeampi lukema kuin viime vuoden vastaavassa kyselyssä. Myös muilla keskeisillä toimistoalueilla keskimääräiset vuokra-arviot olivat viime vuotta korkeampia. Vuoden 2022 aikana toimistovuokrien arvioidaan pysyvän kaikilla osamarkkinoilla enimmäkseen ennallaan. Kyselyn pienen vastaajamäärän takia luvuista ei voi tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä, mutta

Toimistovuokrien kehitysodotukset, Alueellinen Toimitilabarometri



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

vastaukset olivat kuitenkin kautta linjan selvästi positiivisempia kuin talven 2021 kyselyssä.

KTI:n vuokratietokannassa Oulun ydinkeskustassa Pokkisen kaupunginosassa toimistotilojen mediaanineliövuokra oli syyskuussa 2021 noin 15,8 euroa ja yläkvartiili 20 euroa. Nämäkin mediaaniluvut olivat yli eurolla edellistä syksyä korkeampia. Korkeimmat toimistojen neliövuokrat Oulun ydinkeskustassa ovatkin 20 euron yläpuolella.

Liike- ja tuotannollisten tilojen vuokraodotukset viime vuotta positiivisempia

Oulun paikallisten asiantuntijoiden odotukset vuokrien kehityksestä ovat myös muilla toimitaliinteistösektoreilla positiivisempia kuin viime vuoden kyselyssä. Liiketilavuokrien arvioidaan hieman kohonneen viime vuoden aikana, ja niiden arvioidaan pysyvän kaikilla osamarkkinoilla enimmäkseen ennallaan. Keskustassa neljäsosa vastaajista kuitenkin arvioi liiketilavuokrien laskevan eikä vuokrien nousua ennakoanut yksikään vastaaja. Vuokrien kehitysodotusten saldoluku kääntyi positiiviseksi ainoastaan Kaakkurin-Vasaraperän alueella. KTI:n vuokratietokannassa keskustan Pokkisessa liiketilojen mediaanivuokra nousi syyskuussa 2021 noin 26,5 euroon kuukaudessa. Yläkvartiili laski 40 €/m²/kk tasolle, joka oli noin kolme euroa edellistä vuotta matalampi lukema. Alueellisen barometrin vastaajien keskimääräinen arvio laadukkaan liiketilan markkinavuokratasosta Oulun keskustassa pysyi noin 35 eurossa.

Myös tuotannollisissa tiloissa vuokraodotukset olivat nyt kaikilla osamarkkinoilla positiivisempia kuin koronapandemian keskellä tehdyssä vuoden 2021 tammikuun kyselyssä. Limingantullin / Äimäraution / Karjasillan alue oli ainoa osamarkkina, jossa vuokrien kehitysodotukset pysyivät koko pandemian ajan positiivisina, ja siellä saldoluku oli tammikuun 2022 kyselyssä jälleen korkein, +38.

Oulun asuntovuokrat nousivat 0,3 prosenttia viimeisten 12 kuukauden aikana

Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta ovat johtaneet vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteiden laskuun etenkin pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat paremmin tasapainossa ja myös Oulussa käyttöasteet nousivat viime vuonna. Oulussa vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan käyttöaste oli KTI:n tietokannassa maaliskuussa 2022 vajaat 94 prosenttia.

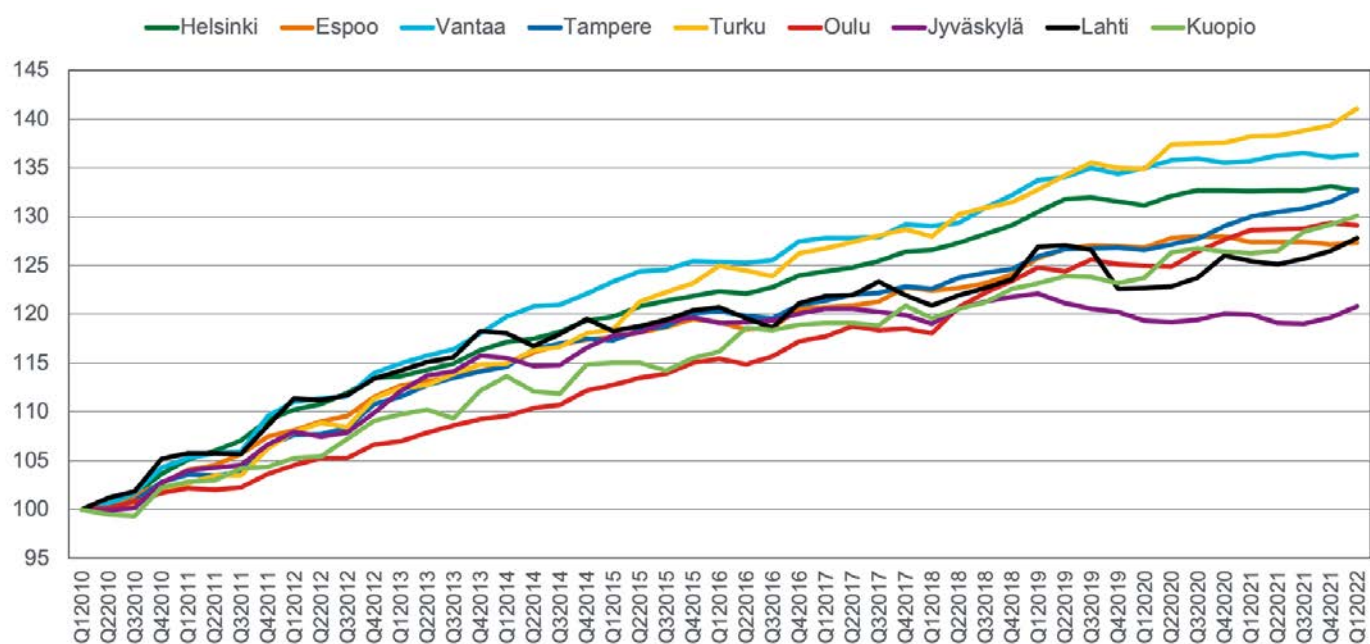
Oulun keskustan vuokra-asuntojen neliövuokratasot ovat edelleen hieman matalampia kuin muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa. KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan Oulun keskustakansion mediaanineliövuokra nousi hieman vuonna 2021, ja on nyt 15–16 euron paikkeilla.

Uusien asuntovuokrien nousu koko Oulussa on jatkunut, mutta hidastunut viime vuosina. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava Oulun vuokraindeksi nousi 0,3 prosenttia maaliskuun 2021 ja maaliskuun 2022 välisen vuoden aikana. Vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä indeksi jopa laski 0,2 prosenttia edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Parina edellisenä vuonna vuokrat ovat nousseet Oulussa eniten yksiöissä, mutta viimeisten 12 kuukauden aikana yksiöiden indeksin vuosimuutos oli -1,2 prosenttia. Kaksioissa ja suuremmisissa asunnoissa Oulun indeksit puolestaan nousivat vajaalla yhdellä prosentilla.

Muista suurista kaupungeista asuntovuokrien vuosimuutos oli voimakkainta Kuopiossa, jossa indeksi nousi 3,1 prosentilla viimeisten 12 kuukauden aikana. Tampereella, Turussa ja Lahdessa vuokrien vuosinousu oli noin kaksi prosenttia. Jyväskylässä ja pääkaupunkiseudun kaupungeissa uusien asuntovuokrasopimusten indeksien vuosimuutokset olivat Oulun tavoin lähellä nollaa. Espoo oli ainoa kaupunki, jossa vuosimuutos jäi hivenen miinukselle.



Asuntovuokraindeksit



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot