



**ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2023**

# **TURUN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT**

---

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry  
KTI Kiinteistötieto

- ▶ **TURUSSA ALOITETTIIN YLI 3600 ASUNNON RAKENTAMINEN VUONNA 2022**
- ▶ **TURUN SEUDUN KIINTEISTÖKAUPPAVOLYymi NOUSI VIIME VUONNA ENNÄTYSLUKEMIIN**
- ▶ **TOIMISTOJEN JA LIIKETILOJEN VAJAAKÄYTÖN ENNAKOIDAAN KASVAVAN**
- ▶ **ASUNTOJEN JA PARHAIDEN TOIMITILAOSAMARKKINOIDEN VUOKRIEN ODOTETAAN NOUSEVAN**

Investoinnit Turun kiinteistömarkkinoille pysyivät korkeina vuonna 2022. Asuntoaloitusten määrässä rikottiin jälleen 2000-luvun ennätys, ja Turku oli Suomen suurista kaupungeista ainoa, jossa aloitusmäärät kasvoivat viime vuonna. Myös kiinteistökauppamarkkinat olivat aktiiviset ja Turun seudun kiinteistökauppavolyymi nousi ennätykselliseen 420 miljoonaan euroon vuonna 2022. Kaupankäynti hidastui kuitenkin loppuvuodesta ja volyymien arvioidaan laskevan selvästi vuonna 2023. Toimistojen ja liikeilojen vajaakäyttöasteet laskivat Turussa vuonna 2022, mutta vajaakäytön odotetaan nousevan vuonna 2023. Vetovoimaisimmilla toimitilojen osamarkkinoilla ja asunnoissa vuokrien odotetaan inflaation siivittäminä nousevan.

Talouden toimintaympäristö muuttui voimakkaasti vuoden 2022 aikana, kun Venäjän aloittama hyökkäyssota lisäsi talouden epävarmuutta, ja inflaatio ja korot lähtivät nopeaan nousuun. Alkuvuoden vahvan kehityksen ansiosta Suomen bruttokansantuote kasvoi noin kaksi prosenttia vuonna 2022, mutta vuoden 2023 alussa julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden BKT:n kasvuennusteet ovat olleet hieman miinuksella tai korkeimmillaan nollassa. Ennusteet viennin volyymin kehityksestä vuonna 2023 puolestaan vaihtelevat nollan molemmin puolin. Kohtuullisella tasolla säilyvän työllisyyden, odotettujen palkankorotusten sekä hidastuvan inflaation odotetaan tukevan yksityistä kulutusta vuoden jälkipuoliskolla. Myös investointien ennakoitaan säilyvän kohtuullisella tasolla.

Työllisyys kehittyi positiivisesti kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa vuonna 2022. Turun keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2022 työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 12,3 prosenttia, joka oli 1,5 prosenttiyksikköä edellistä vuotta matalampi lukema. Vuoden 2022 aikana työttömien työnhakijoiden määrä pieneni Turussa vajaalla 900 henkilöllä. Helmikuussa 2023 Oulun, Jyväskylän ja Lahden työttömyysaste oli Turkua korkeampi, ja muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa Turkua matalampi.

Turun seudun kärkialojen meriteollisuuden, lääketeollisuuden ja terveysteknologian, teknologiateollisuuden ja cleantechin

vahva kasvu vauhditti Varsinais-Suomen talouskehitystä 2010-luvulla, mutta pandemian iskettyä vuonna 2020 Varsinais-Suomen maakunnan arvonlisäys laski 1,1 prosenttia. Suurista maakunnista ainoastaan Pohjois-Pohjanmaan ja Pirkanmaan arvonlisäys pysyi positiivisena vuonna 2020. Vuonna 2021 arvonlisäys kääntyi taas selkeään kasvuun ympäri Suomen, ja Varsinais-Suomen maakunnassakin vuoden 2021 arvonlisäys oli +4,8 prosenttia. Myös monessa muussa suuressa maakunnassa, kuten Uudellamaalla ja Pirkanmaalla, arvonlisäys kasvoi noin viidellä prosentilla vuonna 2021. Vuoden 2022 lukuja ei ole tästä tilastosta vielä saatavilla.

### **Vuonna 2022 Turussa tilastoitiin vuosituhanen voimakkain väestönkasvu**

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Turun väkiluku kasvoi yli 2700 henkilöllä vuonna 2022. Vuosimuutos oli korkein koko 2000-luvulla. Aiemmin tämän vuosituhanen aikana Turun väestönmuutos oli ylittänyt 2000 henkilöä vuosina 2015 ja 2017. Vuoden 2022 poikkeuksellisen korkeaan väestönkasvuun lienee osittain vaikuttanut pandemiavuosien 2020 ja 2021 poikkeuksellisen vähäinen väkiluvun kasvu.

Vuoden 2022 lopussa Turussa oli 197 900 asukasta. Edellisten vuosien tavoin Turun väkiluvun kasvu muodostui vuonna 2022 kokonaan merkittävästä muuttovoitosta, sillä luonnollinen väestönlisäys pysyi negatiivisena painuen entistä enemmän miinukselle (-502 henkilöä).



Nettomaahanmuutto voimistui entisestään (+1908 henkilöä), ja vuonna 2021 miinuksella käväissyt kuntien välinen nettomuutto palasi yli 1300 henkilön verran positiiviseksi.

Turun seutukunnan muista kunnista väestö jatkoi vähenemistään Mynämäellä ja Nousiaisissa, ja myös Sauvossa väkiluvun muutos kääntyi negatiiviseksi. Muissa seutukunnan kunnissa (Kaarina, Lieto, Masku, Naantali, Paimio, Raisio ja Rusko) väestönmuutos oli positiivinen. Voimakkainta väkiluvun kasvu oli vuonna 2022 jälleen Kaarinassa, jossa asukasluku kasvoi hieman yli 300 asukkaalla. Myös Liedon ja Naantalın väkiluku kasvoi yli 200 henkilöllä vuonna 2022.

## RAKENTAMINEN

### **Asuntorakentamisen volyymit kasvoivat Turussa vuonna 2022**

Koko Suomessa aloitettiin vuonna 2021 noin 47 000 asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun ennätysmäärä. Vuoden 2022 aikana asuntorakentamisen volyymit kääntyivät laskuun Venäjän aloittaman hyökkäyssodan, rakennuskustannusten nousun ja yleisen taloudellisen epävarmuuden takia. Asuntoaloitusten määrä pysyi yhä suhteellisen korkeana, noin 38 000 asunnossa vuonna 2022, mutta etenkin vuoden loppupuoliskolla rakentaminen hidastui kaikkialla Suomessa.

Turku oli kuitenkin suurista kaupungeista ainoa, jossa aloitusmäärät kasvoivat viime vuonna. Vuonna 2022 Turussa aloitettiin Tilastokeskuksen alustavien tietojen

mukaan 3648 asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun ennätysmäärä ja lähes 25 prosenttia vuoden 2021 edellistä ennätysvolyyymia enemmän. Myös myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä kasvoi voimakkaasti edellisvuodesta, ja niissäkin kirjattiin tämän vuosituhannen korkein lukema, kun lupa myönnettiin 3935 asunnolle. Valmistuneiden asuntojenkin lukumäärä Turussa kasvoi edellisvuodesta noin tuhannella vajaaseen 3000 asuntoon vuonna 2022. Sekä aloitettujen asuntojen että myönnettyjen lupien määrässä Turku nousi vuonna 2022 jopa Suomen kolmannelle sijalle Helsingin ja Espoon jälkeen. Valmistuneiden asuntojen lukumäärässä Turku oli viidentenä, kun Helsingissä, Espoossa, Tampereella ja Vantaalla valmistui asuntoja Turkua enemmän. [1]

Turun seudun muista kunnista eniten asuntoaloituksia oli vuonna 2022 Raisiossa, jossa aloitusten määrä lähes kolminkertaistui edellisestä vuodesta 374 asuntoon. Kaarinassa aloitettiin Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan 353 asunnon rakentaminen. Sekä Liedossa että Naantalissa oli vähän yli 150 asuntoaloitusta vuonna 2022.

Kokonaan vuokratäyttöön tulevien rakennusten osuus uudisrakentamisesta on pysynyt hyvin merkittävänä. KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Turkuun

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

valmistui yli 1900 asuntoa kokonaan vuokratyöskäyttöön tulevissa rakennuksissa vuonna 2022, ja vuoden 2023 maaliskuussa rakenteilla oli yli 2800 vuokra-asuntoa. Rakennuttajina näissä hankkeissa toimii monenlaisia toimijoita: useita kotimaisia asuntosijoitusyhtiöitä ja rahastoja, ulkomaisia sijoittajia ja yleishyödyllisiä toimijoita. Tuettua asuntokantaa rakennuttavat Turun seudulle tällä hetkellä esimerkiksi TVT Asunnot, Raision Vuokra-asunnot ja A-Kruunu. Ulkomaisista sijoittajista etenkin Niamilla ja NREP:llä on merkittäviä asuntohankkeita käynnissä Turussa.

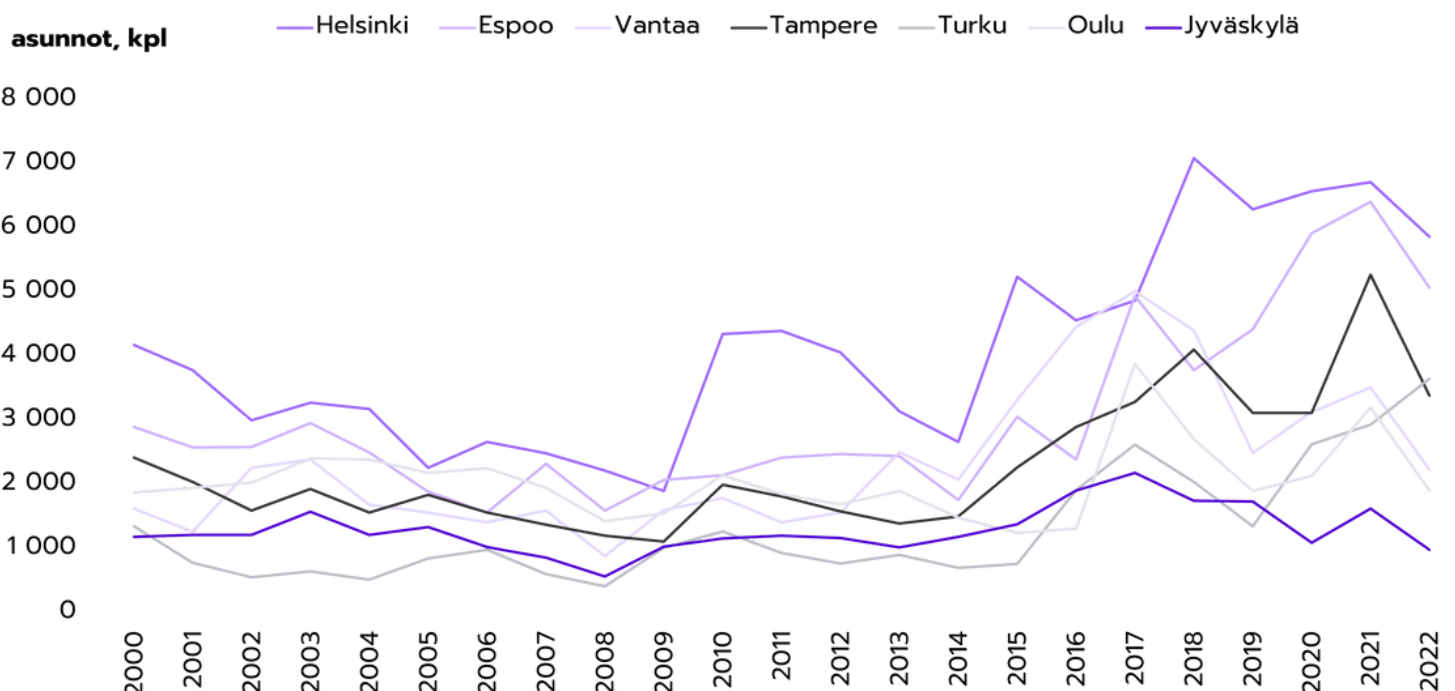
Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta ylitti Tilastokeskuksen mukaan Turussa vuoden 2021 aikana jo 50 prosentin rajan, ja oli vuoden 2021 lopussa 51 prosenttia. Turku on noussut tässä tilastossa viime vuosina Suomen

kaupunkien kärkipaikalle. Myös Tampereella ja Helsingissä noin puolet kaikista asunnosta on vuokra-asuntoja.

### Uusia toimitilahankkeita käynnistetty vain vähän

Toimitilarakentamisen volyymit ovat puolestaan laskeneet Turun seudulla, kun moni hanke on hiljattain valmistunut eikä uusia ole juurikaan käynnistetty. Tuotannollisten kiinteistöjen kanta kasvoi voimakkaasti viime vuonna, kun useita merkittäviä logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä valmistui sekä Turkuun että naapurikuntiin. KTI:n seurannan mukaan vuonna 2022 Turun seudulle valmistui yhteensä jopa noin 45 000 neliötä uutta tuotannollista tilaa, joka oli korkein vuosittainen luku 2010- ja 2020-luvuilla. Nyt tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen vetää kuitenkin henkeä.

### Aloitettut asuntorakennushankkeet suurimmissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Myös useampi uusi liikekiinteistöhanke on valmistunut kuluneen vuoden aikana, mutta hankkeet ovat pääosin olleet melko pieniä. Etenkin Turun naapurikuntiin on valmistunut tilaa vievän kaupan liikekiinteistöjä vuonna 2022 ja alkuvuodesta 2023. Maaliskuussa 2023 seudulla oli käynnissä pari uutta liiketilahanketta Kaarinassa ja Raisiossa.

Merkittäviä uusia toimistokiinteistöjä valmistui vuonna 2022 puolestaan vain yksi, Turun Teknologiakiinteistöjen Kupittaalalle rakennuttama 8 500 neliön CivilCity -toimistotalo. Lisäksi uutta toimistotilaa on valmistunut jonkin verran esimerkiksi tuotannollisten kiinteistöjen yhteyteen. Suurin käynnissä oleva toimistohanke maaliskuun 2023 tilanteessa on Itäharjun alueelle nouseva 4 000 neliön InfraCity B -hanke, joka sekin on Turun Teknologiakiinteistöjen rakennuttama.

## KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

### Kiinteistökauppamarkkinat hiljenivät loppuvuodesta

Koko Suomen vuoden 2022 kiinteistökauppavolyymi ylsi KTI:n tilastoissa 7,3 miljardiin euroon. [2] Kaupankäynti hidastui selkeästi vuoden loppua kohden taloustilanteen epävarmuuden kasvaessa. Ensimmäisen vuosipuoliskon kiinteistökauppavolyymi ylsi lähes 4,5 miljardiin euroon, joka oli kaikkien aikojen korkein tammi-kesäkuun

volyymi. Kolmannella vuosineljänneksellä volyymi laski 1,5 miljardiin euroon ja loka-joulukuussa noin 1,3 miljardiin euroon. Vuosivolyymi oli vilkkaan alkuvuoden ansiosta lopulta muutaman prosentin korkeampi kuin vuonna 2021, ja myös vuosia 2019 ja 2020 korkeampi. Vuosi 2023 on alkanut kiinteistökauppamarkkinoilla sangen hiljaisissa merkeissä, ja ensimmäisen vuosineljänneksen volyymi jäi vain hieman yli 400 miljoonaan euroon.

Asuntokiinteistöt olivat toista vuotta peräkkäin kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori 29 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymista (2,1 mrd euroa). Yhteiskuntakiinteistöt muodostivat yli viidenneksen vuoden 2022 kokonaisvolyymista ja niiden volyymi oli ennätyksellisesti noin 1,6 miljardia euroa. Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymia nostivat viime vuonna useat kaupunkien tekemät suuret kaupat.

Toimistokiinteistöjen kaupankäynti puolestaan laski matalimmalle tasolleen vuoden 2014 jälkeen, noin 1,2 miljardiin euroon, mikä vastasi 17 prosenttia kokonaisvolyymistä. Sekä liike- että tuotannollisten kiinteistöjen osuus vuoden 2022 kokonaisvolyymista oli noin 16 prosenttia. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä kauppvoja tehtiin harvakseltaan kaikilla merkittävimmillä kiinteistösektoreilla.

### Turun seudun kiinteistökauppavolyymi nousi ennätyslukemiin vuonna 2022

Turun seudun merkittävien kiinteistökauppojen vuosivolyymi ylsi vuonna 2022 noin 420 miljoonaan euroon,

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

eli yli 25 prosenttia vuotta 2021 korkeammaksi. Volyymi oli korkein vuodesta 2006 alkavissa KTI:n tilastoissa. Edellinen ennätysvolyymi oli vuonna 2019 saavutettu 410 miljoonaa euroa. KTI tilastoi vuonna 2022 yhteensä noin 30 vähintään miljoonan euron kiinteistökauppaa Turun seudulla. Lukumäärä oli samaa tasoa kuin vuonna 2021, mutta kauppojen keskikoko oli suurempi.

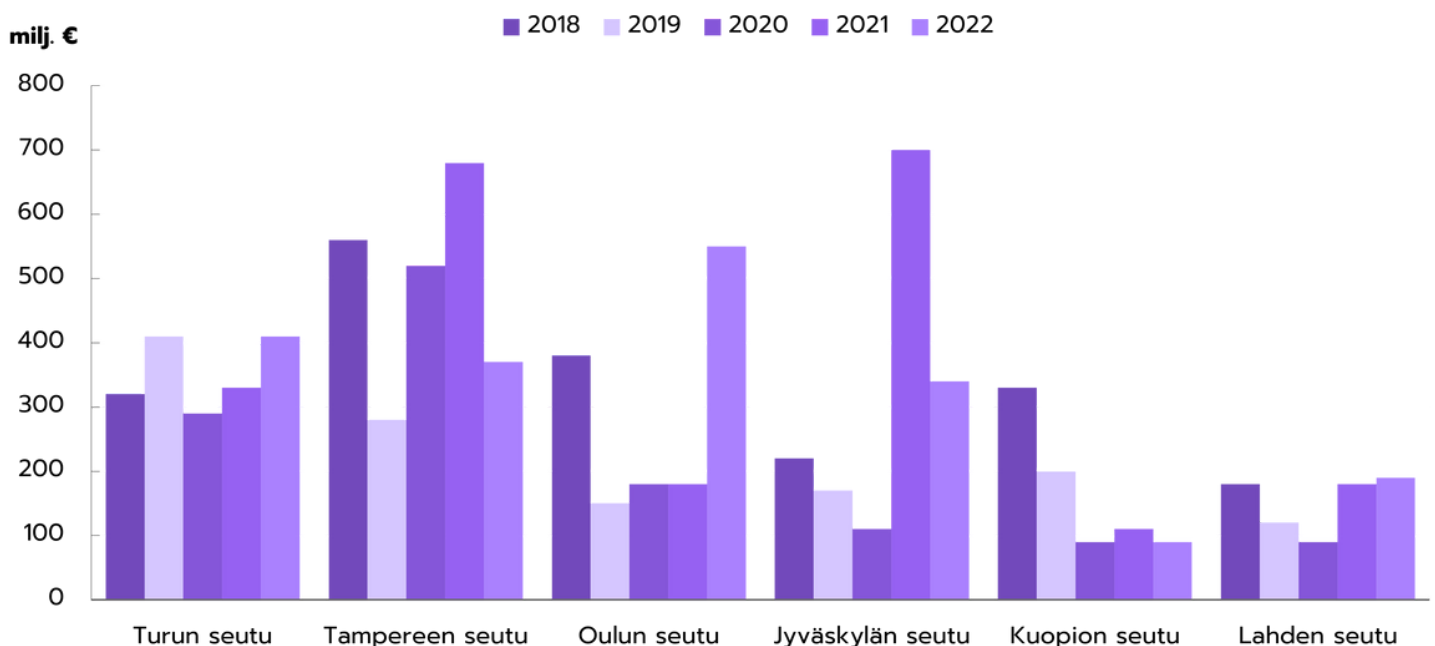
Turun seudun volyymi oli vuonna 2022 kaupunkiseuduista kolmanneksi korkein. Pääkaupunkiseutu on perinteisesti aivan omilla lukemillaan, ja vuonna 2022 pääkaupunkiseudun volyymi oli noin 3,7 miljardia euroa. Oulun seudulla kaupankäyntivuosi oli poikkeuksellisen vilkas, ja volyymi nousi siellä reilusti yli 500 miljoonaan euroon, mutta kaikki muut suuret kaupunkiseudut jäivät Turun taakse. Tampereen ja Jyväskylän seuduilla kaupankäyntivolyymit laskivat selvästi

edellisvuodesta 350 miljoonan euron tuntumaan, kun taas Lahdessa 190 miljoonan euron volyymi oli seudun normaalitasoon nähden korkea. Kuopiossa volyymi jäi edellisten vuosien tavoin 100 miljoonan euron paikkeille. Myös esimerkiksi Seinäjoella ja Vaasassa tehtiin yksittäisiä suuria kiinteistökauppoja viime vuonna.

### Kaupankäynti aktiivisinta asuntokiinteistösektorilla

Miljoonakauppoja tehtiin vuonna 2022 Turun seudulla kaikilla pääkiinteistösektoreilla hotelleja lukuun ottamatta. Ostajina kaupoissa oli etenkin ulkomaisia sijoittajia ja kotimaisia kiinteistösijoitusrahastoja. Aktiivisinta kaupankäynti oli vuokra-asuntokiinteistöissä, joista solmittiin useita merkittäviä kauppia vuonna 2022.

### Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Esimerkiksi Evlin, Taalerin ja Aktian kiinteistösijoitusrahastot tekivät yli 100 asunnon hankintoja Turussa.

Yhteiskuntakiinteistöistä tehtiin muutama transaktio viime vuonna. Suurin kauppa solmittiin maaliskuussa, kun yhdysvaltalainen Medical Properties Trust osti Pohjola Vakuutukselta Suomesta neljä sairaalakiinteistöä, joista yksi sijaitsee Turussa. Belgialainen Cofinimmo investoi 15 miljoonaa euroa Raisioon rakennettavaan ikäihmisten palvelutaloon.

Toimitilakiinteistökauppoja tehtiin etenkin tuotannollisista kiinteistöistä, kun taas toimisto- ja liikekiinteistöjen kaupankäynti oli vuoden 2021 tavoin melko vähäistä. Esimerkiksi ruotsalainen Nyfosa ja CapManin pohjoismainen kiinteistösijoitusrahasto hankkivat Turun seudulta tuotannollisia kiinteistöjä vuonna 2022. Yhdessä vuoden suurimmista toimitilakiinteistökaupoista terveydenhuollon testejä valmistava Radiometer Turku Oy osti omassa käytössään olevan kiinteistön yksityiseltä sijoittajalta. Skanssin alueella sijaitseva 12 600 neliön laajuinen kiinteistö sisältää toimisto-, laboratorio- ja tuotantotiloja. Senaatti-kiinteistöt myi Aninkaistenkadulla tyhjillään olevan, aiemmin Verohallinnon käytössä olleen Koy Turun Matintalon Rakennusliike Laptille, joka aikoo purkaa kohteen ja rakentaa sen paikalle asuinrakennuksen.

Lisäksi turkulaisia kiinteistöjä vaihtoi omistajaa osana isoja salkkukauppoja. Esimerkiksi Kojamo osti NREPiltä 942 asuntoa eri puolilta Suomea ja ruotsalainen Nyfosa osti Partners Groupilta 43

toimitilakiinteistön salkun. Nämä molemmat salkut sisälsivät kiinteistöjä myös Turusta.

### **Ulkomaisen sijoittajakysynnän odotetaan laskevan**

Korkojen nousu, rahoituksen saatavuuden tiukkeneminen ja yleinen talouden epävarmuus vähentävät kaupankäynnin edellytyksiä lähitulevaisuudessa. Valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa [3] kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien kehityksestä kääntyivät negatiivisiksi vuoden 2022 aikana. Etenkin ulkomaisen sijoittajakysynnän kehitysodotukset romahtivat vuoden edetessä. Syksyllä 2021 jopa 80 prosenttia kyselyn vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana, mutta odotukset muuttuivat nopeasti Venäjän aloitettua hyökkäyssodan Ukrainassa. Lokakuun 2022 Rakli-KTI

Toimitilabarometrissa yli 60 prosenttia vastaajista ennakoii ulkomaiseen sijoittajakysyntään laskua, ja sen saldoluku putosi lähes yhtä matalaksi kuin koronakriisin puhjetessa, -47:ään. Myös kotimaisen sijoittajakysynnän odotusten saldoluku putosi lievästi miinukselle, kun viime vuosina vilkkaasti kauppaa tehneiden kiinteistörahastojen sijoitusmahdollisuudet kiristyvät.

*[3] KTI toteuttaa yhteistyössä Raklin kanssa kahdesti vuodessa Rakli-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2022 barometriin vastasi 49 asiantuntijaa.*



Uusia ulkomaisia kiinteistösijoittajia on silti tullut Suomeen sodan aikanaikin, ja entuudestaan Suomessa toimivat ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet salkkujaan. Yhteensä ulkomaiset ammattisijoittajat ostivat vuonna 2022 Suomessa kiinteistöjä noin 3,5 miljardilla eurolla. Toisella vuosipuoliskolla ulkomaisten sijoitusten euromääräinen volyymi oli noin 20 prosenttia ensimmäistä vuosipuoliskoa matalampi, mutta toisaalta ulkomaisten sijoittajien osuus kaupoista kasvoi vuoden loppua kohti. Alkuvuodesta suuria kauppvoja tekivät useat Pohjoismaiden ja jopa Euroopan ulkopuolelta tulevat sijoittajat, mutta pohjoismaisten sijoittajien osuus kaikista ulkomaisten sijoittajien tekemistä kaupoista kasvoi viime vuoden loppua kohti mentäessä.

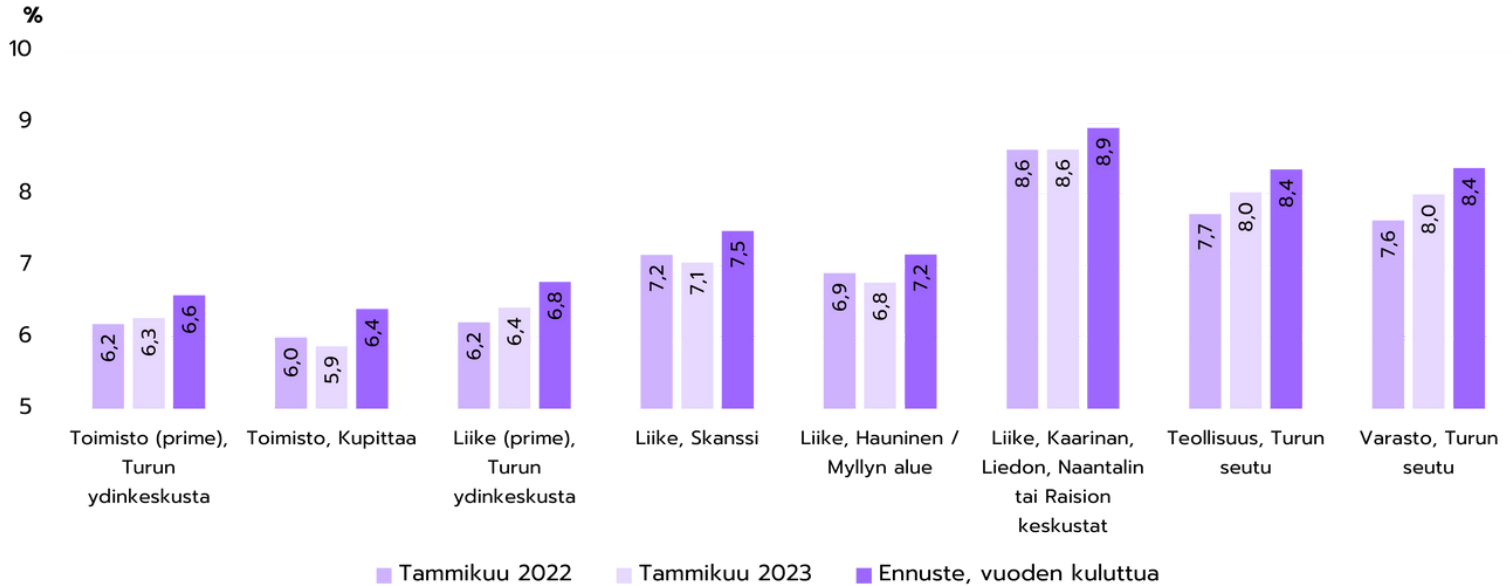
Tammi-helmikuussa 2023 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa [4] Turun paikalliset asiantuntijat ennakoivat kauppavolyymien laskevan kaikilla toimitilakiinteistösektoreilla. Etenkin liikekiinteistöjen näkymät olivat negatiivisia, sillä jopa 85 prosenttia vastaajista arvioi liikekiinteistöjen kauppavolyymien laskevan. Myös toimisto- ja tuotannollisissa kiinteistöissä Turun seudun näkymät olivat barometrissa Tampereen, Oulun ja Jyväskylän seutuja negatiivisempia.

*[4] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin talvella 2023 yhteensä 42 vastausta. Turun seudun kysymyksiin vastasi barometrissa 15 kiinteistöalan asiantuntijaa.*

### **Kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat nousussa**

Korkojen nousu ja epävarma taloustilanne nostavat kiinteistöjen tuottovaatimuksia, jotka ovat monin paikoin olleet ennätysellisen matalalla tasolla viime vuosina. Esimerkiksi Helsingin keskustassa hyvälaatuisten toimistojen keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi lokakuun Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 3,8 prosenttiin, eli 0,4 prosenttiyksikköä kevättä 2022 korkeammaksi. Tämän jälkeen sijoittajakysynnän hiljeneminen ja epävarmuuden kasvu ovat nostaneet tuottovaateita entisestään. Myös Turussa prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat olleet historiallisen matalalla tasolla, mutta kääntyivät useimmilla osamarkkinoilla nousuun vuoden 2022 aikana. Vuoden 2023 alussa tehdyssä Alueellisessa toimitilabarometrissa paikalliset asiantuntijat arvioivat Turun keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 6,3 prosenttia, joka oli 0,1 prosenttiyksikköä viime vuotta korkeampi lukema. Kupittaalalla barometrin keskimääräinen arvio toimistojen tuottovaatimuksesta kuitenkin laski yhä hieman viime vuodesta ja oli 5,9 prosenttia. Vuoden 2023 aikana Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat toimistojen tuottovaatimusten nousevan keskustassa 0,3 ja Kupittaalalla peräti 0,5 prosenttiyksikköä.

Turun keskustassa sijaitsevan hyvälaatuisten liikekiinteistön tuottovaatimus nousi puolestaan

**Toimitilojen nettotuottovaatimukset**

*Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2023*

Alueellisessa toimitilabarometrissa 0,2 prosenttiyksiköllä 6,4 prosenttiin ja tämän vuoden aikana sen arvioitiin nousevan 6,8 prosenttiin. Sekä Haunisen että Skanssin alueilla barometrin vastaajat arvioivat liikekiinteistöjen tuottovaatimusten 0,1 prosenttiyksikköä viime vuotta matalammiksi, mutta nousevan vuonna 2023 keskustan tavoin noin 0,4 prosenttiyksiköllä. Myös Turun seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset kääntyivät barometrissa selkeään nousuun.

### **Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot kääntyivät laskuun**

Tuottovaatimusten nousun myötä sijoituskiinteistöjen markkina-arvot ovat laskeneet lähes kautta linjan. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin [5] kokonaistuotto laski vuonna 2022 0,6 prosenttiin, joka oli

vuosituhannen vaihteessa aloitetun Kiinteistöindeksin historian matalin tuotto. Kokonaistuotto muodostui 4,2 prosentin nettotuottoasteesta ja -3,4 prosentin arvonmuutoksesta.

Korkeimman kokonaistuoton tarjosivat toista vuotta peräkkäin tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erilaisia logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä. Tuotannolliset kiinteistöt olivat ainoa kiinteistösektori, jossa arvonmuutos pysyi positiivisena, ja sektorin kokonaistuotoksi mitattiin 10,2 prosenttia. Viime vuosina hyvin

*[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2022 aineistossa oli Turun seudulta mukana 163 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 2,1 miljardia euroa.*

tuottaneiden vuokra-asuntokiinteistöjen markkina-arvot puolestaan laskivat vuonna 2022 yli viidellä prosentilla, ja niiden kokonaistuotto painui -2,6 prosenttiin, eli kaikista kiinteistösektoreista matalimmaksi.

Turun seudulla sijaitsevien kiinteistöjen arvonmuutos oli vuonna 2022 noin kaksi prosenttia negatiivinen. Nettotuottoaste pysyi ennallaan 5,3 prosentissa, joten kokonaistuotoksi mitattiin Turun seudulla 3,2 prosenttia. Asuntojen ja liikekiinteistöjen markkina-arvojen lasku jäi Turussa melko lieväksi, kun taas toimistojen markkina-arvot laskivat enemmän ja niiden kokonaistuotto painui lähelle nollaa.

## VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

### **Toimistotilojen käyttöön kohdistuu yhä uusia paineita**

Koronapandemian vaikutukset toimistotilojen käyttöön pysyttelevät edelleen epäselvinä, kun yritykset hakevat etä- ja hybridityön toimintamallejaan. Useimmissa yrityksissä etätöiden määrä on jäämässä huomattavasti pandemiaa edeltävää aikaa korkeammalle tasolle, mikä osaltaan vähentää tilatarvetta. Toisaalta monipuoliset hybridityömallit asettavat tiloille entistä korkeampia laatuvaatimuksia, kun toimistoilta tulee löytyä niin viihtyisiä ja toimivia tiimityötiloja kuin rauhallisempia tiloja keskittymistä vaativaan työskentelyyn ja virtuaalikokouksille.

Tämänhetkinen toimintaympäristö luo osaltaan uusia paineita tilankäytölle, kun yritysten huomio kiristyyssä

taloustilanteessa kiinnittyy herkästi kustannuksiin. Tehottomassa käytössä olevista tilaresursseista saatetaan hakea säästöjä - etenkin, mikäli yrityksen tilanne edellyttää leikkauksia myös henkilöstö- ja muihin kustannuksiin. Kärjistyessään tilanne voi johtaa toimistomarkkinoilla esimerkiksi laajenevaan alivuokrausaktiiviteettiin, mikäli ennen pandemiaa on sitouduttu senhetkisillä oletuksilla pitkiin vuokrasopimuksiin.

Odotukset toimistotilojen tarpeelle ovat pääsääntöisesti laskusuuntaisia. Tilanne näkyy jo nyt useimmissa suurissa kaupungeissa negatiivisena toimistotilojen nettokäyttöönottona ja kasvavana vajaakäyttönä. Turun toimistotilojen vajaakäyttöaste kuitenkin laski Catellan mukaan vuoden 2022 aikana 7,0 prosentista 6,1 prosenttiin, joka vastaa noin 54 000 tyhjää toimistoneliötä. Turun vajaakäyttöaste oli vuoden 2022 lopussa suurista kaupungeista toiseksi matalin Oulun jälkeen. Esimerkiksi Tampereella ja pääkaupunkiseudulla tyhjän tilan suhteellinen osuus oli huomattavasti korkeampi. Myös suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa tyhjän toimistotilan määrä väheni Turussa viime vuonna. Syksyllä 2022 Turun toimistotilojen käyttöaste oli KTI:n tietokannassa 93,0 prosenttia. Liiketilojen vajaakäyttöaste laski Catellan mukaan Turussa vuoden 2022 aikana niukasti 3,6 prosentista 3,5 prosenttiin, ja tuotannollisten tilojen vajaakäyttöaste pysyi edelleen vakaana ja varsin matalana 1,9 prosentissa.

Alueellisessa toimitilabarometrissa 36 prosenttia vastaajista arvioi toimistojen vajaakäytön kasvavan Turussa vuoden 2023 aikana, mutta toisaalta viidennes odotti vajaakäytön vähenevän. Toimistojen vajaakäyttöodotukset olivat pääkaupunkiseudun ulkopuolisista kasvukeskuksista selkeästi negatiivisimpia Tampereella. Oulussa ja Jyväskylässä vajaakäyttöodotusten saldoluvut olivat Turun tavoin niukasti miinuksella.

Liiketilojen tulevaisuudennäkymät olivat selvästi toimistoja negatiivisempia, sillä yli puolet vastaajista arvioi liiketilojen vajaakäytön kasvavan Turussa vuoden 2023 aikana. Tämä näkemys oli myös muita kaupunkeja negatiivisempi. Toisaalta myös vuoden 2022 alussa Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat liiketilojen vajaakäytön nousevan tulevan vuoden aikana, mutta

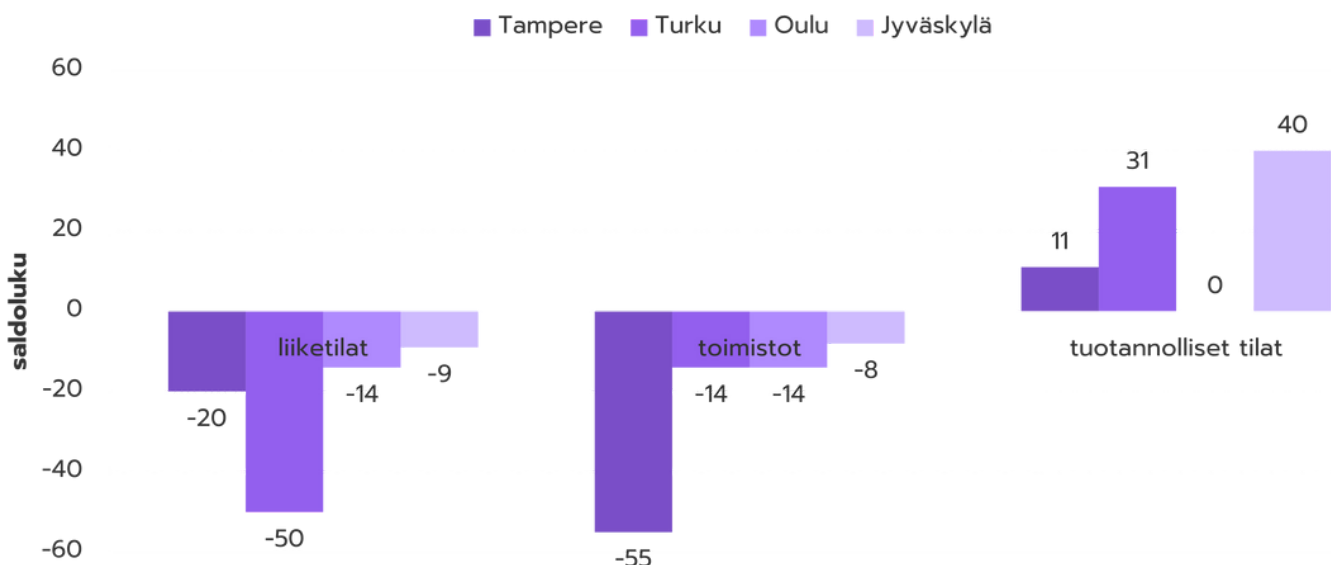
näin ei siis kuitenkaan tapahtunut. Tuotannollisten tilojen näkymät olivat toimistoja ja liiketiloja positiivisempia, sillä lähes 40 prosenttia vastaajista arvioi vajaakäytön vähenevän vuoden 2023 aikana ja saldoluku pysyi selvästi positiivisena.

### Toimistovuokrien nousu keskustassa ja Kupittaalalla jatkuu

Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat talvella 2023 hyvän toimistotilan markkinavuokratasoksi Kupittaalalla keskimäärin 21,8 euroa ja Turun keskustassa 21,3 euroa neliöltä. Nämä arviot olivat yli 1,5 euroa korkeampia kuin viime vuoden vastaavassa barometrissa. Näillä alueilla lähes 60 prosenttia barometrin vastaajista odotti

### Tyhjien tilojen määrän kehitysodotukset

*Saldoluku = tyhjien tilojen määrän pienenemiseen ja tyhjien tilojen määrän kasvuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tyhjien tilojen määrän vähenevän eli vajaakäytön pienenevän.*

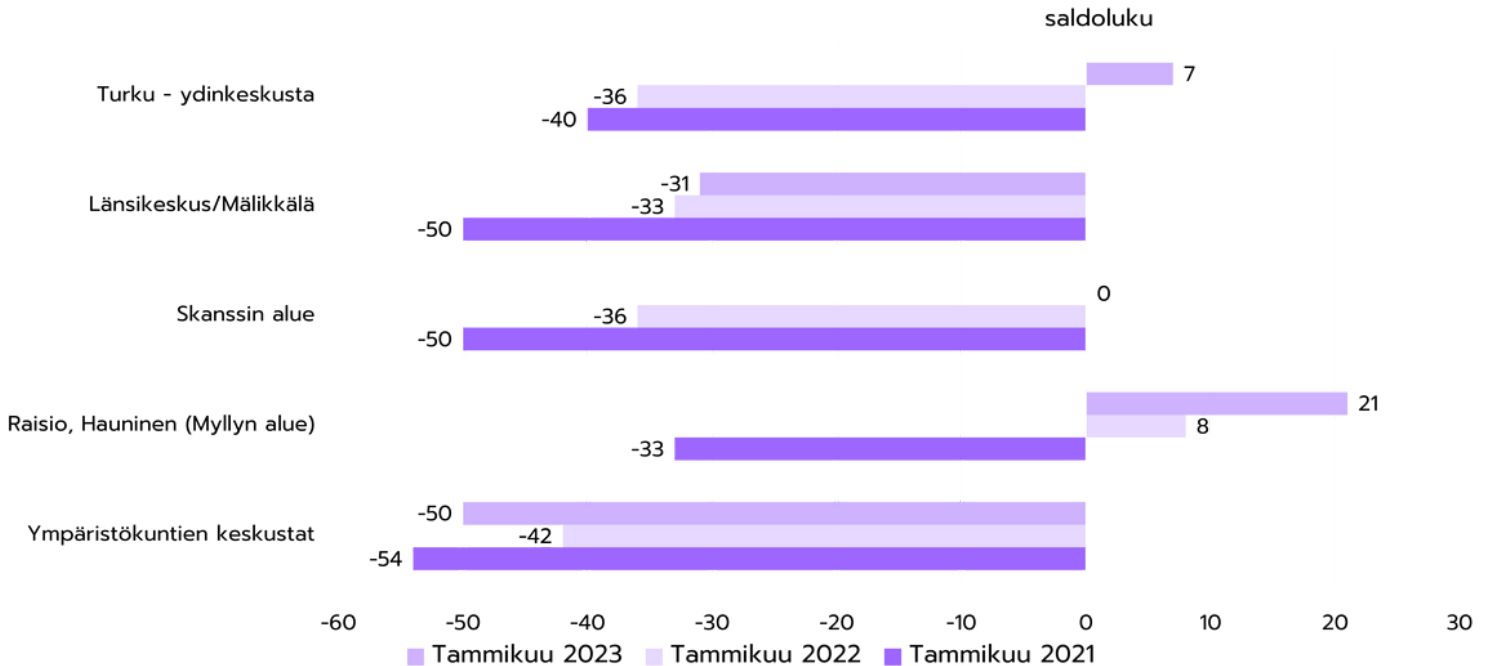


Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2023



### Liiketilavuokrien kehitysodotukset

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



*Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri*

toimistovuokrien nousevan myös tulevan vuoden aikana. Ydinkeskustan lähiympäristössä ja naapurikuntien keskustoissa useampi vastaaja puolestaan ennakoivat toimistovuokrien laskua kuin nousua. KTI:n vuokratietokannassa Kupittaa alueen toimitilatojen mediaanineliövuokra oli 19,8 euroa syyskuussa 2022, eli euron verran korkeampi kuin vuotta aiemmin.

### Ydinkeskustan liiketilojen vuokraodotukset kääntyivät niukasti positiivisiksi

Turun keskustan liiketilavuokrien tulevaisuudennäkymät kääntyivät barometrissa positiivisiksi. Kahtena edellisenä vuonna keskustan liiketilavuokraodotusten saldoluku oli barometrissa selkeästi negatiivinen, mutta

nyt saldoluku nousi lukemaan +7. Myös Skanssin alueella saldoluku nousi selkeästi viime vuodesta, ja yhtä moni vastaaja arvioi nyt liiketilavuokrien siellä laskevan kuin nousevan. Korkein liiketilavuokraodotusten saldoluku oli kolmatta vuotta peräkkäin Haunisen alueella, jossa lähes 30 prosenttia vastaajista ennakoivat liiketilavuokrien nousua. Länsikeskuksen / Mälikkälän alueella saldoluku pysyi selkeästi negatiivisena, kuten myös naapurikuntien keskustoissa.

Tuotannollisissa tiloissa markkinanäkymät olivat vuoden 2022 alussa varsin positiivisia, ja vuokraodotusten saldoluvut barometrissa korkeita. Tänä talvena vuokraodotukset puolestaan laskivat kaikilla osamarkkinoilla talven 2022 korkeista lukemista ja kääntyivät muutamalla alueella negatiivisiksi.

Odotukset olivat positiivisimpia Avantin ja Tuulissuon alueella Liedossa sekä Urusvuoren-Kärsämäen-Runosmäen alueella Turussa. Näillä alueilla tuotannollisten tilojen vuokraodotusten saldoluku oli +20.

### Turun asuntovuokrien vuosimuutos 1,9 prosenttia

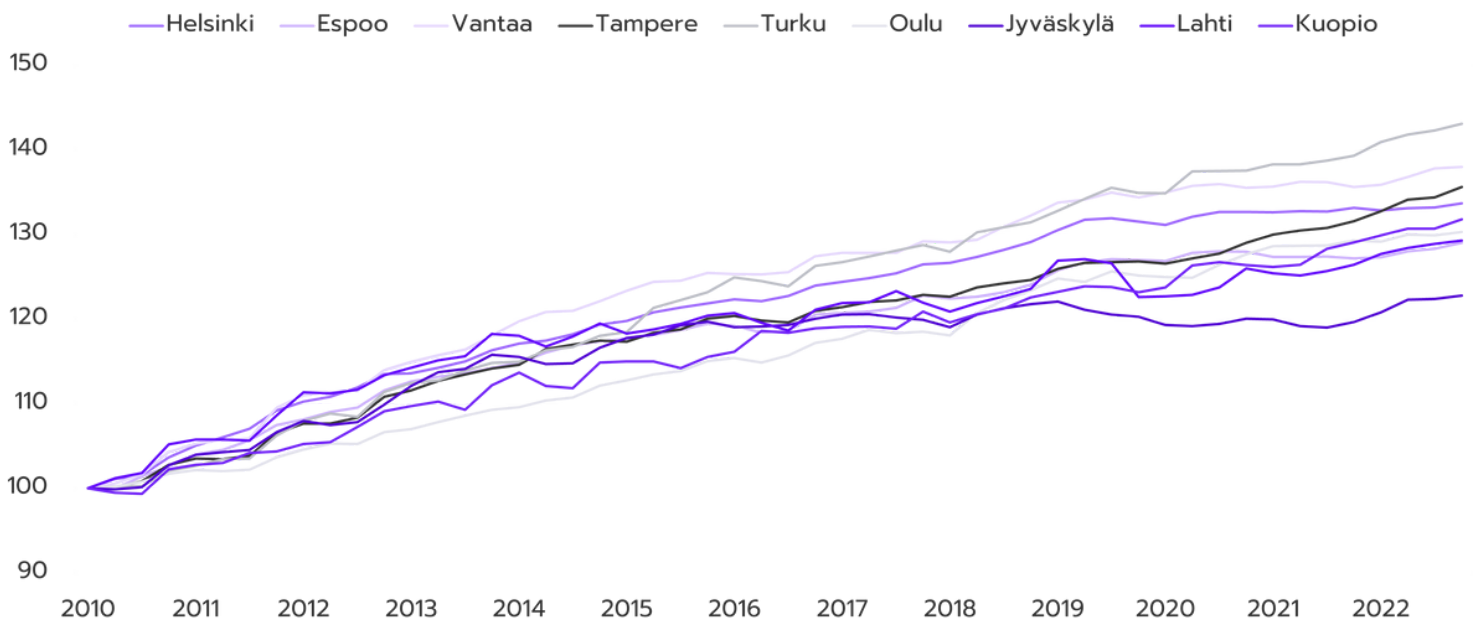
Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta johtivat 2020-luvun alussa vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteiden laskuun etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta myös useissa muissa suurissa kaupungeissa. KTI:n tietokannassa Turun vapaarahoitteen vuokra-asuntokannan käyttöaste on vaihdellut pääasiassa 95-97 prosentin välillä 2020-luvun aikana. Maaliskuussa 2023 Turun vuokra-asuntojen käyttöaste oli 95,2 prosenttia. Vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteet olivat

myös Tampereella ja Jyväskylässä 95 prosentin tuntumassa ja Oulussa 96 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla, Lahdessa ja Kuopiossa käyttöaste oli selkeästi Turkua matalampi.

Turun asuntovuokrien nousu on viime vuosina jatkunut useimpia muita suuria kaupunkeja vahvempana. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava Turun vuokraindeksi nousi 1,9 prosenttia maaliskuun 2022 ja maaliskuun 2023 välisenä aikana. Vuokrien kasvu oli voimakkainta kaksioissa, joissa Turun vuokraindeksin vuosimuutos oli noin +2,3 prosenttia. Turun vuosimuutos oli nyt yli 100 000 asukkaan kaupungeista neljänneksi korkein. Muista suurista kaupungeista asuntovuokraindeksin vuosimuutos oli hivenen yli kaksi prosenttia Tampereella, Oulussa ja

### Asuntovuokraindeksit

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



*Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot*

Jyväskylässä. Kuopiossa ja Lahdessa uusien asuntovuokrien indeksit nousivat noin 1,5 prosenttia, Vantaalla sekä Espoossa noin prosentin ja Helsingissä vuosimuutos jäi vain +0,1 prosenttiin.

Koko voimassa olevaa vuokrasopimuskantaa kuvaava niin kutsuttu vallitsevien vuokrien indeksi nousi maaliskuun 2022 ja maaliskuun 2023 välisenä aikana Turussa 2,1 prosenttia, Tampereella 2,8 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla keskimäärin 0,9 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Indeksien vuosinousu jäi kaikissa suurissa kaupungeissa selkeästi inflaatiota matalammaksi, eli vallitsevassa markkinatilanteessa vuokrien indeksikorotukset ovat siis jääneet huomattavasti yleistä hintatason muutosta maltillisemmiksi.

Raklin vuokra-asuntobarometrissa [6] Turun asuntovuokrien kehitysodotukset ovat olleet Tampereen ohella muita suuria kaupunkeja positiivisempia parina viime vuonna. Tuoreimmassa, maaliskuussa 2023 toteutetussa barometrissa Turun seudun vuokraodotukset laskivat hieman verrattuna syyskesällä 2022 tehtyyn edelliseen barometriin, mutta saldoluvut pysyivät yhä korkeina. Yli 60 prosenttia tämän barometrin vastaajista arvioi pienten asuntojen (yksiöt ja kaksiot) vuokrien nousevan ja suurissa asunnoissa nousua ennakoi Turussa yli 70 prosenttia vastaajista.

*[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 2023 barometriin vastasi 59 asiantuntijaa.*