

Tampereen seudun kiinteistömarkkinat

KEVÄT 2022



RAKLI

” Tampereella aloitettiin yli 5 400
asunnon rakentaminen vuonna 2021

” Asuntovuokrien
nousu jatkuu

” Liiketilamarkkinoiden näkymät
ovat kääntyneet positiivisiksi

” Toimitilakiinteistöjen tuotto-
vaatimukset ovat laskeneet



Tampereen seudun kiinteistömarkkinat

Tampereen väkiluku on kasvanut tasaisesti ja maan sisäinen muuttoliike Tampereelle on pysynyt voimakkaana pandemian aikana. Asuntorakentamisen volyymit ovat yhä nousseet, ja aloitettujen asuntojen määrässä rikottiin 2000-luvun ennätyslukemat vuonna 2021. Myös asuntovuokrien nousu on jatkunut. Kiinteistökauppaa käydään aktiivisesti ja prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat laskeneet ennätysellisen matalalle tasolle. Tampereen Ratikan valmistuminen on tuonut positiivista virettä kaupungin liiketilamarkkinoille. Toimistojen tilakysynnän arvioidaan puolestaan pienenevän. Ukrainan sota hämärtää talousnäkymiä ja kasvattaa kiinteistömarkkinoiden epävarmuutta koko Suomessa.

Pandemian myötä voimakkaasti kasvaneet työttömyysluvut alkoivat keväällä 2021 kääntyä parempaan suuntaan niin Tampereella kuin kaikissa muissakin suurissa kaupungeissa. Tampereen keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2021 työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 12,8 prosenttia, joka oli peräti 2,8 prosenttiyksikköä edellistä vuotta matalampi lukema.

Vuoden 2021 aikana työttömien työnhakijoiden määrä pieneni Tampereella noin 4 400 henkilöllä päättyen vuoden 2021 lopussa samalle tasolle kuin mitä se oli ollut vuoden 2019 lopulla. Tammikuussa 2022 työttömyysaste oli Tamperetta matalampi Espoossa, Helsingissä ja Kuopiossa, mutta muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa työttömiä oli prosentuaalisesti enemmän kuin Tampereella.

Pirkanmaan maakunnassa käypiin hintoihin mitattu bruttoarvonlisäys kasvoi 3–5 prosentin vuosivauhtia vuosina 2016–2019. Pandemian myötä talouskasvu hidastui koko Suomessa, ja Pirkanmaallakin arvonlisäys laski Tilastokeskuksen mukaan 0,8 prosenttiin vuonna 2020. Pirkanmaan bruttoarvonlisäys oli kuitenkin korkeampi kuin muissa suurissa maakunnissa, ja Pirkanmaan lisäksi ainoastaan Pohjois-Pohjanmaalla bruttoarvonlisäys pysyi tuolloin positiivisena. Vuoden 2021 lukuja ei ole tästä maakuntakohtaisesta tilastosta vielä saatavilla, mutta Suomen talous elpyi nopeasti koronakriisin aiheuttamasta notkahduksesta. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 3,5 prosenttia vuonna 2021. Yksityinen kulutus ja investoinnit kehittivät positiivisesti, ja myös edellisenä vuonna voimakkaasti supistunut vienti kääntyi vuonna 2021 yli neljän prosentin kasvuun.

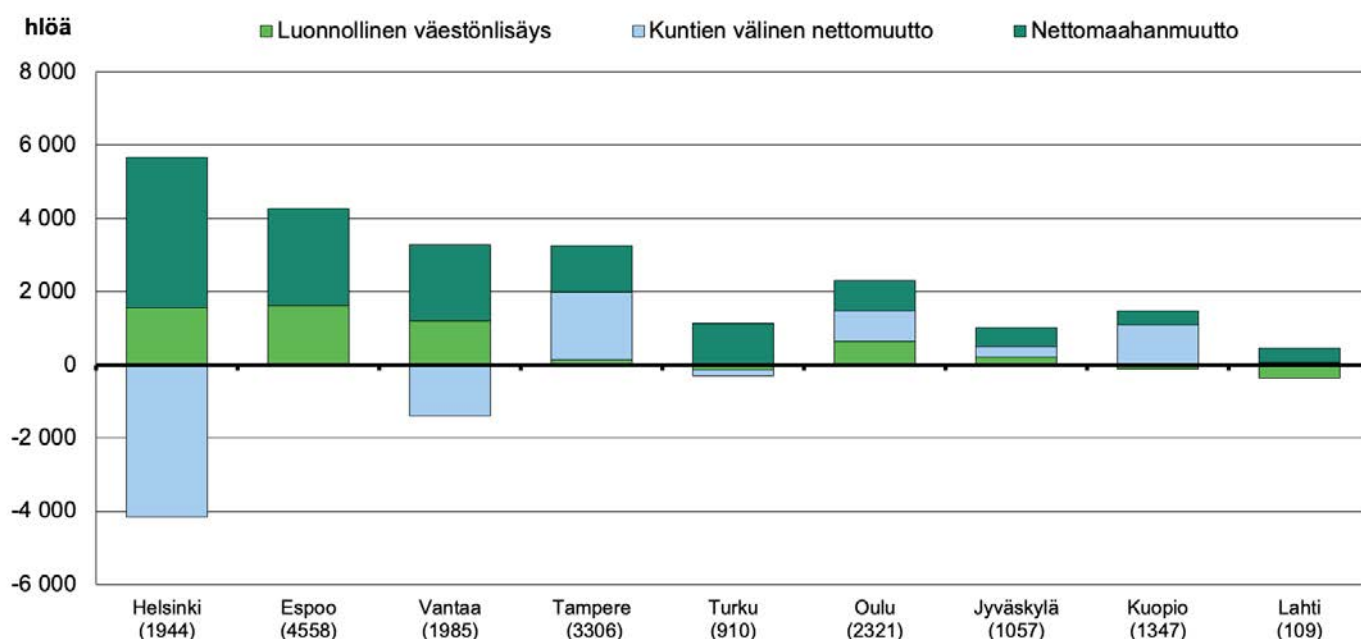
Venäjän aloittama sota Ukrainassa on kuitenkin luonut suurta epävarmuutta tulevalle talouske-

hitykselle. 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 useimmissa maaliskuussa julkaistuissa ennusteissa BKT:n on arvioitu kasvavan 1–2 prosenttia vuonna 2022.

Nettomaahanmuutto kasvoi Tampereella

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Tampereen väkiluku kasvoi vuonna 2021 yli 3 200 asukkaalla, ja vuoden lopussa kaupungissa oli noin 244 300 asukasta. Tampere on pysynyt Suomen kolmanneksi suurimpana kaupunkina, vaikka edellisinä vuosina Vantaan väestönkasvu on ollut selvästi Tampereä voimakkaampaa. Vantaan asukasmäärä on noussut lähes Tampereen rinnalle. Vuonna 2021 Tampereen ero Vantaaseen kuitenkin

Suurimpien kaupunkien väestömuutos 2021



Lähde: Tilastokeskus

kasvoi, ja ero on nyt noin 5 000 asukasta. Tampereen väestönkasvu muodostui viime vuonna etenkin positiivisesta muuttoliikkeestä. Monessa muussa suuressa kaupungissa - esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Jyväskylässä - kuntien välinen nettomuutto on koronapandemian aikana hidastunut selvästi tai kääntynyt jopa negatiiviseksi, mutta Tampereella maan sisäinen nettomuutto on pysynyt vahvana. Vuonna 2021 kuntien välinen nettomuutto kasvatti Tampereen väkilukua yli 1 800 henkilöllä ja myös nettomaahanmuuton kautta tullut väestönlisäys oli edellisiä vuosia suurempi, yli 1 200 henkilöä. Luonnollinen väestönlisäys pysyi hivenen positiivisena.

Myös useimmissa Tampereen naapurikunnissa väestönkasvu jatkui vuonna 2021. Kangasalla, Lempäälässä, Nokialla ja Pirkkalassa väestö kasvoi kussakin viime vuonna yli 300 asukkaalla. Prosentuaalisesti asukasluvun kasvu oli voimakkainta Pirkkalassa, jossa väkiluku kasvoi noin kahdella prosentilla, ja sen myötä kaupungin asukasluku ylitti 20 000 asukkaan rajan. Seutukunnan muista kunnista myös Ylöjärven, Vesilahden ja Pälkäneen väestönmuutos oli positiivinen, ja ainoastaan Orivedellä ja Hämeenkyrössä hieman negatiivinen. Pälkäneellä kyseessä oli ensimmäinen vuosi 2009 jälkeen, kun kunnan väkiluku kasvoi. Koko seutukunnan väkiluku oli vuodenvaihteessa noin 420 000 henkilöä.

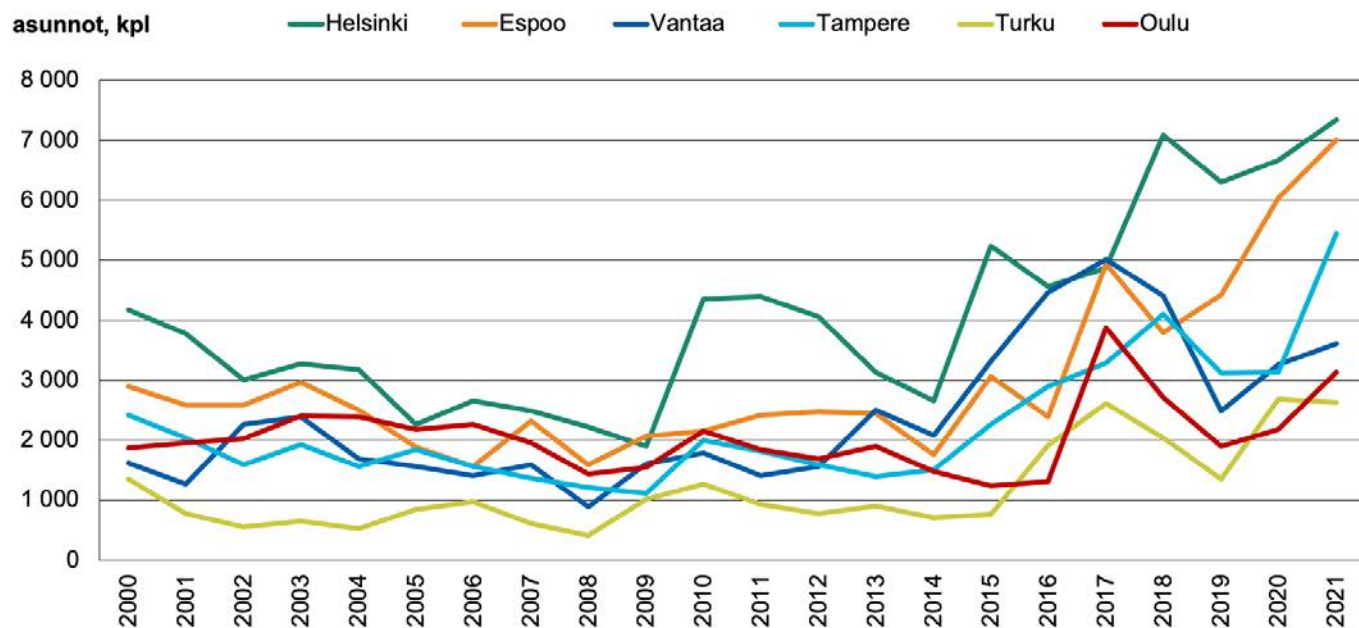
RAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen volyymit rikkovat ennätyksiä


Asuntorakentaminen nousi Tampereella uusiin ennätyslukemiin vuonna 2021. Tilastokeskuksen

mukaan Tampereella aloitettiin vuonna 2021 peräti noin 5 450 asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun ylivoimainen ennätys ja yli 2 300 asuntoa enemmän kuin vuonna 2020. Myös myönnet-

Aloitettut asuntorakennushankkeet suurimmissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu



tyjen asuntorakennuslupien määrä nousi yli tuhannella asunnolla edellisvuodesta yli 4 900 asuntoon. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä puolestaan laski, koska vuosina 2019–2020 aloitusmäärät olivat matalampia. Sekä aloitettujen asuntojen että myönnettyjen lupien määrässä Tampere oli vuonna 2021 Suomen kolmannella sijalla Helsingin ja Espoon jälkeen.

Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta lähentelee Tampereella jo 50 prosenttia. Tilastokeskuksen mukaan tämä osuus oli sekä Turussa, Helsingissä että Tampereella yli 49 prosenttia vuoden 2020 lopulla. Kokonaan vuokratyövoimien tulevien rakennusten osuus uudisrakentamisestakin on merkittävä. KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan Tampereen seudulla oli vuoden 2022 keväällä rakenteilla jopa noin 3 100 asuntoa kokonaan vuokratyövoimien tulevissa rakennuksissa. Rakennuttajina näissä hankkeissa on laaja kirjo erilaisia toimijoita kuten asuntorahastoja, asuntosijoitusyhtiöitä, instituutioita, yleishyödyllisiä asuntoyhtiöitä ja ammattiliittoja. Myös kaupungin omistama VTS-Kodit on jatkanut aktiivista rakennuttamistoimintaansa, ja sillä on käynnissä useita uudishankkeita eri puolilla kaupunkia.

Tampereen Ratikka ja Nokia Arena valmistuivat

Viime vuonna Tampereelle valmistui kaksi hyvin merkittävää rakennushanketta, kun raitiliikenne

käynnistyi ja lopulta Nokia Arenaksi nimetty monitoimiareena avasi ovensa. Monitoimiareenan lisäksi rautatien päälle Tampereen Kansi -hankkeen yhteyteen valmistui myös asuntoja, toimistoja ja 285 huoneen Lapland Hotelsin operoima hotelli. Tampereen Kansi -hankkeen rakennustyöt jatkuvat edelleen.

Toimistorakentamisen volyymit ovat hieman laskeneet. Vuonna 2021 uutta toimistotilaa valmistui lähinnä Tampereen Kansi -hankkeen yhteyteen, ja vuoden 2022 maaliskuussa uutta toimistotilaa oli seudulla rakenteilla noin 16 000 neliötä. Selkeästi suurin käynnissä oleva toimistohanke on keskustaluokalla, rautatieaseman pohjoispuolelle kehitettävän tilalle rakentuva GO21, jonka sijoittaja on A. Ahlström Kiinteistöt ja tuleva pääkäyttäjä on Gofore Oyj. Uutta liiketilaa on puolestaan rakenteilla eri puolilla Tamperetta noin 10 000 neliön verran useissa pienehköissä tai hybridihankkeissa.

Toimitilarakentamisen hankkeissa painopiste onkin siirtynyt tuotannollisiin kiinteistöihin, jotka ovat tällä hetkellä erittäin haluttuja kiinteistösijoitusmarkkinoilla. KTI:n seurannan mukaan vuonna 2021 Tampereen seudulle valmistui noin 14 000 neliötä uutta tuotannollista tilaa, ja vuoden 2022 keväällä oli käynnissä noin 30 000 vuokrattavan neliön rakennustyöt, jotka sijoittuvat lähinnä Tampereen naapurikuntiin. Suurin käynnissä oleva hanke on vuoden 2022 aikana valmistuva DB Schenkerin logistiikkakeskus Lempäälän Marjamäkeen.

KIINTEISTÖSIIJOITUSMARKKINAT

Koko Suomen kiinteistökauppavolyymi yli seitsemän miljardia euroa vuonna 2021

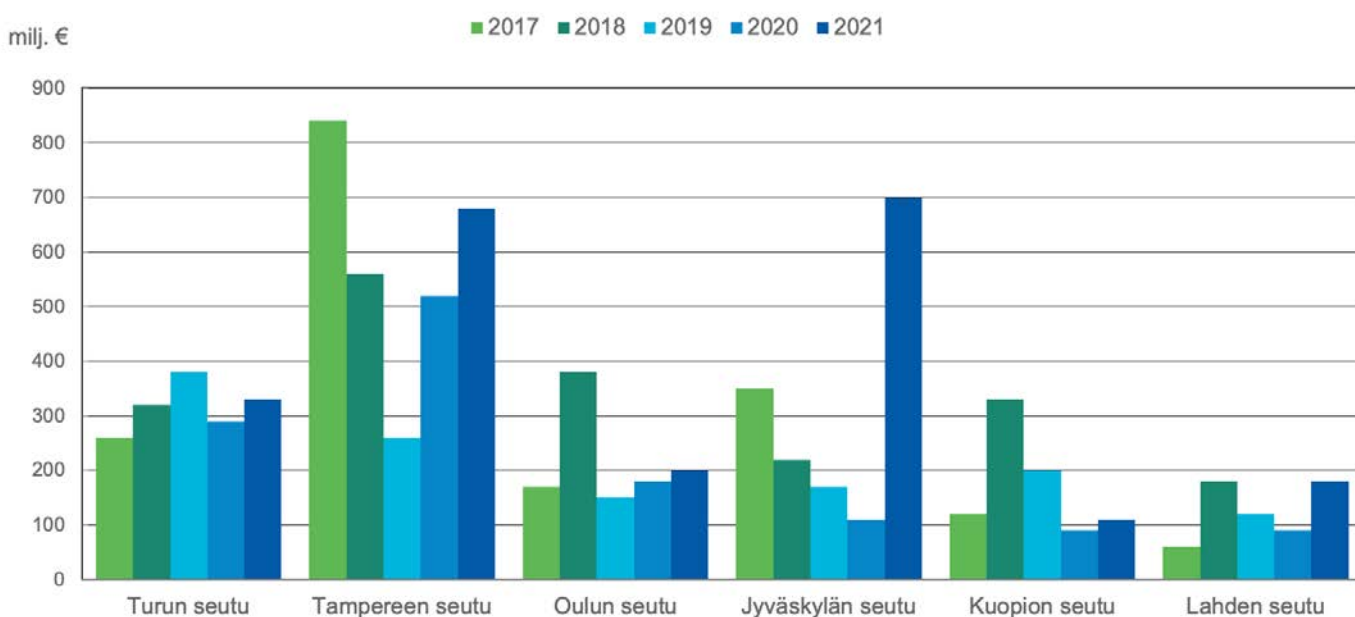
Koko Suomen vuoden 2021 kiinteistökauppavolyymi ylsi KTI:n tilastoissa yli seitsemään miljardiin euroon vuonna 2021. Volyymi oli noin neljänneksen korkeampi kuin vuonna 2020 (5,6 mrd euroa), jolloin pandemia pysäytti kaupankäynnin pari kuukaudeksi lähes kokonaan. Viime vuoden volyymi oli myös vuotta 2019 korkeampi (6,4 mrd euroa). Kaupankäynti oli vilkasta etenkin viime vuoden jälkimmäisellä puoliskolla, sillä sekä kolmannen että neljännen vuosineljänneksen volyymi ylitti kaksi miljardia euroa. Myös vuosi 2022 käynnistyi aktiivisesti, sillä tammi-maaliskuun kaupankäyntivolyymi oli noin 2,2 miljardia euroa.¹

Toimistokiinteistöt olivat kiinteistömarkkinoiden vaihdetuin sektori vuosina 2017–2020, mutta

vuonna 2021 asuntokiinteistöt ja -salkut nousivat sektoritilaston kärkisijalle 33 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymista (2,3 mrd euroa). Toimistokiinteistöjen kaupankäynti pysyi myös aktiivisena, ja niiden osuus koko Suomen volyymista oli 29 prosenttia. Tuotannollisten kiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli 15, yhteiskuntakiinteistöjen 13 ja liikekiinteistöjen 10 prosenttia. Pandemiasta monin tavoin kärsineiden liikekiinteistöjen kauppavolyymi jäi noin 700 miljoonaan euroon, joka oli matalin volyymi tällä sektorilla kahdeksaan vuoteen.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on pysynyt korkeana, ja kansainväliset toimijat tekivät useita suuria kaupunkeja kaikilla pääkiinteistösektoreilla myös vuonna 2021. Eniten kaupunkeja tekivät muista Pohjoismaista tulevat sijoittajat, joista useilla on Suomessa

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa (pl. pääkaupunkiseutu)



Lähde: KTI Transaktioseuranta

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

oma paikallinen organisaatio. Yhteensä ulkomaiset ammattisijoittajat ostivat viime vuonna Suomessa kiinteistöjä noin 3,8 miljardin euron arvosta, mikä vastaa 54 prosentin osuutta kokonaisvolyyymista.

Tampereen seudun kiinteistökauppa-volyymi lähes 700 miljoonaa euroa

KTI tilastoi Tampereen seudulla merkittävien kiinteistökauppojen vuosivolyyymiksi 680 miljoonaa euroa vuonna 2021. Vuonna 2020 vastaava luku oli 520 miljoonaa euroa ja vuonna 2019 puolestaan vain 260 miljoonaa euroa. Tampereen seutu on useina vuosina ollut pääkaupunkiseudun jälkeen maan toiseksi aktiivisin kaupankäyntialue, mutta viime vuonna Jyväskylän seudulla käytiin kauppaa poikkeuksellisen vilkkaasti, ja siellä vuoden 2021 volyyymiksi tilastoitiin jopa Tamperettakin korkeampi lukema, 700 miljoonaa euroa. Pääkaupunkiseutu on perinteisesti aivan omilla lukemillaan, ja vuonna 2021 pääkaupunkiseudun volyyymi ylsi lähes 3,9 miljardiin euroon. Muista suurista kaupunkiseuduista Turussa vuosivolyyymi ylitti 300 miljoonaa euroa, ja Oulun, Lahden ja Kuopion seuduilla volyyymi asettui 100–200 miljoonan euron välille.

Tampereen seudun kauppavolyymi muodostui suuresta määrästä kauppvoja useilla eri kiinteistösektoreilla. KTI tilastoi vuonna 2021 yhteensä yli 50 vähintään miljoonan euron kiinteistökauppaa Tampereen seudulla. Osa näistä kaupoista oli salkkukauppvoja, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea.

Vuokra-asuntokiinteistöistä tehtiin Tampereen seudullakin runsaasti kauppvoja viime vuonna. Suurin kauppa tällä sektorilla tehtiin joulukuussa, kun LähiTapiolan, OP:n ja Ilmarisen omistama Tampereen Asunnot Ky myi 186 modernia vuokra-asuntoa Keskinäiselle Työeläkevakuutusyhtiö Elolle Ranta-Tampellan alueella. S-Pankin hallinnoima

FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahasto investoi puolestaan 161 vuokra-asuntoon, jotka Pohjola Rakennus kehittää Tampereelle ja Nokialle.

Ulkomaisista sijoittajista Tampereen seudun toimitilakiinteistöihin investoivat vuonna 2021 esimerkiksi ruotsalaiset Castellum, Nyfosa ja Sagax. Castellum hankki 40 000 neliön toimistokiinteistön osoitteessa Hatanpään Valtatie 30 osana koko vuoden suurinta kiinteistökauppaa Suomessa, jossa Castellum osti 640 miljoonalla eurolla Kielo AB:n koko 22 kiinteistön salkun. Nyfosa osti vuoden aikana useita kiinteistöjä Tampereen seudulta, esimerkiksi 14 700 neliön tuotannollisen kiinteistön Sarankulmasta.

Yhteiskuntakiinteistöjen kaupankäynti oli vuonna 2021 Tampereella melko vähäistä, mutta vuoden 2022 alussa tällä sektorilla tehtiin kaksi suurta kauppaa. Molemmissa näissä kaupoissa oli ostajana Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt, joka on aiemminkin hankkinut yhteiskuntakiinteistöjä Tampereen seudulta. Tammikuussa S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto myi pääosin erikoissairaanhoidon käytössä olevan, 5 000 neliön F-Medi II -kiinteistön eQ Yhteiskuntakiinteistöille. Helmikuussa eQ:n rahasto puolestaan osti Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:ltä kahdeksan yhteiskuntakiinteistöä 96 miljoonalla eurolla.

Kiinteistökauppamarkkinoiden näkymät enimmäkseen positiivisia

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammatilaisten odotuksia useilla vuosittaisilla barometrikyselyillä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja täydentävää näkemystietoa toimialan markkinakehityksestä. Valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa² kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyyymien kehityksestä olivat vahvasti positiivisia sekä keväällä

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.

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 kiinteistö-sijoitusmarkkinoille. 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 Tampereen paikalliset vastaajat ennakoivat kiinteistöjen kauppavolyymin kasvavan kaikilla toimitilakiinteistösektoreilla. Tuotannollisten kiinteistöjen (logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt) sijoitusnäkymät olivat erityisen positiivisia, sillä kolme neljäsosaa vastaajista arvioi tällä sektorilla kauppavolyymin nousevan. Liike- ja toimistokiinteistöjen saldoluvut olivat viime vuoden kyselyssä negatiivisia, mutta nekin kääntyivät nyt positiivisiksi.

Vaikka molemmat edellä mainitut kyselyt tehtiin ennen Venäjän helmikuista hyökkäystä Ukrainaan, ei sota näyttäisi vaikuttaneen Suomen kiinteistömarkkinoiden houkuttelevuuteen ainaakaan välittömästi. Uusia ulkomaisia toimijoita on

tullut Suomeen sodan jo alettuakin, ja sijoittajien ja konsulttien näkemykset ovat säilyneet ainakin toistaiseksi melko luottavaisina. Sodan vaikutukset kiinteistömarkkinoihin tulevat näkymään pääosin yleisen talous- ja rahoitusmarkkinakehityksen ja kasvaneen epävarmuuden kautta. Näiden vaikutusten syvyys riippuu kuitenkin paljolti kriisin kestosta ja laajuudesta, ja ne ovat siksi toistaiseksi varsin hankalasti arvioitavissa.

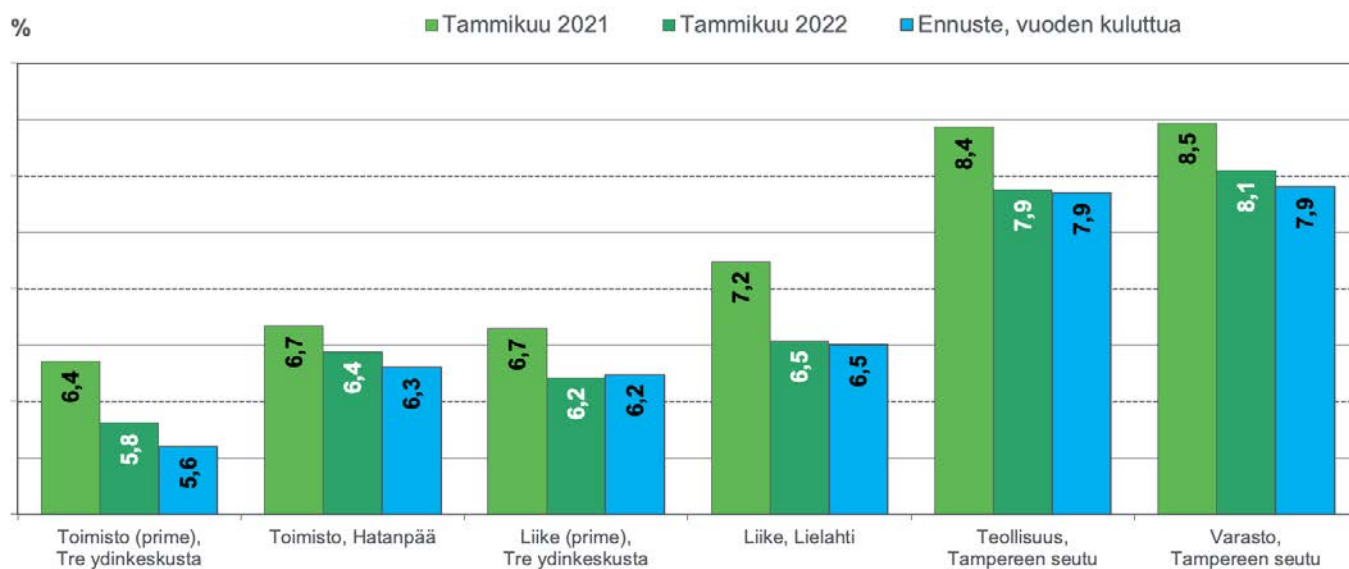
Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset laskussa

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.

Tampereellakin prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat laskeneet historiallisen matalalle tasolle. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat lokakuussa 2021 Tampereen keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi 5,7 prosenttia, joka oli lähes puoli prosenttiyksikköä matalampi noteeraus edelliseen syksyyn verrattuna. Myös Tampereen paikalliset asiantuntijat arvioivat Alueellisessa toimitilabarometrissa keskustan toimistojen tuottovaatimuksen laskeneen selkeästi viime vuonna.

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. Tampereen seudulta Alueelliseen barometriin vastasi 13 kiinteistöalan asiantuntijaa.

Toimitilojen nettotuottovaatimukset



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2022

Tammikuussa 2021 paikallisten asiantuntijoiden arvio Tampereen keskusta-alueen toimistojen tuottovaatimuksesta oli keskimäärin 6,4 prosenttia, mutta tammikuussa 2022 vastausten keskiarvo oli vain 5,8 prosenttia. Myös Hatanpäällä keskimääräinen arvio toimistojen tuottovaatimuksesta laski edelleen, ja vastausten keskiarvo oli nyt 6,4 prosenttia. Barometrin vastaajat arvioivat tuottovaatimusten laskevan yhä vuoden 2022 aikana sekä keskustassa että Hatanpäällä.

Liikekiinteistöissäkin keskustan keskimääräinen tuottovaatimus Alueellisessa toimitilabarometrisä laski noin puolella prosenttiyksiköllä 6,2 prosenttiin, ja Lielahden liikekiinteistöjen tuottovaatimus laski vielä voimakkaammin 6,5 prosenttiin.

Alueellisen toimitilabarometrin arviot Tampereen seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimuksista laskivat kahdeksan prosentin paikkeille. Voimakkaan sijoittajakysyn-

nän myötä etenkin parhaiden logistiikkakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat olleet voimakkaassa laskussa kaikissa suurimmissa kaupungeissa, ja Tampereen seudullakin kaikkien laadukkaimpien kohteiden tuottovaatimukset ovat huomattavasti näitä keskimääräisiä lukuja matalampia.

Tampereen seudun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto parani

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

⁴KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2021 aineistossa oli Tampereen seudulta mukana 204 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli lähes 2,4 miljardia euroa.

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 hotelli-kiinteistöt ovat kärsineet eniten pandemiasta, mutta niidenkin markkina-arvot nousivat hieman viime vuonna laskettuaan voimakkaasti vuonna 2020.

Tampereen seudulla sijaitsevien kiinteistöjen kokonaistuotto nousi 9,4 prosenttiin, eli hieman kokomaan keskiarvon yläpuolelle. Arvonmuutos nousi edellisen vuoden nollassa nyt 4,5 prosenttiin, ja myös nettotuottoaste oli hieman korkeampi kuin vuonna 2020. Etenkin asunnot tuottivat hyvin, lähes 13 prosentin kokonaistuoton vahvan arvonnousun ansiosta. Liikekiinteistöjen arvonmuutos kääntyi pitkästä ajasta niukasti plussan puolelle, mutta Tampereen seudun toimistokiinteistöjen arvonmuutos pysyi negatiivisena, ja sen myötä toimistojen kokonaistuotto jäi 3,4 prosenttiin vuonna 2021.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistotilojen käytön tulevaisuuden näkymät ovat yhä epäselviä

Koronakriisi on aiheuttanut suurta epävarmuutta toimistojen tilatarpeen ja käytön tulevaisuudesta. Yritykset ovat lykanneet tilapäätöksiään, ja pohtivat aktiivisesti tulevia tilaratkaisujaan. Etätyön osuus tulee jäämään pysyvästi korkeammalle tasolle verrattuna pandemiaa edeltävään aikaan, mutta jyrkimmät arviot toimistotilarpeen 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. Tuotannollisissa tiloissa vuokraodotukset ovat sijoittajakysynnän tavoin pääosin positiivisempia kuin toimisto- tai liiketiloissa.

Tampereen toimistotiloissa yhä runsaasti vajaakäyttöä

Tampereen toimistotilojen vajaakäyttöaste laski vuoden aikana 2021 Catellan mukaan 11,7 prosentista 11,1 prosenttiin, joka vastaa noin 106 000 tyhjää toimistoneliötä. Vajaakäyttöaste oli Tampereella vuoden 2021 lopussa selvästi korkeampi kuin esimerkiksi Oulussa ja Turussa, mutta toisaalta pääkaupunkiseutua matalampi. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Tampereen toimistotiloista oli puolestaan vuoden 2021 syyskuussa yli 15 prosenttia tyhjillään.

Myös Tampereen liiketilojen vajaakäyttöaste laski Catellan mukaan vuoden 2021 aikana 5,2 prosentista 4,2 prosenttiin, ja jo ennestään matala tuotannollisten tilojen vajaakäyttöaste laski 1,8 prosenttiin. KTI:n vuokratietokannassa koko Tampereen liiketilojen käyttöaste on pysynyt pari viime vuotta ennallaan hieman yli 92 prosentissa.

Liike- ja tuotannollisten tilojen tilakysynnän odotetaan lisääntyvän, toimistoissa pienenevän

Tampereen liiketilamarkkinoita ovat viime vuosina koetelleet niin koronapandemia kuin vuosia kestäneet Tampereen Ratikan rakennustyöt. Nyt kun pandemia alkaa hellittää ja Ratikka aloitti liikennöintinsä viime kesänä, ovat liiketilamarkkinoiden näkymätkin positiivisempia, mikä on näkynyt esimerkiksi vajaakäyttöasteen laskuna.

Liiketilojen tilakysynnän kehitysodotukset kääntyivätkin tammikuuisessa Alueellisessa toimitilabarometrissa positiivisiksi. Vastaajista jopa puolet arvioi tilakysynnän lisääntyvän tänä vuonna, kun tammikuussa 2021 vastaavassa kyselyssä liiketilojen kysynnän kasvua ei ennakoanut yksikään vastaaja. Tuotannollisten tilojen kysyntä arvioitiin barometrissa vielä positiivisemmaksi, sillä

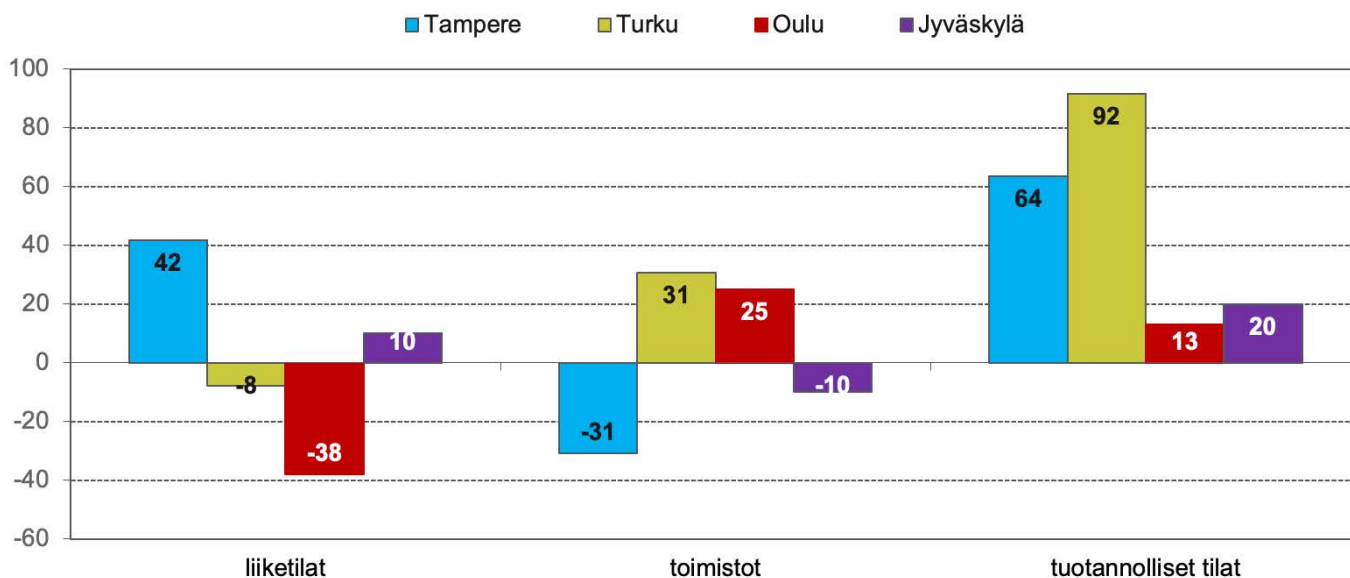
lähes kaksi kolmesta vastaajasta arvioi tilakysynnän kasvavan tällä kiinteistösektorilla. Myös tyhjän tilan määrän arvioidaan vähenevän sekä liike- että tuotannollisissa tiloissa vuonna 2022. Toimistojen tilakysyntänäkymät säilyivät kuitenkin negatiivisina, ja tilakysyntäodotusten saldoluku oli jopa hieman viime vuotta matalampi.

Muissa kasvukeskuksissa tilakysynnän näkymät olivat Tampereen liike- ja tuotannollisia tiloja positiivisempia ainoastaan Turun tuotannollisissa tiloissa. Toisaalta näkymät olivat Tampereen toimistoja negatiivisempia vain Oulun liiketiloissa.

Liiketilavuokraodotukset kääntyneet osin nousuun

Liiketilamarkkinoiden piristynvä vire näkyy myös Alueellisen toimitilabarometrin vuokraodotuksissa. Tammikuun 2021 kyselyssä liiketilavuokra-

Tilakysynnän kehitysodotukset



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

Lähde: KT:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2022

odotukset olivat lähes kaikilla alueilla negatiivisia, mutta nyt odotukset olivat muuttuneet positiivisempaan suuntaan. Tosin vain kolmella alueella – Kalevassa, Lielahdessa ja ydinkeskustassa – vuokraodotusten saldoluvut kääntyivät plussalle, ja muualla ne olivat yhä negatiivisia. Näkymät olivat kaikkein positiivisimpia Kalevassa, jossa 60 prosenttia vastaajista arvioi liiketilavuokrien nousevan ja vain 10 prosenttia laskevan vuoden 2022 aikana. Pirkkalassa Partolan alueen näkymät ovat poikenneet kaikista muista Tampereen seudun liiketilaosamarkkinoista viime vuosien kyselyissä. Tammikuussa 2021 Partola oli ainoa alue, jossa vuokraodotusten saldoluku oli positiivinen, ja tämän vuoden kyselyssä puolestaan ainoa alue, jossa saldoluku laski viime vuoteen verrattuna.

Toimistovuokraodotukset yhä enimmäkseen negatiivisia

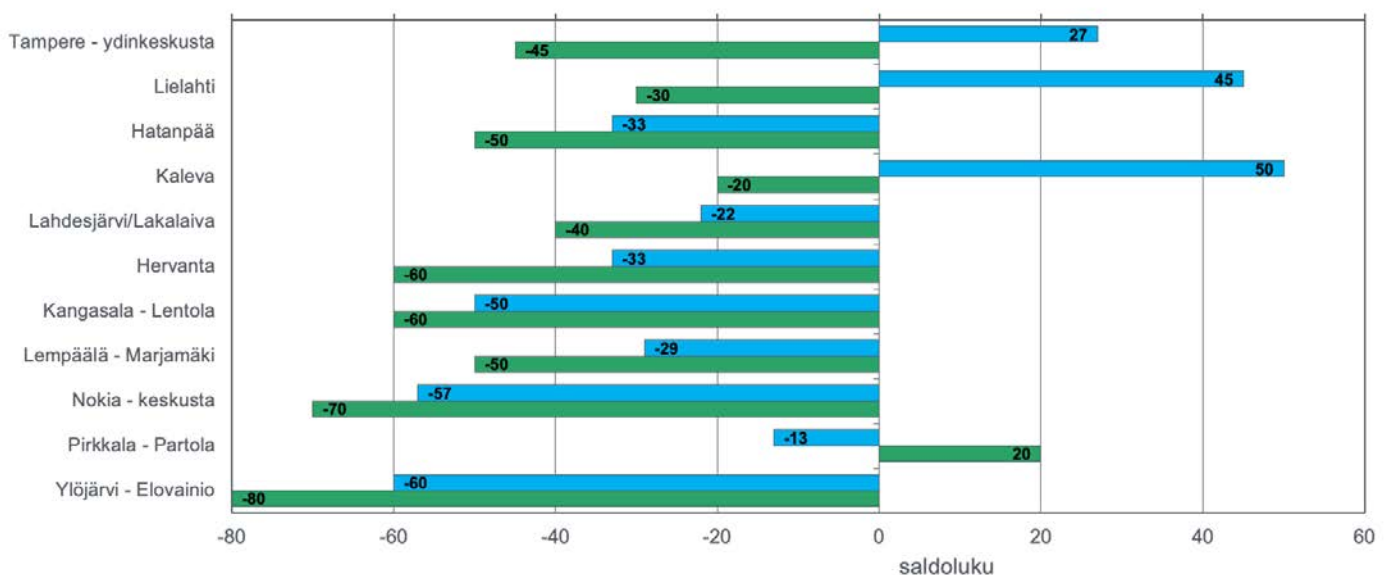
Toimistovuokrien kehitysodotukset kääntyivät Alueellisessa toimitilabarometrissa positiivisiksi

vain Tampereen keskustassa, jossa vuokraodotusten saldoluku nousi +23:een viime vuoden –18:sta. Muilla toimistoalueilla paikalliset vastaajat arvioivat toimistovuokrien yhä pääosin laskevan, ja näkemykset olivat osittain jopa viime vuotta negatiivisempia. Alueellisen barometrin vastaajien keskimääräinen arvio Tampereen keskustan prime-toimistovuokrasta nousi tuoreimmassa kyselyssä 21,1 €/m²/kk tasolle, kun edellisenä talvena vastaava lukema oli 20,6 €/m²/kk.

KTI:n vuokratietokannassa keskimääräiset toimistovuokratasot nousivat vuonna 2021 hieman Tampereen keskusta-alueella. Esimerkiksi Ratinan alueella toimistojen mediaanineliövuokra oli syyskuussa 2021 noin 18,9 euroa, joka oli 0,4 euroa edellistä syksyä korkeampi lukema. Toimistojen neliövuokrien yläkvartiili oli keskusta-alueella lähellä 22 euroa.

Tuotannollisten tilojen vuokraodotuksissa oli barometrissa runsaasti vaihtelua. Muutamalla alueella saldoluvut olivat selvästi positiivisia, mutta

Liiketilavuokrien kehitysodotukset



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



toisilla alueilla vastaajat arvioivat vuokrien laskevan. Barometrissa positiivisin saldoluku (+56) oli viime vuoden tavoin Pirkkalassa kehätien varrella. Odotukset olivat myös selvästi positiivisia esimerkiksi Lempäälän Marjamäen alueella.

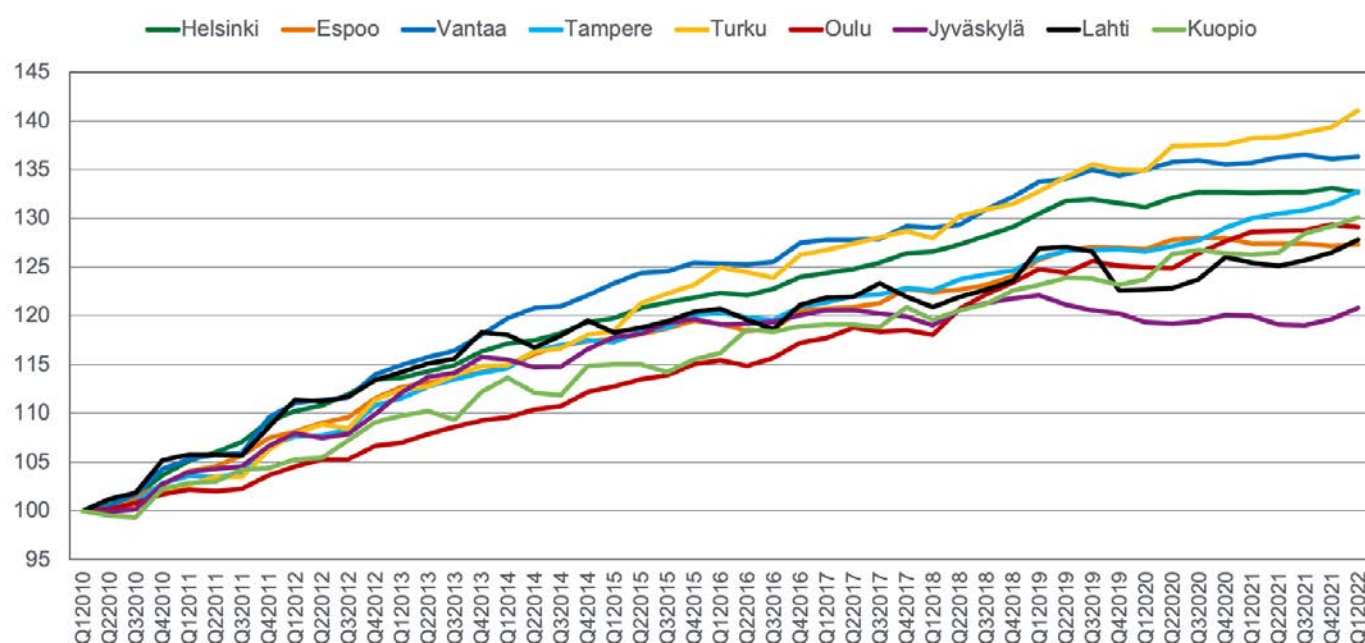
Tampereen asuntovuokrien vuosinousu 2,1 prosenttia

Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta ovat johtaneet vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteiden laskuun etenkin pääkau-

punkiseudulla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat paremmin tasapainossa. Tampereella vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan käyttöaste oli KTI:n tietokannassa maaliskuussa 2022 hieman yli 96 prosenttia, joka oli korkeampi kuin muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa.

Tampereella uudet asuntovuokrat ovat jatkaneet nousuaan voimakkaasta uudisrakentamisesta huolimatta. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava Tampereen vuokraindeksi

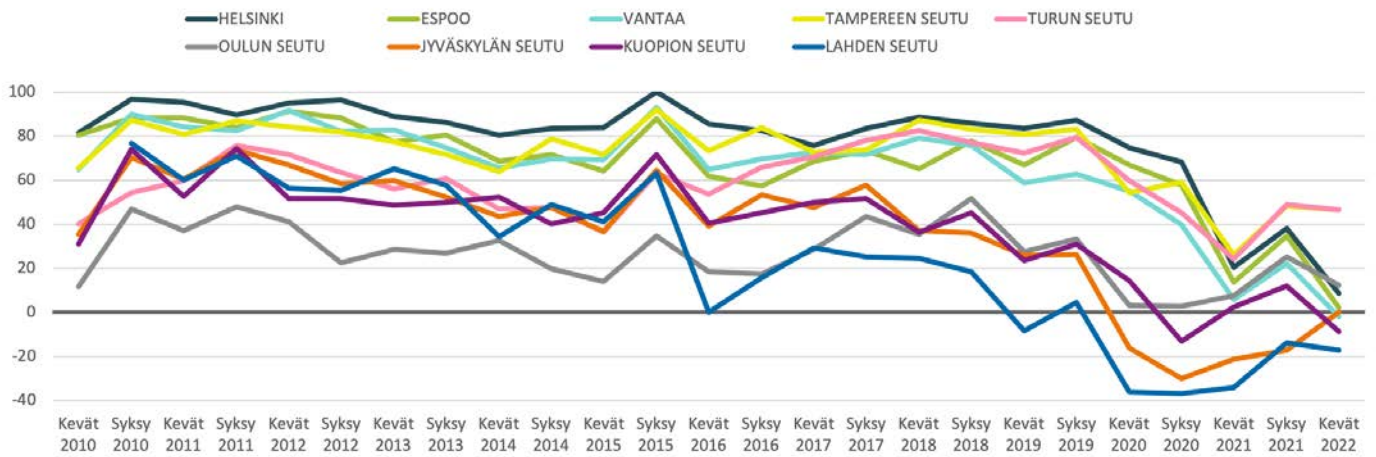
Asuntovuokraindeksit



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Vuokra-asuntobarometri: pienten asuntojen vuokrien kehitysodotukset



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

Lähde: RAKL:n vuokra-asuntobarometri, kevät 2022

nousi 2,1 prosenttia maaliskuun 2021 ja maaliskuun 2022 välisenä aikana. Vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä indeksi nousi 0,9 prosenttia edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Kehitys oli tasaista eri huoneistotyypeissä, sillä sekä yksioissa, kaksioissa että suuremmissa asunnoissa Tampereen indeksit nousivat vuositasolla noin kaksi prosenttia.

Muista suurista kaupungeista asuntovuokrien vuosimuutos oli voimakkainta Kuopiossa, jossa indeksi nousi 3,1 prosentilla viimeisten 12 kuukauden aikana. Turussa ja Lahdessa vuokrien vuosinousu oli Tampereen tapaan noin kaksi prosenttia. Jyväskylässä, Oulussa, Helsingissä ja Vantaalla uusien asuntovuokrasopimusten indeksien vuosimuutokset jäivät 0–1 prosentin välille ja Espoo oli ainoa kaupunki, jossa vuosimuutos painui hivenen miinukselle.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Tampereella yksiöiden mediaanineliövuokra

nousi 20,9 euroon keväällä 2022 ja kaksioiden neliövuokra puolestaan 15,8 euroon. Korkeimmat kaksioiden neliövuokrat ovat KTI:n tietokannassa Tampellan alueella, jossa mediaanivuokra oli 21,2 €/m²/kk ja yläkvartiili 22 euron yläpuolella.

Asuntomarkkinoiden asiantuntijat arvioivat edelleen asuntovuokrien nousun jatkuvan vahvana Tampereella. Maaliskuussa 2022 toteutuksessa RAKL:n vuokra-asuntobarometrissa⁵ selkeä enemmistö vastaajista arvioi Tampereen seudun vuokrien nousevan sekä pienissä että suurissa asunnoissa. Vuokraodotusten saldoluku oli pienissä asunnoissa +46 ja suurissa asunnoissa +57. Tampereen seudulla vuokraodotukset olivatkin tässä kyselyssä Turun seudun ohella Suomen korkeimpia, ja etenkin pienissä asunnoissa selkeästi korkeampia kuin esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, jossa vuokraodotusten saldoluvut ovat viime aikoina laskeneet.

⁵ RAKL:n vuokra-asuntobarometri on kahdesti vuodessa toteuttava kysely valtakunnallisille asuntomarkkinoiden ammattilaisille. Barometrin toteuttaa KTI, ja sitä on tehty vuodesta 2009 lähtien. Maaliskuussa 2022 barometriin vastasi 70 asiantuntijaa.