



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2024

OULUN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto

- ▶ **MYÖNNETTYJEN ASUNTORAKENNUSLUPIEN MÄÄRÄ PUTOSI POIKKEUKSELLISEN MATALAKSI**
- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPOJEN VOLYYMI PUTOSI VOIMAKKAASTI VIIME VUONNA**
- ▶ **TUOTTOVAATIMUSTEN ODOTETAAN VÄHITELLEN KÄÄNTYVÄN LASKUUN**
- ▶ **ASUNTOVUOKRAT NOUSSEET OULUSSA MUITA SUURIA KAUPUNKEJA ENEMMÄN**

Investoinnit Oulun kiinteistömarkkinoilla vähenivät vuonna 2023 selvästi edellisten vuosien tasosta. Kiinteistökauppojen volyymi jäi matalimmalle tasolleen vuoden 2014 jälkeen ja etenkin asuntorakentamisen volyymit laskivat jyrkästi. Kaupankäynnin odotetaan kuitenkin kasvavan vuonna 2024. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot ovat laskeneet tuottovaatimusten nousun myötä. Vuokra-asuntokiinteistöjen vajaakäyttö on pientä ja asuntojen vuokrat ovat nousseet Oulussa muita suuria kaupunkeja voimakkaammin. Asuntovuokrien nousun odotetaan jatkuvan, mutta toimitilavuokrien kehitysodotukset ovat pääosin negatiivisia. Oulun toimistojen vajaakäyttö on kasvanut, mutta pysynyt matalampana kuin useimmissa suurissa kaupungeissa.

Suomen taloutta painoivat vuonna 2023 sekä viennin että investointien väheneminen, ja yksityisen kulutuksen kasvukin jäi nollassa. Bruttokansantuote kääntyi kahden kasvuvuoden jälkeen taas negatiiviseksi ja laski ennakkotietojen mukaan noin prosentilla. Vuoden 2024 BKT-ennusteet vaihtelevat nollan molemmiin puolin. Yksityisen kulutuksen ennustetaan ansioiden kasvun ja kohtuullisena pysyttelevän työllisyyden tukemana kasvavan hieman vuonna 2024, kun taas viennin ja investointien kehitysnäkymiin liittyy suurempia epävarmuuksia. Inflaation odotetaan hidastuvan noin kahden prosentin vuositason.

Työttömyysaste kääntyi nousuun kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa vuoden 2023 aikana. Oulun keskimääräinen työttömyysaste oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan helmikuussa 2024 13,1 prosenttia, kun edellisen vuoden helmikuussa työttömyysaste oli 12,1 prosenttia. Oulun työttömyysaste oli helmikuussa 2024 yli 100 000 asukkaan kaupungeista kolmanneksi korkein Jyväskylän ja Lahden jälkeen. Oulussa oli helmikuussa noin 13 800 työtöntä työnhakijaa, eli noin 1400 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Oulun väkiluvun kasvu voimakkainta kymmeneen vuoteen

Oulun väkiluku kasvoi Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan noin 2800 asukkaalla vuonna 2023, mikä oli kaupungin suurin vuotuinen väestönkasvu vuoden 2013 jälkeen. Muiden suurten kaupunkien tavoin myös Oulussa

nettomaahanmuutto on voimistunut viime vuosina. Väestönkasvusta suurin osa – lähes 1900 asukasta – muodostuikin nettomaahanmuutosta. Kuntien välinen nettomuutto kasvatti Oulun väkilukua noin 550 henkilöllä ja luonnollinen väestönlisäys vajaalla 400 asukkaalla. Nämä luvut olivat hieman pienempiä kuin edellisinä vuosina, mutta kaikki kolme väestönmuutoksen komponenttia pysyivät siis Oulussa positiivisina.

Oulun seutukunnan muista kunnista väkiluku kasvoi yli 200 asukkaalla Kempeleessä ja hieman myös Lumijoella. Muissa Oulun seutukunnan kunnissa (Hailuoto, Liminka, Muhos ja Tyrnävä) asukasluku väheni vuonna 2023, samoin kuin Oulunkaaren seutukunnassa sijaitsevassa lissä.

RAKENTAMINEN

Asuntorakentaminen hiljeni selvästi Oulussa

Korkojen nousu ja kiinteistösijoituskysynnän heikkeneminen ovat hydyttäneet rakentamista koko Suomessa vuoden 2022 lopulta lähtien. Myymättömien asuntojen määrät ovat nousseet ja rahoituksen saatavuus uusiin hankkeisiin on hankaloitunut. Asuntoaloitusten määrä laski jyrkästi vuonna 2023, mutta asuntoja valmistui vielä melko runsaasti edellisvuosien korkeiden aloitusvolyyymien johdosta. Koko Suomessa aloitettiin vuonna 2021 lähes 47 000 asunnon rakentaminen, joka oli 2000-luvun ennätysmäärä. Vuonna 2022 aloitettiin yhä noin 37 000 asuntoa. Vuoden 2023 alustaviin tilastoihin liittyy

vielä epävarmuuksia. Aloitusten määrän arvioidaan kuitenkin jääneen alle 20 000 asuntoon. Kyseessä on hyvin matala taso siihen nähden, että vuosina 2016-2022 Suomessa aloitettiin joka vuosi yli 35 000 asunnon rakentaminen. Näkymä vuoden 2024 asuntoaloituksille on niin ikään varsin heikko.

Myös Oulussa asuntorakentamisen volyymit ovat tippuneet voimakkaasti.

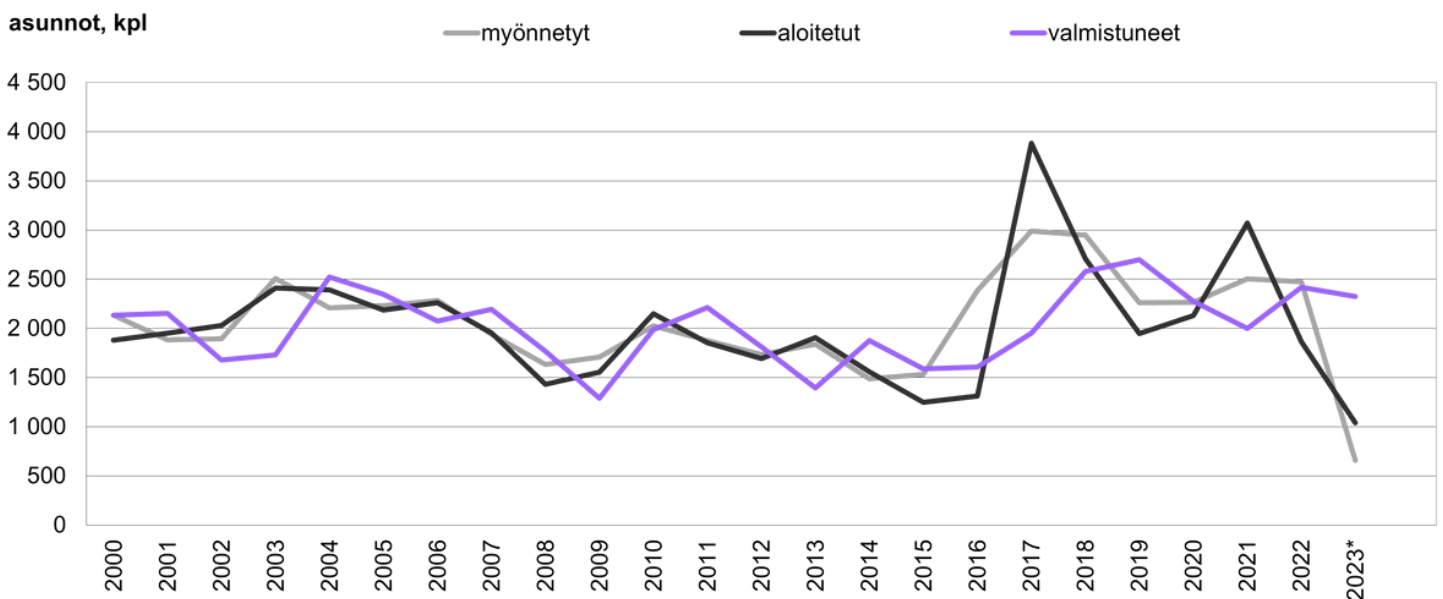
Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan Oulussa aloitettiin vain noin 1000 asunnon rakentaminen vuonna 2023, kun vuonna 2022 kaupungissa aloitettiin noin 1900 ja vuonna 2021 yli 3000 asuntoa. Vuoden 2023 aloitusluvut saattavat vielä tarkentua alaspäinkin.

Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä sukelsi vielä aloituksia voimakkaammin. Vuonna 2023 Oulussa myönnettiin uusia

asuntorakennuslupia vain alle 700 asunnolle, joka oli selkeästi koko 2000-luvun matalin lukumäärä. Vuosina 2021 ja 2022 lupia myönnettiin noin 2500 asunnolle vuodessa. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä pysyi yhä melko korkeana, yli 2300 asunnossa, edellisten vuosien suurien aloitusmäärien ansiosta. Oulu oli asuntoaloitusten määrässä vuonna 2023 Suomen kaupungeista viidentenä, valmistuneissa asunnoissa sijalla kuusi ja myönnettyjä lupia oli Oulussa seitsemänneksi eniten. [1]

[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.

Asuntorakentaminen Oulussa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

* Vuoden 2023 aloitusluvut ovat alustavia.

Muissa Oulun seudun kunnissa asuntoaloitusten määrä oli vähäinen. Selvästi eniten uusia asuntoja aloitettiin Kempeleessä, jossa sielläkin aloitusmäärä laski usealla kymmenellä prosentilla noin sataan asuntoon vuonna 2023.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on muiden suurten kaupunkien tavoin kasvanut Oulussa edelleen. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2022 lopussa Oulussa oli vuokra-asuntoja 43,3 prosenttia asuntokannasta, kun vastaava osuus oli kymmenen vuotta aiemmin vielä alle 37 prosenttia. Oulun yläpuolella tässä tilastossa ovat Turku, Tampere, Helsinki ja Jyväskylä, joissa vuokra-asuntojen osuus on 46-52 prosentin välillä.

KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Oulussa oli maaliskuussa 2024 rakenteilla vain parisataa vuokra-asuntoa kokonaan vuokratyöskäyttöön tulevissa rakennuksissa, enimmäkseen tuettua ARA-vuokra-asuntokantaa. Kaupungin vuokra-asuntoyhtiöllä Sivakalla on käynnissä useampi vuokra-asuntohanke eri puolilla Oulua.

Suuret hankkeet ylläpitävät toimitilarakentamisen volyymeja

Oulun seudun liikekiinteistömarkkinta on kasvanut parina viime vuonna kymmenillä tuhansilla neliöillä. Vuoden 2023 aikana Oulun seudulle valmistui useampi uusi liikekiinteistö, kuten myös edellisenä vuonna. Maaliskuussa 2024 valmistui vielä noin 9000 bruttoneliön Kaakkurin liikekeskus, joka on Evlin hallinnoiman rahaston omistuksessa. Myös pari uutta

toimistohanketta valmistui Oulun seudulle viime vuonna.

Rakenteilla olevien toimitilahankkeiden lukumäärä on laskenut. Neliöillä mitattuna toimistojen ja tuotannollisten kiinteistöjen uudisrakentaminen on yhä korkealla tasolla, mikä johtuu kahdesta suuresta hankkeesta. Nokian käyttöön tuleva 55 000 neliön Home of Radio -kampus valmistuu 2025 Linnanmaalle. Hankkeen pääsijoittaja on yhdysvaltalainen sijoitusyhtiö LCN Capital Partners ja pääurakoitsijana toimii YIT. Toinen suuri hanke, Senaatti-kiinteistöjen rakennuttama uusi pääpoliisiasema Ruskonselkään, valmistunee vuoden 2024 aikana.

Suunnitteilla on useita merkittäviäkin hankkeita, joiden aikataulu on epävarma. Oulun asemakeskushanke nytkähti viime syksynä eteenpäin, kun Oulun kaupunki osti Senaatti-kiinteistöiltä maa-alueen radan itäpuolella. Raksilan alueelle suunnitellaan muun muassa uusia market-kiinteistöjä nykyisten iäkkäiden rakennusten tilalle. Torin kupeeseen kaavailtu Terwa Tower-hanke supistui, kun alkuperäisissä suunnitelmissa olleista toimitiloista ja huoneistohotellista luovuttiin, joten hankesuunnitelma käsittää enää hotellin ja ravintolatiloja. Keskeneräisen Torihotellin rakentaminen puolestaan etenee, sillä SRV ja Scandic solmivat sopimuksen hotellin operoinnista. Scandic Go -brändin 144 huoneen hotelli pyritään avaamaan vuonna 2025. Huhtikuussa 2024 uutisoitiin, että Pohjolan OP:n pääkonttorihankkeen pääurakoitsijaksi on valittu Lapti ja rakentaminen käynnistyy pian. Oulun keskustassa Isokadulla sijaitseva

hankekokonaisuus sisältää kuusikerroksisen toimisto- ja liiketilarakennuksen, jonka päälle rakennetaan kahdeksankerroksinen asuintorni.

KIINTEISTÖSIIJOITUSMARKKINAT

Kiinteistökauppamarkkinoilla hiljainen vuosi

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

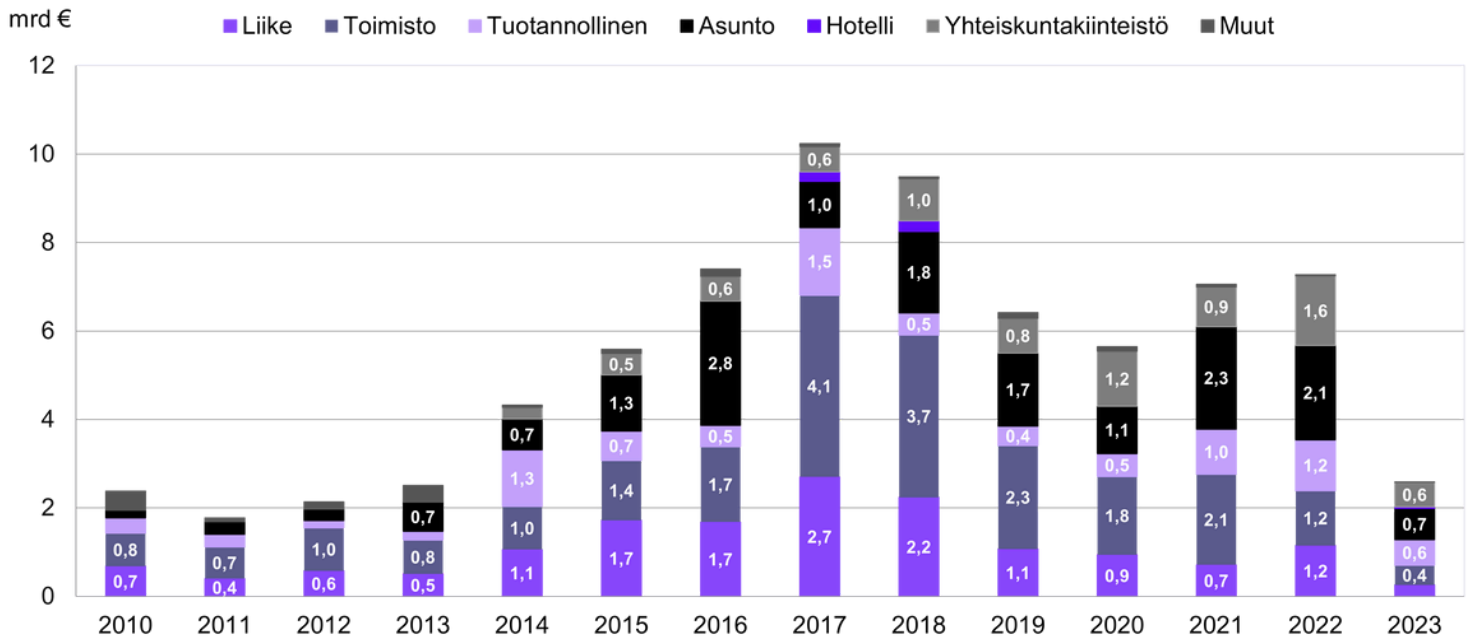
Vuoden 2023 vilkkain vuosineljännes nähtiin huhti-kesäkuussa, jolloin kauppavolyymi ylitti niukasti miljardin euron rajan. Vuoden viimeisellä neljänneksellä kauppavolyymi oli KTI:n tilastojen mukaan yli 800 miljoonaa euroa, mutta sekä ensimmäisellä että kolmannella vuosineljänneksellä kauppvoja tehtiin vain noin 400 miljoonalla eurolla. Myös vuosi 2024 on lähtenyt liikkeelle hiljaisissa merkeissä. Ensimmäisen vuosineljänneksen kauppavolyymi jäi alle

500 miljoonaan euroon.

Asuntokiinteistöt olivat jo kolmatta vuotta peräkkäin kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori 27 prosentin osuudellaan vuoden 2023 kokonaisvolyyymista (720 miljoonaa euroa). Tuotannollisten kiinteistöjen (varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt) osuus kauppavolyyymista oli 22 prosenttia ja julkisten palvelujen tuottamiseen käytettävien yhteiskuntakiinteistöjen osuus 21 prosenttia. Perinteisten toimitilamarkkinoiden suurien sektorien eli toimisto- ja liikekiinteistöjen kaupankäynti pysytteli poikkeuksellisen matalalla tasolla. Toimistokiinteistöjen osuus oli vain 17, ja liikekiinteistöjen 11 prosenttia viime vuoden kokonaisvolyyymista.

Haasteellisesta taloustilanteesta huolimatta monet ulkomaiset kiinteistösijoittajat jatkoivat investointejaan Suomeen, ja ostivat viime vuonna Suomessa kiinteistöjä 1,5 miljardin euron arvosta. Vastaavasti ulkomaiset sijoittajat myivät kiinteistöjä alle 500 miljoonalla eurolla viime vuoden aikana, eli ulkomaisten sijoittajien osuus koko kiinteistösijoitusmarkkinasta jatkoi kasvuaan. Useimmissa suurissa 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 kauppavolyyymista muodostui muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien tekemistä kaupoista.

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

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kiinteistösektoreittain*Lähde: KTI Transaktioseuranta***Oulun seudun kiinteistökauppavolyymi jäi 110 miljoonaan euroon**

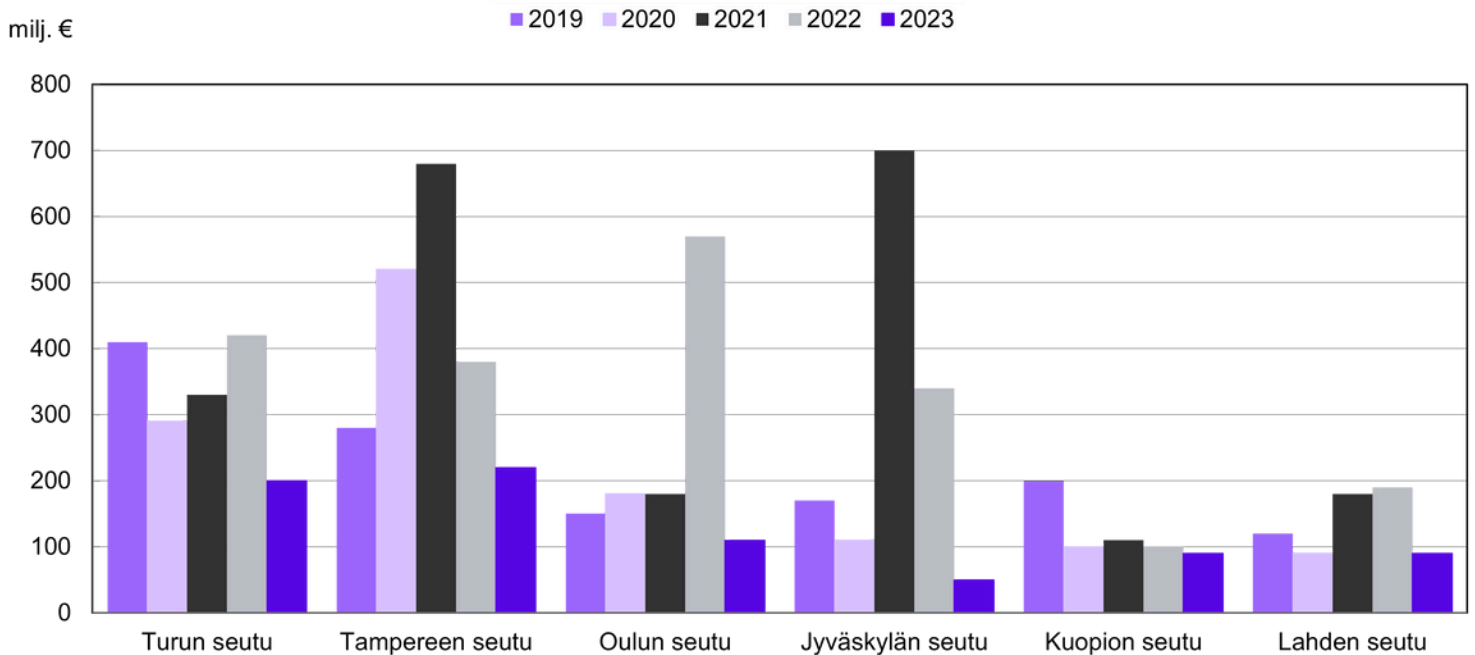
KTI:n tilastojen mukaan Oulun seudun transaktiovolyymi oli noin 110 miljoonaa euroa vuonna 2023, joka oli matalin vuosivolyymi vuoden 2014 jälkeen. Pudotus edelliseen vuoteen oli suuri, sillä vuonna 2022 Oulun seudulla tilastoitiin parin poikkeuksellisen suuren kaupan johdosta ennätyskellisen korkea 570 miljoonan euron transaktiovolyymi. Vuoden 2024 ensimmäisellä neljänneksellä ainoa Oulussa tilastoitu merkittävämpi kiinteistökauppa oli Oulun Energian Kalevalta ostama toimistokiinteistö Karjasillalla.

Kauppavolyymit laskivat kaikissa muissakin suurissa kaupungeissa vuonna 2023. Pääkaupunkiseudun osuus kokonaisvolyymista oli 46 prosenttia. Pääkaupunkiseudun volyymi oli vuonna 2023 noin 1,2 miljardia euroa, joka sekä oli

vain kolmasosa vuoden 2022 tasosta. Muista suurista kaupunkiseuduista Tampereella ja Turussa vuoden 2023 kiinteistökauppavolyymit olivat 200 miljoonan euron tuntumassa, kun Kuopion, Lahden sekä Jyväskylän seuduilla kauppavolyymit jäivät 100 miljoonan euron alapuolelle. Myös esimerkiksi Hämeenlinnassa tehtiin muutama suurehko kiinteistökauppa viime vuonna.

Ulkomaiset sijoittajat ja kotimaiset rahastot tekivät hankintoja Oulussa

KTI tilastoi vuonna 2023 alle 20 vähintään miljoonan euron ammattimaista kiinteistökauppaa Oulun seudulla. Kauppoja tehtiin yhteiskunta-, toimisto-, liike- ja tuotannollisista kiinteistöistä, mutta esimerkiksi vuokra-asuntokiinteistöistä ei poikkeuksellisesti tehty yhtään suurta kauppaa vuoden 2023 aikana.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa*Lähde: KTI Transaktioseuranta*

Merkittäviä toimituskauppoja tekivät esimerkiksi LähiTapiolan ja CapManin rahastot. LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky osti Lapti Groupilta hiljattain valmistuneen 4400 neliön toimituskiinteistön Limingantullin alueelta. Capman Hotels II -rahasto puolestaan osti Oulun keskustassa sijaitsevan 5700 neliön toimituskiinteistön yksityissijoittajilta. CapManin suunnitelmissa on muuntaa ostamansa toimituskiinteistö hotelliksi, ja siitä tulisi laajennusosa kiinteistön vieressä sijaitsevalle Lapland Hotels Oululle. Vuoden merkittävin liikekiinteistökauppa tehtiin Oulussa keväällä, kun ruotsalainen kiinteistösijoittaja Sagax osti neljä liikekiinteistöä eri puolilta Oulua. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on yli 9000 neliötä ja myyjinä kaupassa olivat Terwarahasto 1 Ky ja Terwa Kiinteistökehitys Oy.

Osa Oulun seudun kauppavolyymista muodostui jälleen salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea. Goldman Sachs hankki joulukuussa viisi Postin käytössä olevaa logistiikkakeskusta, joista yksi sijaitsee Oulussa. Myös muutamia yhteiskuntakiinteistöjä myytiin osana salkkukauppoja. Esimerkiksi Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt myi norjalaiselle Kinlandille päiväkotikiinteistösalkun, johon kuului yksi kohde Oulussa. Belgialaisessa omistuksessa nykyään oleva Hoivatilat osti Suomen Kuntakiinteistöiltä joulukuussa päiväkotikiinteistöt Oulusta ja Rovaniemeltä yhteensä 8,5 miljoonalla eurolla.

Kauppavolyymien odotetaan kasvavan Oulussa kaikilla toimitilasektoreilla

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

Tammi-helmikuussa 2024 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa [3] Oulun paikalliset asiantuntijat ennakoivat kasvua kaikkien toimitilasektorien kauppavolyymeihin. Toimisto- ja liikekiinteistöjen kauppavolyymien nousua ennakoi 33 prosenttia, ja tuotannollisissa kiinteistöissä jopa 60 prosenttia vastaajista. Yksikään vastaaja ei ennakoinut kauppavolyymien laskevan millään näistä kiinteistösektoreista. Myös Tampereen, Jyväskylän ja Turun seuduilla paikalliset asiantuntijat arvioivat kauppavolyymien

pääasiassa kääntyvän nousuun ja tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien nousevan enemmän kuin liike- ja toimistokiinteistöjen. Muihin kasvukeskuksiin verrattuna Oulun kasvuodotukset olivat toimistoissa muita kaupunkeja positiivisempia ja myös liike- ja tuotannollisissa kiinteistöissä kärkipäässä.

Tuottovaatimukset nousivat voimakkaasti

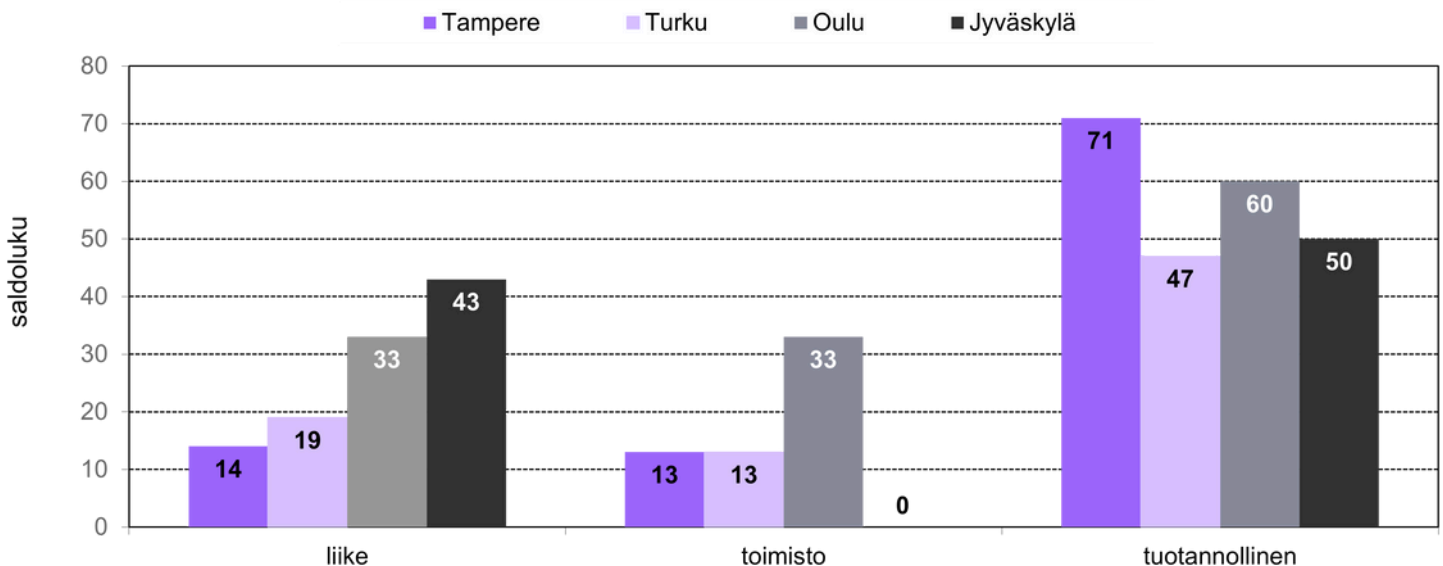
Korkojen nousun myötä kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat nousseet kaikilla kiinteistösektoreilla koko Suomessa. Helsingissä tuottovaatimusten käänne tapahtui jo kesällä 2022, ja esimerkiksi Helsingin keskustassa hyvälaatuisen toimiston keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi valtakunnallisessa Rakli-KTI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

[3] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin talvella 2024 yhteensä 54 vastausta. Oulun seudun kysymyksiin vastasi barometrissa 10 kiinteistöalan asiantuntijaa.

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

Toimitilakauppojen volyymin kehitysodotukset

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



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2024

Vuoden 2024 alussa tehdyssä Alueellisessa toimitilabarometrissa paikalliset asiantuntijat arvioivat Oulun keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 7,1 prosenttia, joka oli 0,6 prosenttiyksikköä viime talven barometria korkeampi lukema. Muilla Oulun keskeisillä toimistoalueilla barometrivastausten keskiarvo nousi 8-9 prosentin välille. Oulun keskustassa sijaitsevan hyvälaatuisen liikekiinteistön tuottovaatimus nousi barometrissa 0,8 prosenttiyksiköllä 7,5 prosenttiin, ja Limingantullin alueella liikekiinteistöjen tuottovaatimusten arvioitiin olevan keskimäärin kahdeksan prosenttia. Tuottovaatimusten tason määrittästä hankaloittaa se, että hiljaisilla markkinoilla ei juuri synny markkinaevidenssiä todellisesta hintatasosta.

Monien muiden suurten kaupunkien tavoin tuottovaatimusten odotetaan nyt kuitenkin olevan Oulussakin huipussaan korkotason vakiintumisen ja laskuodotusten voimistumisen myötä. Tulevan vuoden aikana Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat tuottovaatimusten kääntyvän pieneen laskuun, ja laskevan 0,1-0,3 prosenttiyksikköä kaikilla barometrissa kysytyillä Oulun osamarkkinoilla.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen lasku jatkui vuonna 2023

Kiinteistöjen markkina-arvot laskivat vuonna 2023 kaikilla kiinteistösektoreilla, kun kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset nousivat ja epävarmuus hiljensi kiinteistösijoitusmarkkinat.

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin [5] kokonaistuotto laski -2,7 prosenttiin vuonna 2023. Tulos oli ensimmäinen negatiivinen kokonaistuotto vuosituhaten vaihteessa aloitetun Kiinteistöindeksin historiassa. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin seitsemän prosenttia. Kiinteistösijoitusten nettotuottoaste puolestaan nousi 4,6 prosenttiin, kun indeksikorotukset nostivat euromääräisiä vuokria ja myös laskevat markkina-arvot vaikuttivat nettotuottoasteen nousuun.

Markkina-arvot laskivat kaikilla kiinteistösektoreilla. Kaikkein negatiivisin arvonmuutos oli toimistokiinteistöissä, joiden markkina-arvo laskivat toistakymmentä prosenttia ja kokonaistuotto painui -7,1 prosenttiin. Tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erityyppisiä logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä, tarjosivat jo kolmatta vuotta peräkkäin korkeimman kokonaistuoton, +1,9 prosenttia. Lähes yhtä korkeaan kokonaistuottoon ylsivät myös liikekiinteistöt. Vuokra-asuntokiinteistöissä kokonaistuotto jäi toista vuotta peräkkäin negatiiviseksi.

Oulun sijoituskiinteistöjen arvot laskivat vuonna 2023 reilut kolme prosenttia, eli vähemmän kuin koko maassa keskimäärin. Nettotuottoaste pysyi 6,4 prosentissa, ja Oulun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 2,5 prosenttia.

Kiinteistösektoreiden tuotoissa oli suuria eroja. Vuokra-asuntokiinteistöjen kokonaistuotto oli positiivisen arvonmuutoksen ansiosta huomattavasti korkeampi kuin toimistoissa tai

liikekiinteistöissä, joiden arvot laskivat selvästi.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistotilatarpeen kehityksen epävarmuus painaa toimistokiinteistöjen asemaa sijoitusmarkkinoilla

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

Tilatarpeen muutokset heijastuvat entistä voimakkaammin toimistokiinteistömarkkinoille, joilla jo vuosia näkynyt polarisaatio laadukkaiden ja heikompien sijaintien ja kohteiden välillä on kärjistynyt entisestään. Kysynnän muutos näkyy enenevästi myös sijoitusmarkkinoilla, joilla toimistokiinteistöjen suhteellinen osuus kiinteistökaupoista on parina viime vuonna pudonnut kaikkien aikojen matalimmille tasoilleen. Entistä laadukkaampien tilojen tarpeesta kertoo osaltaan myös etenkin

[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2023 aineistossa oli Oulusta mukana 101 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 650 miljoonaa euroa.

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 kasvoi Oulussa

Oulussakin toimistojen vajaakäyttöaste kääntyi kasvuun syksyllä 2022 laskettuaan useiden vuosien ajan. Catellan mukaan Oulun toimistotilojen vajaakäyttöaste nousi vuoden 2023 aikana 5,5 prosentista 7,9 prosenttiin, joka vastaa noin 51 000 tyhjää toimistoneliötä. Vajaakäyttö kasvoi etenkin vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Catellan mukaan Oulun toimistojen vajaakäyttöaste oli kuitenkin edelleen suurista kaupungeista toiseksi matalin Turun jälkeen. Kaikissa muissa suurissa kaupungeissa toimistojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2023 lopussa yli kymmenen prosenttia. Myös suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Oulun toimistojen tyhjän tilan määrä lisääntyi selkeästi. Syyskuussa 2023 Oulun toimistotiloista oli KTI:n tietokannassa tasan 90 prosenttia vuokrattuna.

Muilla toimitilasektoreilla tyhjän tilan määrä on pysynyt Oulussa varsin pienenä. Sekä liike-tilojen että tuotannollisten tilojen vajaakäyttöasteet olivat Oulussa vuoden 2023 lopussa Catellan mukaan 2,2

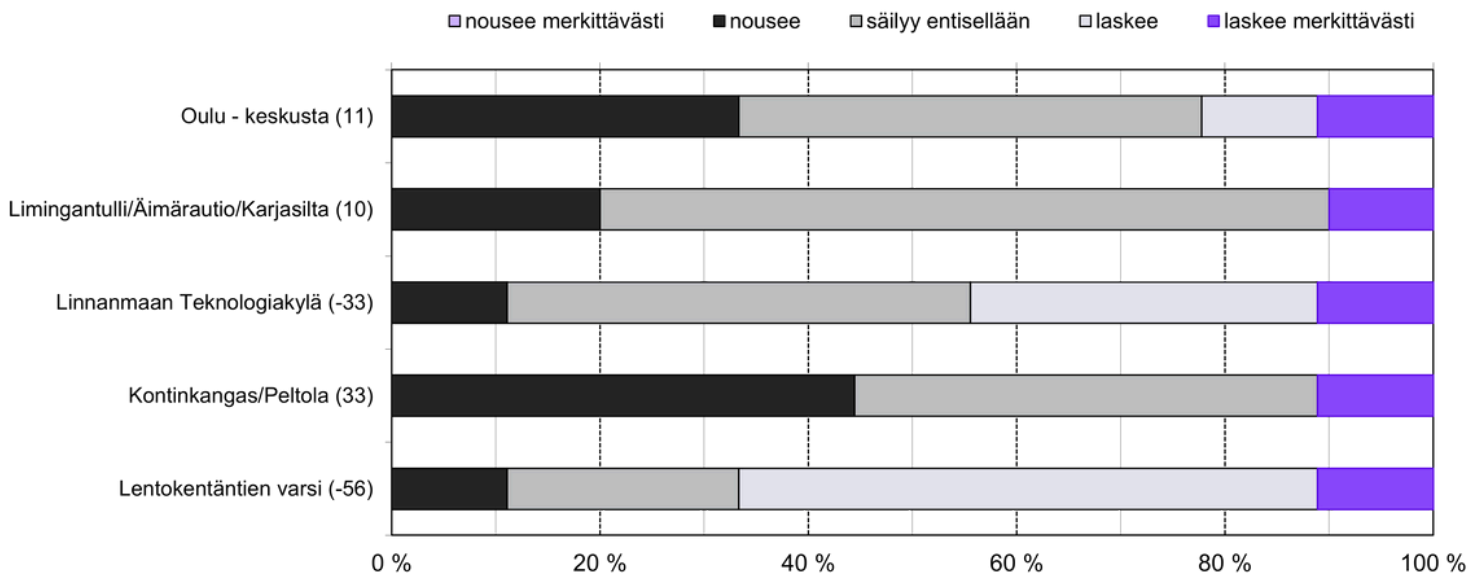
prosenttia.

Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat toimistojen ja liike-tilojen vajaakäytön hieman lisääntyvän vuoden 2024 aikana. Tuotannollisissa tiloissa hieman suurempi osuus vastaajista puolestaan ennakoii vajaakäytön pienenevän. Tampereen, Jyväskylän ja Turun vajaakäyttöodotuksiin verrattuna Oulun saldoluvut olivat kaikilla kiinteistösektoreilla melko keskimääräistä tasoa.

Oulun liike- ja tuotannollisten tilojen vuokraodotukset laskussa

Toimistovuokrien kehitysodotuksissa oli Alueellisessa toimitilabarometrissa melko suuria eroja Oulun eri toimistoalueiden välillä. Positiivisimmat odotukset olivat tämän vuoden kyselyssä Kontinkankaan-Peltolan alueella, jossa vuokraodotusten saldoluku oli +33. Keskustassa saldoluku oli +11, eli vuokrien nousua ennakoii hieman useampi vastaaja kuin laskua. Viime vuoden vastaavassa barometrissa kaikki vastaajat odottivat keskustan toimistovuokrien nousevan, mikä saattoi ainakin osittain johtua tuolloin korkealla olleesta inflaatiosta. Myös Limingantullin-Äimäraution-Karjasillan alueella saldoluku oli hieman plussalla, mutta Linnanmaalla ja etenkin Lentokentäntien varren toimitoissa vuokrien odotetaan laskevan.

Sekä liike-tilojen että tuotannollisten tilojen vuokrien kehitysodotukset olivat nyt Alueellisessa toimitilabarometrissa negatiivisempia kuin parin edellisen vuoden vastaavissa kyselyissä.

Toimistovuokrien kehitysodotukset

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2024

Liiketilavuokrien odotetaan laskevan kaikilla kysytyillä liiketila-alueilla. Oulun keskustassa vuokraodotusten saldoluku laski lukemaan -11, mutta suurin osa vastaajista arvioi vuokrien pysyvän ennallaan.

Tuotannollisissa tiloissa vuokrien odotetaan laskevan lähes kaikilla alueilla. Ainoastaan Limingantullin-Äimäraution-Karjasillan alueella sekä Kempeleen Hakamaa-Paituri-alueella vuokraodotusten saldoluku oli tasan nolla, eli yhtä moni vastaaja ennakoii vuokrien nousua kuin laskua.

KTI:n vuokratietokannassa Oulun keskustassa sijaitsevassa Pokkisen kaupunginosassa toimitilojen mediaanivuokra oli syyskuussa 2023 noin 19,5 €/m²/kk ja yläkvartiili noin 22,5 €/m²/kk. Toimistojen mediaanineliövuokra nousi edellisten 12 kuukauden aikana noin

eurolla. Liiketiloissa mediaanivuokra Pokkisen alueella nousi edellisestä vuodesta 1,4 eurolla yli 29 euroon. Liiketilavuokrien yläkvartiili oli puolestaan vajaat 38 €/m²/kk.

Oulun asuntovuokrat nousivat muita suuria kaupunkeja voimakkaammin

Vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteet ovat olleet monessa suuressa kaupungissa laskussa ensin koronapandemian ja sittemmin voimakkaasti kasvavan vuokra-asuntotarjonnan seurauksena. Etenkin pääkaupunkiseudulla tyhjen vuokra-asuntojen määrä on kasvanut 2020-luvulla selvästi. KTI:n seuraamista yli 100 000 vapaarahoitteisesta vuokra-asunnosta oli maaliskuun 2024 alussa tyhjillään koko maassa keskimäärin 8,6 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla tyhjen asuntojen

osuus nousi yli kymmeneen prosenttiin. Tyhjiä asuntojen osuus nousi hienoisesti kaikissa suurissa kaupungeissa vuoden 2024 alussa, mutta Oulussa tyhjiä asuntojen osuus oli maaliskuussa 2024 matalampi kuin missään muussa suuressa kaupungissa, alle neljä prosenttia. KTI:n tietokantaan sisältyy Oulussa noin 3700 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Asuntovuokrien nousu oli Oulussa kuluneen vuoden aikana muita suuria kaupunkeja voimakkaampaa. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi nousi Oulussa joulukuun 2023 ja maaliskuun 2024 välillä alkaneissa sopimuksissa 3,7 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Myös edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vuokrat nousivat Oulussa muita kaupunkeja ripeämmin, 1,5 prosenttia. Viimeisen

vuoden aikana asuntovuokrat ovat nousseet Oulun lisäksi myös Turussa, Tampereella ja Jyväskylässä. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa sekä Lahdessa ja Kuopiossa uusien vuokrasopimusten indeksin vuosimuutos oli negatiivinen.

KTI:n toinen asuntovuokraindeksi kuvaa kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokrien muutosta. Vuokrasopimuskannan uusiutumisen lisäksi indeksiin vaikuttavat olemassa oleviin sopimuksiin tehdyt indeksikorotukset. Vuokra-asuntotarjonnan ripeä kasvu on rajoittanut indeksikorotuksia viime vuosina, ja vuokrien nousuvauhti on jäänyt kaikissa suurissa kaupungeissa yleistä hintatason kehitystä matalammaksi. Koko sopimuskantaa kuvaava indeksi on kuitenkin noussut uusia vuokrasopimuksia

KTI Asuntovuokraindeksit

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

	Neljännesvuosimuutos (Q4/23->Q1/24)	Vuosimuutos (Q1/23->Q1/24)
PKS yhteensä	0,4 %	-1,0 %
Helsinki	0,5 %	-0,4 %
Espoo	0,5 %	-0,5%
Vantaa	0,2 %	-2,6%
Muut suuret kaupungit yhteensä	0,6%	1,7 %
Tampere	0,5 %	2,2 %
Turku	0,7 %	1,4 %
Oulu	1,5 %	3,7 %
Jyväskylä	0,6 %	2,4 %
Lahti	0,2 %	-0,6 %
Kuopio	0,2 %	-0,8 %

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

ripeämmin, eli indeksikorotukset ovat olleet markkinahintojen muutosta suurempia. Maaliskuussa 2024 kaikkia vuokrasopimuksia kuvaava vuokraindeksi oli Oulussa 2,7 prosenttia korkeampi kuin vuotta aiemmin. KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Oulussa mediaanivuokra oli yksiöissä noin 20 €/m²/kk, kaksioissa 15,5 €/m²/kk ja kolmioissa 13,8 €/m²/kk maaliskuussa 2024.

Maaliskuussa 2024 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa [6] noin puolet vastaajista arvioi Oulun asuntovuokrien nousevan tulevan vuoden aikana sekä pienissä että suuremmissa asunnoissa.

Vuokrien laskua ennakoi vain kymmenisen prosenttia vastaajista, eli vuokraodotusten saldoluvut pysyivät selkeästi positiivisina. Pienissä asunnoissa Oulun vuokrien kehitysodotusten saldoluku oli kolmanneksi korkein Turun ja Tampereen jälkeen, suuremmissa asunnoissa puolestaan isojen kaupunkien keskitasoa.

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