

Jyväskylän seudun kiinteistömarkkinat

HELMIKUU 2022



RAKLI



” Jyväskylän kiinteistökauppavolyymi ennätyslukemiin

” Toimistotilojen vajaakäytön odotetaan pienenevän

” Asuntorakentamisen volyymi kääntyi uuteen nousuun

” Asuntojen ja keskustan liiketilojen vuokratasot laskussa

Jyväskylän kiinteistökauppamarkkinoilla tehtiin viime vuonna uusi ennätysvolyyymi, kun merkittäviä kiinteistökauppoja solmittiin jopa 700 miljoonalla eurolla. Vahva sijoituskysyntä on näkynyt myös parhaiden kohteiden tuottovaatimuksen laskuna. Asuntorakentaminen on aktiivista, mutta toimisto- ja liiketilojen rakentamisvolyymit ovat pieniä. Toimistojen vajaakäyttö on kasvanut, mutta paikalliset asiantuntijat uskovat tilanteen paranevan. Toimistojen vuokratasot ovat pitäneet pintansa, mutta keskustan liiketiloissa vuokrien laskutrendi on jatkunut. Asuntojen vuokrat olivat vuonna 2021 Jyväskylässä pienessä laskussa.

Suomen talous on elpymässä nopeasti korona-kriisin aiheuttamasta notkahduksesta. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 3,4 prosenttia vuonna 2021 ja vuodenvaihteessa julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden BKT:n kasvuennusteet vaihtelevat 2,5–3 prosentin välillä. Vuonna 2020 voimakkaasti supistunut vienti kääntyi viime vuonna selvään kasvuun, ja vuonna 2022 ennustelaitokset povavat viennin volyymin nousevan 4–6 prosenttia.

Jyväskylän työllisyystilanne heikkeni korona-kriisin myötä muun maan tapaan nopeasti vuonna 2020, mutta viime keväänä työllisyysluvut alkoivat taas kääntyä parempaan suuntaan kaikissa suurissa kaupungeissa. Jyväskylän keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2020 työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 14,2 prosenttia, joka oli 1,2 prosenttiyksikköä edellistä vuotta matalampi lukema. Muista yli 100 000 asukkaan kaupungeista Turussa työttömyysaste on melko lähellä Jyväskylän lukemia, mutta vain Lahdessa työttömyysaste on Jyväskylää korkeampi.

Keski-Suomen arvonlisäys vuonna 2020 oli -2,4 prosenttia, joka oli kaikkein negatiivisin muutos suurista maakunnista. Ainoastaan Pirkanmaan ja Pohjois-Pohjanmaan maakunnissa arvonlisäys

pysyi niukasti positiivisena. Vuoden 2021 lukuja ei ole tästä tilastosta vielä saatavilla.

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Jyväskylän väkiluku kasvoi 1057 henkilöllä vuonna 2021. Kasvuvauhti on ollut hyvin tasainen vuosina 2018–2021, eli jokaisena vuonna kaupungin väestö on lisääntynyt 1000–1100 asukkaalla. Vuonna 2021 puolet kaupungin väkiluvun kasvusta muodostui nettomaahanmuutosta, jonka osuus väestönkasvusta on korostunut kahtena viime vuonna. Vielä vuosina 2018 ja 2019 kuntien välisen nettomuuton osuus oli nettomaahanmuuttoa suurempi, mutta koronapandemian aikana maan sisäinen nettomuutto Jyväskylään on vähentynyt selkeästi. Vuonna 2021 kuntien välinen nettomuutto oli Jyväskylässä ennakkotietojen mukaan +287 henkilöä ja luonnollinen väestönlisäys +218 henkilöä.

Jyväskylän seutukunnan muiden kuntien Laukaan, Muuramen, Hankasalmen, Petäjäveden, Uuraisten ja Toivakan yhteenlaskettu väestönmuutos oli ennakkotietojen mukaan viime vuonna -85 henkilöä. Muuramessa kunnan väkiluku kasvoi 159 henkilöllä, mutta seutukunnan muissa kunnissa väkiluku väheni. Koko seutukunnan väkiluku oli vuodenvaihteessa hieman yli 188 000 henkeä.

RAKENTAMINEN

Asuntoaloitusten määrä kääntyi uuteen nousuun

Asuntorakentaminen oli 2010-luvun lopulla Jyväskylässä vilkasta. Tilastokeskuksen mukaan kaupunkiin valmistui yli 2 000 uutta asuntoa sekä 2018 että 2019. Asuntoaloitusten huippuvuosi oli 2017, jolloin Jyväskylässä käynnistettiin lähes 2 200 asunnon rakentaminen. Sen jälkeen aloitusten määrät laskivat ja vuonna 2020 aloitettiin enää alle 1 100 uutta asuntoa. Viime vuonna rakentaminen kuitenkin kääntyi uuteen nousuun Jyväskylässä, ja myös muissa yli 100 000 asukkaallaan kaupungeissa asuntorakentamisen volyymit ovat olleet nousussa. Vuoden 2021 lopullisia tilas-

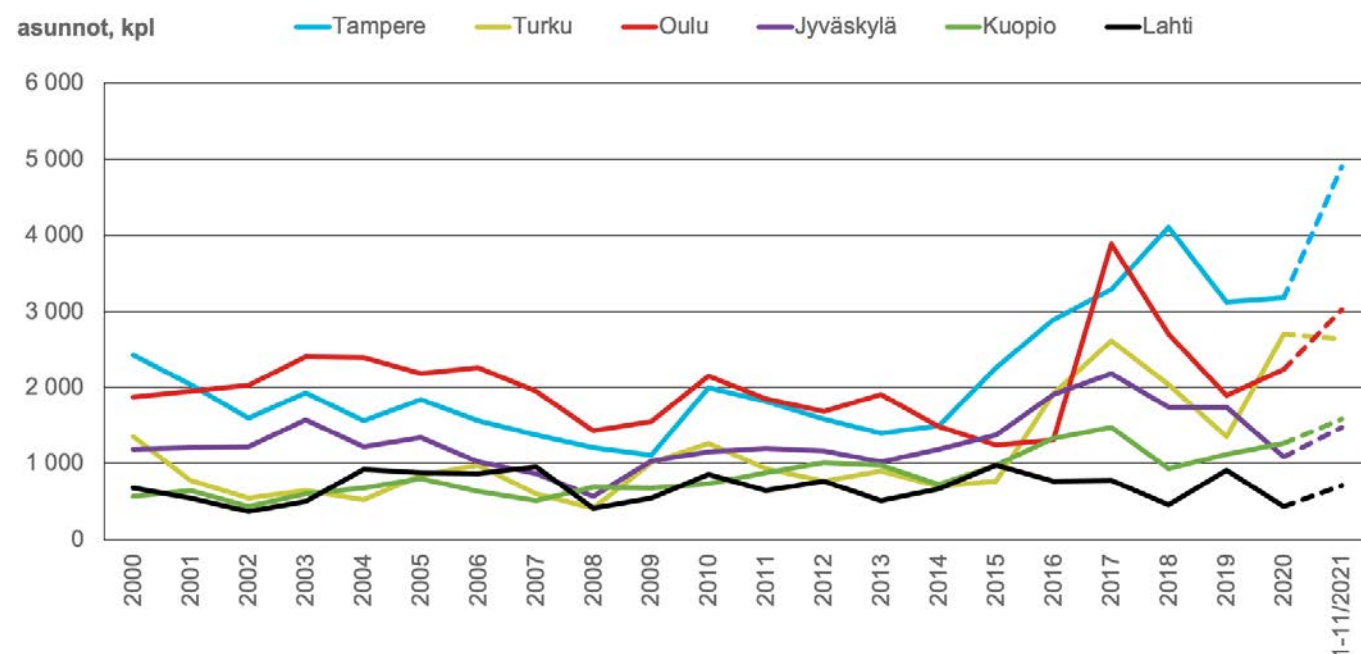
toja ei ole vielä saatavilla, mutta jo marraskuun loppuun mennessä Jyväskylässä oli aloitettu noin 1 470 asunnon rakentaminen.

Myös uusia asuntorakennuslupia myönnettiin tammi-marraskuussa 2021 enemmän kuin koko vuonna 2020. Jyväskylän seudun muista kunnista asuntorakentaminen on ollut viime vuosina aktiivisinta Laukaassa, jossa on aloitettu viimeisten neljän vuoden aikana yhteensä noin 400 asunnon rakentaminen. Sielläkin rakentamisvolyymit kääntyivät pienen laskun jälkeen nousuun viime vuonna.

Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on kasvanut viime vuosina kaikissa Suomen suurissa kaupungeissa. Tilastokeskuksen mukaan Jy-

”Tilastokeskuksen mukaan Jyväskylässä vuokra-asuntojen osuus oli vuoden 2020 lopussa jo 45 prosenttia asuntokannasta. Tämä osuus on Jyväskylää korkeampi ainoastaan Turussa, Helsingissä ja Tampereella.

Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

väskylässä vuokra-asuntojen osuus oli vuoden 2020 lopussa jo 45 prosenttia asuntokannasta. Tämä osuus on Jyväskylää korkeampi ainoastaan Turussa, Helsingissä ja Tampereella. Jyväskylän vuokra-asuntotuotanto on painottunut parina viime vuonna ARA-asuntoihin.

Toimitilarakentamisen volyymit laskivat

Merkittävin vuonna 2021 valmistunut toimitilahanke oli alkuvuodesta valmistunut, noin 6 000 neliön Kankaan Arkki -toimistotalo, jonka omistaa erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt. Lisäksi vuoden aikana Jyväskylän seudulle valmistui muutama pienehkö liikerakennus ja pari tuotannollista kiinteistöä. Keskustassa kävelykadun varrella valmistui myös Forumin merkittävä peruskorjaushanke alkusyksystä.

Toimitilarakentamisen volyymit ovat nyt laskeutuneet ja vuoden 2022 alussa Jyväskylän seudulla oli rakenteilla vain muutama merkittävä toimitilahanke. Kaksi suurinta hanketta on käynnissä Eteläportin alueella, ja molemmissa rakennuttajana toimii Jykia. Lähes 10 000 neliön tuotanto- ja logistiikka-kiinteistö DBSantasalolle valmistuu syksyllä 2022,

ja vuoden lopussa alueelle on valmistumassa myös 11 500 neliön teollisuus-, laboratorio- ja toimistokohde, jonka käyttäjiä tulevat olemaan Woodspin, Suzano Finland ja Spinnova.

Toimisto- ja liikekiinteistöjen uudisrakentaminen on tällä hetkellä Jyväskylän seudulla vähäistä, mutta pitkään suunnittelella ollut Hippos-hanke on viimein etenemässä rakentamisvaiheeseen. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on tällä hetkellä noin 170 miljoonaa euroa, josta oman pääoman ehtoista rahoitusta on noin 77 miljoonaa euroa. Hankkeen suurin omistaja on 57 prosentin omistusosuudella Hippoksen Yhteissijoitus Ky, jonka taustalla on Sepos Oy. Hankkeen muita omistajia ovat Jyväskylän kaupunki (30 %) ja rakentajana toimiva Lehto Group (13 %). Hanke käsittää peruskorjatun ja laajennetun jääareenan, liikuntakeskuksen, harjoitusjäakenttiä sekä osaamiskeskuksen, johon sijoittuvat palvelut sekä oppilaitos- ja tutkimustilat. Osaamiskeskuksen päävuokralaiset Jyväskylän yliopisto ja Jyväskylän ammattikorkeakoulu ovat allekirjoittaneet lopulliset vuokrasopimukset ja keskuksen rakentamisen suunnitellaan käynnistyvän alkuvuonna 2022.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Koko Suomen kiinteistökauppavolyymi seitsemän miljardia euroa vuonna 2021

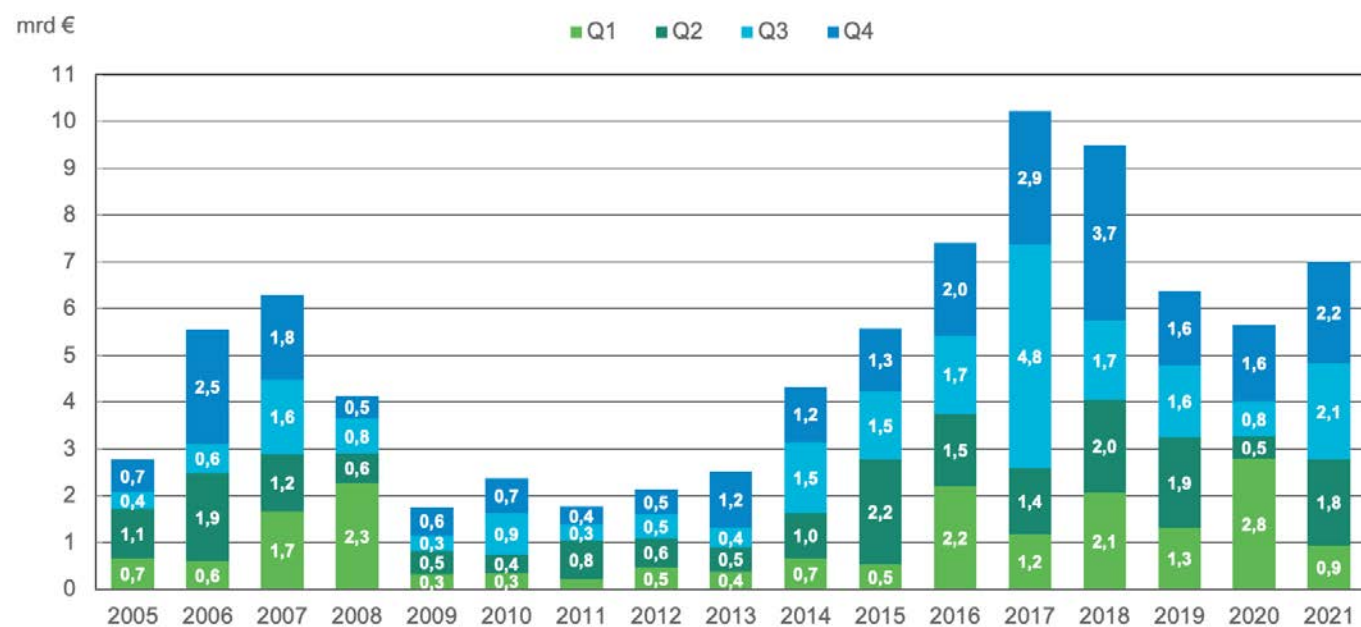
Koko Suomen vuoden 2021 kiinteistökauppavolyymi ylsi KTI:n tilastoissa 7,0 miljardiin euroon vuonna 2021. Volyyymi oli noin 24 prosenttia korkeampi kuin vuonna 2020 (5,6 mrd euroa), jolloin pandemia pysäytti kaupankäynnin pariksi kuukaudeksi lähes kokonaan. Viime vuoden volyyymi oli myös vuotta 2019 korkeampi (6,4 mrd euroa). Kaupankäynti oli vilkasta etenkin viime vuoden jälkimmäisellä puoliskolla, sillä sekä kolmannen että neljännen vuosineljänneksen volyyymi ylitti kaksi miljardia euroa.¹

Toimistokiinteistöt olivat kiinteistömarkkinoiden vaihdetuin sektori vuosina 2017–2020, mutta vuonna 2021 asuntokiinteistöt ja -salkut nousivat sektoritilaston kärkisijalle 33 prosentin osuudellaan kokonaisvolyyymistä (2,3 mrd euroa). Toimistokiin-

teistöjen kaupankäynti pysyi myös aktiivisena, ja niiden osuus koko Suomen volyyymistä oli 29 prosenttia. Tuotannollisten kiinteistöjen osuus kokonaisvolyyymistä oli 15, yhteiskuntakiinteistöjen 13 ja liikekiinteistöjen 10 prosenttia. Pandemiasta monin tavoin kärsineiden liikekiinteistöjen kauppavolyymi jäi noin 700 miljoonaan euroon, joka oli matalin volyyymi tällä sektorilla kahdeksaan vuoteen.

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

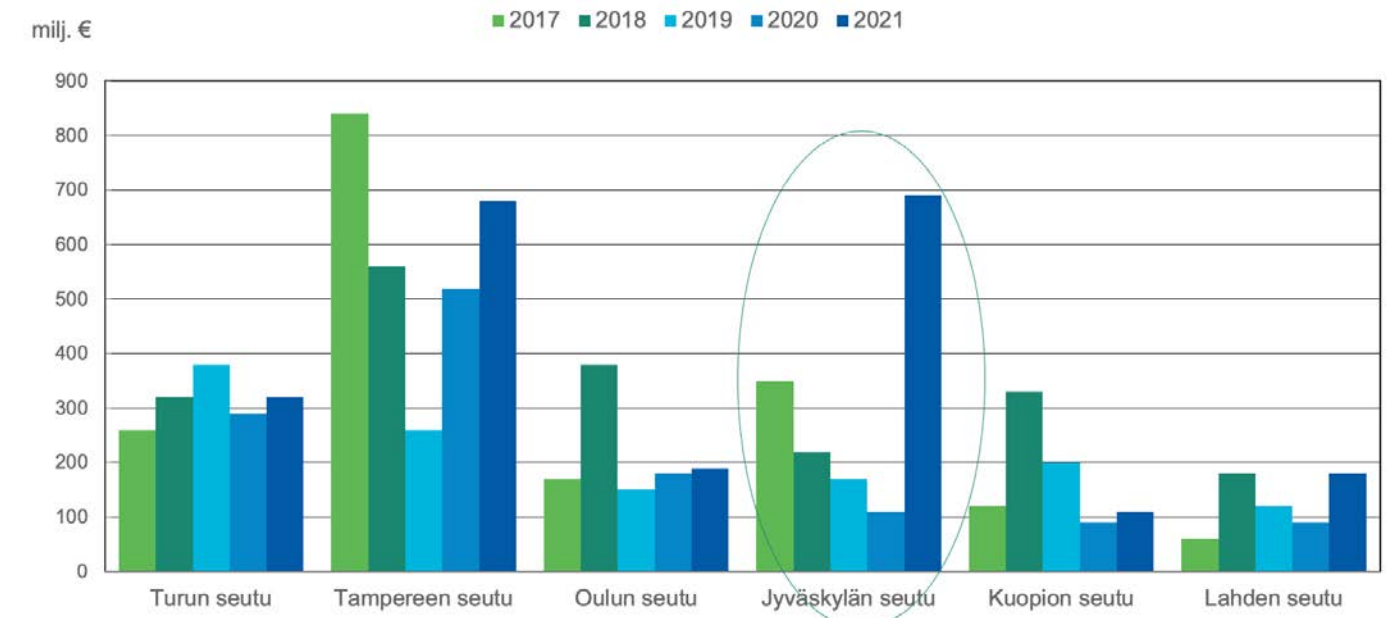
Kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI Transaktioseuranta

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

Kiinteistökauppavolyymi pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Suuret salkkukaupat nostivat Jyväskylän kiinteistökauppavolyymien ennätyslukemiin

Jyväskylässä kiinteistökauppavuosi oli poikkeuksellinen. Kaupungissa tehtiin useita suuria salkkukauppvoja vuoden 2021 aikana, ja Jyväskylän seudun kauppavolyymi nousi peräti noin 700 miljoonaan euroon. Tämä lukema oli jopa kaksinkertainen verrattuna aiempaan KTI:n tilastoimaan ennätyslukemaan, joka oli 350 miljoonaa euroa vuodelta 2017. Vuonna 2020 seudun kauppavolyymi oli vain 110 miljoonaa euroa. Tampereen seutu on useina vuosina ollut pääkaupunkiseudun jälkeen maan toiseksi aktiivisin kaupankäyntialue, mutta viime vuonna Jyväskylän seudun volyyymi ylsi samalle tasolle Tampereen kanssa. Muista suurista kaupunkiseuduista Turun seudulla volyyymi jäi noin 320 miljoonaan euroon ja Oulun, Lahden ja Kuopion seuduilla 100–200 miljoonan euron välille vuonna 2021.

KTI tilastoi Jyväskylän seudulla noin 25 yli miljoonan euron ammattimaista kiinteistökauppaa vuonna 2021. Miljoonakauppvoja tehtiin hotelleja

lukuun ottamatta kaikilla pääkiinteistösektoreilla, ja ostajina oli ulkomaisia sijoittajia, kotimaisia kiinteistösijoitusyhtiöitä ja -rahastoja ja myös esimerkiksi vähittäiskaupan yrityksiä.

Yli kolme neljäsosaa Jyväskylän seudun kauppavolyymista muodostui kolmesta suuresta salkkukaupasta, joista kaksi kohdistui samaan toimistosalkkuun. Heinäkuun alussa ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Castellum osti Kielo AB:n koko kiinteistösalkun Brunswick Real Estatelta ja Blackstonelta. Salkku sisälsi 22 kiinteistöä, joista yhdeksän toimistokiinteistöä ja yksi projektikohte sijaitti Jyväskylässä, ja koko salkun kauppahinta oli noin 640 miljoonaa euroa. Vain muutama päivä tämän kaupan sinetöimisen jälkeen Castellum pilkkoi salkkua myymällä Jyväskylän kohteet eteenpäin toiselle ruotsalaiselle sijoittajalle Nyfosalle. Tämän kaupan arvo oli 208 miljoonaa eu-

” Viime vuonna Jyväskylän seudun volyyymi ylsi samalle tasolle Tampereen kanssa.

roa, ja siitä tuli KTI:n tilastoiman historian suurin kiinteistökauppa Jyväskylän seudulla. Nyfosan yhteistyökumppanina toimii Brunswick Real Estate, joka näin ollen jatkaa salkun hallinnointia. Kolmas yli 100 miljoonan euron kiinteistökauppa solmittiin syksyllä, kun Jyväskylän kaupunki myi kolme oppilaitos- ja kolme paloasemakiinteistöä Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille. Tämän yhteiskuntakiinteistösalkun laajuus oli noin 55 000 neliometriä ja kauppahinta noin 141 miljoonaa euroa. Salkun suurin kohde oli Jyväskylän Ammattikorkeakoulun pääkampus.

Nyfosa hankki loppuvuodesta toisenkin toimitilasalkun Jyväskylästä, kun se osti Investors Housen osakkuusyhtiön IVH Kampus Ky:n koko osakekannan. Kauppahinta oli noin 56 miljoonaa euroa sisältäen neljä toimitilakohdetta Jyväskylän ydinkeskustassa ja yhden kampuskokonaisuuden Lappeenrannassa. Listattu kiinteistösijoitusyhtiö Investors House myi viime syksynä myös asunto- ja Jyväskylästä ja oli osapuolena isossa sairaalakiinteistökaupassa, jossa Investors Housen, Ovaro Kiinteistösijoituksen ja Royal Housen yhteisyritys osti Kukkulan alueella sijaitsevan vanhan keskussairaalan kolme uusinta sairaalarakennusta vajaalla 25 miljoonalla eurolla Keski-Suomen sairaanhoitopiiriltä. Sairaanhoitopiiri jatkaa tiloissa vuokralaisena. Samassa yhteydessä osapuolet tekivät yli 20 miljoonan euron esisopimukset myös muista sairaalakiinteistöjen kaupoista. Yhteiskuntakiinteistöjen kaupankäynti oli viime vuonna muutenkin vilkasta Jyväskylässä. Yllä mainittujen kauppojen lisäksi esimerkiksi Jykia ja Senaatti-kiinteistöt solmivat joulukuussa kaupan Rikosseuraamuslaitoksen vankilasta ja yhdyskuntaseuraamustoimistosta Jyväskylän Tourulassa. Kiinteistö käsittää 3 000 neliötä ja kauppahinta oli noin 10 miljoonaa euroa.

Jyväskylän naapurikunnissa vuoden 2021 suurin kauppa tehtiin keväällä, kun ruotsalainen kiinteistösijoittaja Cibus osti Trevianin rahastolta Muuramessa sijaitsevan liikekeskuksen. Kauppaan sisältyi myös pari pienempää liikekiinteistöä muualta Suomesta.

Kiinteistökauppamarkkinoiden näkymät enimmäkseen positiivisia

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotuksia useilla vuosittaisilla barometrikyselyillä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja täydentävää näkemystietoa toimialan markkina-kehityksestä. Valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa² kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien kehityksestä olivat vahvasti positiivisia sekä keväällä että syksyllä 2021. Lokakuun 2021 kyselyssä jopa 80 prosenttia vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän ja 40 prosenttia kotimaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana. Sijoitettavaa pääomaa riittää, sillä ennätysmatalat korot ja keskuspankkien elvytystoimet ovat viime vuosina puskenneet runsaasti pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen vakaita kiinteistömarkkinoita kohtaan on säilynyt vahvana, vaikka matkustus- ja muut rajoitukset ovatkin osaltaan haitanneet kiinteistökauppaprosessien läpiviemistä. Eniten kauppvoja tekivätkin viime vuonna muista Pohjoismaista tulevat sijoittajat, joista useilla on Suomessa oma paikallinen organisaatio. Tämä näkyy myös Jyväskylässä, jossa useissa pandemian aikana tehdyissä kaupoissa on ostajana ollut ruotsalainen sijoittaja.

Sijoittajakiinnostuksen arvioidaan viime vuoden tavoin kohdentuvan kassavirraltaan turvasimpiin kiinteistöihin, kuten parhaisiin toimisto-

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.



Kuva: Getty Images

kiinteistöihin, suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, yhteiskuntakiinteistöihin ja moderneihin logistiikkakiinteistöihin. Tammikuussa 2022 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa³ Jyväskylän paikalliset vastaajat ennakoivat toimistojen sijoittajakysynnän pysyvän alueella ennallaan. Tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien arvioidaan hieman nousevan, mutta liikekiinteistöjen näkymät ovat negatiiviset. Kauppavolyymiodotukset olivat Jyväskylässä kaikilla näillä kiinteistösektoreilla negatiivisempia kuin Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla. Tuotannollisten kiinteistöjen, eli esimerkiksi logistiikkakiinteistöjen sijoitusnäkymät ovat positiivisia kaikissa suurissa kaupungeissa, ja valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa vastaajat ennakoivat hyvinkin voimakkaasti tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvua.

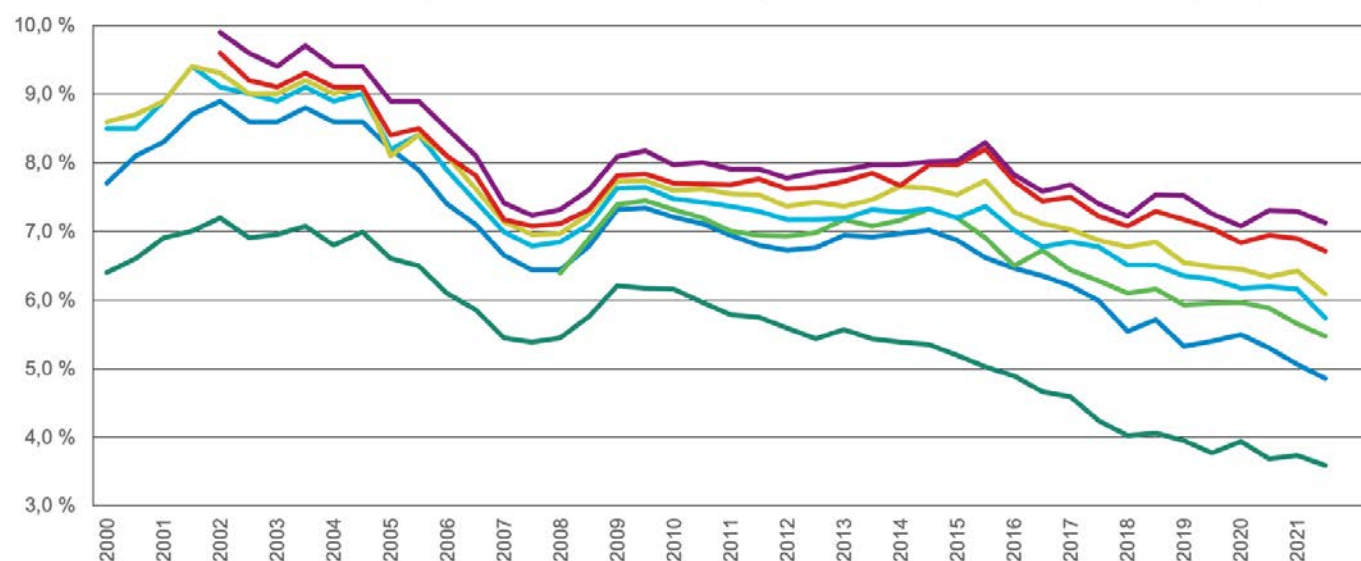
³ KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin tammikuussa 2022 yhteensä 41 vastausta. Jyväskylän seudulta Alueelliseen barometriin vastasi 10 kiinteistöalan asiantuntijaa.

Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset kääntyivät laskuun

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

Jyväskylässä prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat pysyneet melko tasaisina 3–4 viime

Nettotuottovaatimukset Prime-toimistot keskusta-alueilla



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

vuoden aikana. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimuksen viime syksynä noin 7,1 prosenttiin, kun keväällä 2021 vastaava luku oli 7,3 prosenttia. Tampereella prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat laskeneet jo kuuden prosentin alapuolelle, ja myös Turussa ja Oulussa tuottovaatimukset ovat Jyväskylää matalampia.

Myös Jyväskylän paikalliset asiantuntijat arvioivat toimistojen tuottovaatimusten laskeneen. Tammikuun 2022 Alueellisessa toimitilabarometrissa Jyväskylän keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimus noteerattiin keskimäärin 7,4 prosenttiin, kun viime vuoden kyselyssä vastaava luku oli 7,7 prosenttia. Tourulan ja Mattilanniemen / Ylistönmäen alueilla toimistojen tuottovaatimukseksi arvioitiin keskimäärin 8,0 prosenttia, joka sekin oli selvästi viime vuotta matalampi lu-

kema. Tulevan vuoden aikana sekä paikalliset että valtakunnalliset asiantuntijat arvioivat Jyväskylän toimistojen tuottovaatimusten pysyvän ennallaan tai aavistuksen nousevan.

Jyväskylän keskustan liikekiinteistön nettotuottovaatimus puolestaan laski Alueellisessa toimitilabarometrissa viime vuoden 7,8 prosentista 7,7 prosenttiin. Myös Seppälässä (8,3 %) ja Keljossa (8,7 %) tuottovaatimukset olivat hieman viime vuoden kyselyä matalampia. Jyväskylän seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat myös hieman laskeneet, ja keskimääräiset arviot ovat nyt kymmenen prosentin tuntumassa. Voimakkaan sijoittajakysynnän myötä parhaiden logistiikkakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat olleet voimakkaassa laskussa kaikissa suurimmissa kaupungeissa, ja Jyväskylässäkin laadukkaimpien kohteiden tuottovaatimukset ovat selvästi näitä keskimääräisiä lukuja matalampia.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistotilojen käytön tulevaisuuden näkymät ovat yhä epäselviä

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

Tilakysynnän epävarmuus näkyy myös vuokrien kehitysodotuksissa. Toimisto- ja liiketilavuokrien kehitysnäkymät ovat edelleen pääosin negatiivisia

pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa. Tuotannollisissa tiloissa vuokraodotukset ovat sijoittajakysynnän tavoin positiivisempia kuin toimisto- tai liiketiloissa.

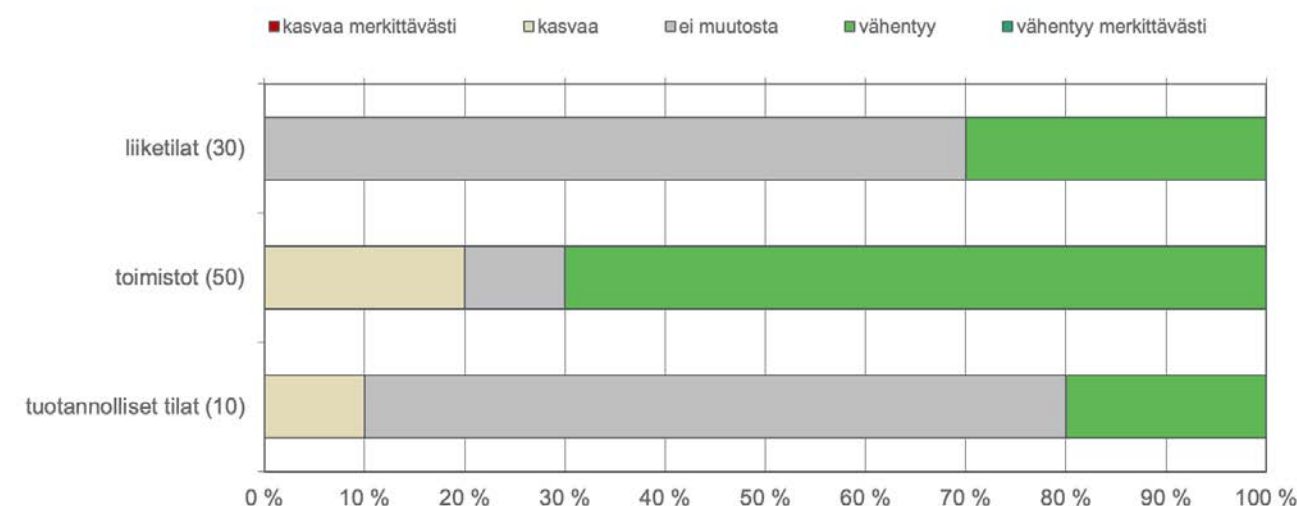
Toimistojen vajaakäytön odotetaan Jyväskylässä vähenevän

Kesällä 2021 Jyväskylän toimistotiloista oli Catellan mukaan tyhjillään 10,6 prosenttia, eli vajaakäyttöaste oli noussut edellisen vuoden aikana hieman yli yhdellä prosenttiyksiköllä. Liike- ja tuotannollisten tilojen vajaakäyttöasteet ovat pysyneet puolestaan varsin matalina, alle kolmessa prosentissa.

Alueellisen barometrin vastaajien näkemykset vajaakäytön kehityksestä olivat pääosin optimistisia. Toimistoissa jopa seitsemän kymmenestä vastaajasta arvioi tyhjien tilojen määrän vähenevän tämän vuoden aikana, ja myös liike- ja tuotannollisissa tiloissa useampi vastaaja odotti tyhjien tilojen määrän vähenevän kuin kasvavan. Muissa kaupun-

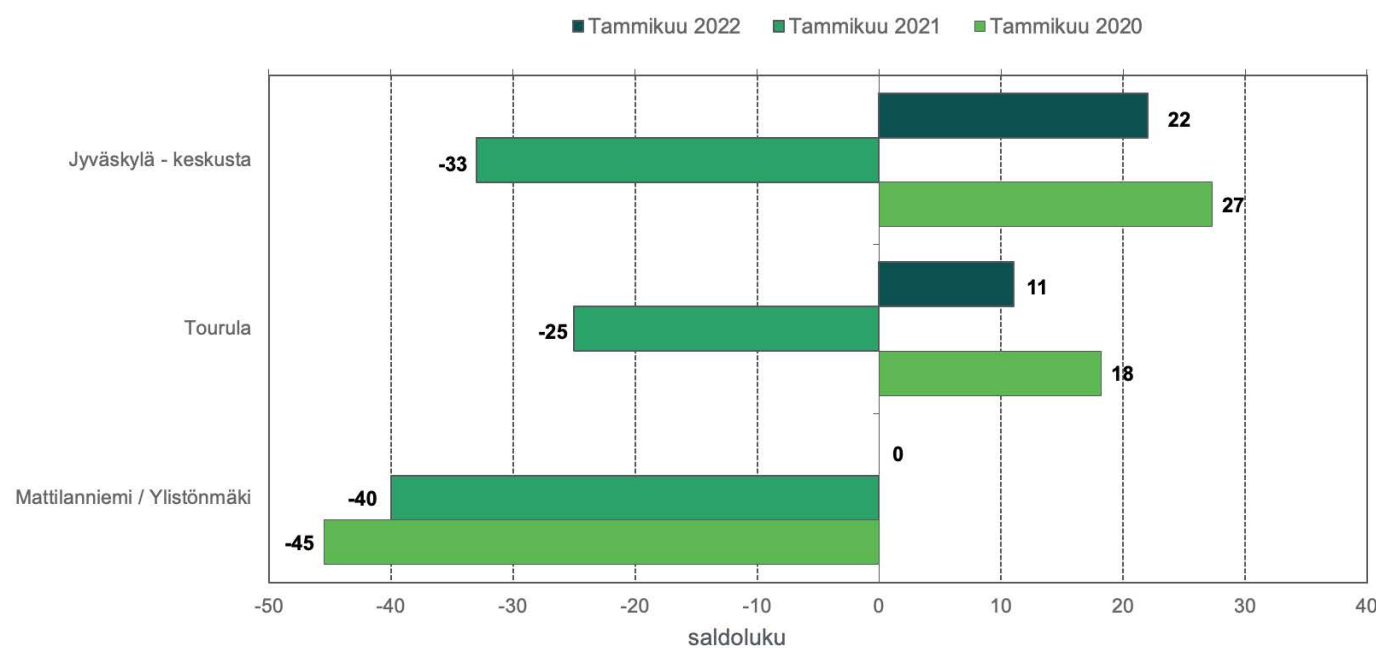
Tyhjien tilojen määrän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Jyväskylän seudulla

Saldoluvut suluissa tilatyypin perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



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

geissa tyhjien tilojen määrän odotettiin kasvavan Tampereen toimistoissa ja Turun liiketiloissa.

Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän hyvän toimistotilan markkinavuokrataksoksi keskimäärin 18,7 euroa, joka oli 40 senttiä viime vuoden kyselyä korkeampi arvo. Jyväskylän paikallisten asiantuntijoiden odotukset vuokrien kehityksestä olivat nyt positiivisempia kuin viime vuoden tammikuun kyselyssä. Selkeä enemmistö vastaajista arvioi toimistovuokrien pysyvän ennallaan sekä ydinkeskustassa, Tourulassa että Mattilanniemen / Ylistönmäen alueella. Vuokraodotusten saldoluvut nousivat selvästi viime vuodesta, jolloin kaikkien alueiden saldoluvut olivat selvästi miinuksella, eli isompi osa vastaajista ennakoivat vuokrien laskevan. Nyt ydinkeskustassa ja Tourulassa saldoluvut palasivat lähelle toissavuoden kyselyn tasoa, ja Mattilanniemen / Ylistönmäen alueella selkeästi edellisvuosia korkeammaksi.

Jyväskylän keskustan liiketilavuokrien lasku jatkuu

Keskustassa sijaitsevan liiketilan neliövuokra-arvio on puolestaan laskenut yli kahdella eurolla noin 29 euroon, kun keskustan ulkopuolella olevilla liiketila-alueilla vastaajien vuokra-arviot olivat nyt viime vuotta korkeammat. Seppälässä liiketilan markkinavuokraksi arvioitiin nyt keskimäärin 22,6 euroa per neliö. KTI:n vuokratietokannassa Jyväskylän keskusta-alueella sijaitsevien liiketilojen mediaanineliövuokra oli noin 22 euroa ja yläkvartiili noin 31 euroa syksyllä 2021. Sekä barometrin arvioissa että KTI:n tietokannassa keskustan liiketilojen neliövuokrat ovat olleet jo muutaman vuoden ajan laskussa.

Myös liiketilojen vuokraodotukset ovat lähes kaikilla alueilla positiivisempia kuin vuoden takaisessa kyselyssä. Poikkeuksen tekevät Kuokkala ja Vaajakoski, joiden vuokranäkymät ovat kaikkein

” Myös liiketilojen vuokraodotukset ovat lähes kaikilla alueilla positiivisempia kuin vuoden takaisessa kyselyssä.

negatiivisimpia. Pääosin positiivisesta suunnasta huolimatta Seppälä oli ainoa osamarkkina, jonka saldoluku nousi plussan puolelle. Sama tilanne oli tammikuussa 2020: Seppälää lukuun ottamatta kaikkien liiketilaosamarkkinoiden vuokranäkymät olivat negatiivisia jo ennen koronakriisin puhkeamista.

Tuotannollisissa tiloissa suurin osa vastaajista arvioi vuokrien pysyvän ennallaan. Vuokraodotukset olivat kuitenkin kaikilla osamarkkinoilla korkeampia kuin viime talven kyselyssä, jolloin kaikkien alueiden saldoluvut olivat joko nollassa tai negatiivisia. Nyt Seppälänkankaan ja Etelä-Keljon saldoluvut kääntyivät positiivisiksi, ja nämä alueet olivat myös toissa vuoden kyselyssä ainoat osamarkkinat, joilla vuokrien odotettiin nousevan. Seppälänkankaan tuotannollisten tilojen vuokrakehityksen saldoluku (+33) oli tässä kyselyssä Jyväskylän kaikista toimitilaosamarkkinoista korkein.

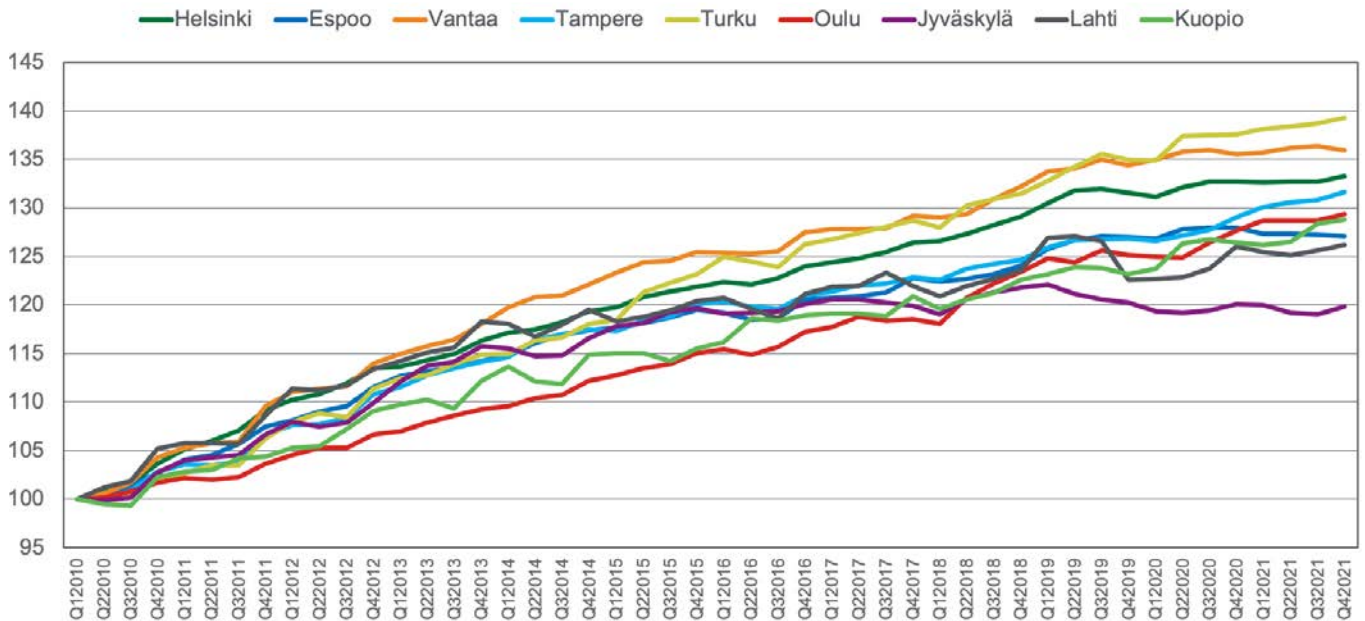
Jyväskylän asuntovuokrien vuosimuutos oli edelleen negatiivinen

Jyväskylän asuntovuokrien kehitys on ollut tasais- ta ja hieman laskuvoittoistakin viime vuosina, kun tarjonta on kasvanut kysyntää nopeammin. KTI:n uusien asuntovuokrasopimuksia kuvaava Jyväskylän vuokraindexi on ollut pienessä laskussa vuoden 2019 alusta alkaen, mutta aivan loppuvuodesta 2021 nähtiin pieni käänne ylöspäin. Vuonna 2021 asuntovuokraindexi laski Jyväskylässä vuositasolla 0,2 prosenttia viimeisen vuosineljänneksen nousukehityksestä huolimatta. Yksioissa Jyväskylän vuokrien vuosimuutos oli +0,6 prosenttia, mutta sekä kaksioissa että suuremmissa asunnoissa Jyväskylän indeksit laskivat hienoisesti.

Muista suurista kaupungeista asuntovuokrien vuosimuutos oli negatiivista ainoastaan Espoossa, jossa indexi laski 0,7 prosenttia. Vuokrat nousivat vahvimmin Tampereella ja Kuopiossa, noin kahdella prosentilla vuoden 2021 aikana. Turussa ja Oulussa vuokrien vuosinousu oli 1,3 prosenttia, kun Lahdessa, Helsingissä ja Vantaalla vuosimuutos oli vain hienoisesti positiivinen.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Jyväskylässä yksiöiden mediaanineliövuokra

KTI Asuntovuokraindeksit kaupungeittain



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

oli noin 19 euroa joulukuussa 2021 ja kaksioiden neliövuokra puolestaan 15,1 euroa. Korkeimmat mediaanivuokratasot olivat keskustassa sekä Lutakon, Mannilan ja Tourulan alueilla. Näillä parhaila alueilla yksiöiden mediaanineliovuokrat olivat 20 euron tuntumassa ja kaksioissa 16–17 euroa.

Asuntomarkkinoiden asiantuntijat arvioivat asuntovuokrien laskun jatkuvan Jyväskylässä. Elo-syyskuussa 2021 toteutetussa RAKLIN Vuokra-asuntobarometrissa melkein kaksi viidestä vastaajista odotti sekä pienten että suurten asuntojen vuokrien laskevan tulevan vuoden aikana. Vastaavasti vuokrien nousua ennakoivat pienissä asunnoissa noin 20 prosenttia, ja suurissa asunnoissa vain 11 prosenttia vastaajista. Jyvä-

kylän ja Lahden seudun asuntovuokranäkymät olivat tässä kyselyssä muita suuria kaupunkeja negatiivisemmat.

Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta ovat johtaneet vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteiden laskuun etenkin pääkaupunkiseudulla. Toisaalta kaikissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa tyhjiä vuokra-asuntoja oli joulukuussa 2021 KTI:n seurannan mukaan selkeästi vähemmän kuin vielä alkuvuodesta. Jyväskylän vapaa-rahoitteisen vuokra-asuntokannan käyttöaste oli KTI:n tietokannassa joulukuussa 2021 hieman yli 94 prosenttia, mikä oli samaa tasoa Kuopion, Lahden ja Oulun kanssa.