



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2024

TAMPEREEN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto

- ▶ **ASUNTORAKENTAMINEN VÄHENEE JYRKÄSTI**
- ▶ **TAMPEREEN SEUDUN KIINTEISTÖKAUPPAVOLYymi MATALIMMALLA TASOLLA Kymmeneen vuoteen**
- ▶ **TUOTTOVAATIMUSTEN NOUSU PAINAA SijoitusKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVOJA**
- ▶ **TAMPEREEN TOIMISTOJEN VAJAAKÄYTTÖASTE NOUSUSSA**

Asuntorakentaminen kääntyi vuonna 2023 selkeään laskuun edellisten vuosien korkealta tasoltaan niin Tampereella kuin muuallakin Suomessa.

Toimistorakentaminen on Tampereella vähäistä, mutta muutamia uusia liikekiinteistöprojekteja käynnistettiin vuoden 2023 aikana. Korkojen nousu ja taloustilanteen epävarmuus ovat nostaneet sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset nousuun ja painaneet arvot laskuun. Kiinteistökauppa-markkinoilla on hiljaista ja vuoden 2023 kiinteistökauppa-volyymi putosi Tampereen seudulla matalimmalle tasolle kymmeneen vuoteen. Paikalliset asiantuntijat ennakoivat toimitilojen vuokrien laskevan ja etenkin toimistojen vajaakäyttö on nousussa. Asuntovuokrien kehitys jatkuu Tampereella useimpia muita suuria kaupunkeja vahvempana.

Suomen BKT-muutos painui ennakkotietojen mukaan lievästi negatiiviseksi vuonna 2023. Taloutta painoivat niin yksityisen kulutuksen, viennin kuin investointienkin väheneminen. Vuoden 2024 BKT-ennusteet vaihtelevat nollan molemmin puolin. Yksityisen kulutuksen ennustetaan ansioiden kasvun ja kohtuullisena pysyttelevän työllisyyden tukemana kääntyvän loivaan kasvuun, kun taas viennin ja investointien kehitysnäkymiin liittyy suurempia epävarmuuksia.

Työttömyysaste kääntyi nousuun kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa vuoden 2023 aikana. Työttömyyden kasvu kiihtyi vuoden loppua kohden. Tammikuussa 2024 Tampereen työttömyysaste oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 12,6 prosenttia, joka oli 2,4 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi lukema. Tampereen työttömyysaste kohosi vuoden aikana yli 100 000 asukkaan kaupunkien joukossa neljänneksi korkeimmaksi. Tammikuussa 2024 Tampereella oli yli 16 000 työtöntä työnhakijaa, eli 3 600 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Tampereen väkiluvun kasvu kiihtyi edelleen

Tampereen väkiluku on kasvanut viime aikoina voimakkaasti, ja vuonna 2023 tehtiin taas uusi ennätys kaupungin 2000-luvun väestönkasvussa. Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Tampereen väkiluku kasvoi vuonna 2023 yli 6 000 asukkaalla, mikä oli Helsingin ja Espoon jälkeen kolmanneksi suurin väestönkasvu

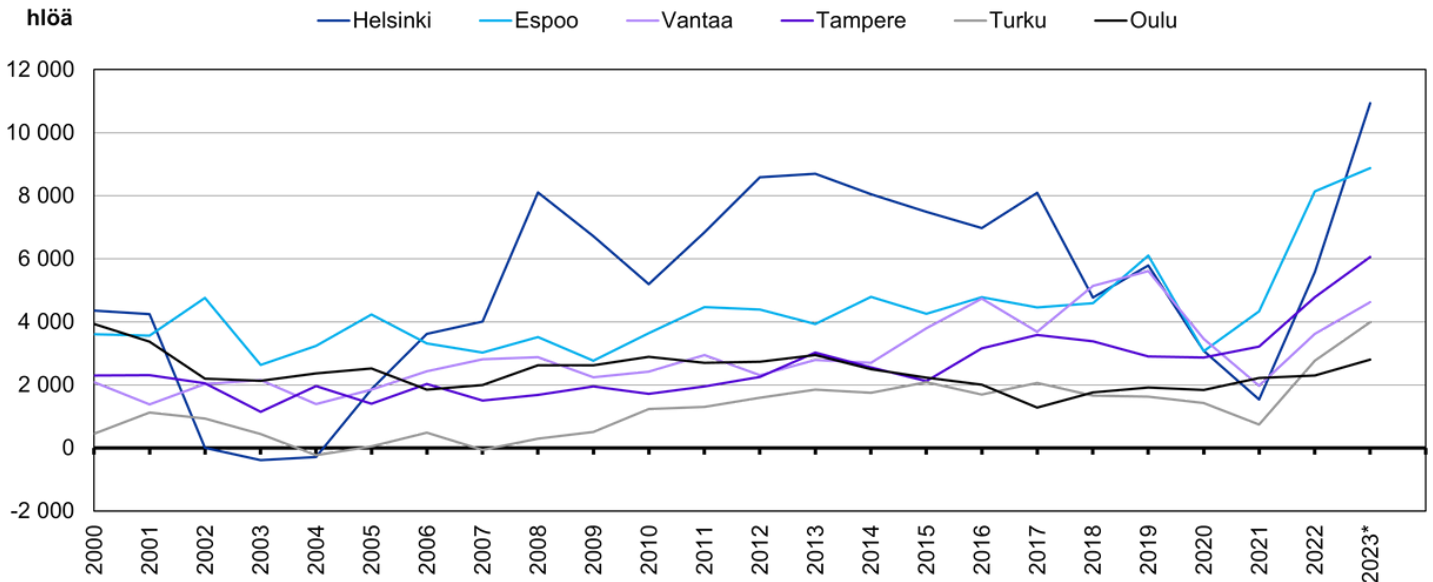
Suomessa. Viimeisten viiden vuoden aikana Tampereen väkiluku on kasvanut 20 000 asukkaalla, ja vuoden 2023 lopussa Tampereella oli noin 255 100 asukasta. Tampereen väkiluvun kasvu muodostui vuonna 2023 tasaisesti sekä nettomaahanmuutosta että kuntien välisestä nettomuutosta, jotka molemmat kasvattivat väkilukua yli 3100 henkilöllä. Luonnollinen väestönlisäys oli sen sijaan toista vuotta peräkkäin negatiivinen ja se oli -255 henkilöä vuonna 2023. Tampereen vetovoima Suomen sisällä on pysynyt vahvana, sillä kuntien välinen nettomuutto oli jälleen positiivisempi kuin missään muussa Suomen kaupungissa.

Tampereen seudun muista kunnista väestönkasvu oli voimakkainta Kangasalla, jossa väkiluku kasvoi vuonna 2023 yli 500 asukkaalla. Myös Lempäälän, Nokian, Pirkkalan ja Ylöjärven väestö jatkoi kasvuaan, ja Hämeenkyrön väestönmuutos kääntyi positiiviseksi. Pälkäneellä, Orivedellä ja Vesilahdessa väestönmuutos oli puolestaan negatiivinen.

RAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen volyymit voimakkaassa laskussa

Korkojen voimakas nousu ja kysynnän heikkeneminen ovat hyydyttäneet rakentamista koko Suomessa vuoden 2022 lopulta lähtien. Myymättömien asuntojen määrät ovat nousseet ja rahoituksen saatavuus uusiin hankkeisiin on hankaloitunut. Asuntoaloitusten määrä laski voimakkaasti vuonna 2023, mutta asuntoja valmistui vielä melko runsaasti

Väkiluvun vuosimuutos suurissa kaupungeissa 2000-luvulla

Lähde: Tilastokeskus

* ennakkotieto

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. Tämä 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 Tampereella asuntorakentamisen volyymit ovat kääntyneet selkeään laskuun. Vuonna 2023 Tampereella aloitettiin Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan noin 2100 asunnon rakentaminen, joka oli selkeästi edellisiä vuosia matalampi lukema. Vuosina 2017-2022 Tampereella

aloitettiin joka vuosi yli 3000 asuntoa, ja ennätysvuonna 2021 peräti noin 5200 asuntoa. Vuoden 2023 aloitusluvut saattavat vielä tarkentua, todennäköisesti alaspäin. [1]

Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski Tampereella voimakkaasti jo vuonna 2022. Vuonna 2023 Tampereella myönnettiin uusia asuntorakennuslupia noin 2400 asunnolle, eli lupien määrä laski noin neljällä prosentilla edellisvuodesta. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä pysyi yhä poikkeuksellisen korkeana edellisten vuosien suurien aloitusmäärien ansiosta.

[1] Tilastokeskuksen luvut saattavat toisinaan poiketa kaupunkien omista tilastoista.

Tilastokeskuksen rakennustuotannon tilastotiedot perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista rakennushankkeista ja rakennusvaiheista.

Tampereelle valmistui vuonna 2023 noin 4000 asuntoa, eli noin 350 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2022. Sekä myönnettyjen lupien että valmistuneiden asuntojen määrässä Tampere oli vuonna 2023 Suomen kolmannella sijalla Helsingin ja Espoon jälkeen. Asuntoaloituksissa Tampere oli neljännellä sijalla, sillä myös Turussa aloitettiin vuoden aikana hieman enemmän asuntoja kuin Tampereella.

Tampereen naapurikunnissa asuntoaloitukset romahtivat Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan Tamperettakin voimakkaammin vuonna 2023. Pirkkalassa, Ylöjärvellä ja Lempäälässä aloitettiin kussakin alle 200 asunnon rakentaminen vuonna 2023, Nokialla puolestaan hieman yli 200 asunnon. Kangasalla asuntorakentaminen pysyi aktiivisimpana, vaikka sielläkin aloitusmäärä laski noin 30 prosentilla edellisvuodesta alle 500 asuntoon. Aloitettujen asuntojen määrässä Kangasala oli koko Suomessa sijalla 10 vuonna 2023, vaikka Kangasalan asukasluku onkin Suomen kunnista vasta 35:ksi korkein.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on kasvanut Tampereella voimakkaasti viime vuosina. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2022 lopussa Tampereella oli vuokra-asuntoja jo 51,5 prosenttia asuntokannasta, kun vastaava osuus oli kymmenen vuotta aiemmin vielä 43 prosentin tuntumassa. Suomen kaupungeista ainoastaan Turussa vuokra-asuntojen osuus on hivenen Tamperetta suurempi. Koko maassa vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista oli keskimäärin hieman

yli 35 prosenttia vuonna 2022.

Vuokra-asuntoja on Tampereen seudulle valmistunut viime vuosina runsaasti, mutta vuokra-asuntorakentamisenkin volyymit ovat laskeneet voimakkaasti vuoden 2022 loppupuolelta alkaen. KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Tampereen seudulla oli vuoden 2023 lopussa rakenteilla alle tuhat asuntoa kokonaan vuokratyöön tulevissa rakennuksissa, kun vuotta aiemmin rakenteilla oli noin 2500 vuokra-asuntoa. Rakennuttajina näissä hankkeissa on monentyyppisiä kotimaisia toimijoita, kuten asuntorahastoja, asuntosijoitusyhtiöitä, instituutioita ja yleishyödyllisiä asuntoyhtiöitä. Tampereen kaupungin omistamalla VTS-Kodeilla on käynnissä useita uudishankkeita eri puolilla kaupunkia. Muutama vuokratalohanke on käynnissä myös Kangasalla ja Pirkkalassa. Korkojen nousun myötä valtion tukemien ARA-asuntojen osuus vuokra-asuntorakentamisesta on noussut koko maassa merkittävästi.

Liikekiinteistö­rakentamisessa kasvua, toimistorakentamisessa hiljaista

Suurin viime vuonna Tampereen seudulle valmistunut toimistohanke oli rautatieaseman läheisyydessä sijaitseva 11 000 neliön GO21, jonka sijoittajana on A. Ahlström Kiinteistöt. Uutta liiketilaa valmistui esimerkiksi Tammelan uuden jalkapallostadionin yhteyteen. Stadionin syksyllä valmistuneiden noin 3300 neliön liiketilojen omistaja on S-Pankin hallinnoima rahasto Terrieri Kiinteistöt. Muutoin Tampereen seudulle vuonna 2023

valmistuneet toimitilahankkeet olivat lähinnä tuotannollisia kiinteistöjä. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöjä valmistui eri puolille Tampereen seutua.

Vuonna 2023 Tampereen seudulla käynnistettiin useita liikekiinteistöhankeita, ja keväällä 2024 seudulla oli rakenteilla yli 20 000 neliötä uutta liiketilaa. Rakenteilla olevia liikekiinteistöjä ovat esimerkiksi Onninen Mega Express -myymälä Sarankulman alueelle, Biltema Kangasalan Lentolaan ja Ylöjärven entisen S-Marketin laajennus Prismaksi. Myös muutamia tuotannollisia kiinteistöjä on rakenteilla. Ainoa merkittävämpi käynnissä oleva toimitisohanke on Tampereen keskusvirastotalon peruskorjaus- ja laajennusprojekti.

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

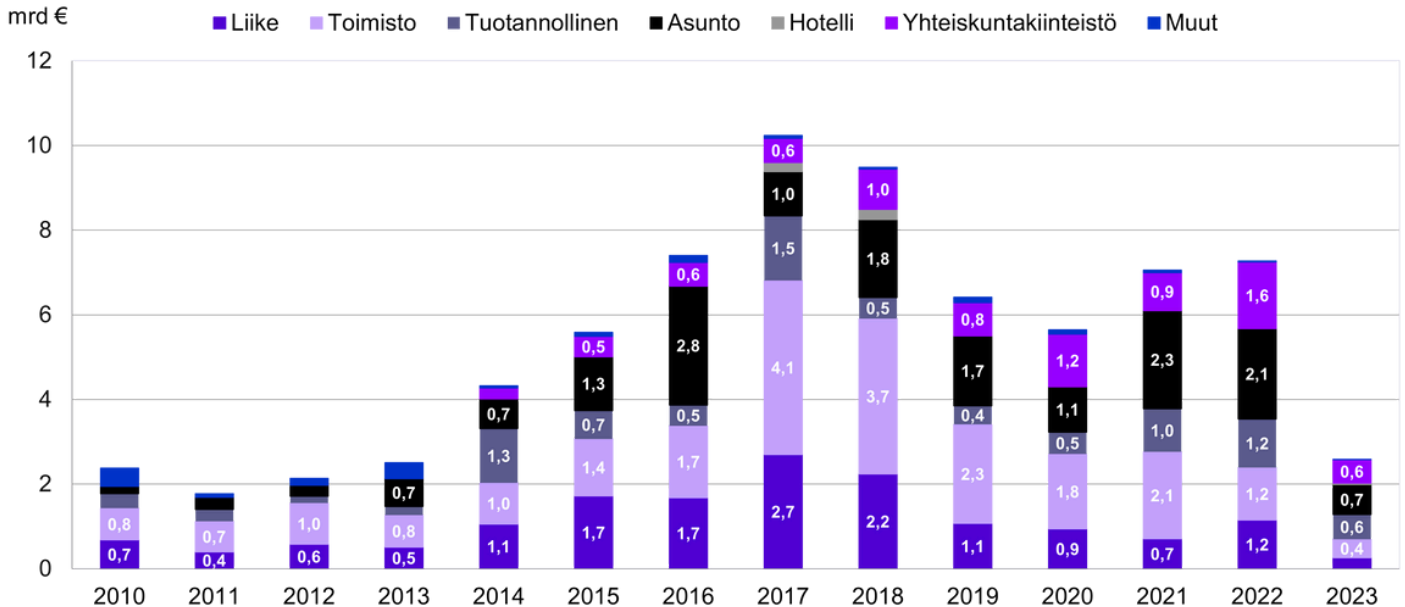
kymmeneen vuoteen, ja jopa 65 prosenttia edellistä vuotta pienempi lukema. [2] Sekä vuonna 2021 että 2022 kiinteistökauppavolyymi oli yli seitsemän miljardia euroa.

Vuoden 2023 vilkkain vuosineljännes nähtiin huhti-kesäkuussa, jolloin kauppavolyymi ylitti niukasti miljardin euron rajan. Vuoden viimeisellä neljänneksellä kauppavolyymi oli KTI:n tilastojen mukaan noin 820 miljoonaa euroa, mutta sekä ensimmäisellä että kolmannella vuosineljänneksellä kauppvoja tehtiin vain noin 400 miljoonalla eurolla.

Asuntokiinteistöt olivat jo kolmatta vuotta peräkkäin kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori 27 prosentin osuudellaan kokonaisvolyyymista (720 miljoonaa euroa). Tuotannollisten kiinteistöjen (varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt) osuus vuoden 2023 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 prosenttia, ja liikekiinteistöjen 11 prosenttia viime vuoden kokonaisvolyyymista.

Haasteellisesta taloustilanteesta huolimatta monet ulkomaiset kiinteistösijoittajat jatkoivat investointejaan Suomeen, ja

[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*

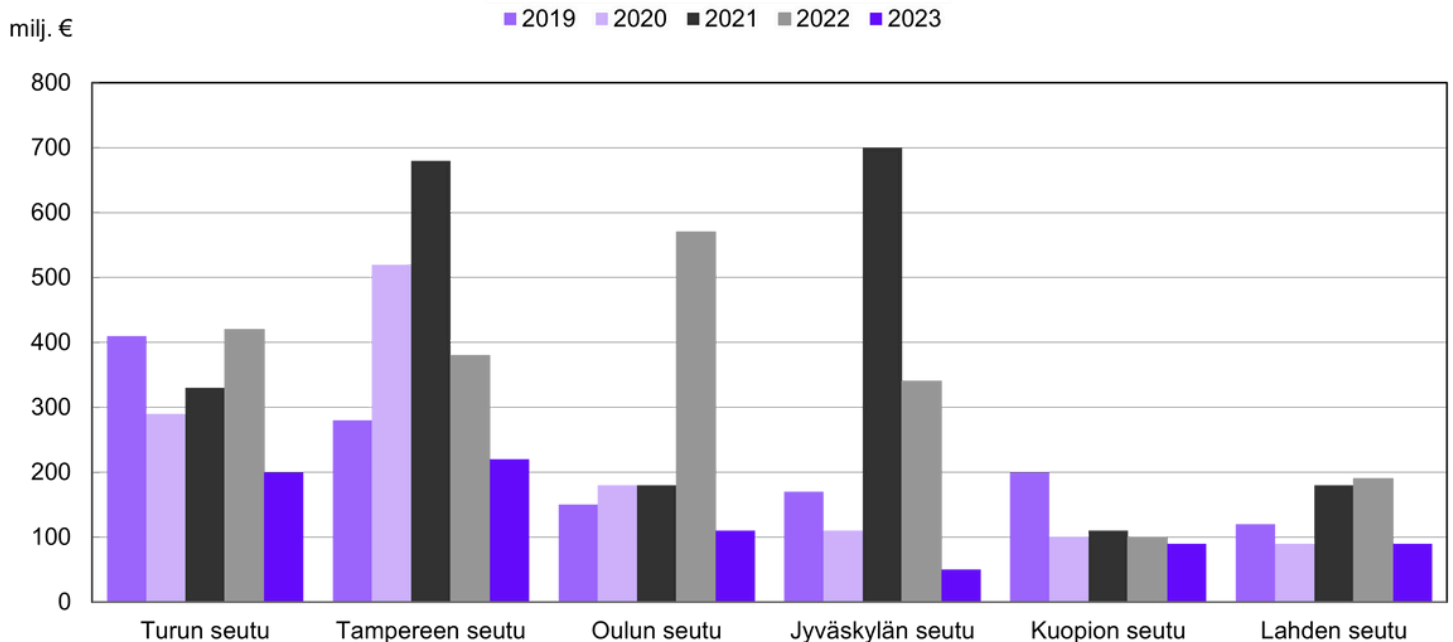
ostivat viime vuonna Suomessa kiinteistöjä 1,5 miljardin euron arvosta. Vastaavasti ulkomaiset sijoittajat myivät kiinteistöjä alle 500 miljoonalla eurolla viime vuoden aikana, eli ulkomaisten sijoittajien osuus koko kiinteistösijoitusmarkkinasta jatkoi kasvuaan. Etenkin useimmissa suurissa kaupoissa ostajana oli ulkomainen sijoittaja. Uusia ulkomaisia sijoittajia ei kuitenkaan juurikaan vuoden aikana Suomeen tullut, eli kauppaja tekivät Suomen markkinat jo ennestään tunteneet toimijat. Yli puolet ulkomaisten sijoittajien kauppavolyymista muodostui muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien tekemistä kaupoista.

**Tampereen seudun
kiinteistökauppavolyymi laski 220
miljoonaan euroon vuonna 2023**

Myös Tampereen seudulla ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi laski selkeästi

edellisiin vuosiin verrattuna. KTI:n tilastojen mukaan vuonna 2023 Tampereen seudun kiinteistökauppavolyymi oli noin 220 miljoonaa euroa, joka oli matalin lukema vuoden 2013 jälkeen. Vuoteen 2022 verrattuna volyymi laski yli 40 prosentilla. Edellisten kymmenen vuoden, eli vuosien 2013-2022, keskimääräinen vuosivolyymi Tampereen seudulla oli noin 430 miljoonaa euroa.

Kauppavolyymit laskivat kaikissa muissakin suurissa kaupungeissa, ja Tampereen seudun volyymi oli vuonna 2023 suurista kaupunkiseuduista toiseksi korkein. Pääkaupunkiseudun osuus vuoden 2023 kokonaisvolyymista oli 46 prosenttia eli pääkaupunkiseudun volyymi oli noin 1,2 miljardia euroa. Tämä oli vain kolmasosa vuoden 2022 tasosta. Muista suurista kaupunkiseuduista Turussa

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa*Lähde: KTI Transaktioseuranta*

vuosivolyymi ylsi noin 200 miljoonaan euroon, ja Oulussa volyymi laski edellisvuoden poikkeuksellisen korkeista lukemista hieman yli 100 miljoonaan euroon. Kuopion, Lahden ja Jyväskylän seuduilla vuoden 2023 kauppavolyymit jäivät 100 miljoonan euron alapuolelle. Myös esimerkiksi Hämeenlinnassa tehtiin muutama suurehko kiinteistökauppa viime vuonna.

KTI tilastoi vuonna 2023 yli 20 vähintään miljoonan euron kiinteistökauppaa Tampereen seudulla. Miljoonakauppoja tehtiin lukumääräisesti eniten tuotannollisista ja vuokra-asuntokiinteistöistä. Myös muutamat liike- ja yhteiskuntakiinteistöt vaihtoivat Tampereen seudulla omistajaa vuonna 2023, mutta poikkeuksellisesti yhtään merkittävää toimituskauppaa ei tilastoitu viime vuonna.

Merkittävä osa Tampereen seudun viime vuoden kauppavolyymista muodostui isoista salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea. Goldman Sachs hankki joulukuussa viisi Postin käytössä olevaa logistiikkakeskusta, joista kaksi sijaitsee Tampereen seudulla. Samoin joulukuussa LähiTapiola Aluekiinteistöt ky osti Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöiltä kolme liikekiinteistöä, jotka sijaitsivat Tampereella, Ylöjärvellä ja Espoossa. Yksittäisten toimitilakiinteistöjen kauppoja tehtiin vuoden aikana melko vähän. Esimerkiksi Ilmarinen myi autokauppakiinteistön Hatanpään alueelta ja Evlin hallinnoima rahasto EAB Value Added Fund III Ky investoi kahteen toimitilakiinteistöön Pirkkalassa ja Tampereella.

Vuoden 2023 aikana myös moni Tampereella sijaitseva vuokra-asuntokiinteistö vaihtoi omistajaa. Esimerkiksi Catellan saksalainen rahasto, Erikoissijoitusrahasto eQ Asunnot II ja yhdysvaltalainen KKR ostivat asuntosalkkuja, joiden kohteista osa sijaitsee Tampereen seudulla. Evlin asuntorahasto ja eläkevakuutusyhtiö Elo hankkivat Tampereelta rakennusliikkeiltä uusia asuntokiinteistöjä salkkuihinsa.

Vuoden 2024 alussa tehtiin Tampereella pitkästä aikaa myös merkittävä toimistokauppa, kun VVT Property Fund I Ky osti Spondalta vuonna 2020 valmistuneen 13 000 neliön toimistokiinteistön Ratinan alueelta.

Toimistojen tuottovaatimukset nousivat selkeästi vuonna 2023

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 kevään 2022 3,4 prosentista 4,7 prosenttiin syksyllä 2023. [3] Muissa suurissa kaupungeissa käänne on tapahtunut hieman myöhemmin, mutta viime vuonna nousu on ollut selkeää. Tuottovaatimusten nousu painaa sijoituskiinteistöjen markkina-arvoja.

Tampereellakin prime-toimistojen tuottovaatimusten nousu jatkui vuonna 2023. Valtakunnallisen Rakli-KTI

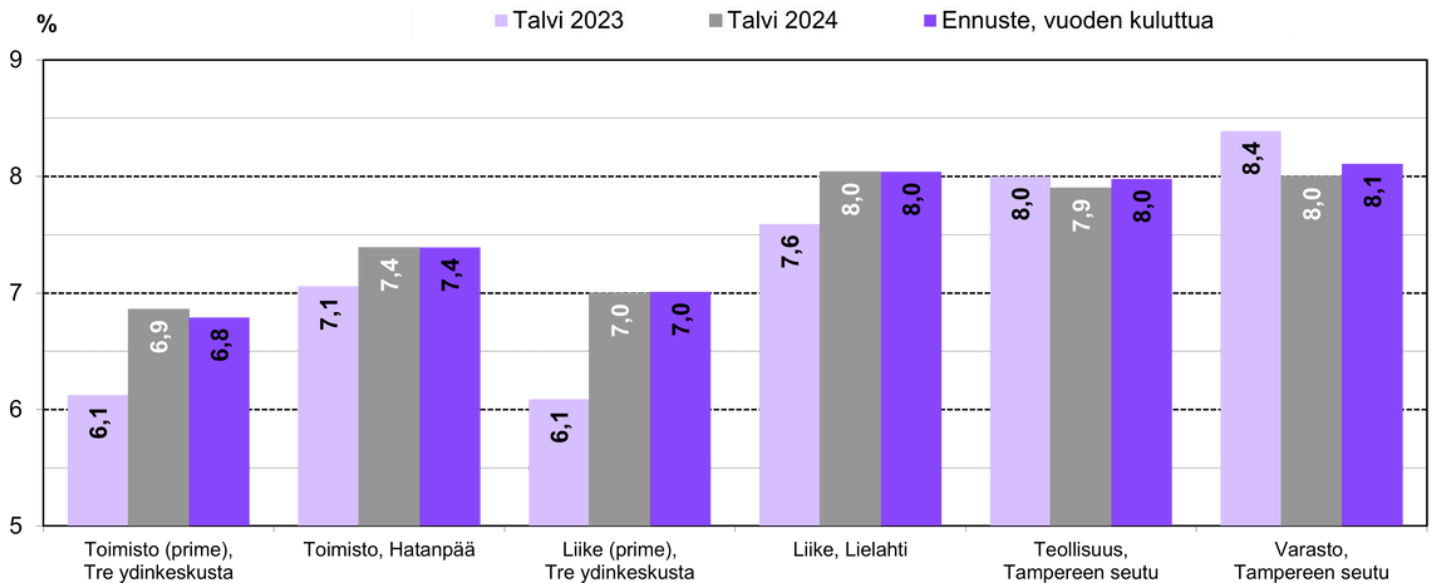
Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Tampereen keskustan hyvä sijaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi lokakuussa 2023 noin 6,7 prosenttia, kun edellisenä syksynä vastaava lukema oli 5,8 prosenttia.

Tammi-helmikuussa 2024 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa [4] paikalliset asiantuntijat puolestaan arvioivat Tampereen keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 6,9 prosenttia, jossa oli myös melkein prosenttiyksikön verran nousua edelliseen vuoteen verrattuna. Hatanpään toimistoalueella keskimääräinen arvio toimistojen tuottovaatimuksesta nousi maltillisemmin viime vuoden 7,1 prosentista 7,4 prosenttiin, mutta siellä tuottovaatimukset olivat Alueellisessa barometrissa nousseet jo edellisenä vuonna voimakkaammin.

Liikekiinteistöjen tuottovaatimuksissa nähtiin sama trendi. Keskustassa sijaitsevan liikekiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus nousi voimakkaasti Alueellisessa toimitilabarometrissa, viime vuoden 6,1 prosentista 7,0 prosenttiin.

[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 2023 barometriin vastasi 55 asiantuntijaa.

[4] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueellisen toimitilabarometrin kysymyksiin vastasi talvella 2024 yhteensä 54 asiantuntijaa. Tampereen seudun kysymyksiin vastasi barometrissa 11 kiinteistöalan ammattilaista.

Nettotuottovaatimukset Tampereen seudulla

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2024

Lielahdessa voimakkain tuottovaatimusten nousu oli puolestaan nähty jo edellisenä vuonna, ja nyt Lielahden liikekiinteistön tuottovaatimus nousi barometrissa enää 0,4 prosenttiyksiköllä 8,0 prosenttiin. Tampereen seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset pysyivät barometrissa kahdeksan prosentin tuntumassa. Tulevan vuoden aikana Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat tuottovaatimusten pysyvän suunnilleen ennallaan kaikilla kysytyillä Tampereen alueilla ja kiinteistösektoreilla. Tuottovaatimusten tason määrittystä hankaloittaa se, että hiljaisilla markkinoilla ei juuri synny markkinaevidenssiä todellisesta hintatasosta.

Kauppavolyymien odotetaan kääntyvän nousuun tänä vuonna

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 ennakoitiin 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.

Alueellisessa toimitilabarometrissa Tampereen paikalliset asiantuntijat ennakoivat toimisto- ja liikekiinteistöjen kauppavolyymin pysyvän melko ennallaan, ehkä hieman nousevan vuonna 2024.

Tuotannollisissa kiinteistöissä kauppavolyymiodotukset olivat puolestaan varsin positiivisia, sillä yli 70 prosenttia vastaajista arvioi kaupankäynnin vilkastuvan. Myös Turun, Jyväskylän ja Oulun seuduilla paikalliset asiantuntijat arvioivat tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien nousevan enemmän kuin liike- ja toimistokiinteistöjen.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat Tampereen seudulla maltillisemmin kuin koko Suomessa

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. Negatiivisin arvonmuutos oli toimistokiinteistöissä, joiden markkina-arvot 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.

Tampereen seudun sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli toista vuotta peräkkäin negatiivinen. Markkina-arvot laskivat Tampereen seudulla kuitenkin melko vähän, joten Tampereen seudun kiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 3,2 prosenttia, joka oli selvästi koko maan keskiarvon yläpuolella. Nettotuottoaste nousi 5,1 prosenttiin. Myös Tampereella toimistojen markkina-arvot laskivat muita pääkiinteistösektoreita enemmän.

[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2023 aineistossa oli Tampereen seudulta mukana 277 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli lähes 3,1 miljardia euroa.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistotilarpeen 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 sekä 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 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 selvästi Tampereella

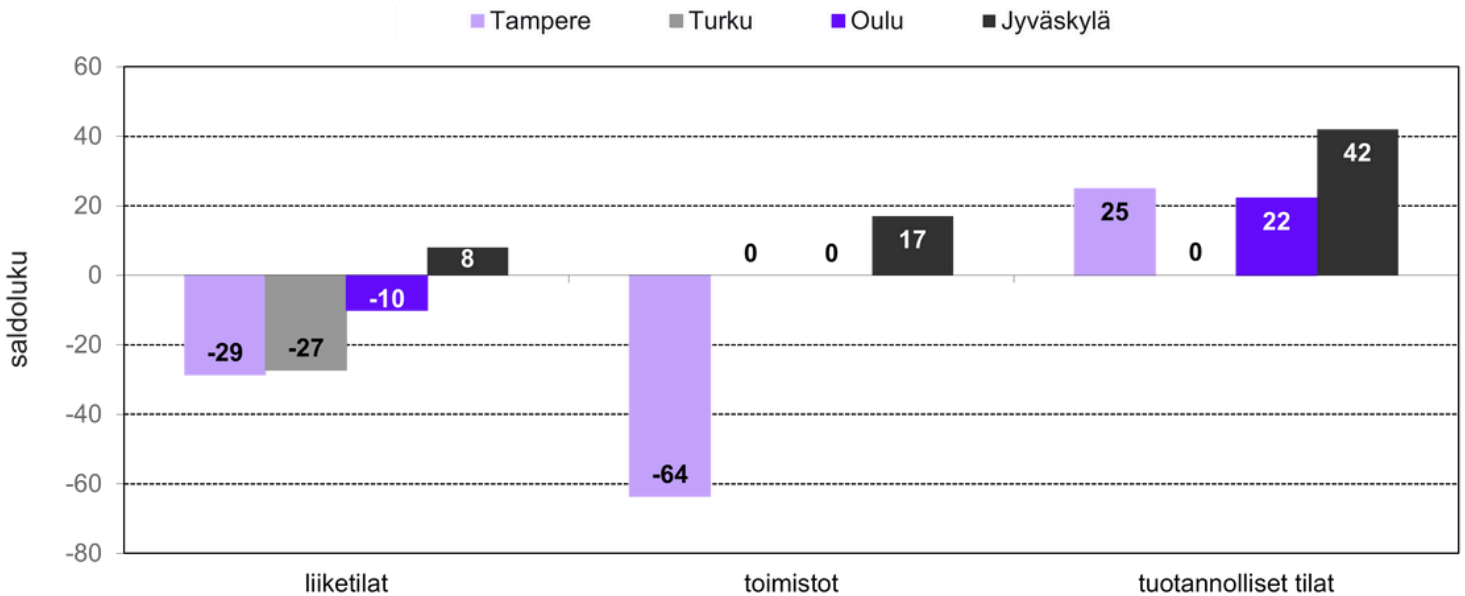
Tampereellakin toimistojen vajaakäyttöaste kääntyi jälleen kasvuun ja nousi lähes kolmella prosenttiyksiköllä vuoden 2023 aikana. Catellan mukaan Tampereen toimistojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2022 lopussa 10,1 prosenttia, kesällä 2023 11,3 prosenttia ja vuoden 2023 lopussa jo 12,9 prosenttia. Tämä vastaa yli 120 000 tyhjää toimistoneliötä. Catellan mukaan Tampereen toimistojen vajaakäyttöaste oli nyt suurista kaupungeista kolmanneksi korkein pääkaupunkiseudun ja Lahden jälkeen, ja selvästi korkeampi kuin esimerkiksi Oulussa ja Turussa.

Liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät puolestaan koko maassa varsin korkeina. Tampereella liiketilojen vajaakäyttöaste laski hieman vuoden aikana, ja oli vuoden 2023 lopussa Catellan mukaan 4,5 prosenttia. Vaikka lukema on matala, se oli silti muita suuria kaupunkeja korkeampi. Tampereen tuotannollisen tilojen vajaakäyttöaste pysyi varsin matalana, vaikka nousikin vuoden 2023 aikana hieman 2,1 prosenttiin. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Tampereen toimistojen käyttöaste oli 82,5 prosenttia ja liiketilojen käyttöaste 92,6 prosenttia syyskuussa 2023.

Paikalliset asiantuntijat odottavat toimistotilojen vajaakäytön kasvavan Tampereella edelleen vuonna 2024

Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana

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



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2024

yritysten muuttaessa nykyistä pienempiin toimitiloihin. Jopa yli 70 prosenttia vastaajista ennustaa tyhjän toimistotilan määrän kasvavan ja noin kaksi kolmesta vastaajasta arvioi toimistotilakysynnän heikkenevän. Näissä kysymyksissä oli merkittävä ero muihin kasvukeskuksiin, joissa odotetaan tyhjän toimistotilan määrän ja toimistotilakysynnän pysyvän melko ennallaan. Liiketiloissakin Tampereen paikalliset vastaajat arvioivat vajaakäytön kasvavan ja tilakysynnän heikkenevän, mutta ei lainkaan yhtä voimakkaasti kuin toimistoissa. Liiketiloissa odotukset ovat Tampereella samaa tasoa Turun kanssa, mutta heikompia kuin Oulussa tai Jyväskylässä. Tuotannollisissa kiinteistöissä näkymät ovat positiivisempia ja neljäsosa vastaajista ennakoii Tampereella tilakysynnän kasvavan.

Toimistovuokraodotukset laskussa nyt myös keskustassa

Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat toimistovuokrien laskevan tilakysynnän vähenemisen myötä kaikilla Tampereen osamarkkinoilla tulevan vuoden aikana. Odotukset kääntyivät negatiivisiksi myös ydinkeskustassa, joka on viime vuosien kyselyissä ollut ainoa alue, jossa vuokrien on odotettu nousevan. Sarankulmassa ja Hervannassa lähes kaikki vastaajat odottavat toimistovuokrien laskevan.

Alueellisen barometrin vastaajien arviot Tampereen keskustan ja Hatanpään toimistovuokrista pysyivät suunnilleen ennallaan. Tammi-helmikuussa 2024 tehdyssä kyselyssä keskustan prime-

toimistovuokraksi arvioitiin keskimäärin 23,2 €/m²/kk, joka oli 0,6 euroa talven 2023 kyselyä korkeampi luku. Hatanpään toimistoalueella barometrin vastaajat arvioivat laadukkaan toimistotilan neliövuokraksi 18,3 euroa. KTI:n vuokratietokannassakin Tampereen keskusta-alueen toimistojen keskimääräiset vuokrat ovat hieman nousseet. Ratinan ja Kyttilän kaupunginosissa kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten mediaanineliövuokrat olivat 20 euron tuntumassa syyskuussa 2023 ja yläkvartiilit 23-24 euron tasolla.

Myös liike- ja tuotannollisten tilojen vuokraodotukset enimmäkseen negatiivisia

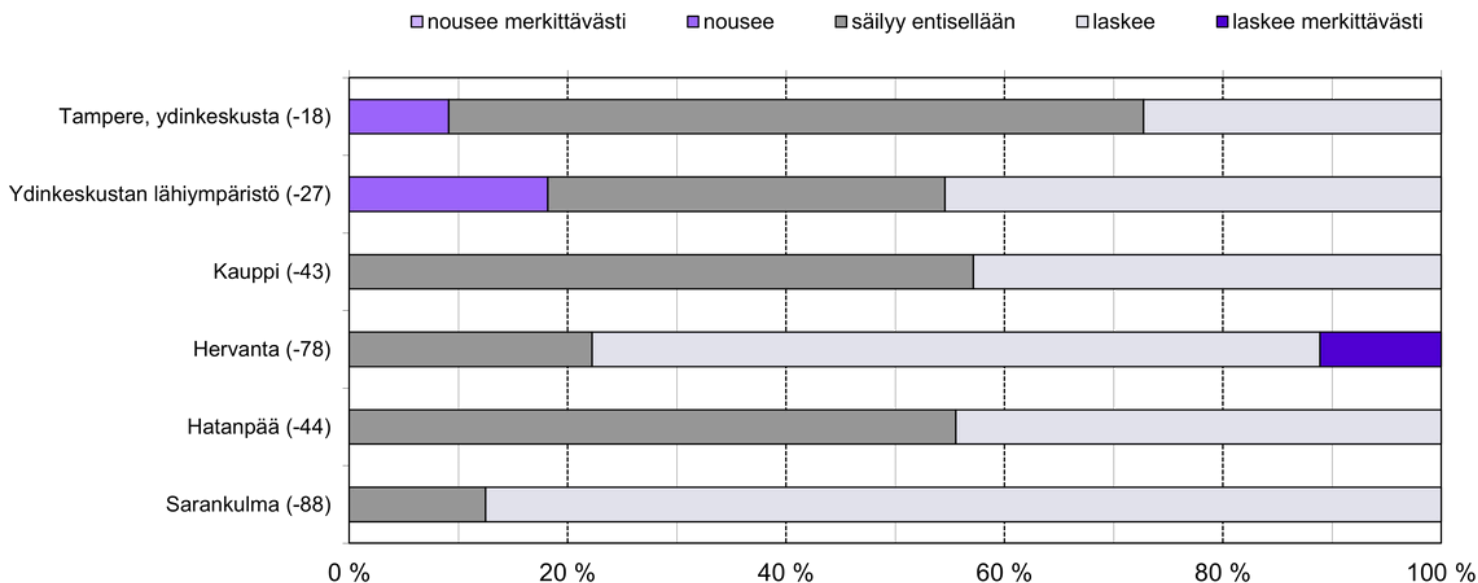
Liiketilavuokrien kehitysodotukset olivat barometrissa useimmilla Tampereen

seudun osamarkkinoilla viime vuoden kyselyä heikompia. Tänä vuonna yhdenkään alueen saldoluku ei ollut positiivinen, ja vain Kalevassa ja Partolassa saldoluku oli nolla, eli yhtä moni vastaaja arvioi vuokrien nousevan kuin laskevan. Lielahdessa liiketilavuokraodotukset kääntyivät negatiivisiksi ja Tampereen keskustassa jopa puolet vastaajista ennakoivat liiketilojen vuokrien laskevan vuonna 2024. Alueellisen barometrin vastaajien keskimääräinen arvio Tampereen keskustan prime-liiketilojen neliövuokrasta pysyi suunnilleen ennallaan viime vuoteen nähden 43,6 eurossa.

Hyvälaatuisten varasto- ja teollisuuskäyttötilojen neliövuokrat ovat Tampereen seudulla keskimäärin 9-10 euron paikkeilla. Tuotannollisten tilojen

Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Tampereen seudulla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2024

vuokrien ennakkoidaan pysyvän pääsääntöisesti ennallaan tai hieman laskevan ympäri Tampereen seutua. Viime talven kyselyn tavoin selkeästi positiivisin vuokraodotusten saldoluku (+50) oli jälleen Pirkkalassa kehätien varrella / lentokentän alueella. Lahdesjärvi-Lakalaivan alue oli kyselyssä toinen alue, jossa vuokraodotusten saldoluku oli hieman positiivinen, eli suurempi osuus vastaajista ennakoivat vuokriin nousua kuin laskua. Nämä alueet eteläisen ohikulkutien varrella ja lähistöllä ovat barometrin vastaajien mielestä myös seudun houkuttelevimpia tuotannollisten tilojen osamarkkinoita.

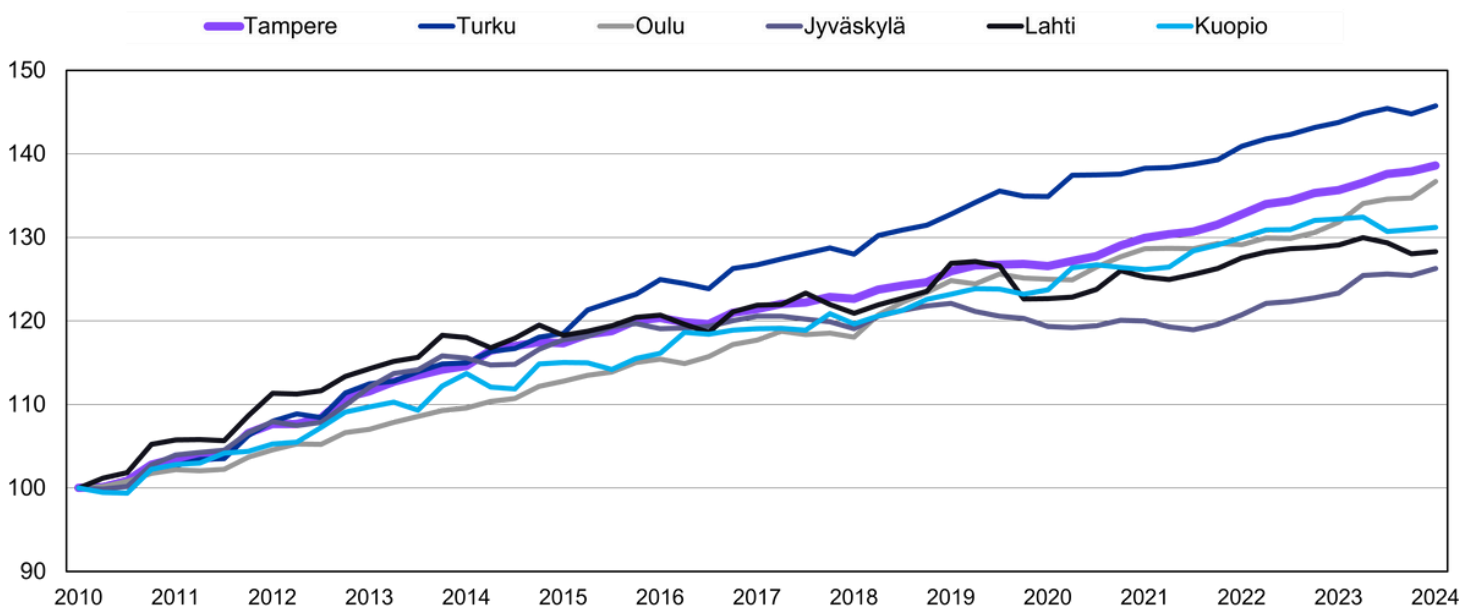
Tampereen asuntovuokrat nousivat 2,2 prosenttia vuodessa

Vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteet ovat olleet monessa suuressa kaupungissa laskussa koronapandemian ja voimakkaasti kasvavan vuokra-asuntotarjonnan

seurauksena. Etenkin pääkaupunkiseudulla tyhjiä vuokra-asuntojen määrä on kasvanut 2020-luvulla selvästi. KTI:n seurannassa olevista yli 100 000 vapaarahoitteisesta vuokra-asunnosta oli maaliskuun 2024 alun tilanteessa tyhjiä noin 8,6 prosenttia. Tyhjiä asuntojen osuus nousi hienoisesti kaikissa suurissa kaupungeissa joulukuuhun 2023 verrattuna. Pääkaupunkiseudulla tyhjiä asuntojen osuus nousi hieman yli kymmeneen prosenttiin. Tampereella vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat kohonneet korona-ajan notkahduksesta ja käyttöasteet ovat selvästi maan keskiarvon yläpuolella. Vuoden 2024 ensimmäisellä neljänneksellä Tampereelläkin tyhjiä vuokra-asuntojen määrä kuitenkin kasvoi tarjonnan kasvun myötä ja niiden osuus nousi 4,5 prosenttiin. Suurista kaupungeista vain Oulussa tyhjiä asuntojen osuus pysytteli alle neljässä

KTI Asuntovuokraindeksit kasvukeskuksissa

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



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

prosentissa. KTI:n tietokantaan sisältyy Tampereelta noin 12 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Tampereella yksiöiden mediaanineliövuokra nousi noin 70 senttiä edellisestä keväästä 22,4 euroon maaliskuussa 2024. Kaksioden neliövuokrien mediaani nousi 17 euroon ja kolmioiden mediaanineliövuokra koko Tampereella oli 15,6 euroa. Korkeimmat neliövuokrat ovat KTI:n tietokannassa Tampellan alueella, jossa yksiöiden mediaanivuokra on noin 26 €/m²/kk ja kaksioden mediaanineliövuokra hieman yli 21 euroa.

KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi nousi Tampereella joulukuun 2023 ja maaliskuun 2024 välillä alkaneissa sopimuksissa 2,2 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vuokrat nousivat 0,5 prosenttia. Viimeisen vuoden aikana asuntovuokrat ovat nousseet Tamperetta ripeämmin vain Oulussa ja Jyväskylässä.

Pääkaupunkiseudulla uusien vuokrasopimusten indeksi laski tasan yhdellä prosentilla ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisten suurten kaupunkien keskimääräinen vuosimuutos oli 1,7 prosenttia.

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

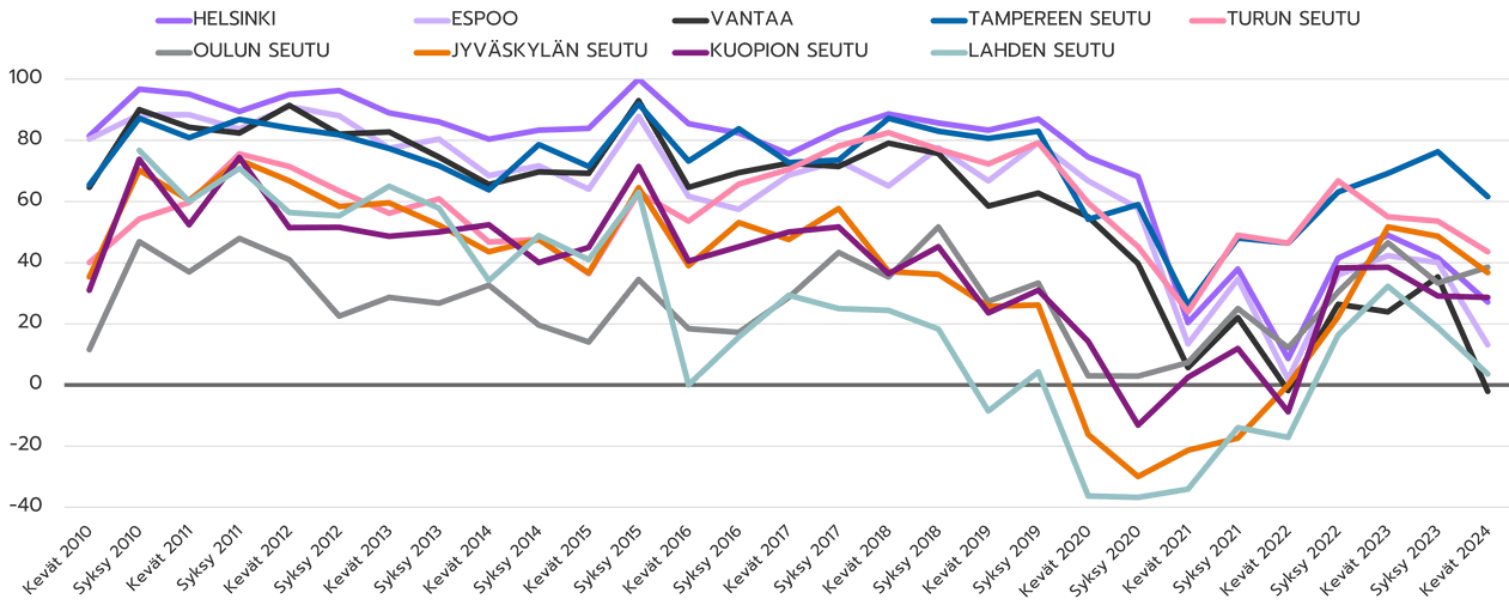
suurissa kaupungeissa yleistä hintatason kehitystä matalammaksi. Koko sopimuskantaa kuvaava indeksi on kuitenkin noussut uusia vuokrasopimuksia ripeämmin, eli indeksikorotukset ovat olleet markkinahintojen muutosta suurempia. Maaliskuussa 2024 kaikkia vuokrasopimuksia kuvaava vuokraindeksi oli Tampereella tasan kolme prosenttia korkeampi kuin vuotta aiemmin, mikä oli korkein vuosimuutos kaikista suurista kaupungeista.

Myös maaliskuussa toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa [6] vuokrien kehitysodotukset pysyttelivät Tampereella positiivisempina kuin missään muussa kaupungissa. Barometrin vastaajista lähes 70 prosenttia odottaa Tampereen yksiöiden ja kaksioden vuokrien nousevan seuraavan vuoden aikana ja vielä useampi ennakoi nousua suurten asuntojen vuokriin. Vuokrien kehitysodotusten saldoluvut laskivat kuitenkin hienoisesti kaikissa suurissa kaupungeissa syksyllä 2023 toteutettuun edelliseen kyselyyn verrattuna. Pienten asuntojen vuokrakehitysodotukset ovat Tampereen jälkeen positiivisimpia Turussa, Jyväskylässä ja Oulussa. Suurissa asunnoissa nousua odotetaan puolestaan Tampereen ja Turun jälkeen vahvimmin Helsinkiin ja Espooseen.

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

Pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys

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



Lähde: Raklin vuokra-asuntobarometri, kevät 2024