

# Turun seudun kiinteistömarkkinat

HUHTIKUU 2021



**RAKLI**

## Turun seudun kiinteistömarkkinat

*Rakentamisen volyymit kasvoivat Turussa vuonna 2020 koronapandemiasta huolimatta. Uusia asuntoaloituksia tilastoitiin 2000-luvun ennätysmäärä ja merkittäviä toimitilahankkeita sekä käynnistyi että valmistui. Turun seudun kiinteistökauppavolyymi pysyi melko korkealla tasolla, ja prime-toimistojen tuottovaatimukset laskivat hieman. Vuokramarkkinoilla eletään kuitenkin muiden suurten kaupunkien tavoin haasteellisia aikoja. Odotukset toimistojen ja liiketilojen tilakysynnän ja käyttöasteiden kehityksestä ovat negatiivisia. Liiketilavuokrien odotetaan laskevan kaikilla keskeisillä osamarkkinoilla, mutta toimistomarkkinoilla ydin-keskusta ja Kupittaaan alue pitävät pintansa.*

Ennen koronakriisiä Varsinais-Suomen talous oli vahvassa vedossa. Turun seudun kärkialojen meriteollisuuden, lääketeollisuuden ja terveysteknologian, teknologiateollisuuden ja cleantechin vahva kasvu vauhditti Varsinais-Suomen talouskehitystä, ja maakunnan arvonlisäys kasvoi vuosina 2016–2019 vuosittain 3–7 prosenttia. Vuonna 2019 kasvu oli Tilastokeskuksen mukaan 4,0 prosenttia, joka oli korkeampi lukema kuin muissa suurissa maakunnissa.

Vuoden 2020 maakuntakohtaisia lukuja ei ole vielä saatavilla, mutta pandemia muutti Suomen ja koko maailman talouden näkymiä kertaheitolla viime keväästä alkaen. Teollisuuden ja viennin näkymät kääntyivät koko maassa laskusuuntaisiksi jo ennen koronan puhkeamista, ja kriisi heikensi tilannetta entisestään.

Koronapandemia iski pahiten palvelualoihin, joiden tilanne synkeni selkeästi vuoden 2020 aikana. Päätoimialoista vain kaupan ala kasvoi vuonna 2020, mutta erot kaupan eri toimialojen välillä ovat suuria. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Suomen bruttokansantuote laski 2,8 prosenttia vuonna 2020, mikä on kuitenkin selkeästi useimpia muita länsimaita parempi lukema.

Työllisyystilanne heikkeni Turussa muun maan tapaan selkeästi vuonna 2020. Turun keskimääräi-

nen työttömyysaste oli vuonna 2020 työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 15,4 prosenttia, mikä on 4,2 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi lukema. Viime vuoden aikana työttömien työnhakijoiden määrä kasvoi Turussa lähes 5 000 henkilöllä. Positiivisiakin työllisyysuutisia on Varsinais-Suomen maakunnasta kuitenkin tullut, sillä esimerkiksi Valmet Automotiven tehdas Uudessakaupungissa rekrytoi viime vuonna runsaasti uutta väkeä kysynnän kasvun ansiosta.

### **Väestö kasvoi muuttoliikkeen ansiosta**

Turun väestö kasvoi noin 1 500 asukkaalla vuonna 2020, eli väestönkasvu oli suunnilleen yhtä voimakasta kuin muutamana aiempana vuonna. Vuoden lopulla Turussa oli 194 500 asukasta, ja koko Turun seutukunnassa 335 000 asukasta. Koko seutukunnan väkiluku kasvoi vuoden aikana noin 3 000 asukkaalla. Kasvua muodostui maan sisäisestä nettomuutosta (+1817 henkilöä) ja nettomaahanmuutosta (+1236), mutta luonnollinen väestönlisäys oli Turun seutukunnassa viime vuonna aavistuksen negatiivinen. Seutukunnan kunnista väkiluku hieman laski Mynämäellä ja Nousiaisessa, kun yhdeksässä muussa kunnassa (suuruusjärjestyksessä Turku, Kaarina, Raisio, Lieto, Naantali, Paimio, Masku, Rusko ja Sauvo) väestönmuutos

oli viime vuonna positiivinen. Raisiossa ja Maskussa väkiluku oli laskenut monta vuotta peräkkäin, mutta kääntyi nyt nousuun.

## RAKENTAMINEN

### Uusia asuntoaloituksia ennätysmäärä vuonna 2020

Asuntorakentamisen volyymit kääntyivät Turussa viime vuonna uuteen nousuun kahden vuoden laskun jälkeen. Sekä aloitettujen asuntojen että myönnettyjen rakennuslupien määrässä tehtiin viime vuonna koko 2000-luvun ennätys. Aloitettujen asuntojen lukumäärä lähes kaksinkertaistui edellisestä vuodesta yli 2 700 asuntoon vuonna 2020.

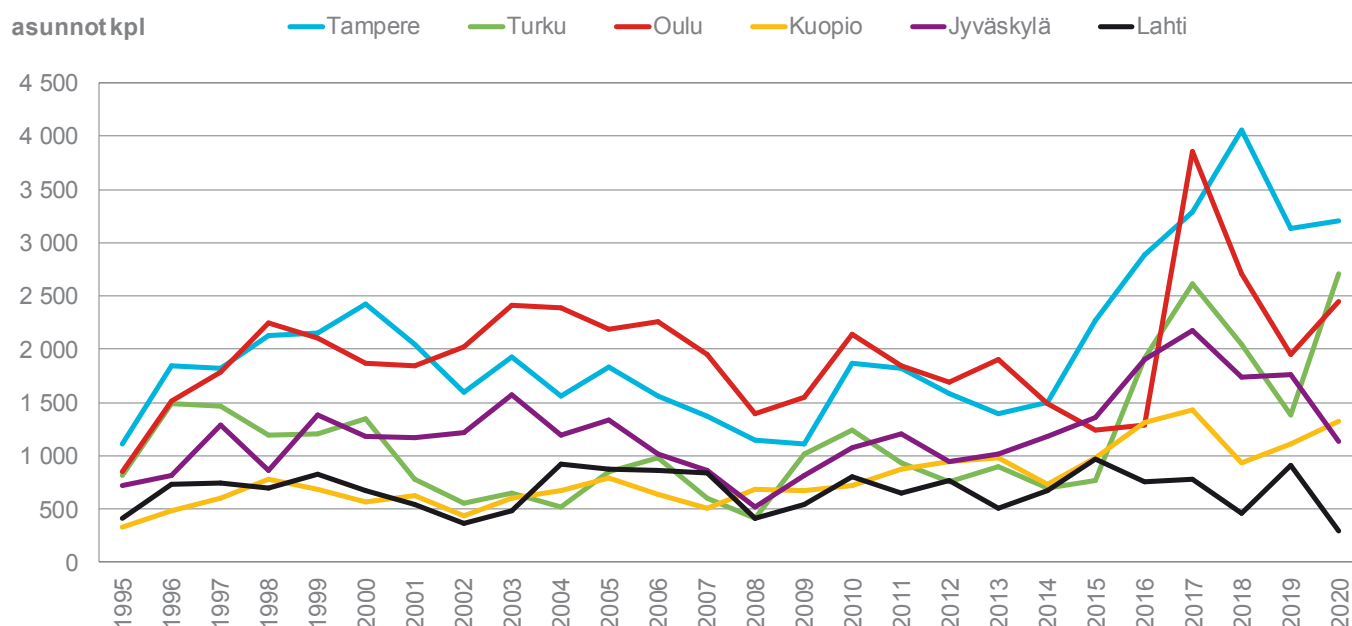
Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrässä koettiin vielä jyrkempi kasvu, ja vuoden 2017 aiempi huippulukema ylittyi selvästi, kun jopa noin

3 000 uudelle asunnolle myönnettiin rakennuslupa. Turku nousikin sekä aloitusten että myönnettyjen lupien määrässä Oulun ja Jyväskylän ohii viidennelle sijalle Suomen kaupungeista. Valmistuneissa asunnoissa käänne ei vielä ehtinyt näkyä, joten asuntoja valmistui hieman edellisvuotta vähemmän, noin 1 900.

Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta nousi Turussa Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2019 jo yli 49 prosenttiin. Turussa tämä osuus on Suomen toiseksi korkein, ja jo lähes yhtä korkea kuin Helsingissä.

Turun vuokra-asuntokanta jatkaa vauhdikasta kasvuaan, sillä KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Turussa oli vuoden 2021 alussa rakenteilla toista tuhatta asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tulevissa rakennuksissa. Kaupungin vuokratyöyhtiö TVT Asunnot rakennuttaa aktiivisesti

## Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu





uusia kerrostaloja Turkuun, ja myös kotimaiset kiinteistösijoitusrahastot, asuntosijoitusyhtiöt ja yleishyödylliset asuntoyhtiöt ovat investoineet viime aikoina Turun vuokra-asuntomarkkinoille. Kansainvälisten sijoittajienkin omistamien asuntojen määrä Turussa kasvaa, sillä pohjoismainen NREP rakennuttaa useita kerrostaloja Hurttivuoren, Bertelinkulman ja Iso-Heikkilän alueilla.

### Toimitilarakentaminen on aktiivista

Toimitilarakentamisenkin volyymit ovat viime vuosina kasvaneet Turun seudulla. Vuonna 2020 Turun seudulle valmistui noin 12 000 neliötä toimitilaa ja yli 20 000 neliötä tuotannollista tilaa. Suurimpia valmistuneita hankkeita olivat Kupittaalla 8 500 neliön Trivium Retoriikka -toimistokiinteistö, jonka sijoittajana ja myös pääkäyttäjänä on Veritas, sekä Liedon Avantin alueelle valmistunut 19 000 neliön DB Schenkerin logistiikkakeskus.

Turussa on myönnetty uusia toimistorakennuslupia vuosina 2019 ja 2020 enemmän kuin muissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa, ja toimistokanta jatkaa kasvuaan etenkin Kupittaan-Itäharjun alueella. Äskettäin valmis-

tuneen Trivium Retoriikan lisäksi Kupittaalle on rakenteilla toinenkin 8 500 neliön toimistorakennus, jonka pääkäyttäjäksi muuttaa Kela, ja Itäharjun puolella Turku Energialle rakennetaan uutta pääkonttoria, jossa on 4 000 neliötä vuokrattavaa alaa. Molempien hankkeiden sijoittajana on Turun Teknologia kiinteistöt. Yhtiö suunnittelee myös aloittavansa 20 000 neliön LinkCity-toimistohankkeen rakentamisen Lemminkäisenkadulla syksyllä 2021.

Myös ydinkeskustassa on useita kehityshankkeita käynnissä ja suunnitteilla. Torin alle valmistui 600 autopaikan pysäköintilaitos viime vuoden lopulla, ja torin laidoilla muun muassa Forumin ja Wiklundin kortteleita kehitetään. Forum-korttelin suurimpana hankkeena LähiTapiolan kehittämä uusi 300 huoneen Hamburger Börs -hotelli on valmistumassa tämän vuoden lopulla. Viime vuonna kaupunkiin valmistui uudet hotellit Kakanmäelle ja Kupittaalle.

Muutama tuotannollisten kiinteistöjen rakennushanke on myös käynnissä Turun seudulla, mutta liiketilarakentaminen on edelleen vähäistä. Kauppakeskus Myllyyn rakennetaan 2 000 neliön laajennusosa Finnkinon elokuvateatterille.

## KIINTEISTÖSIIJOITUSMARKKINAT

### Kiinteistökauppavolyymi putosi 13 prosenttia vuonna 2020

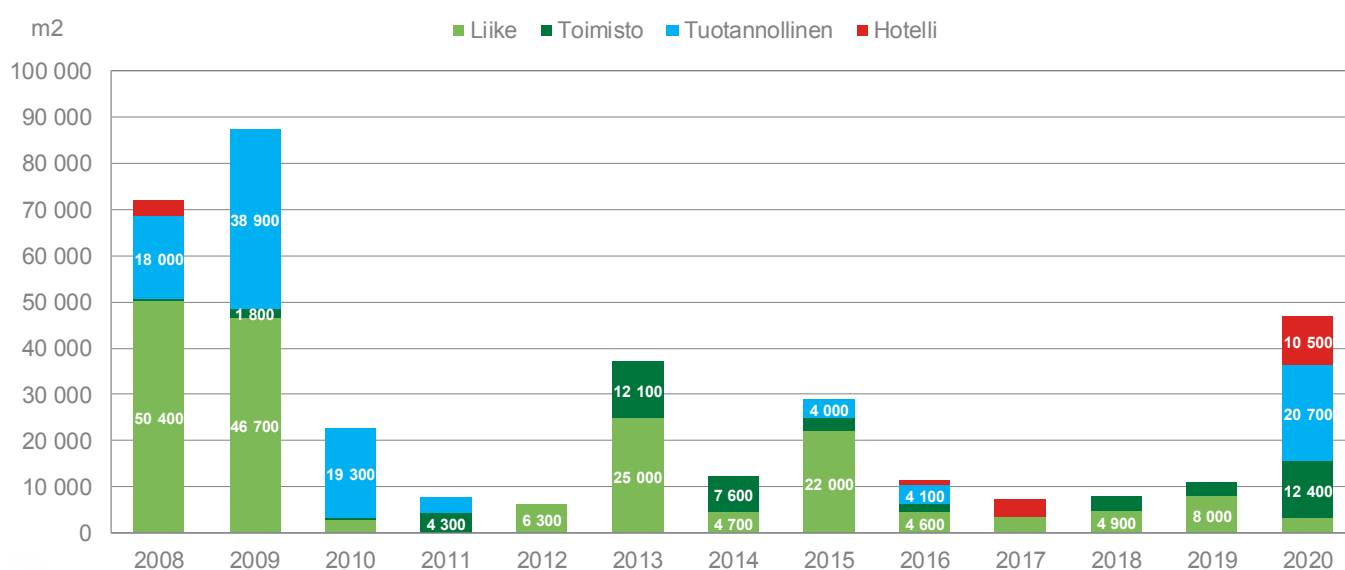
Koko Suomen vuoden 2020 kiinteistökauppavolyymi päättyi KTI:n tilastoissa 5,6 miljardiin euroon. Vuoden ensimmäinen neljännes oli yksi vilkkaimmista vuosikvartaaleista ikinä, ja sen osuus koko vuoden kaupoista oli noin puolet. Koronapandemia ja sen aiheuttamat matkustus- ja muut rajoitukset hyydyttivät kaupankäynnin keväällä lähes kokonaan, ja vuoden toinen ja kolmas neljännes jäivät kauppavolyymiltään hyvin mataliksi. Vuoden viimeisellä neljänneksellä noustiin jälleen noin 1,5 miljardin euron volyymiin.<sup>1</sup>

Toimistokiinteistöt olivat jälleen vaihdetuun kiinteistösektori noin kolmanneksen osuudellaan kokonaisvolyyminä. Sijoittajat ovat kuitenkin entistä valikoivampia, ja kauppajien kohteena oli pääosin moderneja, hyväsjaintisia arvokohteita

tai toisaalta vanhempia, peruskorjattavaksi tai jopa toiseen käyttötarkoitukseen muutettavaksi hankittuja kehityskohteita. Hyvien toimistojen ohella sijoittajakiinnostus kohdentui julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittuihin yhteiskuntakiinteistöihin, joiden osuus nousi muutamien suurten yritysten ja salkkukauppojen siivittämänä 23 prosenttiin kokonaisvolyyminä. Vuokra-asuntosalkkujen osuus kaupankäyntivolyyminä oli 18 prosenttia.

Liikekiinteistöt ovat jo vuosia olleet sijoittajien epäsuosiossa, kun verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos ravistelevat vähittäiskauppaa. Koronapandemia synkensi monien kaupan toimialojen näkymiä entisestään, ja liikekiinteistösektorin kauppavolyymi putosi miljardin euron tuntumaan. Omistajaa vaihtoivat lähinnä päivittäistavarakaupan sekä big box -tyyppiset kiinteistöt.

### Turun seudulle valmistuneet toimitilojen uudishankkeet vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

<sup>1</sup> KTI laskee kaupankäyntivolyyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuun.

Vaikka koronaviruksen ja sen aiheuttamat matkustus- ja muut rajoitteet vaikeuttivat käytännössä erityisesti ulkomaisia operaatioita, säilyi kansainvälinen sijoittajakiinnostus korkeana, ja ulkomaisen sijoittajien osuus kaupankäyntivolyymistä nousi 52 prosenttiin. Kotimaisten rahastojen ja sijoitusyhtiöiden yhteenlaskettu osuus kaupoista oli 35 prosenttia.

### Turun seudun kiinteistökauppavolyymi lähes 300 miljoonaa euroa

Vuoden 2020 kiinteistökaupoista 57 prosenttia tehtiin pääkaupunkiseudulla, jonne pääosa ulkomaisesta sijoittajakiinnostuksesta kohdentuu etenkin perinteisillä toimitilakiinteistösektoreilla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kaupankäyntiaktiiviteetti oli viime vuonna toiseksi korkeinta Tampereen seudulla.

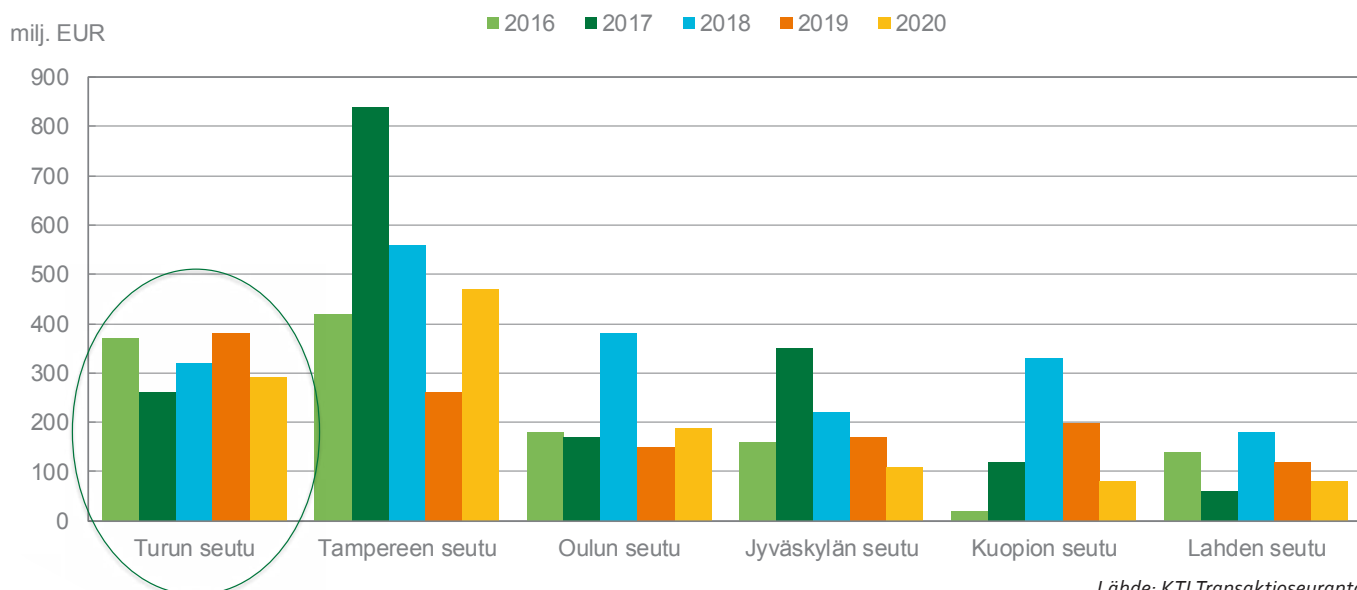
Turku on myös ylläpitänyt vahvaa asemaansa kiinteistösijoitusmarkkinoilla. KTI tilastoi vuonna 2020 Turun seudulla noin 290 miljoonan euron verran merkittäviä kiinteistökauppoja, ja viimeiset viisi vuotta volyymi on pysynyt tasaisesti 260 ja 380 miljoonan euron välissä.

Turun seudun viime vuoden kiinteistökauppavolyymi muodostui suuresta määrästä kauppooja monissa eri kiinteistötöyypeissä. Seudulla tehtiin useita melko pieniä yksittäisten kiinteistöjen kauppooja. Lisäksi volyymia kasvattivat isot salkku- ja yritysmaat, joissa monet turkulaiset asunto-, liike- ja yhteiskuntakiinteistöt vaihtoivat omistajaa osana maantieteellisesti laajoja salkkukokonaisuuksia. Useassa suuressa salkkukaupassa oli ostajana ulkomainen sijoittaja.

Viime vuoden suurin pelkästään Turun seudulle kohdistunut toimitilakiinteistökauppa tehtiin loppuvuodesta, kun kotimainen Innovestor hankki Turun alueelta viisi liikekiinteistöä yhteensä noin 30 miljoonalla eurolla. Salkkuun sisältyi esimerkiksi ydinkeskustassa sijaitseva Linnankatu 17:n kiinteistö. Samoin neljännellä kvartaalilla Sunborn Events Oy osti Hartelan osuuden tapahtumakeskus Logomosta.

Turkulaiset vuokra-asunnot kiinnostivat useita kotimaisia ja ulkomaisia toimijoita. Ulkomaisista sijoittajista M&G European Property Fund sekä ruotsalainen AREIM hankkivat vuokra-asuntoja Turusta osana suuria salkkukauppoja. Kotimai-

## Kiinteistökauppavolyymi pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa



sista toimijoista esimerkiksi LähiTapiolan, eQ:n, Taalerin ja ICECAPITALin rahastot sekä Nordea Henkivakuutus Suomi ostivat viime vuonna vuokra-asuntoja Turun seudulla.

## Toimistojen ja tuotannollisten kiinteistöjen kaupankäyntinäkömät positiivisia

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotuksia useilla vuosittaisilla barometrikyselyillä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja täydentävää näkemystietoa toimialan markkinakehityksestä. Lokakuussa 2020 toteutetussa valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa<sup>2</sup> kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien kehityksestä palasivat kevään jyrkän notkahduksen jälkeen lähes koronaa edeltävälle tasolle.

Kiinteistöt siis kiinnostavat sijoittajia tilanteen epävarmuudesta huolimatta, kun pääomia on markkinoilla paljon ja korkotaso pysyy matalana. Sijoittajakiinnostuksen arvioidaan kohdentuvan kassavirrastaan turvallisimpiin kiinteistöihin, kuten parhaisiin toimistokiinteistöihin, suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, yhteiskuntakiinteistöihin ja moderneihin logistiikkakiinteistöihin.

Liikekiinteistöjen kaupankäynnin odotetaan jättävän lähitulevaisuudessa vähäiseksi. Päivittäistavarakauppakiinteistöillä on tosin tehty kohtuullisesti kauppaa myös pandemian aikana.

Tammikuussa 2021 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrikyselyssä<sup>3</sup> Turun paikalliset vastaajat ennakoivat sijoittajakysynnän kehittyvän suunnilleen samaan tapaan kuin muidenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kaupunkien kiinteistömarkkina-ammattilaiset. Liikekiinteistöjen

kaupankäyntinäkömät ovat Turun seudulla hieman negatiivisia, mutta toimisto- ja tuotannollisten kiinteistöjen saldoluvut ovat positiivisia. Etenkin tuotannollisten kiinteistöjen (logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt) kaupankäynnin suhteen turkulaisten tulevaisuudennäkömät ovat positiivisia, sillä yli 40 prosenttia vastaajista arvioi kaupankäynnin lisääntyvän, ja vain yksi vastaaja ennakoii kaupankäynnin laskua tällä kiinteistösektorilla.

## Laadukkaiden prime-toimistojen tuottovaatimukset yhä laskeneet

Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimuksissa nähtiin keväällä 2020 koronapandemian aiheuttaman shokin seurauksena useimmissa kaupungeissa pieni hyppäys. Tilanteen rauhoituttua kesän ja syksyn aikana parhaiden kohteiden tuottovaatimukset palasivat voimakkaan sijoituskysynnän siivittämänä etenkin pääkaupunkiseudulla koronaa edeltävälle tasolle, paikoin jopa sen alapuolelle.

Viime syksyn RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan hyvälaatuisten asunto- ja toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset arvioitiin kaikkien aikojen matalimmille tasoille, 3,4 ja 3,7 prosenttiin. Liikekiinteistöltä Helsingin keskustassa edellytettiin puolestaan 4,7 prosentin nettotuottoa. Prime-luokkaan lukeutumattomien kiinteistöjen riskipreemiot jäivät kuitenkin aiempaa korkeammalle tasolle, eli parhaiden ja riskillisemmiksi koettujen kohteiden tuottovaade-erot kasvoivat entisestään.

Turussa laadukkaiden prime-toimistojen tuottovaatimukset pysyivät viime vuonnakin hienoisessa laskussa pandemiasta huolimatta. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Turun

<sup>2</sup> KTI toteuttaa yhteistyössä RAKLIN kanssa kahdesti vuodessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Barometriin vastasi viime lokakuussa 66 asiantuntijaa.

<sup>3</sup> KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin tammikuussa 2021 yhteensä 46 vastausta. Turun seudulta Alueelliseen barometriin vastasi 15 kiinteistöalan asiantuntijaa.



keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimisto-kiinteistön tuottovaatimuksen laskeneen vajaalla 0,2 prosenttiyksiköllä syksyn 2019 ja syksyn 2020 välillä. Tuoreimmassa barometrissa vastausten keskiarvo oli 6,3 prosenttia.

Myös Alueelliseen toimitilabarometriin tammi-kuussa vastanneiden paikallisten asiantuntijoiden arvio Turun toimistojen tuottovaatimuksesta on laskenut. Kyselyn vastausten keskiarvo oli Turun keskustan toimistoissa 6,2 prosenttia ja Kupittaa toimistoissa 6,4 prosenttia. Liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat puolestaan nousseet sekä Turun keskustassa että muilla keskeisillä liiketilaosamarkkinoilla, ja nousun odotetaan jatkuvan myös vuonna 2021. Turun keskustassa liikekiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus oli kyselyn mukaan nyt noin 6,6 prosenttia, joka on samaa tasoa Tampereen ja Oulun kanssa. Haunisen alueella vastaava luku oli noussut 7,9 prosenttiin. Turun

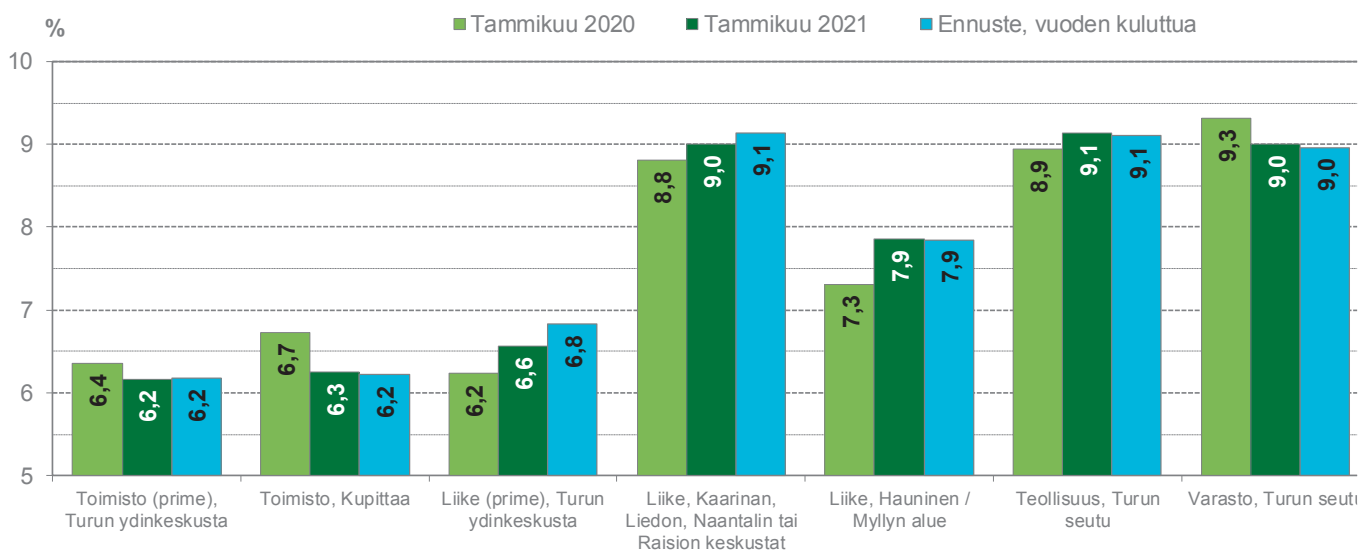
seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen keskimääräiset nettotuottovaatimukset ovat pysyneet yhdeksän prosentin tuntumassa.

Sijainniltaan ja laadultaan parhaissa kiinteistöissä tuottovaatimukset voivat olla selvästi näiden keskiarvojen alapuolellakin. Myös esimerkiksi pitkät vuokrasopimukset vakavaraisten vuokralaisten kanssa laskevat sijoituksen riskiä ja sen myötä tuottovaatimusta.

### Turun sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kääntyi positiiviseksi

Poikkeuksellinen koronavuosi näkyi koko maan tasolla myös kiinteistösijoitusten tuotoissa. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksi<sup>4</sup> kokonaistuotto laski 3,0 prosenttiin vuonna 2020. Hotelli- ja etenkin liikekiinteistöjen arvot laskivat voimakkaasti, ja niiden kokonaistuotto painui miinukselle.

## Nettotuottovaatimukset Turun seudulla Vastausten keskiarvot



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri 1/2021

<sup>4</sup> KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2020 aineistossa oli Turusta mukana 103 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli yli 1,4 miljardia euroa.



Turussa sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto jäi 1,4 prosenttiin vuonna 2020. Nettotuottoaste pysyi ennallaan 5,4 prosentissa, mutta markkina-arvot laskivat lähes neljä prosenttia. Asunnot tuottivat positiivisen arvomuutoksen myötä suhteellisen

hyvän, yli kuuden prosentin kokonaistuoton, mutta sekä toimistojen että etenkin liikekiinteistöjen arvot laskivat. Toimistojen kokonaistuotto oli Turussa kuitenkin hieman koko maan keskiarvoa korkeampi vahvan nettotuottoasteen ansiosta.

## VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

### Toimitilavuokramarkkinoilla on epävarmuutta

Koronakriisi on kasvattanut tilakysyntään liittyvää epävarmuutta etenkin toimisto- ja liiketilamarkkinoilla. Etätyö on tyhjentänyt toimistot ja moni yritys pohtii tulevia toimitilatarpeitaan uudelta pohjalta.

Liikekiinteistöissä suurimpia iskuja ovat ottaneet vastaan kauppakeskukset ja kaupunkikeskustat, joissa kävijämäärät ovat monin paikoin selkeästi heikentyneet, ja viime vuosina voimakkaasti kasvaneet palvelualat ovat olleet koronan suurimpia kärsijöitä. Liiketilavuokramarkkinoilla päivittäistavaraan, kodin tarvikkeisiin ja sisustamiseen liittyvät kaupan alat ovat parhaiten selvinneet koronakriisistä.

Isossa kuvassa koronan vaikutukset tulevat toimitilamarkkinoilla näkymään vasta tulevina vuosina. Nykyisessä epävarmassa tilanteessa moni yritys vielä pohtii tulevia toimintamallejaan ja tilatarpeitaan ja lykkää tilaratkaisuja koskevia päätöksiä. Koronakriisin seurauksena esimerkiksi tilojen terveellisyys ja turvallisuus noussevat entistä tärkeämmiksi, ja tilojen väljyyteen, ilmanvaihtoon, hygieniaan ja muihin terveellisyysnäkökohtiin kiinnitetään entistä suurempaa huomiota. Tämänhetkisen käsityksen mukaan toimitilaa tarvitaan tulevaisuudessa entistä vähemmän.

### Toimistojen vajaakäyttöaste Turussa muita suuria kaupunkeja matalampi

Turun toimistojen vajaakäyttöaste on epävarmuudesta ja kasvaneesta uudisrakentamisesta

huolimatta pysynyt matalampana kuin muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa. Catellan mukaan Turun toimistojen vajaakäyttöaste laski hieman vuoden 2020 aikana, ja oli vuoden lopussa 6,8 prosenttia, mikä tarkoittaa noin 59 000 tyhjää toimitoneliötä. Myös suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Turun toimistojen käyttöaste pysyi melko hyvänä. Syyskuussa 2020 KTI:n tietokannassa olevista Turun toimitiloista oli alle kahdeksan prosenttia tyhjillään.

Liiketilojen vajaakäyttöaste laski Catellan mukaan Turussa viime vuoden aikana 4,7 prosentista 4,1 prosenttiin. KTI:n vuokratietokannassa suurten sijoittajien kiinteistösalkuissa oli viime syksynä yli yhdeksän prosenttia liiketiloista tyhjillään.

### Toimistojen ja liiketilojen tilakysyntä laskussa

Tulevaisuudennäkymät ovat kuitenkin muiden suurten kaupunkien tavoin negatiivisia myös Turussa. Noin puolet tammikuussa tehdyn Alueellisen toimitilabarometrin vastaajista ennakoivat tyhjän tilan määrän kasvavan tänä vuonna sekä liike- että toimitiloissa.

Tilakysynnän kehitystä ennakoiva saldoluku oli Turun liiketiloissa -29, joka oli samassa linjassa Tampereen, Oulun ja Jyväskylän kanssa, mutta toimitiloissa muita kaupunkeja negatiivisempi, jopa -47. Turkulaisista vastaajista 60 prosenttia ennakoivat toimitilakysynnän laskevan vuonna 2021, ja vain joka kahdeksas vastaaja uskoi tilakysynnän kasvuun. Tuotannollisissa tiloissa odo-

tukset ovat positiivisempia sekä tilakysynnän että vajaakäytön kehityksen osalta. Etenkin modernin varasto- ja logistiikkatilan tarve on kasvussa.

### Toimistovuokrien odotetaan yhä nousevan Turun parhailla toimistoalueilla

Vaikka koronaviruksen monin osin kiristää tiloille asetettuja laatuvaatimuksia, ovat toimistovuokrien kehitysnäkymät alavireisiä kaikissa suurissa kaupungeissa ainakin lähitulevaisuudessa. Valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa viime lokakuussa toimisto- ja liiketilavuokrien kehitysodotusten saldoluovut olivat negatiivisia kaikissa kaupungeissa, eli vuokrien laskua odotti useampi vastaaja kuin niiden nousua.

Turussa Alueellisen toimitilabarometrin paikalliset vastaajat olivat kuitenkin optimisempia toimistovuokrien kehityksestä. Sekä ydinkeskustassa että Kupittaa-Itäharjun alueella yli kolmannes vastaajista arvioi toimistovuokrien nousevan ja

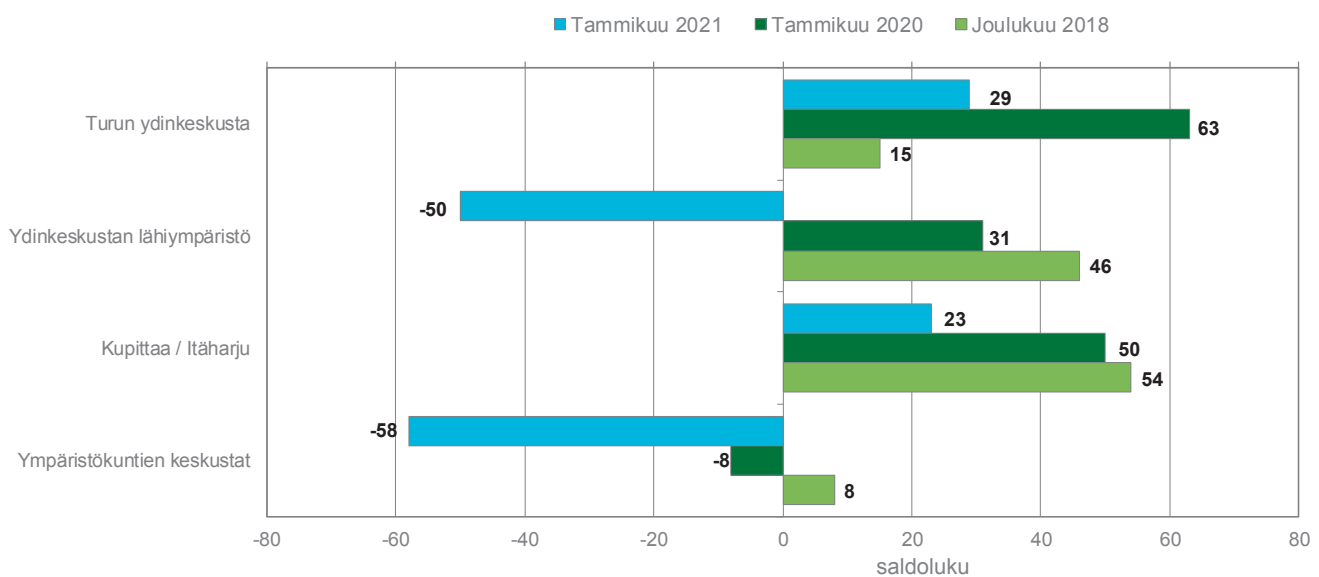
vuokraennusteiden saldoluovut olivat selvästi positiivisia, vaikkakin viime vuoden kyselyä matalampia. Keskustan lähiympäristössä ja naapurikunnissa odotetaan toimistovuokrien laskevan.

KTI:n vuokratietokannassa Kupittaa alueen toimitilatoimien mediaanineliövuokra oli viime syyskuussa 18,3 euroa, ja ydinkeskustassa 16,2 euroa. Parhaimpien tilojen vuokratasot ovat 20 euron yläpuolella. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat sekä Kupittaa että ydinkeskustan hyvälaatuisen toimitilatoimien keskimääräisen neliövuokran olevan hieman alle 20 €/m<sup>2</sup>/kk tasolla. Nämä arviot ovat laskeneet noin eurolla viime vuoden kyselyyn verrattuna.

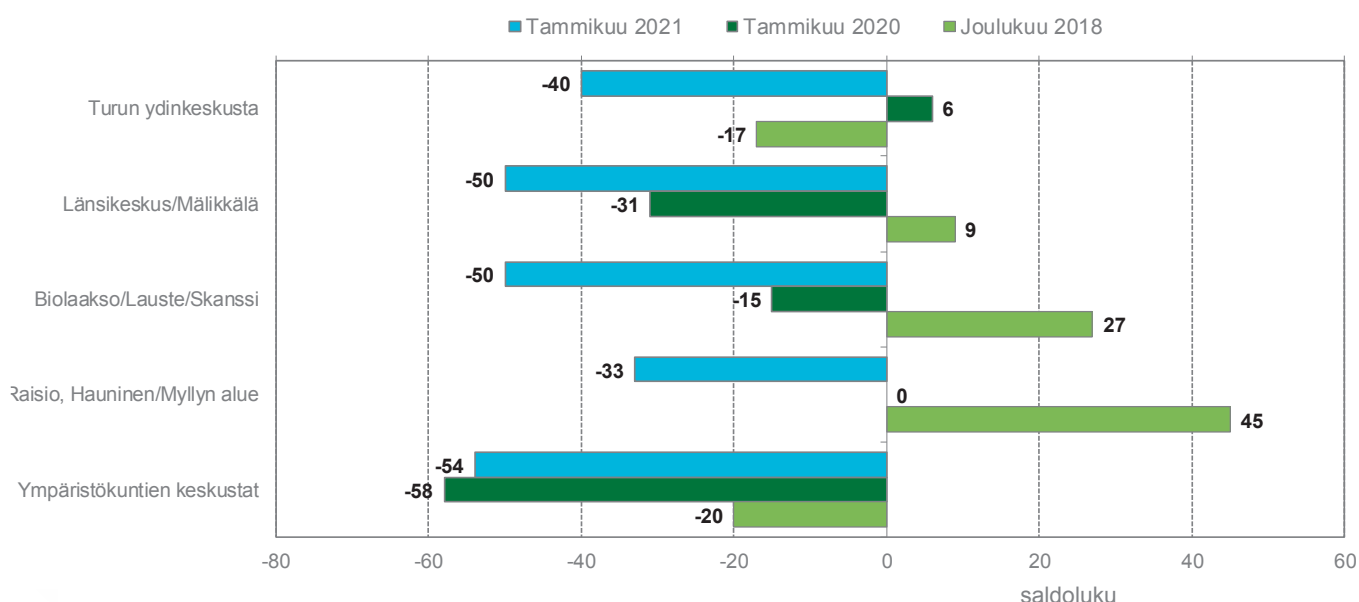
### Liiketilavuokrat laskussa, tuotannollisten tilojen vuokraodotukset tasaisia

Liiketilatoimien keskimääräisten vuokratasojen odotetaan puolestaan laskevan kaikilla Turun keskeisillä osamarkkinoilla. Alueellisen toimitila-

## Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluovut



## Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



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

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2021

barometrin paikallisista vastaajista vähintään 40 prosenttia ennakoii vuokrien laskua kaikilla liiketilaosamarkkinoilla. Haunisen alueella ja ydinkeskustassa näkymät olivat hivenen vähemmän negatiivisia kuin esimerkiksi Länsikeskuksen tai Skanssin alueilla.

Parhaiden liiketilojen vuokratasot ovat kuitenkin pitäneet suhteellisen hyvin pintansa, ja ydinkeskustassa barometrivastaajien arvio prime-liiketilojen keskimääräisestä neliövuokrasta on noussut 35 euroon. KTI:n tietokannassa Turun keskustan kaupunginosassa 7 liiketilojen mediaanineliövuokra on yli 41 euroa ja neliövuokrien yläkvartili yli 66 euroa.

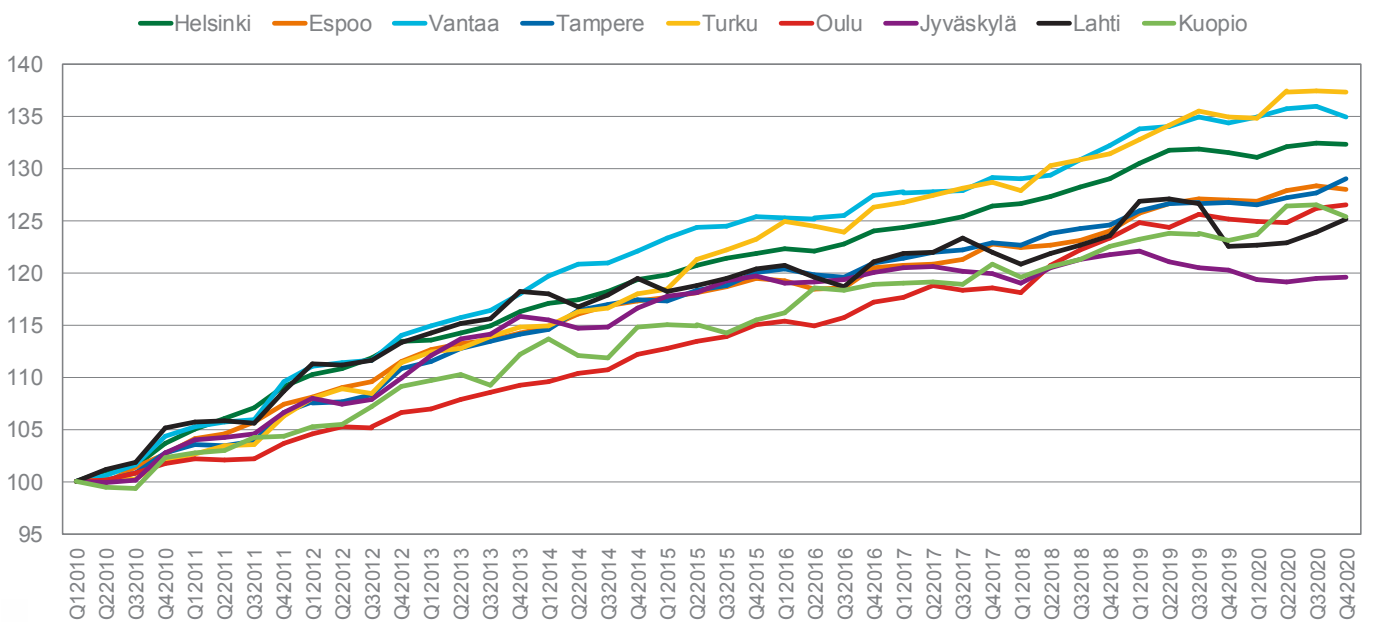
Tuotannollisissa tiloissa Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat odottivat vuokrien pysyvän melko ennallaan. Sataman ja Iso-Heikkilän alueella näkymät ovat hieman muita alueita positiivisempia. Siellä saldoluku oli +17, kun muilla alueilla saldoluvut olivat nollassa tai hieman negatiivisia.

### Turun asuntovuokrat nousivat 1,8 prosenttia vuonna 2020

Turun asuntovuokrien nousuvauhti on muiden suurten kaupunkien tavoin hidastunut vuosien 2019 ja 2020 aikana. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi Turussa 1,8 prosenttia vuonna 2020. Nousu tasaantui loppuvuodesta, ja jälkimmäisen vuosipuoliskon kehitys olikin tasainen. Muista suurista kaupungeista asuntovuokrien vuosinousu oli myös Tampereella, Lahdessa ja Kuopiossa lähellä kahta prosenttia, Oulussa hieman yli prosentin ja pääkaupunkiseudun kaupungeissa alle yhden prosentin. Jyväskylässä uusien asuntovuokrien muutos oli vuonna 2020 puolestaan hieman negatiivinen. Vuodesta 2010 lähtien uudet asuntovuokrat ovat nousseet Turussa voimakkaammin kuin muissa suurissa kaupungeissa, ja Turun seudulla asuntomarkkinoiden kehitysnäkymät ovat Tampereen ja pääkaupunkiseudun ohella edelleen muuta maata positiivisempia.



## KTI Asuntovuokraindeksit kaupungeittain



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Turun asuntovuokrien nousu oli viime vuonna voimakkainta yksioissa, joissa indeksi nousi vuoden 2020 aikana 3,6 prosenttia. Kaksioissa nousuprosentti jäi 1,5 prosenttiin, ja suuremmissa asunnoissa alle yhden prosentin.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan asuntovuokrien kasvu on jatkunut melko tasaisesti eri

puolilla Turkua. Kaksioiden mediaanineliövuokra oli Turun keskusta-alueella (kaupunginosat 6 ja 7) viime vuoden lopulla hieman alle 16 euroa. Telakka-alueella vastaava lukema oli 15,4 €/m<sup>2</sup>/kk. Viimeisen vuoden aikana solmituissa uusissa vuokrasopimuksissa neliövuokratasot ovat parikymmentä senttiä kokokannan keskimääräisiä neliövuokria korkeampia.