

# Jyväskylän seudun kiinteistömarkkinat

HELMIKUU 2021



**RAKLI**

## Jyväskylän seudun kiinteistömarkkinat

*Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne säilyi melko vakaana ja kiinteistöt houkuttelivat pääomia vuonna 2020 poikkeuksellisista ajoista huolimatta. Epävarmoissa olosuhteissa sijoittajien mielenkiinto kohdistuu kaikkein riskittömimmiksi koettuihin kohteisiin. Jyväskylän kiinteistömarkkinoilla koronavuosi näkyi kaupankäynnin hiljenemisenä muutaman viime vuoden tasostaan. Toimitilavuokramarkkinoita leimaa ennen kaikkea epävarmuus, kun toimistokäyttäjät pohtivat tulevaa tilankäyttöään ja liiketilat hiljenivät rajoitusten seurauksena. Jyväskylässä tyhjän toimitilatalon määrä kasvoi vuonna 2020 reippaan uudisrakentamisen ja epävarmuuden lisääntymisen myötä.*

Koronapandemia muutti Suomen ja koko maailman talouden näkymiä kertaheitolla alkuvuodesta 2020 alkaen. Teollisuuden ja viennin näkymät kääntyivät koko maassa laskusuuntaiseksi 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 ennakotiedon mukaan Suomen bruttokansantuote laski 3,3 prosenttia vuonna 2020, mikä on kuitenkin selkeästi parempi lukema kuin useissa muissa länsimaissa.

Keski-Suomen talouden tilanne on hieman maan keskimääräistä tasoa heikompi. Muutaman vuoden ripeän kasvun jälkeen Keski-Suomen maakunnan arvonlisäys kasvoi Tilastokeskuksen mukaan vain 1,7 prosenttia vuonna 2019. Arvonlisäyksen kasvu oli tätä pienempää vain Päijät-Hämeen maakunnassa. Uudenmaan, Varsinais-Suomen, Pirkanmaan ja Pohjois-Pohjanmaan maakunnissa arvonlisäyksen kasvu oli 3,5–4,0 prosenttia. Vuoden 2020 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä Keski-Suomessa etenkin metsäteollisuuden ja viennin negatiivinen kehitys painoi taloutta ja työllisyyttä muuta maata enemmän.

Rakennusalan liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta, mutta hieman muuta maata vähemmän. Kaupan ja yksityisten palvelujen kehitys oli Keski-Suomessa negatiivista, mutta miinusmerkki oli hieman muuta maata pienempi.

Työllisyystilanne heikkeni Keski-Suomessa muun maan tapaan vuonna 2020. Jyväskylän vuoden 2020 keskimääräinen työttömyysaste oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 15,4 prosenttia, mikä on 3,6 prosenttiyksikköä edellistä vuotta heikompi lukema. Työpaikkojen määrä väheni etenkin yksityisillä palvelualoilla, joilla henkilöstömäärä pieneni 5,6 prosenttia vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana. Suurista kaupungeista vain Lahdessa työttömyysaste on selkeästi Jyväskylää korkeampi, yli 17 prosenttia, ja Tampereella ja Turussa työttömyys on lähellä Jyväskylän lukemia. Jyväskylän seudun työllisyystilannetta heikensi osaltaan myös UPM:n Jämsän Kaipolan tehtaan sulkeminen loppuvuodesta 2020.

Keski-Suomen maakunnan väkiluku pieneni Tilastokeskuksen ennakotilaston mukaan 233 henkilöllä vuonna 2020. Luonnollinen väestönlisäys sekä maan sisäinen nettomuutto olivat negatiivisia, kun taas maahanmuuton kautta maakuntaan

tuli 620 henkilöä lisää. Jyväskylässä oli ennakkotilaston mukaan noin 143 500 asukasta vuoden 2020 lopussa, eli kaupungin väestönkasvu jatkoi tasaista, noin tuhannen hengen vuosivauhtiaan. Jyväskylän seutukunnan pienempien kuntien -

Laukaan, Muuramen, Hankasalmen, Petäjäveden, Uuraisten ja Toivakan – yhteenlaskettu väestönmuutos 2020 oli ennakotietojen mukaan –164 henkeä. Koko seutukunnan väkiluku oli vuoden vaihteessa hieman yli 187 000 henkeä.

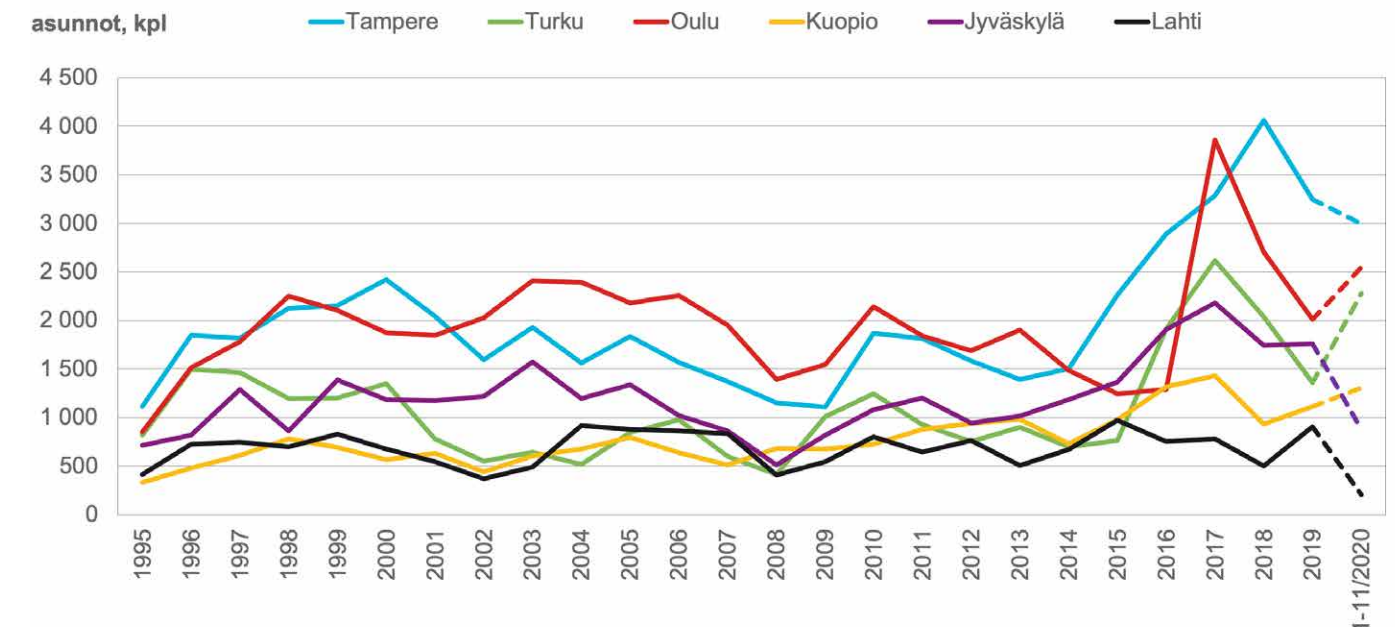
## Rakentaminen

### Asuntorakentaminen hidastumassa

Asuntorakentamisen volyymit ovat pysytelleet Jyväskylässä toistaiseksi melko korkeina. Tilastokeskuksen mukaan Jyväskylään valmistui yli 2 000 uutta asuntoa sekä vuonna 2018 että 2019. Vuoden 2020 tammi-marraskuussa uusia asuntoja valmistui yli 1 400. Asuntotuotanto on kuitenkin hiljenemässä, ja vuoden 2020 tammi-marraskuussa asuntoaloituksia oli enää vajaat 900, kun vuonna 2019 aloitettiin vielä lähes 1 800 asuntoa.

Vuokra-asuntojen osuus on viime vuosina ollut uudisrakentamisessa merkittävä kaikissa suurissa kaupungeissa. Jyväskylässä vuokra-asuntojen rakentaminen on kuitenkin hiljentynyt tarjonnan kasvun myötä, kun vuokrien kasvunäkymät ovat hiipuneet ja käyttöaste hieman notkahtanut. Vuonna 2020 uusia vuokra-asuntoja valmistui tai oli rakenteilla Jyväskylässä KTI:n seurannan mukaan vain muutamia. Jyväskylän vuokra-asuntotuotanto painottuu tällä hetkellä ARA-asuntoihin.

### Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

### Toimistorakentaminen selkeässä kasvussa

Jyväskylään valmistui vuonna 2020 poikkeuksellisen paljon uutta toimistotilaa, kun Kankaan alueen Optimes Business Garden, Reimarin talo ja Valtion talon peruskorjaus kasvattivat toimistotilakantaa yhteensä noin 13 600 neliöllä. Vuoden lopun tilanteessa vielä rakenteilla ollut Kankaan Arkki tuohelmikuussa reilun 6 000 neliön lisäyksen tilatarjontaan. Uudiskohteet ovat houkuttelleet myös valtakunnallisesti toimivia sijoittajia: erikoissijoitusrahasto Fennica Toimitilat I on investoinut Optimes Business Gardeniin, ja erikoissijoitusrahasto Aktia Toimitilakiinteistöt on puolestaan hankkinut Kankaan Arkin omistukseensa.

Nyt valmistuneiden toimistorakennushankkeiden jälkeen seuraavina ovat käynnistysvaiheessa Peabin Optimes Business Gardenin seuraava vaihe Kankaan alueella sekä Kielon Innova 3 -kohde Lutakossa. Molempien hankkeiden aloitus on alun perin suunniteltu vuoden 2021 alkuun.

Parin vuoden täydellisen tauon jälkeen Jyväskylän seudulle valmistui myös uutta liiketilaa vuonna 2020, kun Seppälän ja Keljon Motonet-laajennukset sekä Vaajakosken Jyvä-Marinen kohde ja uusi K-Supermarket kasvattivat liiketilakantaa vajaalla 10 000 neliöllä. Vuoden lopussa uutta tilaa oli rakenteilla vain reilu 4 000 neliötä eikä uusia merkittäviä hankkeita ole näköpiirissä. Keskustassa on käynnissä Forumin mittava peruskorjaus, jossa ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan myös uutta liiketilaa.

Teollisuus- ja varastorakentaminen on myös ollut melko vähäistä viime vuosina. Vuonna 2020 valmistui Seppälänkankaalle yhteensä 5 000 neliötä Kuljetusliike Ville Silvastille ja Volvo Truck Centerille. Vuoden lopulla käynnistyi puolestaan lähes 10 000 neliön teollisuuskohteen rakentaminen DBSantasalolle Eteläportin alueella.

### Hippos-hanke ottaa uutta suuntaa

Keskustan lounaispuolella Hippoksen kehittämisen suunnitelmia muokattiin uudelleen vuoden 2020 aikana, ja hanketta suunnitellaan nyt alkuperäistä pienempänä. Edelleenkin noin 100 000 neliön ja 150 miljoonan euron hanke käsittää peruskorjatun ja laajennetun jääareenan, liikunta-keskuksen ja voimistelutilat, harjoitusjäähallit sekä osaamiskeskuksen, johon sijoittuvat palvelut sekä oppilaitos- ja tutkimustilat. Alkuperäisestä hankkeesta on karsittu monitoimiareena sekä jalkapallostadion. Vuoden 2020 aikana hankkeelle löytyi uusi rahoittaja, kun Taaleri Sijoitus Oy:n, Timo Everin ja Ilkka Kilpimaan omistama Sepos Oy sitoutui sijoittamaan hankkeeseen 43 miljoonaa euroa. Hankkeen muita omistajia ovat rakentajana toimiva Lehto Group sekä Jyväskylän kaupunki. Kaupunginvaltuusto hyväksyi tarkennetut suunnitelmat loppuvuodesta 2020. Hankkeen rakennustöiden on määrä käynnistyä vuoden 2021 lopulla ja rakentamisen arvioidaan kestävän noin kaksi vuotta.

## Kiinteistösijoitusmarkkinat

### Kiinteistökauppavolyymi putosi 13 prosenttia vuonna 2020

Koko Suomen vuoden 2020 kiinteistökauppavolyymi päättyi KTI:n tilastoissa 5,6 miljardiin euroon vuonna 2020. 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 nousiin jälleen noin 1,5 miljardin euron volyymiin.

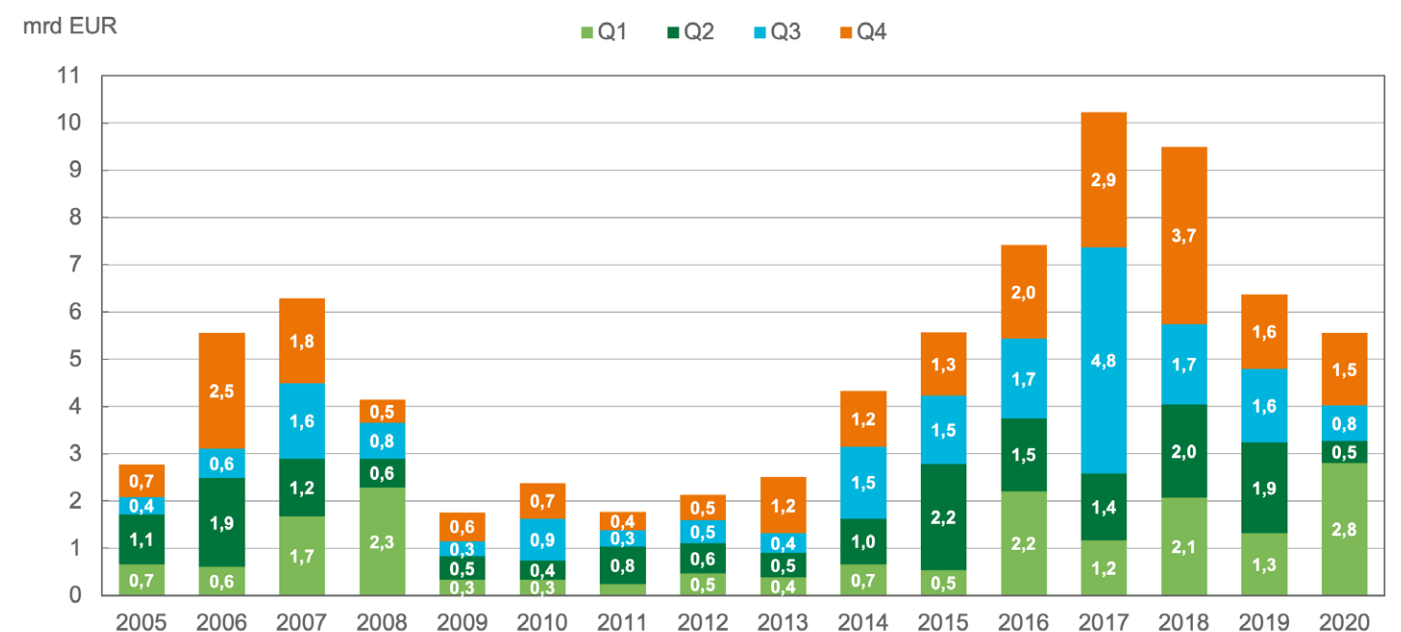
Toimistokiinteistöt olivat jälleen vaihdetuin kiinteistösektori noin kolmanneksen osuudellaan kokonaisvolyymistä. Sijoittajat ovat kuitenkin entistä valikoivampia, ja kauppajien kohteena oli pääosin moderneja, hyvä sijaintisia arvokohteita tai toisaalta vanhempia, peruskorjattavaksi tai jopa toiseen

käyttötarkoitukseen muutettavaksi hankittuja kehityskohteita. Hyvien toimistojen ohella sijoittajakiinnostus kohdentui julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittuihin yhteiskuntakiinteistöihin, joiden osuus nousi muutamien suurten yritys- ja salkkukauppojen siivittämänä 23 prosenttiin kokonaisvolyymistä. Vuokra-asuntosalkkujen osuus kaupankäyntivolyymistä 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.

Vaikka korona ja sen aiheuttamat matkustus- ja muut rajoitteet vaikeuttivat käytännössä erityisesti

### Kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI



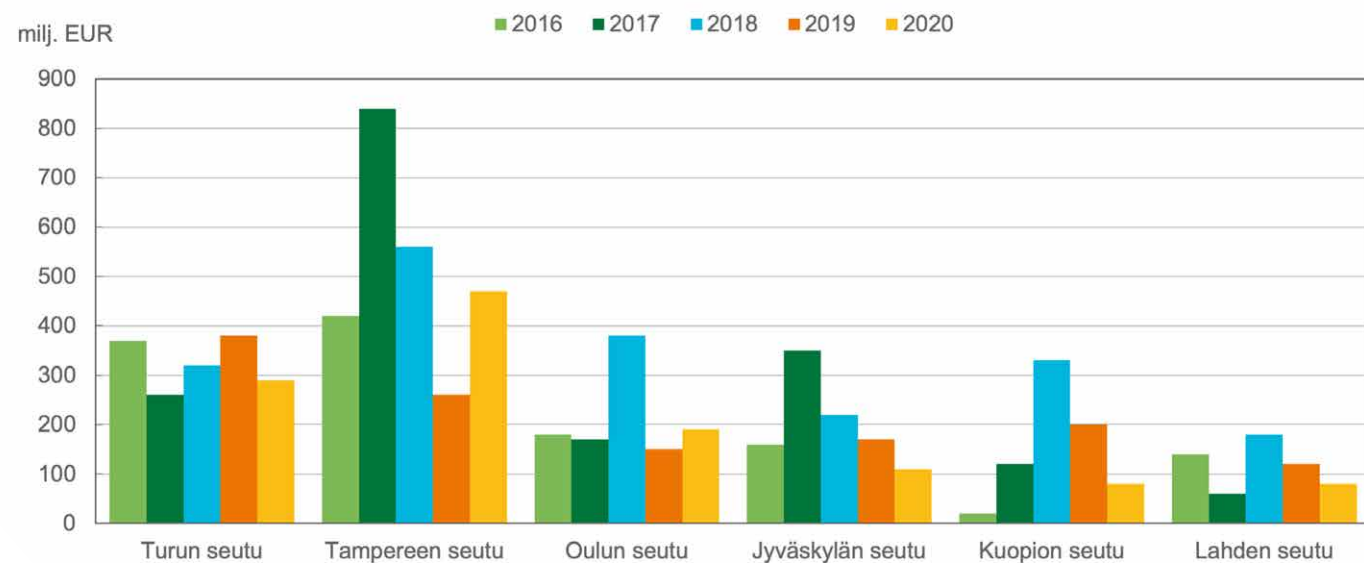
ulkomaisia operaatioita, säilyi kansainvälinen sijoittajakiinnostus korkeana. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupankäyntivolyymistä nousi 52 prosenttiin. Kotimaisten rahastojen ja sijoitusyhtiöiden yhteenlaskettu osuus kaupoista oli 35 prosenttia.

### Jyväskylän kiinteistökauppojen volyymi 110 miljoonaa euroa

Vuoden 2020 kiinteistökaupoista 57 prosenttia tehtiin pääkaupunkiseudulla, jonne pääosa ulkomaisesta sijoittajakiinnostuksesta kohdentuu etenkin perinteisillä toimitilakiinteistösektoreilla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella Tampere ja Turku ylläpitävät asemaansa seuraavassa kategoriasa 300–500 miljoonan euron keskimääräisillä vuosivolyymeillaan. Oulussa, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Lahdessa vuosivolyymit ovat parin viime vuoden aikana jääneet alle 200 miljoonaan euroon.

Jyväskylän kiinteistökauppavolyymi putosi vuoden 2019 170 miljoonasta 110 miljoonaan euroon vuonna 2020. Vuoden suurimmasta yksittäisestä kaupasta vastasi Aktian rahasto, joka hankki Kankaan Arkin toimitiskohteen 16 miljoonalla eurolla.

### Kiinteistökauppavolyymi pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa



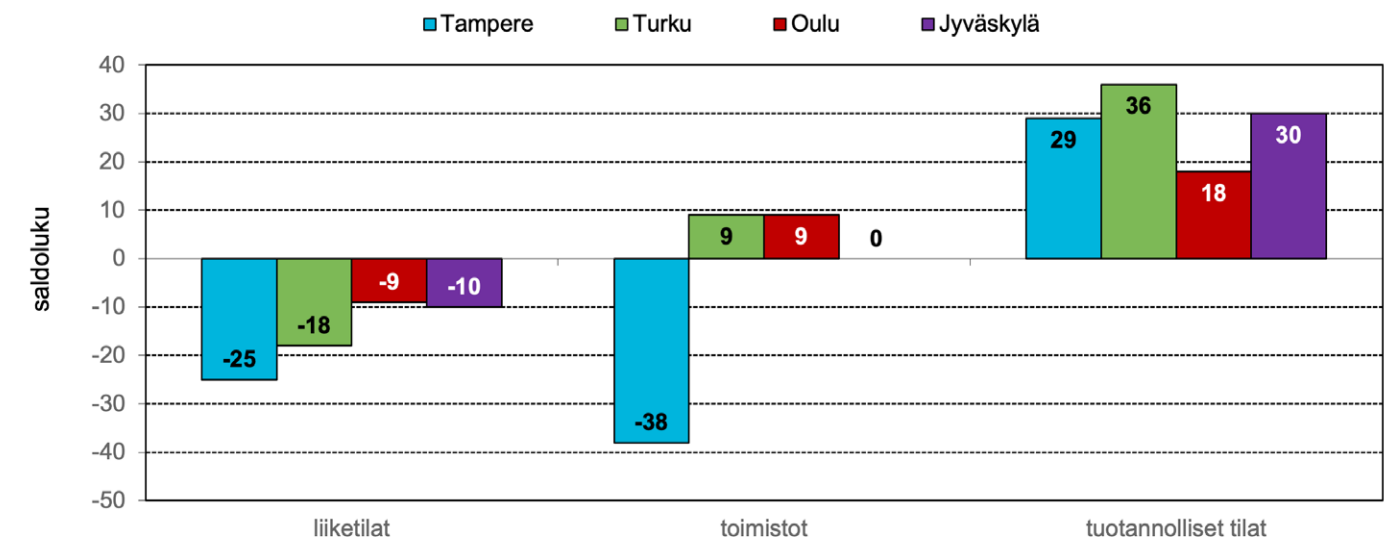
Lähde: KTI

Samla Toimitilat II -rahasto investoi puolestaan toimitiskohteeseen Ylistönmäen alueella. Yhteiskuntakiinteistöihin erikoistunut ruotsalaistaustainen Hemsö teki ensimmäisen sijoituksensa Jyväskylään hankkimalla koulutuskuntayhtymä Gratialta opetusrakennuksen 5,5 miljoonalla eurolla. Muilta osin Jyväskylän kiinteistökaupat muodostuivat osana isompia kiinteistösalkkuja omistajaa vaihtaneista kohteista sekä muutamista paikallisten sijoittajien tekemistä yksittäisten kohteiden kaupoista. Edellisistä vuosista poiketen Jyväskylässä ei julkistettu yhtään merkittävää vuokra-asuntokiinteistökauppaa vuoden 2020 aikana.

### Kiinteistökauppamarkkinoiden näkymät melko vakaat

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotuksia useilla vuosittaisilla barometrikyselyillä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja täydentävää näkemystietoa toimialan markkinakehityksestä. KTI toteuttaa yhteistyössä RAKLIn kanssa kahdesti vuodessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Asuntomarkkinoiden

### Toimitilakauppojen volyymin kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvi



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

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2021

ammattilaisille suunnattava RAKLIn Vuokra-asuntobarometri toteutetaan samaten kaksi kertaa vuodessa. KTI toteuttaa myös vuosittain Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen kiinteistöalan ammattilaisille<sup>1</sup>. Viimeisin Alueellinen toimitilabarometri toteutettiin tammikuussa 2021.

Loppuvuodesta 2020 toteutetussa valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa 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. Markkinoita leimaa kuitenkin entistä jyrkempi eriytyminen, ja sijoittajakiinnostuksen

arvioidaan kohdentuvan kassavirrallaan turvasimpiin kiinteistöihin, eli parhaisiin toimitokiinteistöihin, suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, yhteiskuntakiinteistöihin sekä valikoidusti moderniin logistiikkaan. Liikekiinteistöjen kaupankäynnin odotetaan jäävän lähitulevaisuudessa vähäiseksi.

Tammikuussa 2021 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrikyselyssä Jyväskylän paikalliset vastaajat ennakoivat sijoittajakysynnän kehittyvän samaan tapaan kuin muidenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kaupunkien kiinteistömarkkina-ammattilaiset. Toimitokiinteistöjen kaupankäynnin uskotaan pysyvän kohtuullisen vakaana, kun taas liikekiinteistöjen näkymät ovat negatiiviset. Logistiikkakiinteistöille uskotaan löytyvän sijoittajakiinnostusta kaikissa suurissa kaupungeissa.

<sup>1</sup> RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastasi viime lokakuussa 66 asiantuntijaa, ja Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin tammikuussa yhteensä 46 vastausta, jotka jakautuivat neljälle eri seudulle. Jyväskylän seudulta Alueelliseen barometriin vastasi 12 kiinteistöalan asiantuntijaa.

## Tuottovaatimukset nousussa parhaita toimistoja lukuun ottamatta

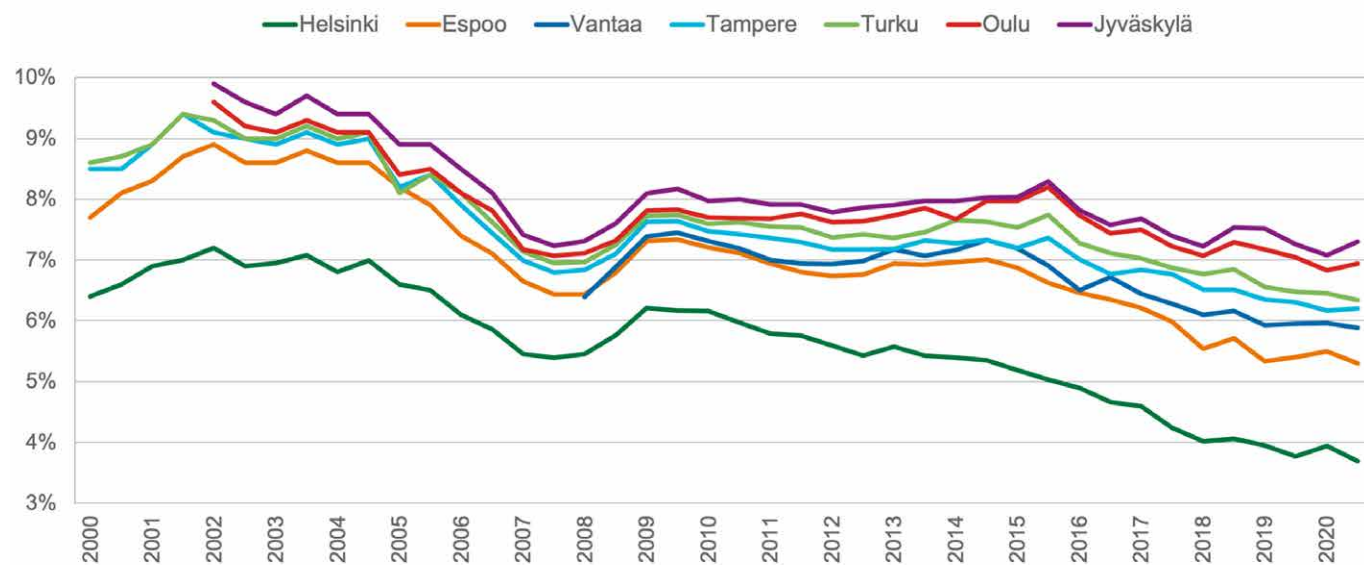
Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimuksissa nähtiin keväällä 2020 koronan aiheuttaman shokin seurauksena pieni hyppäys. Tilanteen rauhoittutua kesän ja syksyn aikana parhaiden kohteiden tuottovaatimukset palasivat voimakkaan sijoituskysynnän siivittämänä koronaa edeltävälle tasolle, paikoin jopa sen alapuolelle. Prime-luokkaan lukeutumattomien kiinteistöjen riskipreemiot jäivät kuitenkin aiempaa korkeammalle tasolle, eli parhaiden ja riskillisemmiksi koettujen kohteiden tuottovaade-erot kasvoivat entisestään.

Kaikkien aikojen matalimmat nettotuottovaatimusnoteeraukset saatiin RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan hyvälaatuisille asunto- ja toimistokiinteistöille, jotka arvioitiin loka-marraskuun vaihteessa 3,4 ja 3,7 prosenttiin. Liikekiinteistöltä Helsingin keskustassa edellytettiin puolestaan 4,7 prosentin nettotuottoa. Valtakunnalliset kiinteistömarkkina-asiantuntijat

arvioivat kyselyssä Jyväskylän prime-toimiston nettotuottovaatimuksen 7,3 prosenttiin, mikä on noin prosenttiyksikön Tamperetta ja Turkoa, ja 0,4 prosenttiyksikköä Oulua korkeampi noteeraus. :

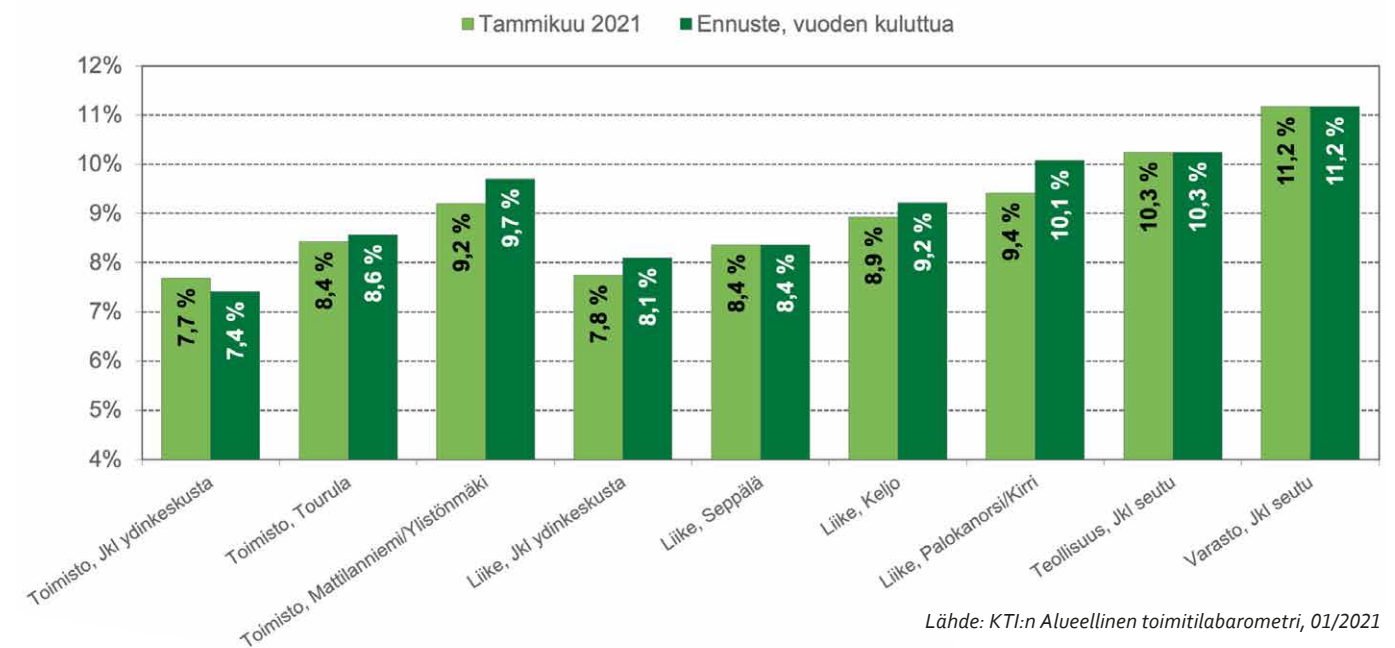
Jyväskylän paikalliset asiantuntijat arvioivat tammikuun 2021 kyselyssä tuottovaatimukset jonkin verran korkeammiksi kuin RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat. Jyväskylän keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimus noteerattiin keskimäärin 7,7 prosenttiin. Tampereen ja Turun paikallisten asiantuntijoiden vastauksissa oli enemmän hajontaa, ja Tampereen toimiston nettotuottovaatimus asettui kyselyssä 6,4, ja Turun 6,2 prosenttiin. Oululaistoimiston nettotuottovaatimus oli kyselyssä 6,6 prosenttia. Jyväskylän Tourulan toimistokiinteistön nettotuottovaatimus nousi viime vuodesta 0,1 prosenttiyksikköä 8,4 prosenttiin. Mattilanniemi-Ylistönmäellä vastaajien keskimääräinen arvio käyvästä nettotuottovaateesta oli 9,2 prosenttia.

## Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

## Nettotuottovaatimukset Jyväskylän seudulla Vastausten keskiarvo



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2021

Myös Alueellisen toimitilabarometrin vastaukset kuvastavat liikekiinteistösijoitusten epävarmuuden ja riskitason nousua. Vaikka eri alueiden liikekiinteistöjen tuottovaatimukset olivat pääosin samalla tasolla kuin vuotta aiemmin, ovat odotukset selkeästi nousujohteisia. Jyväskylän keskustan liikekiinteistön nettotuottovaatimus pysyi ennallaan

7,8 prosentissa. Seppälässä tuottovaade on 0,5 prosenttiyksikköä keskustaa korkeampi, ja vastaavasti Keljossa saman verran Seppälää korkeampi. Jyväskylän seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat 10–11 prosentin tuntumassa, eli 1–2 prosenttiyksikköä Tampereen, Turun ja Oulun kohteita korkeampia.

## VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

### Toimitilavuokramarkkinoilla epävarmuutta

Koronakriisi on kasvattanut tilakysyntään liittyvää epävarmuutta etenkin toimisto- ja liiketilamarkkinoilla. Etätyö on tyhjentänyt toimistot ja moni yritys pohtii tulevia toimitilarpeitaan uudelta pohjalta. Liikekiinteistöissä suurimpia iskuja ovat ottaneet vastaan kauppakeskukset ja kaupunkikeskustat, joissa kävijämäärät ovat monin paikoin romahtaneet, ja viime vuosina voimakkaasti kasvaneet palvelualat ovat olleet koronan suurimpia kärsijöitä.

Isossa kuvassa koronan vaikutukset tulevat toimitilamarkkinoilla näkymään vasta tulevina vuosina. Nykyisessä epävarmassa tilanteessa moni yritys vielä pohtii tulevia toimintamallejaan ja tilatarpeita, ja ei-välttämättömiä päätöksiä on nykytilanteessa helpompi lykätä. Koronan välittömän vaikutus näkyy toimitilavuokramarkkinoilla ennen kaikkea hiljenemisenä, ja uusia vuokrasopimuksia alkoi vuonna 2020 sekä kapale- että neliömäärällä mitattuna poikkeuksellisen vähän.



Suurten kaupunkien toimistotilojen käyttöasteet kääntyivät muutaman vuoden positiivisen kehityksen jälkeen pääsääntöisesti laskusuuntaiseksi vuonna 2020. Myös tulevaisuuden odotukset tilakysynnästä ovat laskusuuntaiset. Koronan ei suinkaan uskota poistavan toimistotilojen tarvetta, mutta tämänhetkisen käsityksen mukaan tilaa tarvitaan entistä vähemmän. Toisaalta tiloille asetetut vaatimukset ovat entistä kovempia ja moninaisempia.

Kun entistä useampi organisaatio on koronan myötä tottunut etätyöskentelyyn, ei toimistolle tarvitse tulla rutiinitehtäviä varten, vaan toimistotilojen tulee palvella ennen kaikkea asiakkaiden ja kollegojen kohtaamisten ja luovan työskentelyn tarpeita. Myös tilojen terveellisyys ja turvallisuus noussevat koronan myötä entistä tärkeämmiksi, ja tilojen väljyyteen, ilmanvaihtoon, hygieniaan ja muihin terveellisyysnäkökohtiin kiinnitetään entistä suurempaa huomiota. Teknisiä ja pohjaratkaisuvaatimuksia nostavat myös monipaikkaisuuden myötä yleistyvät virtuaalikokoukset ja -tapahtumat.

### Toimistovuokrat laskusuuntaisia kaikissa suurissa kaupungeissa

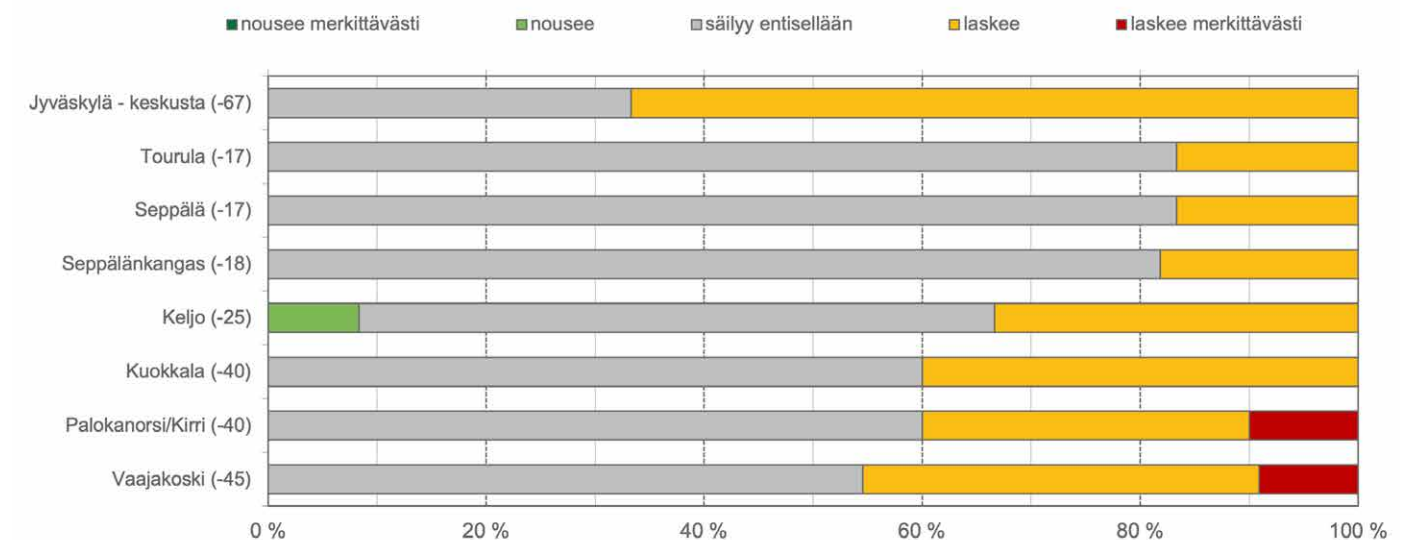
Vaikka koronakriisi monin osin kiristää tiloille asetettuja laatuvaatimuksia, ovat toimistovuok-

rien kehitysnäkymät alavireisiä kaikissa suurissa kaupungeissa ainakin lähitulevaisuudessa. RAK-LI-KTI Toimitilabarometrissa toimisto- ja liiketilavuokrien kehitysodotusten saldoluvut olivat negatiivisia kaikissa kaupungeissa, eli vuokrien laskua odottaa useampi vastaaja kuin niiden nousua. Tuotannollisten tilojen vuokraodotusten saldoluvut olivat nollan tuntumassa. Jyväskylän hyvän toimistotilan käypä markkinavuokrataso arvioitiin kyselyssä vajaaseen 18 euroon neliöltä, eli 2–3 euroa Tampereetta, Turkua ja Oulua matalammaksi.

Jyväskylän paikallisten asiantuntijoiden odotukset vuokrien kehityksestä ovat niin ikään laskusuuntaisia ja selkeästi negatiivisempia kuin vuoden takaisessa kyselyssä. Kaikilla kysytyillä toimisto- ja liiketilojen osamarkkinoilla useampi vastaaja odottaa vuokrien laskevan kuin nousevan. Keskustan liiketiloissa jopa kaksi kolmasosaa vastaajista arvioi vuokrien laskevan tulevan vuoden aikana. Euromääräisissä arvioissa keskustan toimistovuokra oli nyt noin euron ja liiketilavuokra puolisentoista euroa matalampi kuin vuosi sitten. Keskustan hyvän liiketilan vuokra arvioitiin nyt noin reiluun 31 euroon.

Myös tuotannollisissa tiloissa saldoluvut olivat hieman miinuksella lähes kaikilla osamarkkinoilla. Ainoastaan Seppälänkankaan tuotannollisissa

## Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Jyväskylän seudulla Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2021

tiloissa kaikki barometrin vastaajat arvioivat vuokrien pysyvän ennallaan, eli saldoluku oli siellä tasan nolla.

### Toimisto- ja liiketilakysyntä laskussa

Toimisto- ja liiketilakysynnän ennakoidaan vähenvän ja vajaakäytön kasvavan kaikissa suurissa kaupungeissa lähitulevaisuudessa. Erityisesti liiketilojen vajaakäytön osuuden arvioidaan kasvavan merkittävästi. Tuotannollisten tilojen tilakysynnän arvioidaan olevan melko vakaata, kun etenkin modernin varasto- ja logistiikkatilan tarve kasvaa.

Myös Jyväskylässä suurempi osuus vastaajista odottaa toimisto- ja liiketilakysynnän vähenevän tulevan vuoden aikana. Tuotannollisissa tiloissa sen sijaan muutama vastaaja odottaa jopa pientä kasvua tilakysyntään.

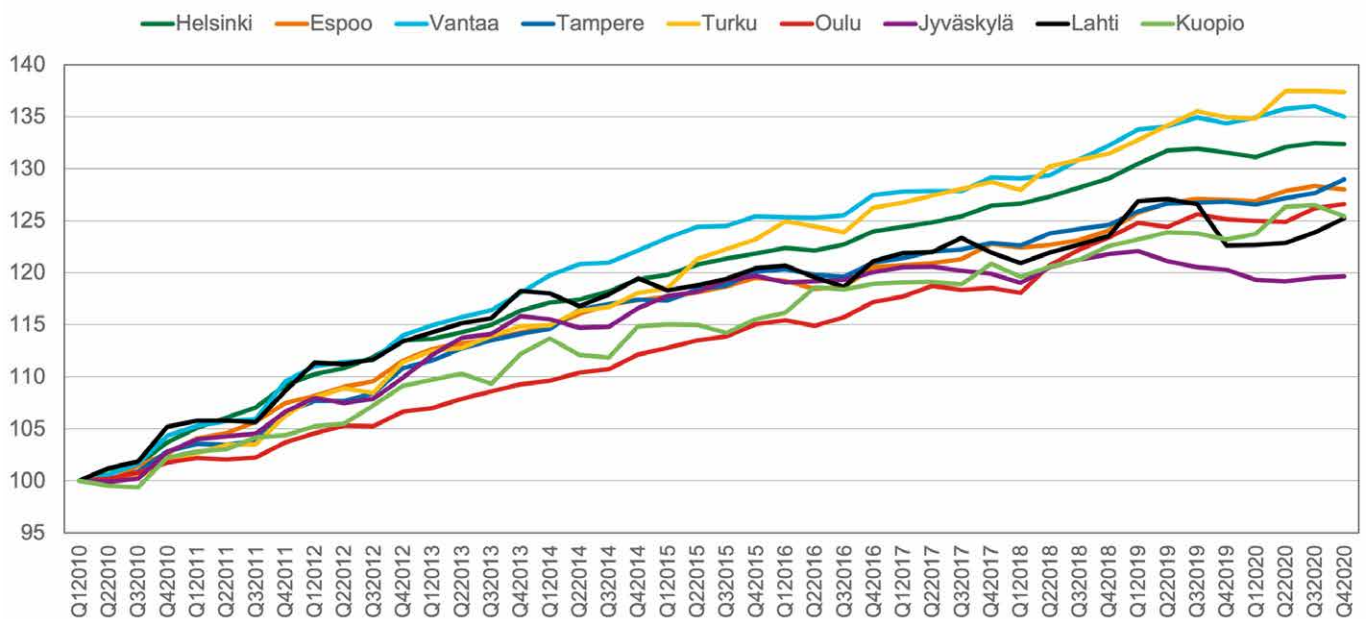
Vuoden lopun tilanteessa Jyväskylän toimistotiloista oli Catellan mukaan tyhjillään reilu 10 prosenttia, eli vajaakäyttö lähti nousuun vuoden

2020 aikana tilakannan kasvun ja hiipuvan kysynnän seurauksena. Tyhjää toimistotilaa oli Catellan mukaan tarjolla noin 40 000 neliötä.

### Jyväskylän asuntovuokrat jatkoivat loivaa laskuaan

Jyväskylän asuntovuokrien kehitys on parin viime vuoden aikana ollut maltillisempaa kuin muissa suurissa kaupungeissa, ja vuokrat ovat joillakin vuosineljänneksillä jopa laskeneet hienoisesti. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava vuokrat indeksi laski 0,5 prosentilla myös vuonna 2020. Jyväskylän indeksin pisteluku oli vuoden lopussa lähes samalla tasolla kuin vuonna 2015, kun vastaavana ajanjaksona vuokrat ovat Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kuopiossa nousseet 8–11 prosenttia, ja Lahdessakin yli neljä prosenttia. Vuonna 2020 Jyväskylän vuokrat laskivat kaikissa huoneistotyypeissä, mutta yksioiden vuokrien lasku oli hieman kaksioita ja suurempia asuntoja jyrkempää.

## KTI Asuntovuokraindeksit kaupungeittain



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

Lähde: KTI

Kasvava vuokra-asuntotarjonta on johtanut hienoiseen käyttöasteiden laskuun. Jyväskylän vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan käyttöaste oli KTI:n tietokannassa joulukuussa 2020 hieman alle 93 prosenttia, mikä oli suurten kaupunkien matalin lukema.

Jyväskylän keskusta-alueen yksiöiden kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten me-

diaanivuokra oli reilut 23 euroa neliöltä joulukuussa 2020. Mannilassa ja Tourulassa yksiöiden neliövuokrat ovat 19–20 euron tuntumassa. Kaksioiden neliövuokra oli kaikilla näillä alueilla 16–16,50 euron tasolla. KTI:n tietokannassa on eniten sopimuksia Kuokkalan alueelta, jossa yksiön mediaanineliövuokra oli 15,90 euroa joulukuussa 2020.