



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2023

JYVÄSKYLÄN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto

- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPOJEN VOLYYMI HILJENI KORKOJEN NOUSTESSA JA EPÄVARMUUDEN KASVAESSA**
- ▶ **JYVÄSKYLÄN ASUNTOVUOKRAT LÄHTIVÄT SELKEÄÄN NOUSUUN VUONNA 2022**
- ▶ **RAKENTAMISEN VOLYYMIT OVAT LASKUSSA**
- ▶ **TUOTANNOLLISTEN KIINTEISTÖJEN NÄKYMÄT MUITA SEKTOREITA POSITIIVISEMPIÄ**

Taloustilanteen epävarmuus ja korkojen nousu heijastuvat kiinteistösijoitusmarkkinoille koko Suomessa. Jyväskylän kiinteistökauppamarkkinat olivat kuitenkin kohtalaisen vilkkaat vielä viime vuonna, sillä merkittäviä kiinteistökauppoja tehtiin noin 340 miljoonalla eurolla. Rakentamisen volyymit ovat laskeneet, ja asuntoaloitusten määrä Jyväskylässä jäikin matalimmaksi sitten vuoden 2008. Keskusta-alueella toimistojen vuokrien odotetaan nousevan, mutta liiketilavuokrien jatkavan laskuaan. Asuntojen vuokrat kääntyivät Jyväskylässä muutaman vuoden nollakehityksen jälkeen nousuun vuonna 2022.

Talouden toimintaympäristö muuttui voimakkaasti vuoden 2022 aikana, kun Venäjän aloittama hyökkäyssota on tuonut monenlaista epävarmuutta, ja inflaatio ja korot ovat nousseet nopeasti. Alkuvuoden vahvan kehityksen ansiosta Suomen bruttokansantuote kasvoi noin kaksi prosenttia vuonna 2022, mutta vuoden 2023 alussa julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden BKT:n kasvuennusteet ovat olleet hieman miinuksella tai korkeimmillaan nollatasoa. Viennin volyymien ennustetaan laskevan vuonna 2023 parilla prosentilla. Kohtalaisella tasolla säilyvän työllisyyden, odotettujen palkankorotusten sekä hidastuvan inflaation odotetaan tukevan yksityistä kulutusta vuoden jälkipuoliskolla. Myös investointien ennakoitaan säilyvän kohtalaisella tasolla.

Suurista maakunnista ainoastaan Pohjois-Pohjanmaan ja Pirkanmaan arvonlisäys pysyi positiivisena vuonna 2020, mutta vuonna 2021 arvonlisäys kääntyi taas selkeään kasvuun ympäri Suomen. Keski-Suomen maakunnassakin arvonlisäys laski 1,8 prosenttia vuonna 2020, mutta vuonna 2021 arvonlisäys oli jopa +7,2 prosenttia. Vuoden 2022 lukuja ei ole tästä tilastosta vielä saatavilla.

Jyväskylän työllisyystilanne kehittyi positiivisesti vuonna 2022. Kaupungin keskimääräinen työttömyysaste vuonna 2022 oli työ- ja elinkeinoministeriön työväilytystilaston mukaan 12,5 prosenttia, eli 1,7 prosenttiyksikköä edellistä vuotta matalampi. Jyväskylässä oli vuoden lopulla vajaat 9 000 työtöntä työnhakijaa. Yli 100 000 asukkaan kaupungeista Jyväskylän

työttömyysaste on kuitenkin edelleen Lahden jälkeen toiseksi korkein.

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Jyväskylän väkiluku kasvoi 1470 henkilöllä vuonna 2022. Kaupungin väkiluku on kasvanut jo pitkään varsin tasaisesti vuosittain hieman yli 1000 asukkaalla. Viime vuonna kasvu oli kuitenkin nopeinta vuoden 2016 jälkeen. Jyväskylän kasvu muodostui viime vuonna muuttovoitosta, sillä luonnollinen väestönlisäys kääntyi hivenen miinukselle. Sekä nettomaahanmuutto (+784 henkilöä) että kuntien välinen nettomuutto (+727 henkilöä) puolestaan kasvoivat Jyväskylässä selvästi vuoteen 2021 verrattuna.

Jyväskylän seutukunnan muiden kuntien - Laukaan, Muuramen, Hankasalmen, Petäjäveden, Uuraisten ja Toivakan - yhteenlaskettu väestönmuutos oli ennakkotietojen mukaan viime vuonna -78 henkilöä. Muuramessa ja Toivakassa väkiluku kasvoi vuonna 2022, mutta muissa kunnissa väheni. Koko seutukunnan väkiluku oli vuoden 2022 lopussa noin 189 500 henkilöä.

Rakentaminen

Jyväskylän asuntoaloitusten määrä matalimmalla tasolla pitkään aikaan

Koko Suomessa aloitettiin vuonna 2021 noin 47 000 asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun ennätysmäärä. Vuoden 2022 aikana rakentamisen volyymit kääntyivät laskuun Venäjän aloittaman hyökkäyssodan, rakennuskustannusten

nousun ja yleisen taloudellisen epävarmuuden takia.

Asuntoaloitusten määrä pysyi yhä suhteellisen korkeana, noin 38 000 asunnossa vuonna 2022, mutta etenkin vuoden loppupuoliskolla rakentaminen hidastui kaikkialla Suomessa.

Jyväskylässä asuntorakentamisen volyymit olivat korkeimmillaan 2010-luvun loppupuoliskolla. 2020-luvun alussa tahti on hidastunut, ja vuonna 2022 Jyväskylässä aloitettiin Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan 981 asunnon rakentaminen.

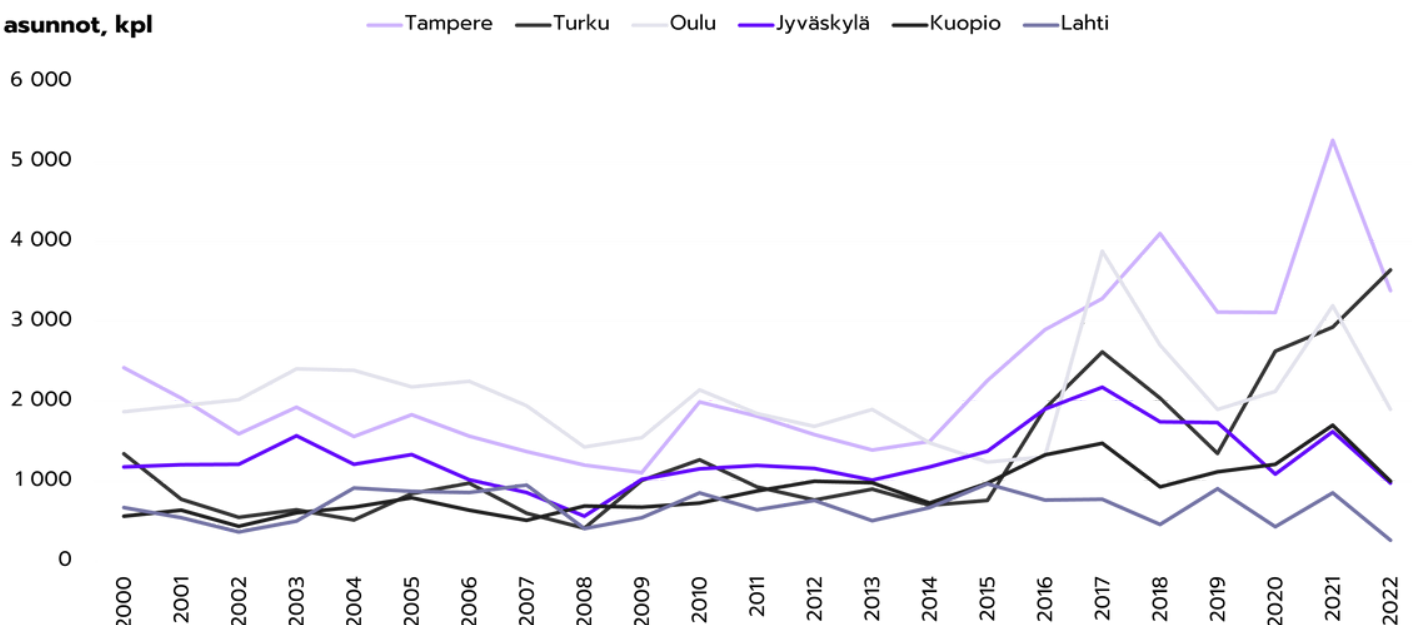
Tämä oli ensimmäinen kerta vuoden 2008 jälkeen, kun asuntoaloitusten määrä jäi tuhannen asunnon alapuolelle. Muista suurista kaupungeista Helsingissä, Espoossa, Turussa, Tampereella, Vantaalla, Oulussa ja Kuopiossa aloitettiin vuonna 2022 enemmän asuntoja kuin Jyväskylässä.

Valmistuneiden asuntojen määrä puolestaan nousi 1656 asuntoon, sillä vuonna 2021 aloitusten määrä Jyväskylässä oli 1600 asuntoa. Uusia asuntorakennuslupia myönnettiin vuonna 2022 Jyväskylässä 1263 asunnolle, joka oli vuotta 2021 matalampi, mutta kuitenkin vuotta 2020 korkeampi määrä. Myös Laukaassa asuntoaloitusten määrä laski selkeästi edellisvuodesta, alle 50 asuntoon edellisvuoden yli 120 asunnosta. Muuramessa asuntoaloitusten määrä puolestaan nousi yli 100 asuntoon vuonna 2022. Muissa seudun kunnissa asuntorakentaminen on hyvin vähäistä.

Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on kasvanut viime vuosina tasaisesti Jyväskylässä, ja vuoden 2021 lopussa se oli Tilastokeskuksen mukaan jo 45,7 prosenttia. Ainoastaan Turussa, Tampereella ja Helsingissä vuokra-asuntojen osuus on tätä suurempi.

Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa

asunnot, kpl



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Jyväskylän vuokra-asuntotuotanto on painottunut parina viime vuonna ARA-asuntoihin, mutta myös muutamia vapaarahoitteisia vuokra-asuntokohteita on rakennettu. Tällä hetkellä vuokra-asuntorakentaminen on vähäistä. Merkittävin hanke on käynnissä Kangasvuoren alueella, jossa Pohjola Rakennus rakentaa 93 vuokra-asunnon kohdetta Joo Kodeille.

Toimitilahankkeiden niukasti käynnissä

Toimisto- ja liikerakentamisen volyymit ovat tällä hetkellä matalia Jyväskylän seudulla. Vuonna 2022 seudulle valmistui hyvin vähän uutta liike- ja toimistotilaa, eikä vuoden lopussa ollut myöskään rakenteilla merkittäviä toimitilahankkeita. Suurin rakenteilla oleva liiketilahanke oli Keljon alueelle nouseva 4 000 neliön uudiskohde, jonka käyttäjäksi tulee esimerkiksi Rusta.

Pitkään suunnitteilla ollut Hippos-hankeeseen ei ole vielä lähtenyt liikkeelle. Hanketta koskeneet valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa, mutta haasteita mittavalle hankkeelle tuo esimerkiksi korkojen ja rakennuskustannusten nousu. Hankkeen omistajia ovat Sepos Oy, Jyväskylän kaupunki ja Lehto Group.

KIINTEISTÖSijoitusMARKKINAT

Kiinteistökauppamarkkinat hiljenivät loppuvuodesta

Koko Suomen vuoden 2022 kiinteistökauppavolyymi ylsi KTI:n tilastoissa 7,2 miljardiin euroon. [1]

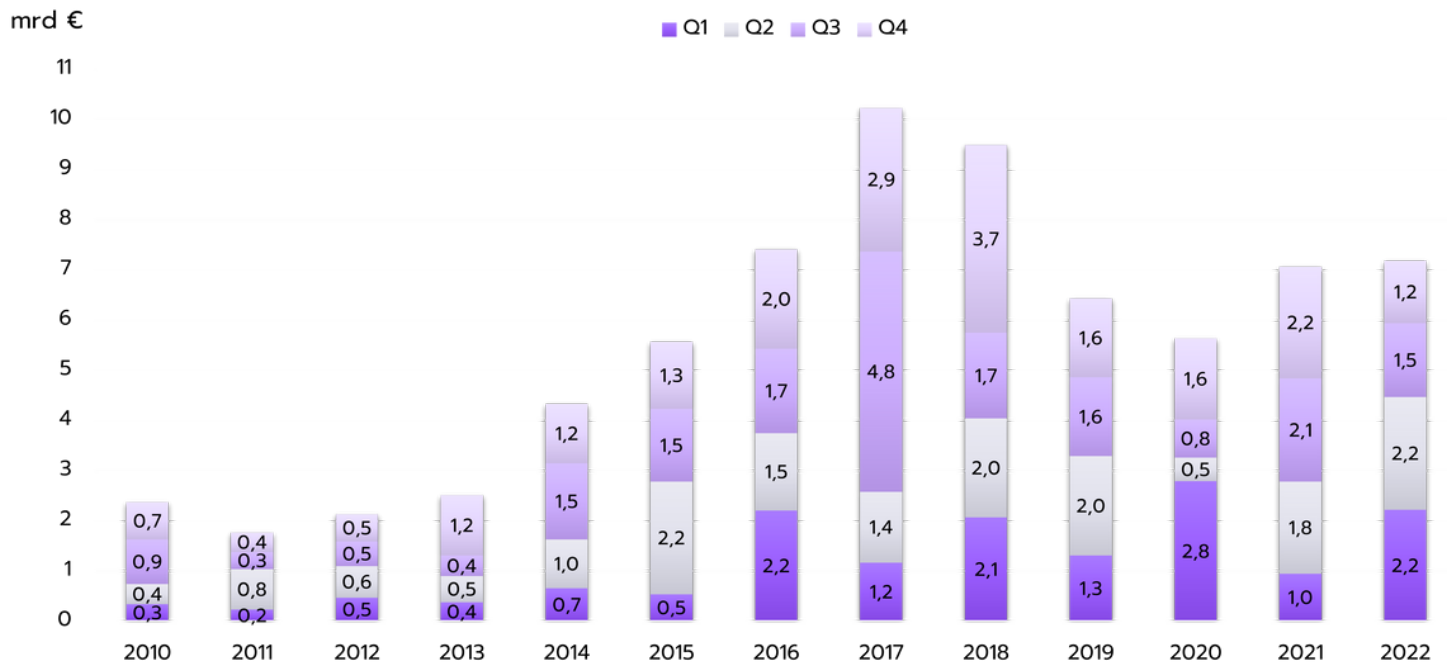
Kaupankäynti hidastui selkeästi vuoden loppua kohden taloustilanteen epävarmuuden kasvaessa.

Ensimmäisen vuosipuoliskon kiinteistökauppavolyymi ylsi lähes 4,5 miljardiin euroon, joka oli kaikkien aikojen korkein tammi-kesäkuun volyymi. Kolmannella vuosineljänneksellä volyymi laski 1,5 miljardiin euroon ja loka-joulukuussa reiluun 1,2 miljardiin euroon. Vuosivolyymi oli vilkkaan alkuvuoden ansiosta lopulta kaksi prosenttia korkeampi kuin vuonna 2021, ja myös vuosia 2019 ja 2020 korkeampi. Vuosi 2023 on alkanut kiinteistökauppamarkkinoilla sangen hiljaisissa merkeissä.

Asuntokiinteistöt olivat toista vuotta peräkkäin kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori 29 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymista (2,1 mrd euroa). Yhteiskuntakiinteistöt muodostivat 21 prosenttia vuoden 2022 kokonaisvolyymista ja niiden volyymi oli ennätyksellisesti yli 1,5 miljardia euroa. Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymia nostivat viime vuonna useat kaupunkien tekemät suuret kaupat.

Toimistokiinteistöjen kaupankäynti puolestaan laski matalimmalle tasolle vuoden 2014 jälkeen, noin 1,2 miljardiin euroon, mikä vastasi 16 prosenttia kokonaisvolyymista. Myös liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen osuus vuoden 2022 kokonaisvolyymista oli noin 16 prosenttia.

[1] KTI laskee kaupankäyntivolyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuun.

Transaktiovolyymi vuosineljänneksittäin*Lähde: KTI Transaktioseuranta***Ulkomaiset sijoittajat aktiivisia Jyväskylän kiinteistökauppamarkkinoilla**

KTI tilastoi vuonna 2022 Jyväskylän seudun merkittävien kiinteistökauppojen vuosivolyymiksi 340 miljoonaa euroa.

Lukema oli puolet pienempi kuin edellisen vuoden poikkeuksellisen korkea, 700 miljoonan euron ennätysvolyymi, mutta kuitenkin kolmanneksi korkein volyymi Jyväskylän seudulla KTI:n tilastohistoriassa. Jyväskylän seudun kauppavolyymi oli vuonna 2022 kaupunkiseuduista viidenneksi korkein.

Pääkaupunkiseutu on perinteisesti aivan omilla lukemillaan, ja vuonna 2022 pääkaupunkiseudun volyymi oli noin 3,7 miljardia euroa. Muista suurista kaupunkiseuduista Oulussa vuosivolyymi ylsi noin 550 miljoonaan euroon, ja Turun ja Tampereen seudun volyymit olivat 400 miljoonan euron tuntumassa.

Lahden seudun volyymi jäi 190 miljoonaan euroon, ja Kuopiossa alle 100 miljoonaan euroon. Myös esimerkiksi Seinäjoella ja Vaasassa tehtiin yksittäisiä suuria kiinteistökauppoja viime vuonna.

Vuoden suurin kauppa Jyväskylän seudulla solmittiin loppusyksystä, kun pohjoismainen infrastruktuurisijoittaja Infranode osti 13 yhteiskuntakiinteistöä Jyväskylän kaupungilta noin 84 miljoonalla eurolla. Salkku sisälsi esimerkiksi Kyllön ja Palokan terveysasemat. Jyväskylän kaupunki divestoi myös edellisenä syksynä suuren kiinteistösalkun, kun se tuolloin myi kuusi oppilaitos- ja paloasemakiinteistöä eQ:n erikoissijoitusrahastolle noin 141 miljoonaa eurolla.

Viime vuoden toiseksi merkittävin pelkästään Jyväskylän seudulle kohdistunut kiinteistökauppa oli ruotsalaisen kiinteistösijoitusyhtiö Sagaxin ostama

kahdeksan kiinteistön portfolio.

Keski-Suomen Yrityskiinteistöjen Sagaxille myymä salkku sisälsi enimmäkseen tuotannollisia kiinteistöjä Jyväskylässä ja Muuramessa. Sagax myös myi loppuvuodesta kolme toimistokiinteistöä Jyväskylältä listatulle kiinteistösijoitusyhtiölle Ovarolle. Myös muutama yksittäisen kiinteistön kauppa tehtiin Jyväskylässä vuoden aikana. Esimerkiksi Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II osti Yliopistonkatu 28:ssa sijaitsevan toimistokiinteistön.

Merkittävä osuus viime vuoden Jyväskylän seudun kauppavolyymista muodostui isoista salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea. Toisella vuosineljänneksellä tehtiin kaksi suurta asuntosalikkukauppaa, jotka molemmat sisälsivät merkittävän määrän asuntoja myös Jyväskylältä.

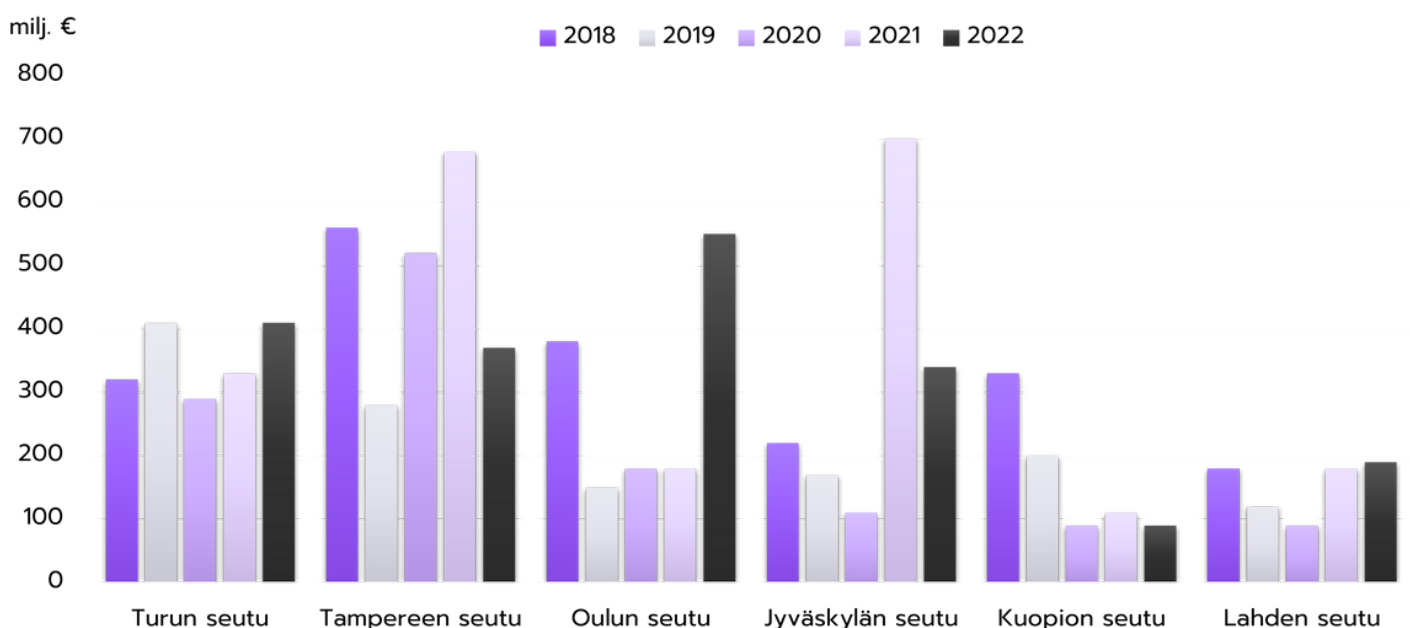
SATO myi ruotsalaiselle Heimstadenille yli 2000 asunnon salkun ja Kojamo puolestaan osti NREPiltä 942 asuntoa eri puolilta Suomea.

Alkuvuodesta ruotsalainen Nyfosa osti Partners Groupilta 43 toimitilakiinteistön salkun, joka sisälsi kiinteistöjä myös Jyväskylältä. Monissa viime vuoden Jyväskylän seudun kaupoissa oli siis ulkomainen sijoittaja vähintään toisena osapuolena, ja etenkin ruotsalaiset sijoittajat kasvattivat kiinteistöomistuksiaan Jyväskylässä.

Ulkomaisen sijoittajakysynnän odotetaan laskevan

Korkojen nousu, rahoituksen saatavuuden tiukkeneminen ja yleinen talouden epävarmuus vähentävät kaupankäynnin edellytyksiä lähitulevaisuudessa.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi kasvukeskuksissa



Lähde: Tilastokeskus

Valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa [2] kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien kehityksestä kääntyivät negatiivisiksi vuoden 2022 aikana. Etenkin ulkomaisen sijoittajakysynnän kehitysodotukset romahtivat vuoden edetessä. Syksyllä 2021 jopa 80 prosenttia kyselyn vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana, mutta odotukset muuttuivat nopeasti Venäjän aloitettua hyökkäyssodan Ukrainassa.

Lokakuun 2022 Rakli-KTI Toimitilabarometrissa yli 60 prosenttia vastaajista ennakoivat ulkomaiseen sijoittajakysyntään laskua, ja sen saldoluku putosi lähes yhtä matalaksi kuin koronakriisin puhjetessa, -47:ään. Myös kotimaisen sijoittajakysynnän odotusten saldoluku putosi lievästi miinukselle.

Uusia ulkomaisia kiinteistösijoittajia on silti tullut Suomeen sodan aikanakin, ja entuudestaan Suomessa toimivat ulkomaiset toimijat ovat kasvattaneet salkkujaan. Yhteensä ulkomaiset ammattisijoittajat ostivat vuonna 2022 Suomessa kiinteistöjä noin 3,5 miljardilla eurolla, mikä vastaa 48 prosentin osuutta kokonaisvolyymista.

Toisella vuosipuoliskolla ulkomaisten sijoitusten euromääräinen volyymi oli noin 20 prosenttia ensimmäistä vuosipuoliskoa matalampi, mutta toisaalta ulkomaisten sijoittajien osuus kaupoista kasvoi vuoden loppua kohti.

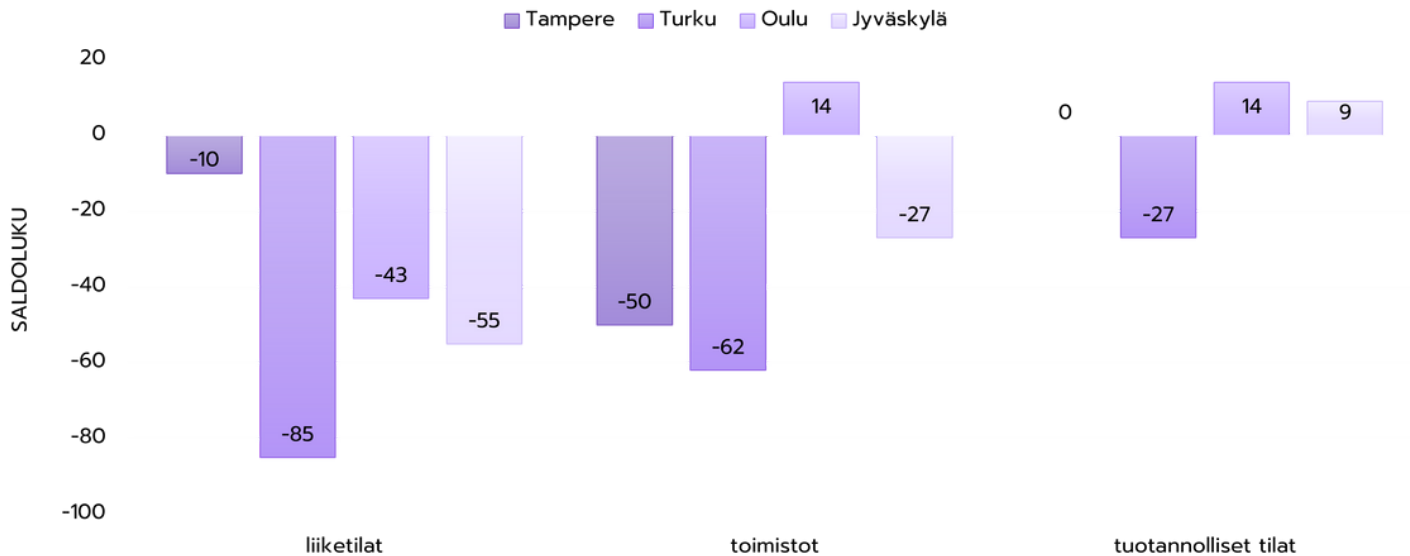
Alkuvuodesta suuria kauppvoja tekivät useat Pohjoismaiden ja jopa Euroopan ulkopuolelta tulevat sijoittajat, mutta pohjoismaisten sijoittajien osuus kaikista ulkomaisten sijoittajien tekemistä kaupoista kasvoi viime vuoden loppua kohti mentäessä.

Tammi-helmikuussa 2023 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa [3] Jyväskylän paikalliset vastaajat ennakoivat liike- ja toimistokiinteistöjen kauppavolyymien laskevan, kun taas tuotannollisten kiinteistöjen sijoituskysynnän arvioidaan pysyvän ennallaan tai jopa hieman nousevan.

Barometrien vastaajien odotukset olivat Turun seudulla kaikilla kiinteistösektoreilla Jyväskylää negatiivisempia, ja Oulussa hieman positiivisempia. Tampereella kaupankäyntiodotukset olivat toimistoissa selkeästi negatiivisia, mutta liike- ja tuotannollisissa kiinteistöissä kauppavolyymien arvioitiin pysyvän melko ennallaan.

[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 2022 barometriin vastasi 49 asiantuntijaa.

[3] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin talvella 2023 yhteensä 42 vastausta. Jyväskylän seudun kysymyksiin vastasi barometrissa 12 kiinteistöalan asiantuntijaa.

Toimitilakauppojen kauppavolyymin kehitysodotukset*Lähde: Tilastokeskus*

Liikekiinteistöjen sijoitusnäkymät ovat negatiivisia kaikissa suurissa kaupungeissa. Kaupankäyntiodotusten saldoluvut olivat tämän vuoden barometrissa kautta linjan viime vuoden kyselyä negatiivisempia.

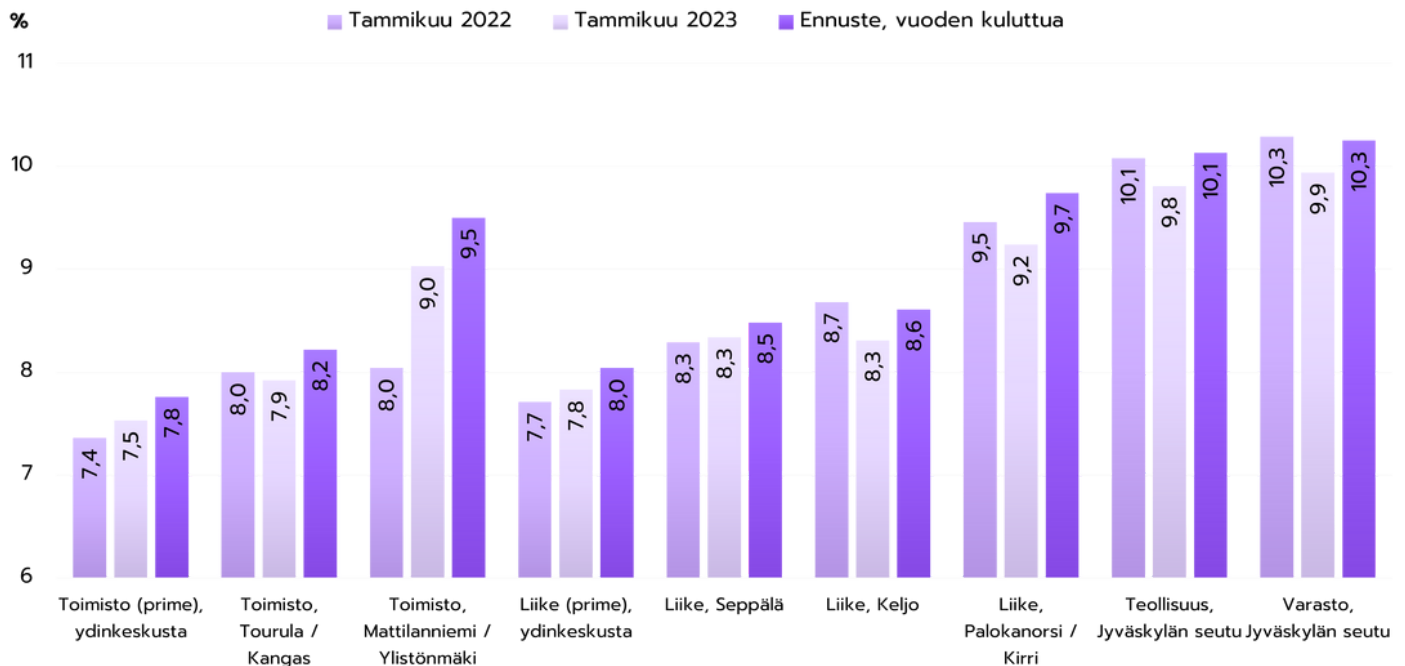
Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset pysyneet melko ennallaan

Korkojen nousu ja epävarma taloustilanne nostavat kiinteistöjen tuottovaatimuksia, jotka ovat monin paikoin olleet ennätysellisen matalalla tasolla viime vuosina. Esimerkiksi Helsingin keskustassa hyvälaatuisen toimiston keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi lokakuun Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 3,8 prosenttiin, eli 0,4 prosenttiyksikköä kevättä 2022 korkeammaksi. Muiden suurten kaupunkien jo lähtökohtaisesti korkeammat prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat reagoineet hitaammin, eivätkä olleet vielä syksyn kyselyssä nousseet.

Korkojen nopean nousun myötä korkojen ja tuottovaatimusten välinen ero kaventui selkeästi viime vuonna, mikä johtanee tuottovaatimusten nousuun laajasti koko Suomessa ja eri kiinteistösektoreilla.

Jyväskylässä prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat pysyneet melko tasaisina 2020-luvun alun ajan. Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustan hyvä sijaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimuksen viime syksynä noin 7,0 prosenttiin, eli samalle tasolle kuin viime keväänä. Tampereella, Turussa ja Oulussa prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat Jyväskylää matalampia.

Talvella 2023 tehdyssä Alueellisessa toimitilabarometrissa Jyväskylän keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimus noteerattiin keskimäärin 7,5 prosenttiin, eli

Toimitilojen nettotuottovaatimukset

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2023

0,1 prosenttiyksikköä viime vuotta korkeammaksi.

Tourulan/Kankaan toimistoalueella vastausten keskiarvo oli 7,9 prosenttia ja Mattilanniemen/Ylistönmäen alueilla toimistojen tuottovaatimukseksi arvioitiin keskimäärin 9,0 prosenttia, joka oli huomattavasti viime vuotta korkeampi luku. Tulevan vuoden aikana Jyväskylän eri toimistoalueiden tuottovaatimusten arvioidaan nousevan 0,3 – 0,5 prosenttiyksikköä.

Liikekiinteistöissä paikalliset asiantuntijat arvioivat tuottovaatimusten hivenen nousseen Jyväskylän keskustassa ja Seppälässä, mutta Keljossa ja Palokanorren/Kirrin alueilla vastausten keskiarvot olivat jopa viime talvea matalampia. Keskustassa sijaitsevan liikekiinteistön nettotuottovaatimus oli nyt

keskimäärin 7,8 prosenttia, ja sekä Seppälässä että Keljossa 8,3 prosenttia.

Jyväskylän seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset jatkoivat Alueellisessa toimitilabarometrissa pientä laskuaan, ja niiden keskiarvot olivat nyt hieman alle kymmenen prosenttia. Kohteiden korkea laatu ja pitkät vuokrasopimukset voivat painaa parhaiden kohteiden tuottovaatimuksia keskimääräisiä arvioita matalammiksi kaikilla sektoreilla.

Jyväskylän seudun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto 2,9 prosenttia vuonna 2022

Tuottovaatimusten nousun myötä sijoituskiinteistöjen markkina-arvot ovat laskeneet lähes kautta linjan.

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin [4] kokonaistuotto laski vuonna 2022 0,6 prosenttiin, joka oli vuosituhannen vaihteessa aloitetun Kiinteistöindeksin historian matalin tuotto. Kokonaistuotto muodostui 4,2 prosentin nettotuottoasteesta ja -3,4 prosentin arvonmuutoksesta.

Korkeimman kokonaistuoton tarjosivat toista vuotta peräkkäin tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erilaisia logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä. Tuotannolliset kiinteistöt olivat ainoa kiinteistösektori, jossa arvonmuutos pysyi positiivisena, ja sektorin kokonaistuotoksi mitattiin 10,2 prosenttia. Viime vuosina hyvin tuottaneiden vuokra-asuntokiinteistöjen markkina-arvot puolestaan laskivat vuonna 2022 yli viidellä prosentilla, ja niiden kokonaistuotto painui -2,6 prosenttiin, eli kaikista kiinteistösektoreista matalimmaksi.

Myös Jyväskylän seudulla sijaitsevien kiinteistöjen arvonmuutos kääntyi vuonna 2022 negatiiviseksi, mutta kokonaistuotto ylsi 2,9 prosenttiin, eli koko maan keskiarvon yläpuolelle. Nettotuottoaste oli 5,6 prosenttia eli hieman korkeampi kuin vuonna 2021. Asuntojen kokonaistuotto jäi Jyväskylässä viime vuonna nollan tuntumaan markkina-arvojen laskettua yli neljällä prosentilla. Liikekiinteistöjen kokonaistuotto oli puolestaan yli seitsemän prosenttia, ja niiden markkina-arvot pysyivät keskimäärin lähes ennallaan.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistotilojen käyttöön kohdistuu yhä uusia paineita

Koronapandemian vaikutukset toimistotilojen käyttöön pysyttelevät edelleen epäselvinä, kun yritykset hakevat etä- ja hybridityön toimintamallejaan.

Useimmissa yrityksissä etätönn määrää on jäämässä huomattavasti pandemiaa edeltävää aikaa korkeammalle tasolle, mikä osaltaan vähentää tilatarvetta. Toisaalta monipuoliset hybridityömallit asettavat tiloille entistä korkeampia laatuvaatimuksia, kun toimistoilta tulee löytyä niin viihtyisiä ja toimivia tiimityötiloja kuin rauhallisempia tiloja keskittymistä vaativaan työskentelyyn ja virtuaalikokouksille.

Tämänhetkinen toimintaympäristö luo osaltaan uusia paineita tilankäytölle, kun yritysten huomio kiristyyssä taloustilanteessa kiinnittyy herkästi kustannuksiin. Tehottomassa käytössä olevista tilaresursseista saatetaan hakea säästöjä - etenkin, mikäli yrityksen tilanne edellyttää leikkauksia myös henkilöstö- ja muihin kustannuksiin. Kärjistyessään tilanne voi johtaa toimistomarkkinoilla esimerkiksi laajenevaan alivuokrausaktiiviteettiin, mikäli ennen pandemiaa on sitouduttu senhetkisillä oletuksilla pitkiin vuokrasopimuksiin.

[4] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2022 aineistossa oli Jyväskylässä mukana 96 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli yli 600 miljoonaa euroa.

Odotukset toimistotilojen tarpeelle ovat pääsääntöisesti laskusuuntaisia. Tilanne näkyy jo nyt useimmissa suurissa kaupungeissa negatiivisena toimistotilojen nettokäyttöönottona ja kasvavana vajaakäyttönä. Jyväskylässä toimistotilatarpeen ja vajaakäyttöasteen kehitysodotukset ovat jonkin verran muita suuria kaupunkeja positiivisempia tai ainakin vähemmän negatiivisia.

Vuoden 2022 lopussa Jyväskylän toimistotiloista oli Catellan mukaan tyhjillään 10,7 prosenttia, eli vajaakäyttöaste laski vuoden 2022 aikana 1,1 prosenttiyksikköä. Liiketilojen vajaakäyttöaste oli 3,5 prosenttia ja tuotannollisista tiloista vain alle kaksi prosenttia oli tyhjillään.

Alueellisen barometrin vastaajien arviot jakaantuivat tyhjien toimisto- ja liiketilojen kehitysodotuksissa. Hieman useampi vastaaja arvioi vajaakäytön enemmän kasvavan kuin laskevan näissä tilatyypeissä. Tuotannollisissa tiloissa puolestaan 40 prosenttia vastaajista ennusti tyhjien tilojen määrän vähenevän, eikä vajaakäytön kasvua ennakoinut yksikään vastaaja. Paikallisten asiantuntijoiden vajaakäyttöodotukset olivat kaikissa tilatyypeissä Jyväskylässä positiivisempia kuin Tampereella, Turussa tai Oulussa.

Toimistovuokrien odotetaan nousevan keskustassa ja Lutakossa

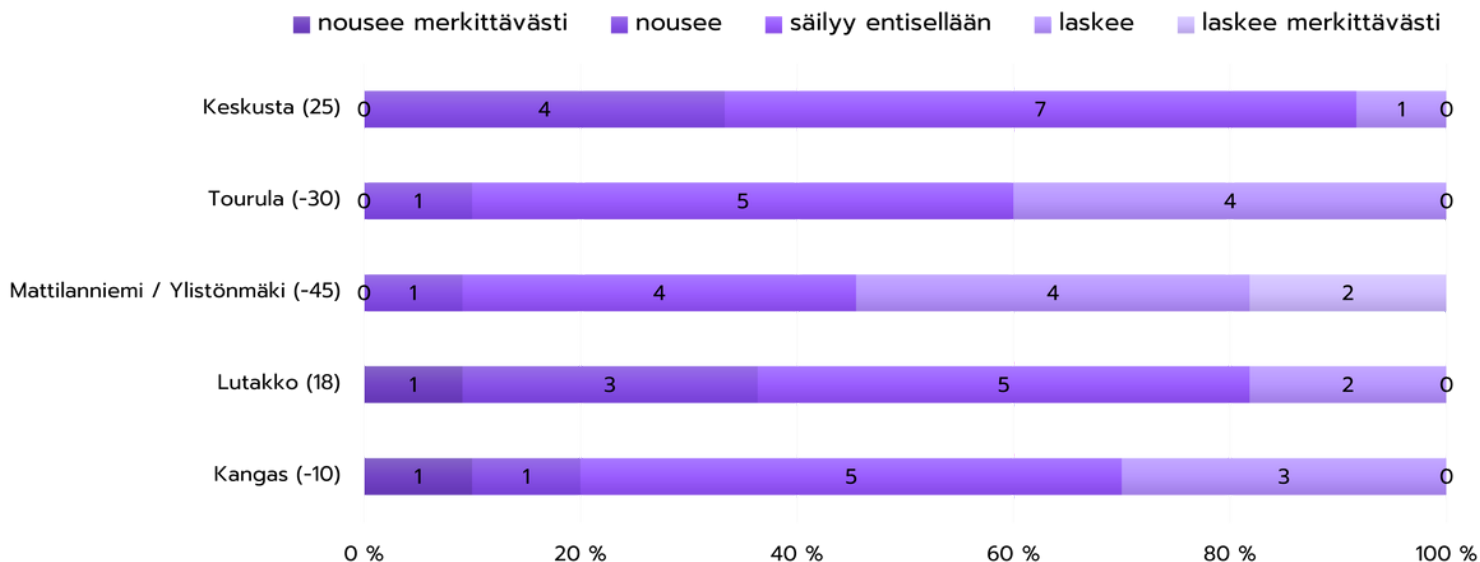
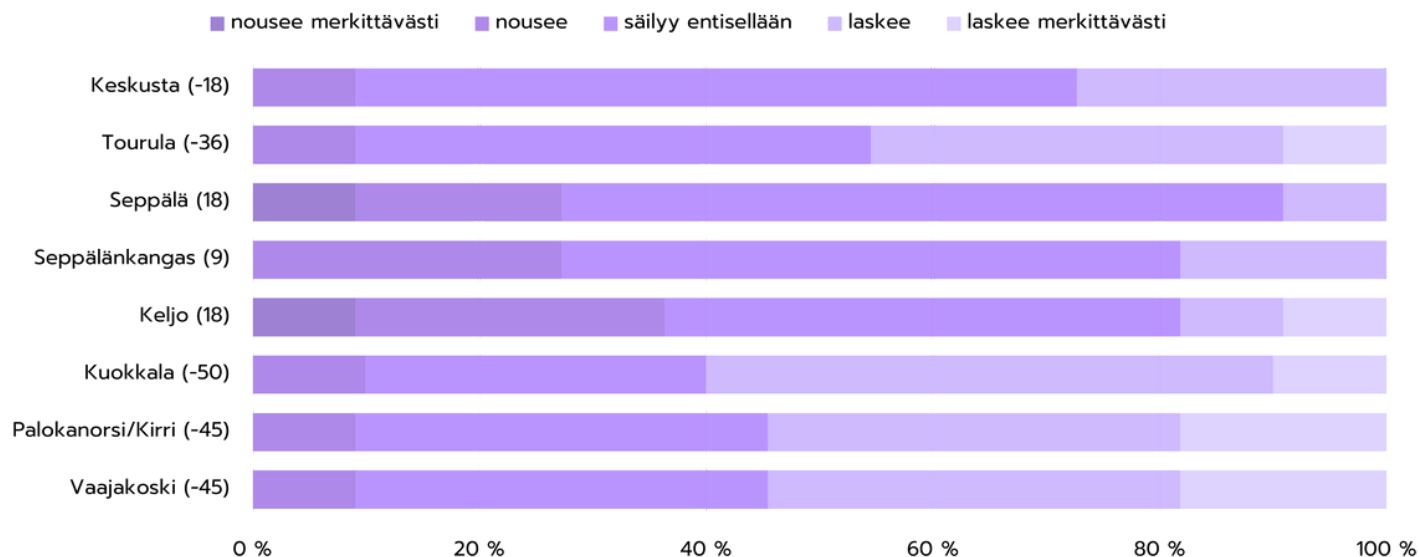
Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän hyvän toimistotilan markkinavuokratasoksi keskimäärin 21,8

euroa, joka oli jopa yli kolme euroa viime vuoden kyselyä korkeampi arvo. Tourulan/Kankaan toimistoalueella barometrin vastaajat arvioivat laadukkaan toimistotilan neliövuokraksi noin 20 euroa.

Liiketilavuokrien näkymät optimistisempia keskustan ulkopuolella

Keskustassa sijaitsevan liiketilan neliövuokran keskimääräinen arvio jatkoi puolestaan laskuaan Alueellisessa toimitilabarometrissa. Tänä talvena vastaajat arvioivat keskustan keskimääräiseksi liiketilan neliövuokraksi 27,6 euroa, joka oli 1,2 euroa viime vuoden kyselyä matalampi noteeraus. Myös keskustan ulkopuolella olevilla liiketila-alueilla vastaajien vuokra-arviot olivat viime vuotta matalampia. Seppälän ja Keljon alueilla liiketilan markkinavuokraksi arvioitiin nyt noin 19-20 euroa per neliö. Myös KTI:n vuokratietokannassa Jyväskylän keskusta-alueella sijaitsevien liiketilojen vuokrataso on ollut jo useamman vuoden laskussa. Syksyllä 2022 Jyväskylän keskusta-alueen liiketilojen yläkvartiili oli 29,3 €/m²/kk.

Liiketilojen vuokranäkymät olivat nyt positiivisimpia Seppälässä ja Keljossa, joissa vuokraodotusten saldoluku oli +18. Pitkästä aikaa Seppälän lisäksi muullakin alueella saldoluku oli positiivinen, kun Keljon ohella myös Seppälänkankaan vuokraodotusten saldoluku kääntyi hieman plussan puolelle. Keskusta-alueella puolestaan useampi vastaaja arvioi vuokrien enemmän laskevan kuin nousevan, ja saldoluku laski -18:aan.

Toimistovuokraodotusten jakauma alueittain*Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä**Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2023***Liiketilavuokraodotusten jakauma alueittain***Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä**Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2023*

Tuotannollisten tilojen osamarkkinoista erottuivat kolme aluetta, joiden vuokraodotukset olivat barometrissa selvästi positiivisia: Rautpohja, Etelä-Keljo/Eteläportti ja Seppälänkangas/Palokangas.

Näillä alueilla 33-50 prosenttia vastaajista arvioi vuokrien nousevan vuonna 2023 eikä vuokrien laskua ennakoinut yksikään vastaaja. Muilla alueilla vuokrien arvioidaan hieman laskevan tai pysyvän ennallaan.

Etelä-Keljon/Eteläportin alue on noussut kyselyssä Seppälänkankaan rinnalle ja jopa hieman sen ohi Jyväskylän seudun houkuttelevimpana tuotannollisten kiinteistöjen osamarkkinana.

Asuntojen vuokrat nousivat ja käyttöasteet paranivat

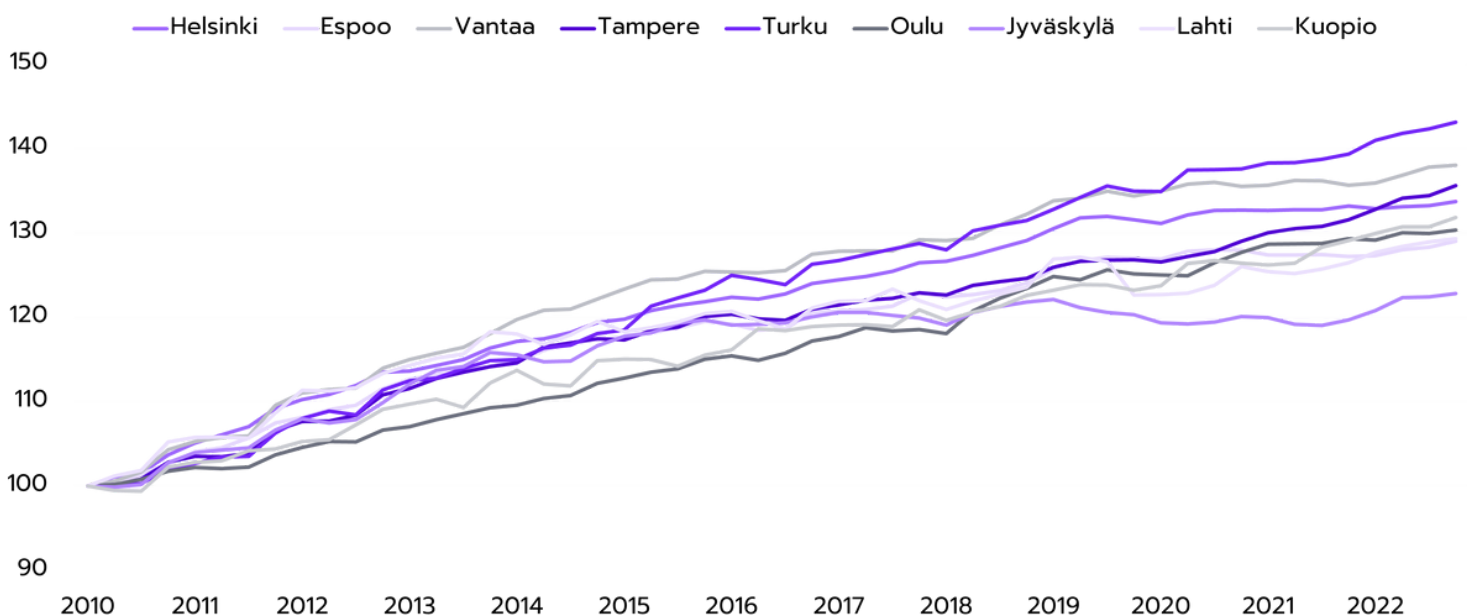
Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta johtivat 2020-luvun alussa vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteiden laskuun etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta myös useissa muissa suurissa kaupungeissa. Jyväskylässä tyhjän tilan määrä kääntyi nousuun jo muita suuria kaupunkeja aiemmin tarjonnan kasvaessa. KTI:n tietokannassa Jyväskylän vapaarahoitteisen vuokra-asuntojen käyttöaste oli matalimmillaan kesällä 2021 alle 91 prosenttia.

Siitä lähtien käyttöaste on kuitenkin selkeästi kohonnut, johtuen muun muassa voimistuneesta muuttoliikkeestä ja uudistuotannon hiljenemisestä. Joulukuussa 2022 käyttöaste oli Jyväskylässä jo 96,3 prosenttia, mikä oli samaa tasoa Tampereen ja Turun kanssa. Suurista kaupungeista vain Oulussa käyttöaste oli Jyväskylää korkeampi.

Jyväskylän asuntovuokrien kehitys oli alavireistä vuosina 2019-2021, kun tarjonta kasvoi kysyntää nopeammin ja koronapandemiakin heikensi kysyntää. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava Jyväskylän vuokraindeksi kääntyi kuitenkin vuoden 2021 lopulla jälleen nousuun, ja vuonna 2022 asuntovuokrien nousu kiihtyi, kun myös vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi koronapandemian hellittäessä ja korkojen noustessa.

Asuntovuokraindeksit

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



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Syksyllä 2022 alkaneiden sopimusten indeksipisteluku oli Jyväskylässä 2,6 prosenttia vuoden 2021 vastaavaa ajanjaksoa korkeampi. Jyväskylän vuosimuutos oli suurista kaupungeista kolmanneksi korkein, ja vain hieman Tamperetta ja Turkua matalampi. Vuokrien kasvu oli voimakkainta yksiöissä, joissa Jyväskylän vuokrien vuosimuutos oli jopa +3,8 prosenttia, mutta myös kaksioissa ja suuremmissa asunnoissa Jyväskylän vuokraindexit nousivat yli kahdella prosentilla.

Muista suurista kaupungeista asuntovuokraindexin vuosimuutos oli myös Lahdessa ja Kuopiossa yli kaksi prosenttia, ja Vantaalla sekä Espoossa 1,5 prosentin tuntumassa. Oulussa vuosimuutos jäi 0,7 prosenttiin ja Helsingissä vain 0,4 prosenttiin.

Myös asuntovuokraodotukset kääntyivät vuonna 2022 Jyväskylässä nousuun. Elo-syyskuussa 2022 toteutetussa Raklin Vuokra-asuntobarometrissa noin kaksi viidestä vastaajista ennakoivat sekä pienten että suurten asuntojen vuokrien nousevan tulevan vuoden aikana, ja vuokraodotusten saldoluvut nousivat selkeästi plussan puolelle.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Jyväskylässä yksiöiden mediaanineliövuokra nousi 20,1 euroon joulukuussa 2022 ja kaksioiden neliövuokra puolestaan 15,9 euroon. Yksiöissä selkeästi korkeimmat neliövuokratasot olivat keskustassa ja Lutakossa, kun puolestaan kaksioissa neliövuokrien erot eri kaupunginosien välillä ovat pienempiä. Keskustan yksiöiden mediaanineliövuokra on noin 23 euroa ja yläkvartiili jo yli 25 euroa.