

Turun seudun kiinteistömarkkinat

HUHTIKUU 2022



RAKLI

” Asuntorakentamisen volyymit pysyivät huipputasolla.

Kuva: Gettyimages

” Tuotannollisten kiinteistöjen sijoitus- ja vuokranäkymät positiivisia.

” Keskustan ja Kupittaa toimistovuokrien odotetaan nousevan.

” Liiketilojen vuokrien odotetaan laskevan ja tyhjän liiketilan määrän kasvavan.

Turun seudun kiinteistömarkkinat

Turun kiinteistömarkkinoiden positiivinen vire jatkui vuonna 2021. Asuntorakentamisen volyymit pysyivät korkeina, vuoden aikana tehtiin useita merkittäviä asuntokiinteistökauppoja ja uusien asuntovuokrasopimusten indeksin nousu jatkui. Toinen hyvin houkutteleva kiinteistösektori on tuotannolliset kiinteistöt. Etenkin hyvälaatuisissa logistiikkakiinteistöissä tuottovaatimukset laskivat ja vuokraodotukset ovat muita toimitilasektoreita positiivisempia. Turun seudun toimitilarakentaminenkin on tällä hetkellä painottunut pitkälti tuotannollisiin kiinteistöihin. Toimistomarkkinoilla tilakysynnän näkymät kääntyivät nousuun ja parhaiden alueiden vuokraodotukset ovat positiivisia. Liiketilamarkkinoiden näkymät ovat negatiivisempia. Ukrainan sota hämärtää talousnäkyä ja kasvattaa myös kiinteistömarkkinoiden epävarmuutta.

Varsinais-Suomen maakunnan arvonlisäys painui pandemian myötä vuonna 2020 ensimmäistä kertaa negatiiviseksi vuoden 2010 jälkeen. Turun seudun kärkialojen meriteollisuuden, lääketeollisuuden ja terveysteknologian, teknologiateollisuuden ja cleantechin vahva kasvu vauhditti Varsinais-Suomen talouskehitystä 2010-luvulla.

Vuonna 2020 maakunnan arvonlisäys oli Tilastokeskuksen mukaan –1,0 prosenttia. Suurista maakunnista vain Pirkanmaalla ja Pohjois-Pohjanmaalla arvonlisäys pysyi niukasti positiivisena.

Vuoden 2021 lukuja ei ole tästä maakuntakoh- taisesta tilastosta vielä saatavilla, mutta Suomen talous elpyi nopeasti koronakriisin aiheuttamasta

notkahduksesta. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 3,3 prosenttia vuonna 2021. Yksityinen kulutus ja investoinnit kehittyivät positiivisesti, ja myös vuonna 2020 voimakkaasti supistunut vienti kääntyi viime vuonna yli neljän prosentin kasvuun.

Venäjän aloittama sota Ukrainassa loi kuitenkin suurta epävarmuutta tulevalle talouskehitykselle. Sodan arvioidaan kiihdyttävän inflaatiota, vähentävän kulutusta ja investointeja sekä heikentävän talouskasvua, mutta vaikutusten laajuus on vielä hämärän peitossa. Vuodenvaihteessa ennen kriisin puhkeamista julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden BKT:n kasvuennusteet vaihtelivat 2,5–3 prosentin välillä, mutta maaliskuussa julkaistuissa ennusteissa BKT:n on arvioitu kasvavan alle kaksi prosenttia.

Turun työllisyystilanne heikkeni muun maan tapaan nopeasti vuonna 2020, mutta viime keväänä työllisyysluvut alkoivat taas kääntyä parempaan suuntaan kaikissa suurissa kaupungeissa. Turun keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2021 työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 13,8 prosenttia, joka oli 1,6 prosenttiyksikköä edellistä vuotta matalampi lukema. Vuoden 2021 aikana työttömien työnhakijoiden määrä pieneni Turussa noin 3 100 henkilöllä. Tammi-kuussa 2022 työttömyysaste oli Turkua korkeampi Lahdessa ja Jyväskylässä, mutta muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa Turkua matalampi.

Väestönkasvu hidastui Turussa, mutta oli voimakasta naapurikunnissa

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Turun väkiluku kasvoi 910 henkilöllä vuonna 2021. Kasvuvauhti hidastui edellisistä vuosista ja väestönkasvu olikin pienintä vuoden 2009 jälkeen. Kau-

pungin väestönkasvu oli viime vuonna kokonaan nettomaahanmuuton ansiota, sillä nettomaahanmuutto kasvatti Turun väkilukua vuonna 2021 yli 1 100 henkilöllä. Samalla luonnollinen väestönlisäys pysyi negatiivisena ja myös kuntien välinen nettomuutto kääntyi pitkältä aikaa miinusmerkiseksi. Vielä vuosina 2018 ja 2019 kuntien välisen nettomuuton rooli Turun väestönkasvussa oli selvästi nettomaahanmuuttoa suurempi, mutta koronapandemian aikana maan sisäinen nettomuutto Turkuun on kääntynyt negatiiviseksi. Sama ilmiö on ollut nähtävissä esimerkiksi pääkaupunkiseudulla ja Jyväskylässä, mutta toisaalta Tampereella ja Oulussa kuntien välinen nettomuutto on pysynyt vahvasti positiivisena myös pandemian aikana.

Turun seutukunnan muista kunnista väkiluku laski edellisen vuoden tavoin ainoastaan Mynämaellä ja Nousiaisissa, kun yhdeksässä muussa kunnassa (suuruusjärjestyksessä Turku, Kaarina, Raisio, Lieto, Naantali, Paimio, Masku, Rusko ja Sauvo) väestönmuutos oli positiivinen. Kaarinan asukasluku kasvoi lähes yhtä paljon kuin Turussa (+835 asukasta) ja alle 25 000 asukkaan Raisiossakin väestönkasvu oli prosentuaalisesti voimakasta, kun kaupungin väkiluku kasvoi yli 400 henkilöllä. Koko seutukunnan väkiluku oli vuodenvaihteessa hieman vajaat 338 000 henkilöä, mikä oli 2 600 asukasta vuotta 2020 enemmän.

RAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen volyymit pysyivät huipputasolla

Turussa aloitettiin vuonna 2020 lähes 2 700 asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun ennätysmäärä. Viime vuonna aktiviteetti pysyi suunnilleen samalla tasolla, sillä Tilastokeskuksen

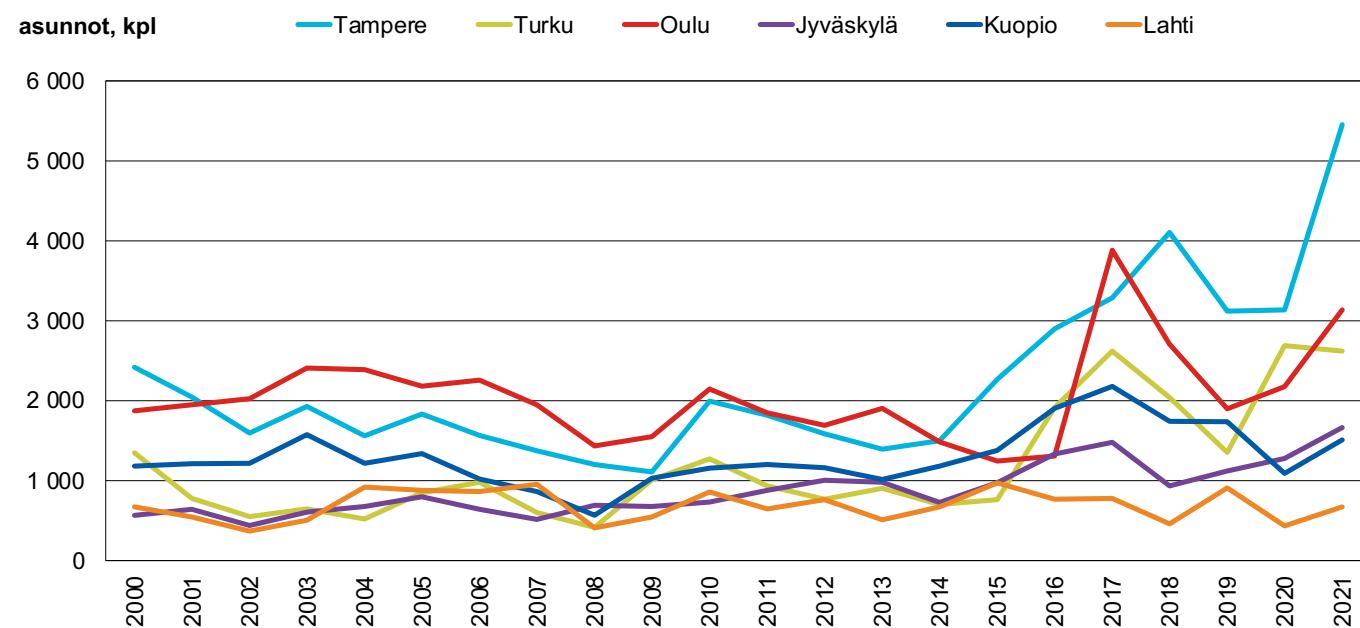
alustavien tietojen mukaan kaupungissa aloitettiin 2 621 asunnon rakentaminen vuonna 2021. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä puolestaan kasvoi edellisvuodesta kahdeksalla prosentilla yli 3 200 asuntoon, eli asuntorakentamisen volyymit pysyivät korkealla tasolla myös lähitulevaisuudessa. Aloitettujen asuntojen määrässä Turku oli viime vuonna Suomen kuudennella sijalla Helsingin, Espoon, Tampereen, Vantaan ja Oulun jälkeen, mutta myönnettyissä luvissa jopa neljantenä Helsingin, Espoon ja Tampereen vanavedessä.

Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on myös kasvanut Turussa viime vuosina vauhdilla. Vuoden 2020 aikana Turku ohitti tässä tilastossa Helsingin ja nousi Suomen kaupunkien kärkipai-

kalle. Tilastokeskuksen mukaan vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta oli Turussa 49,9 prosenttia vuoden 2020 lopulla.

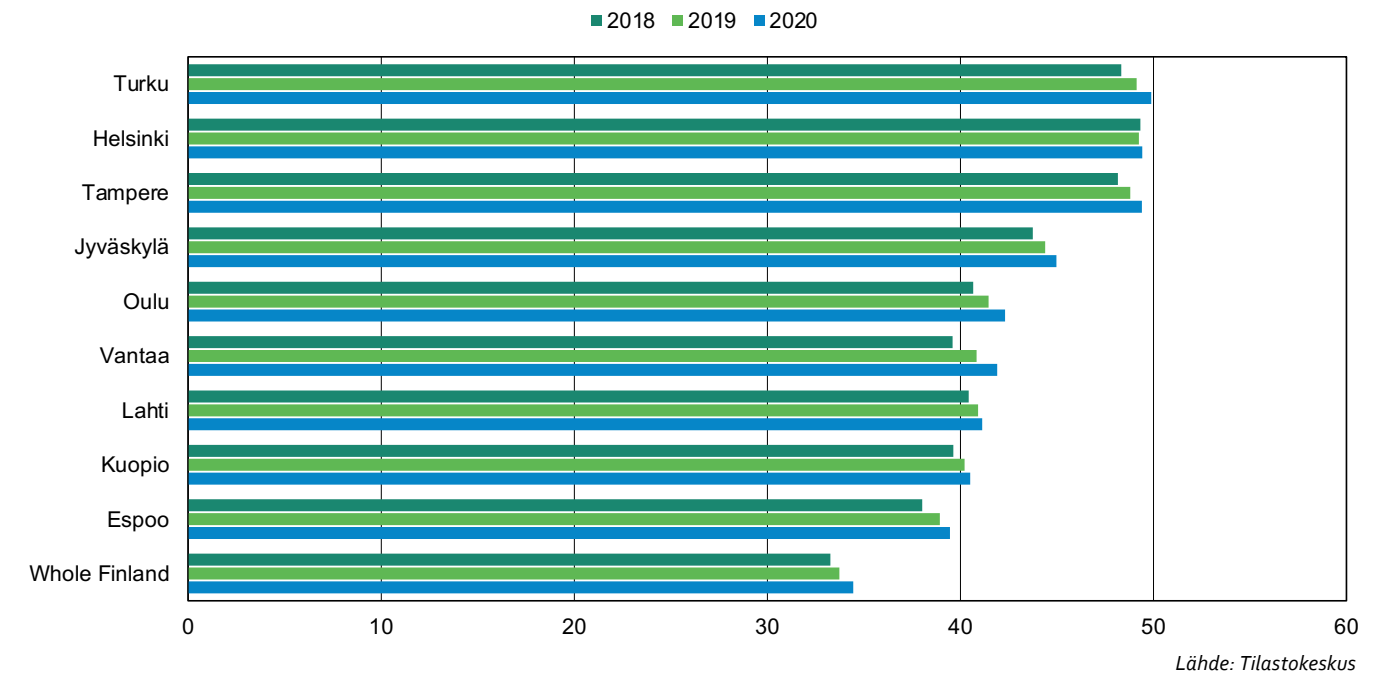
KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Turussa oli vuoden 2022 alussa rakenteilla yli 2 200 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tulevissa rakennuksissa. Kaupungin vuokrataloyhtiö TVT Asunnot rakennuttaa aktiivisesti uusia kerrostaloja Turkuun, ja myös monilla kotimaisilla kiinteistösijoitusrahastoilla ja asuntosijoitusyhtiöillä on hankkeita käynnissä Turussa. Ulkomaisista toimijoista aktiivisin sijoittaja Turun asuntomarkkinoilla on viime vuosina ollut pohjoismainen NREP, jolla on useita hankkeita käynnissä eri puolilla Turkua. Maaliskuussa 2022 NREP ilmoitti uudesta, lähes

Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Vuokra-asuntojen osuus suurissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus

60 miljoonan euron asuntohankkeesta Pukkilan alueella. NCC rakentaa NREPille viisi kerrostaloa, joissa on yhteensä 526 asuntoa.

Tuotannollisten kiinteistöjen kanta kasvaa

Toimitilarakentaminen on painottunut viime vuosina etenkin tuotannollisiin kiinteistöihin. KTI:n seurannan mukaan vuonna 2021 Turun seudulle valmistui puolisen tusinaa logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöä, joissa oli yhteensä vajaat 15 000 neliötä tuotannollista tilaa. Hankkeista selkeästi suurin oli lentoaseman lähistölle loppuvuonna valmistunut logistiikkakiinteistö, jonka käyttäjä on Finnish Design Shop ja sijoittaja NREP Logicentres. Vuoden lopussa Turun seudulla oli käynnissä lähes 50 000 tuotannollisen neliön rakennustyöt.

Muilla kiinteistösektoreilla merkittävimmät vuonna 2021 valmistuneet hankkeet olivat Turku Energian uusi pääkonttori Itäharjun alueelle, jossa sijoittajana on Turun Teknologia-kiinteistöt sekä ydinkeskustan uusi Scandic Hamburger Börs -hotelli, jonka puolestaan omistaa LähiTapiola Henki-

vakuutus. Uutta toimistotilaa oli rakenteilla vuoden 2021 lopussa noin 13 000 neliötä, suurimpana hankkeena Turun Teknologia-kiinteistöjen Kupittaalle rakennuttama 8 500 neliön CivilCity-toimistotalo, jonka pääkäyttäjiksi tulevat Kela ja Wärtsilä. Turun Teknologia-kiinteistöt saneeraa myös vuoden 2022 aikana Itäharjussa sijaitsevan vanhan 10 000 neliön elementtitehtaan IndustryCity-nimiseksi toimisto- ja tuotantorakennukseksi. Myös tämän rakennuksen yhdeksi vuokralaiseksi tulee Wärtsilä, joka sijoittaa sinne teknisen huollon ja kenttähuollon toimintoja.

Liikekiinteistöjen uudisrakentaminen on ollut viime vuosina Turun seudulla vähäistä, ja tälläkin hetkellä käynnissä on vain pari pienehköä hanketta. Infrarakentamisen puolella merkittävin suunnitteilla oleva hanke on nopean junayhteyden rakentaminen Turun ja Helsingin välille (ns. Tunnin juna-hanke). Hanke on edennyt ratasuunnitteluvaiheeseen, joka valmistuu arviolta vuoden 2023 loppuun mennessä. Hankkeen toteutuessa liikennöinti radalla voisi alkaa 2030-luvun alussa. Myös raitiotien suunnittelu jatkuu Turussa.



KIINTEISTÖSIIJOITUSMARKKINAT

Koko Suomen kiinteistökauppavolyymi seitsemän miljardia euroa vuonna 2021

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

Toimistokiinteistöt olivat kiinteistömarkkinoiden vaihdetuin sektori vuosina 2017–2020, mutta vuonna 2021 asuntokiinteistöt ja -salkut nousivat sektoritilaston kärkisijalle 33 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymista (2,3 mrd euroa). Toimistokiinteistöjen kaupankäynti pysyi myös aktiivisena, ja niiden osuus koko Suomen volyymista oli 29 prosenttia. Tuotannollisten kiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli 15, yhteiskuntakiinteistö-

jen 13 ja liikekiinteistöjen 10 prosenttia. Pandemiasta monin tavoin kärsineiden liikekiinteistöjen kaupavolyymi jäi noin 700 miljoonaan euroon, joka oli matalin volyymi tällä sektorilla kahdeksaan vuoteen.

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

Turun seudun kiinteistökauppavolyymi ylitti 300 miljoonaa euroa

Turun seudulla merkittävien kiinteistökauppojen vuosivolyymi on ollut vuodesta 2016 lähtien

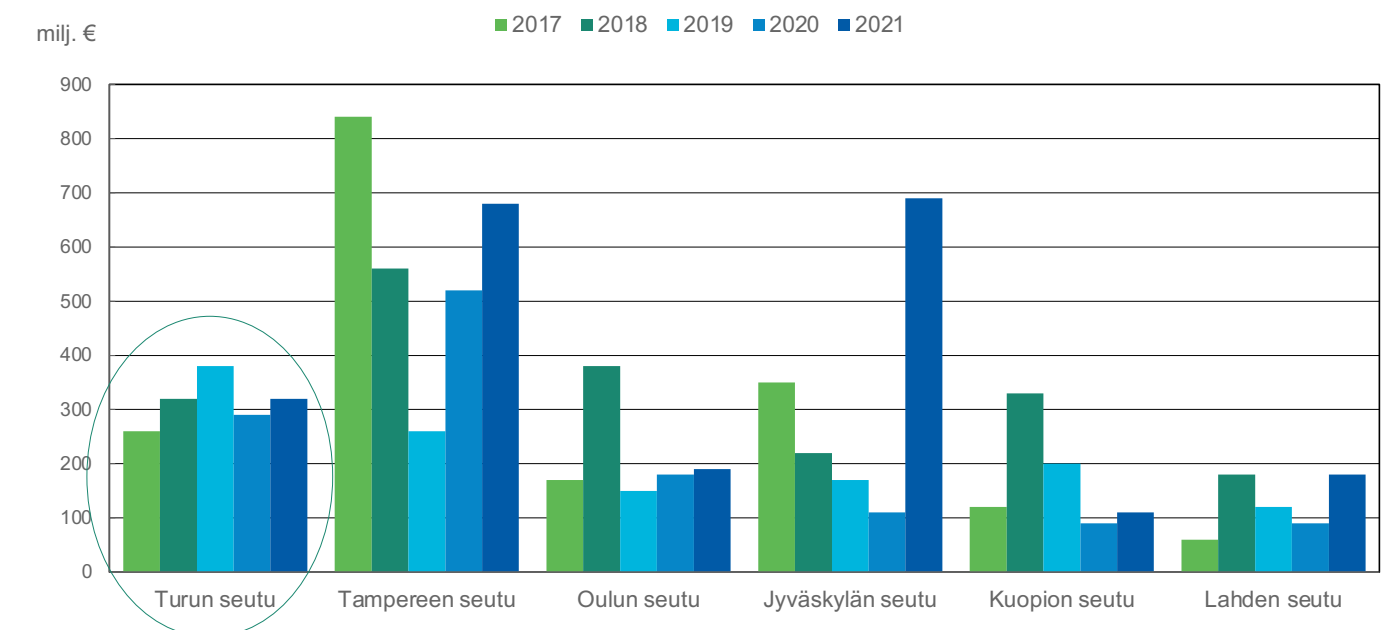
melko tasaisesti 260–380 miljoonan euron välillä. Viime vuonnakin Turku ylläpiti vahvaa asemaansa kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kauppavolyymi nousi noin 325 miljoonaan euroon, joka oli noin kymmenen prosenttia vuotta 2020 korkeampi lukema. Muista suurista kaupunkiseuduista sekä Tampereen että Jyväskylän seudulla käytiin kauppaa vilkkaasti, ja molempien seutujen volyymiksi vuonna 2021 tilastoitiin jopa noin 700 miljoonaa euroa. Oulun, Lahden ja Kuopion seuduilla volyymi asettui 100–200 miljoonan euron välille. Pääkaupunkiseutu on perinteisesti aivan omilla lukemillaan, ja vuonna 2021 pääkaupunkiseudun volyymi ylsi yli 3,8 miljardiin euroon.

Edellisen vuoden tavoin Turun seudulla tehtiin runsaasti kauppia useilla eri kiinteistösektoreilla. Eniten kauppia tehtiin asunnoista ja yhteiskuntakiinteistöistä, jotka ovat vaihtaneet omistajaa sekä yksittäisinä kauppoina että osana laajoja salkkukokonaisuuksia. Suurimmassa osassa vuonna 2021 Turussa tehdyistä asuntokiinteistökau-

poista ostajana oli kotimainen kiinteistörahasto. Yhteiskuntakiinteistöjen kaupoissa ostajajoukko on ollut monipuolinen, ja ulkomaisiakin sijoittajia, kuten SBB Norden ja Cofinimmo, investoi viime vuonna Turun seudun hoivakiinteistöihin. Vuoden 2022 maaliskuussa yhdysvaltalainen Medical Properties Trust osti Pohjola Vakuutukselta neljä sairaalakiinteistöä, joista yksi sijaitsee Turussa.

Joulukuussa tehtiin yksi vuoden suurimmista kiinteistökaupoista Turun seudulla, kun saksalaisen Hansainvestin hallinnoima rahasto osti Pahanien kaupunginosassa sijaitsevan PostNordin 25 000 neliön logistiikkakeskuksen. Lisäksi rakenteilla olevista logistiikkakiinteistöistä tehtiin kaksi merkittävää kauppia vuoden viimeisellä neljänneksellä, joissa ostajina olivat toinen saksalaissijoittaja MEAG ja kotimainen VVT Property Fund II Ky. Perinteisemmistä kiinteistösektoreista liike- ja toimistokiinteistöjen kaupankäynti oli viime vuonna Turun seudulla melko vähäistä. Ruotsalaisen Castellum investoi Turun toimistomarkkinoille

Kiinteistökauppavolyymi pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

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

heinäkuussa osana koko vuoden suurinta kiinteistökauppaa Suomessa. Castellum osti 640 miljoonalla eurolla Kielo AB:n 22 kiinteistön salkun, joka sisälsi myös pari toimistokiinteistöä Turusta.

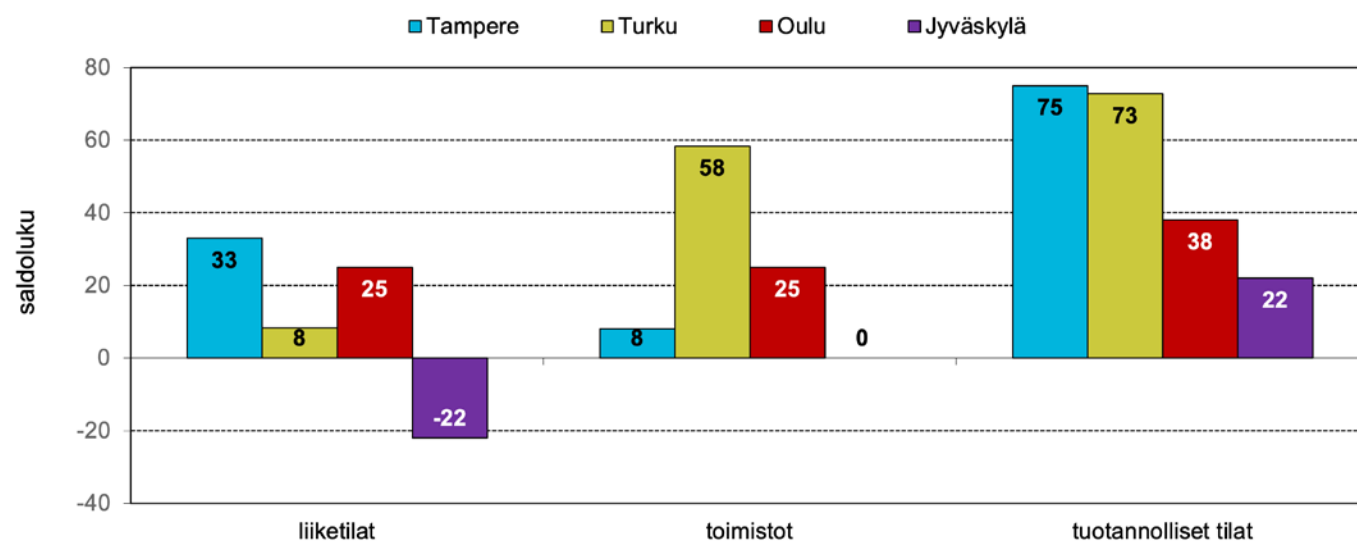
Kiinteistökaupamarkkinoiden näkymät enimmäkseen positiivisia

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotuksia useilla vuosittaisilla barometrikyselyillä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja täydentävää näkemystietoa toimialan markkinakehityksestä. Valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa² kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien kehityksestä olivat vahvasti positiivisia sekä keväällä että syksyllä 2021. Lokakuun 2021 kyselyssä jopa 80 prosenttia vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakäytön ja 40 prosenttia kotimaisen sijoitta-

jakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana. Sijoitettavaa pääomaa riittää, sillä ennätysmatalat korot ja keskuspankkien elvytystoimet ovat viime vuosina puskeneet runsaasti pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen vakaita kiinteistömarkkinoita kohtaan on säilynyt vahvana, vaikka matkustus- ja muut rajoitukset ovatkin osaltaan haitanneet kiinteistökaupaprosessien läpiviemistä. Eniten kauppota tekivätkin viime vuonna muista Pohjoismaista tulevat sijoittajat, joista useilla on Suomessa oma paikallinen organisaatio.

Sijoittajakiinnostuksen arvioidaan viime vuoden tavoin kohdentuvan kassavirraltaan turallisimpiin kiinteistöihin, kuten parhaisiin toimistokiinteistöihin, suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, yhteiskuntakiinteistöihin ja moderneihin logistiikkakiinteistöihin. Tammikuussa 2022 toteutetussa

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



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, 01/2022

² KTI toteuttaa yhteistyössä RAKLI:n kanssa kahdesti vuodessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2021 barometriin vastasi 48 asiantuntijaa.

Alueellisessa toimitilabarometrissa³ Turun paikalliset vastaajat ennakoivat toimistojen ja tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvavan, ja liikekiinteistöissä pysyvän suunnilleen ennallaan. Viime vuoden kyselyn tavoin tuotannollisten kiinteistöjen (logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt) sijoitusnäkymät olivat positiivisimpia, sillä niissä jopa kolme neljästä vastaajasta arvioi kauppavolyymien nousevan. Myös Tampereen, Jyväskylän ja Oulun seuduilla tuotannollisten kiinteistöjen kaupankäyntiä odotukset olivat positiivisia, ja valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissäkin vastaajat ennakoivat hyvinkin voimakkaasti tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvua. Toimistokiinteistöissäkin kasvua ennakoii yli puolet Turun paikallisista vastaajista, ja tällä sektorilla muiden kaupunkiseutujen sijoitusnäkymät olivat selvästi Turkua maltillisempia.

Vaikka molemmat edellä mainitut kyselyt tehtiin ennen Venäjän helmikuista hyökkäystä Ukrainaan, ei sota näyttäisi vaikuttaneen Suomen kiinteistömarkkinoiden houkuttelevuuteen ainakaan välittömästi. Uusia ulkomaisia toimijoita on tullut Suomeen sodan jo alettua, ja sijoittajien ja konsulttien näkemykset ovat säilyneet ainakin toistaiseksi melko luottavaisina. Kriisin vaikutukset kiinteistömarkkinoihin tullevat näkymään pääosin yleisen talous- ja rahoitusmarkkinakehityksen kautta. Näiden vaikutusten syvyys riippuu kuitenkin paljolti kriisin kestosta ja laajuudesta, ja ne ovat siksi toistaiseksi varsin hankalasti arvioitavissa.

Prime-toimistojen tuottovaatimukset historiallisen matalia

Voimakas sijoittajakäytön painoi jo ennestään matalia prime-tuottovaatimuksia edelleen alaspäin etenkin suurimmissa kaupungeissa vuonna

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

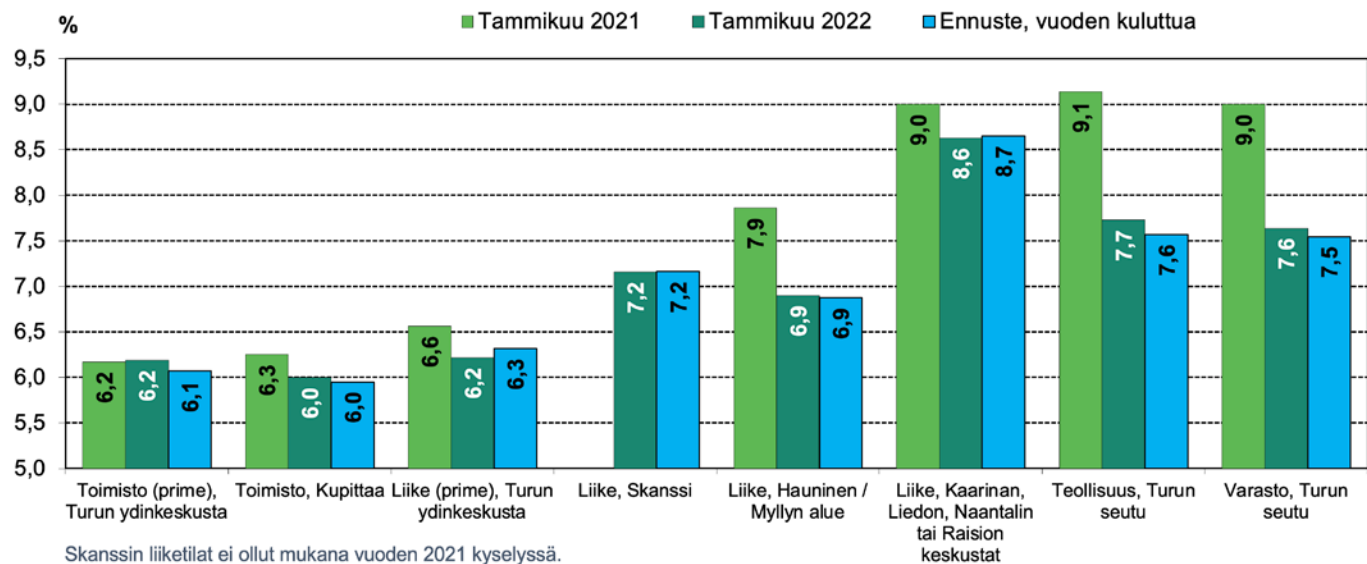
Turussakin prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat laskeneet historiallisen matalalle tasolle. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat lokakuussa 2021 Turun keskustan hyvä sijaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi 6,1 prosenttia. Vastausten keskiarvo laski edelliseen kevääseen verrattuna 0,3 prosenttiyksikköä. Tampereella prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat laskeneet jo kuuden prosentin alapuolelle, mutta Oulussa ja Jyväskylässä tuottovaatimukset ovat Turkua korkeampia.

Alueelliseen toimitilabarometriin tammikuussa 2022 vastanneiden paikallisten asiantuntijoiden arvio Turun keskustatoimistojen tuottovaatimuksesta oli suunnilleen samalla tasolla. Kyselyn vastausten keskiarvo oli keskustan toimistoissa 6,2 prosenttia. Kupittaa toimistojen tuottovaatimus laski jo keskustaa matalammaksi, 6,0 prosenttiin vuoden 2021 kyselyn 6,3 prosentista.

Liikekiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat selkeästi pandemian myötä tammikuussa 2021 tehdyssä kyselyssä, mutta tänä vuonna niissä nähtiin puolestaan korjausliike alaspäin. Turun keskustan liikekiinteistöissä vastausten keskiarvo laski viime vuoden 6,6 prosentista nyt 6,2 prosenttiin, eli samalle tasolle kuin tammikuun 2020 kyselyssä.

³ KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin tammikuussa 2022 yhteensä 42 vastausta. Turun seudulta Alueelliseen barometriin vastasi 15 kiinteistöalan asiantuntijaa.

Nettotuottovaatimukset Turun seudulla, vastausten keskiarvo



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2022

Haunisen alueella arviot liikekiinteistöjen tuottovaatimuksista ovat vaihdelleet vieläkin voimakkaammin. Tänä vuonna vastausten keskiarvo laski siellä yhdellä prosenttiyksiköllä 6,9 prosenttiin, joka on matalampi taso kuin ennen pandemiaa. Arviota Skanssin alueen liiketilojen nettotuottovaatimuksesta kysyttiin alueellisessa barometrissa nyt ensimmäistä kertaa, ja siellä vastausten keskiarvo oli 7,2 prosenttia. Tammikuun kyselyssä paikalliset asiantuntijat arvioivat Turun liikekiinteistöjen tuottovaatimusten pysyvän tulevan vuoden aikana kaikilla alueilla jokseenkin ennallaan.

Turun seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat muun maan tapaan laskeneet voimakkaasti, ja keskimääräiset arviot ovat nyt kahdeksan prosentin alapuolella. Voimakkaan sijoittajakysynnän myötä parhaiden logistiikkakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat olleet voimakkaassa laskussa kaikissa suurimmissa kaupungeissa, ja Turun seudullakin laadukkaimpien kohteiden tuottovaati-

mukset ovat selvästi näitä keskimääräisiä lukuja matalampia.

Turun sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kääntyi positiiviseksi

Korona-ajan tuomat muutokset kiinteistöjen sijoitus- ja tilakysyntään ovat heijastuneet kahtena viime vuonna kiinteistösijoitusten tuottoihin ja kiinteistösektorien välisiin tuottoeroihin. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksi⁴ kokonaistuotto laski vuonna 2020 historiallisen matalaksi 3,2 prosenttiin, mutta vuonna 2021 kokonaistuotto oli jopa 9,2 prosenttia. Tuottoja siivitti markkina-arvoihin kirjattu keskimääräinen 4,8 prosentin nousu.

Korkeimman, jopa 16,3 prosentin kokonaistuoton tarjosivat vuonna 2021 tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erilaisia logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä. Etenkin logistiikkakiinteistöjen kysyntä on sekä sijoitus- että vuokramarkkinoilla vahvistunut korona-aikana, mikä näkyy

nettotuottovaatimusten laskuna ja markkina-arvojen nousuna. Liike- ja hotelli- ja hotellikiinteistöt ovat kärsineet eniten pandemiasta, mutta niidenkin markkina-arvot nousivat hieman viime vuonna laskettuaan voimakkaasti vuonna 2020.

Turussa sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto nousi voimakkaasti 9,4 prosenttiin vuonna 2021. Kahtena edellisenä vuonna laskeneet markkina-arvot kääntyivät nyt selkeään, neljän prosentin nousuun, ja nettotuottoaste laski hieman 5,2 prosenttiin. Etenkin asunnot tuottivat hyvin vahvan arvonnousun ansiosta, mutta myös Turun toimistojen arvonmuutos kääntyi pitkästä ajasta niukasti positiiviseksi. Turun toimistokiinteistöjen kokonaistuotto oli 6,9 prosenttia, eli hieman koko maan keskiarvoa korkeampi vahvan nettotuottoasteen ansiosta.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistotilojen käytön tulevaisuuden näkymät ovat yhä epäselviä

Koronakriisi on aiheuttanut suurta epävarmuutta toimistojen tilatarpeen ja käytön tulevaisuudesta. Yritykset ovat lykanneet tilapäätöksiään, ja pohivat aktiivisesti tulevia tilaratkaisujaan. Etätyön osuus tulee jäämään pysyvästi korkeammalle tasolle verrattuna pandemiaa edeltävään aikaan,

mutta jyrkimmät arviot toimistotilatarpeen vähenemisestä ovat kriisin aikana selkeästi loiventuneet. Toimistotiloilta vaaditaan kuitenkin tulevaisuudessa entistä enemmän. Tilaratkaisujen tulee olla entistä monipuolisempia ja lisäksi alueelta ja kohteelta edellytetään entistä enemmän yritystä ja työntekijöitä tukevia palveluja tai elementtejä, jotka tukevat yhteisöllisyyttä ja työympäristön houkuttelevuutta.

Tilakysynnän epävarmuus näkyy myös vuokrien kehitysodotuksissa. Toimisto- ja liiketilavuokrien kehitysnäkymät ovat edelleen pääosin negatiivisia pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa. Tuotannollisissa tiloissa vuokraodotukset ovat sijoittajakysynnän tavoin positiivisempia kuin toimisto- tai liiketiloissa.

Vajaakäyttöasteet ovat pysyneet Turussa maltillisina

Turun toimistojen vajaakäyttöaste on edelleen pysynyt suhteellisen matalana. Catellan mukaan Turun toimistojen vajaakäyttöaste nousi vain aavistuksen vuoden 2021 aikana, ja oli vuoden lopussa 7,0 prosenttia. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa tyhjän tilan määrä kasvoi selvemmin. Syyskuussa 2021 KTI:n tietokannassa Turun toimistotiloista oli yli kymmenen prosenttia tyhjillään.

⁴ KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2021 aineistossa oli Turusta mukana 101 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli lähes 1,5 miljardia euroa.



Liiketilojen vajaakäyttöaste laski Catellan mukaan Turussa viime vuoden aikana 4,1 prosentista 3,6 prosenttiin ja tuotannollisten tilojen vajaakäyttöaste pysyi vakaana 1,9 prosentissa. KTI:n vuokratietokannassa vajaakäyttö kasvoi näilläkin sektoreilla usealla prosenttiyksiköllä viime vuonna.

Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat toimistojen ja tuotannollisten tilojen vajaakäytön laskevan, mutta liiketiloissa nousevan tulevan vuoden aikana. Liiketilojen kohdalla turkulaisten asiantuntijoiden näkemykset ovat muita kasvukeskuksia pessimistisempiä, sillä Tampereen, Oulun ja Jyväskylän seuduilla paikalliset vastaajat arvioivat tyhjän liiketilan määrän vähenevän.

Tilakysynnän näkymät olivat Alueellisessa toimitilabarometrissa kaikilla toimitilasektoreilla positiivisempia kuin viime vuoden kyselyssä. Etenkin Turun seudun tuotannollisten tilojen näkymät ovat vahvoja, sillä lähes kaikki vastaajat odottivat tällä sektorilla tilakysynnän kasvavan vuoden 2022 aikana. Toimistoissakin tilakysyntäodotus-

ten saldoluku nousi voimakkaasti ja kääntyi positiiviseksi (+31). Liiketiloissa tilakysynnän laskua arvioi edelleen hieman useampi vastaaja kuin nousua.

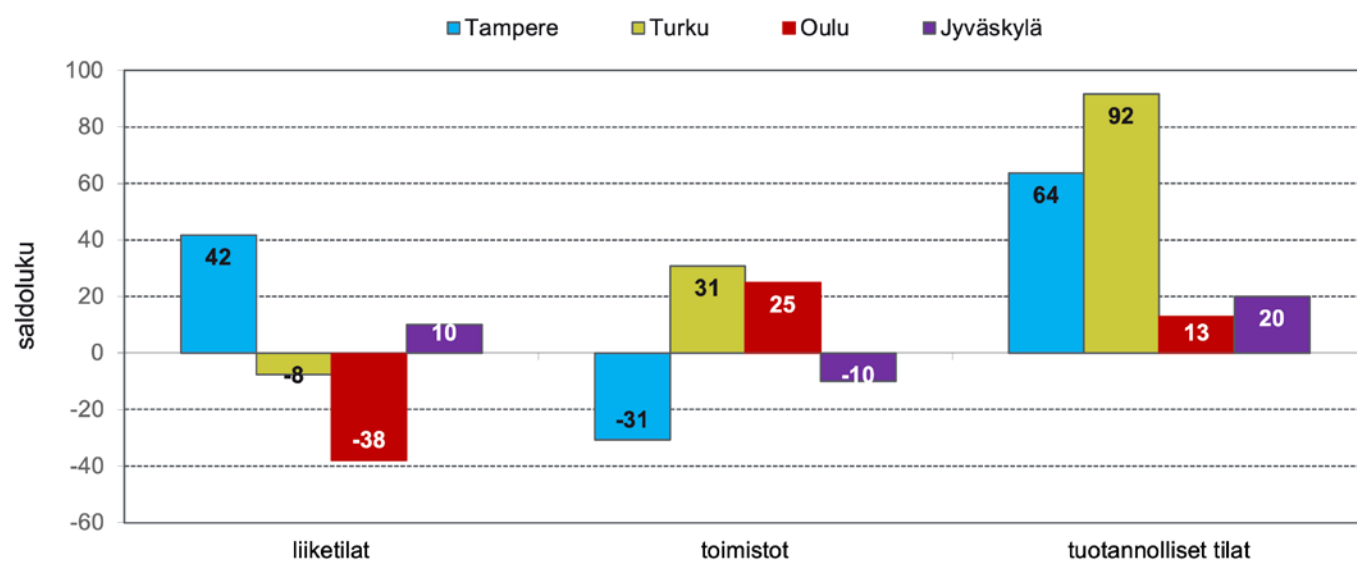
Toimistovuokrat pienessä nousussa keskustassa ja Kupittaaalla

Toimistojen vuokrataso nousi viime vuonna hieman parhailla alueilla. Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat hyvän toimistotilan markkinavuokratasoksi Turun keskustassa keskimäärin 19,7 euroa ja Kupittaaalla 20,1 euroa. Nämä arviot olivat 0,2–0,3 euroa viime vuoden vastaavaa kyselyä korkeammat. KTI:n vuokratietokannassa Kupittaan alueen toimistotilojen mediaanineliövuokra oli viime syyskuussa 18,7 euroa, joka oli noin 40 senttiä edellistä vuotta korkeampi lukema.

Tulevaisuudennäkymät ovat positiivisia etenkin Kupittaan-Itäharjun alueella, jossa yli puolet barometrin vastaajista arvioi toimistovuokrien nousevan vuonna 2022. Myös ydinkeskustassa

Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana

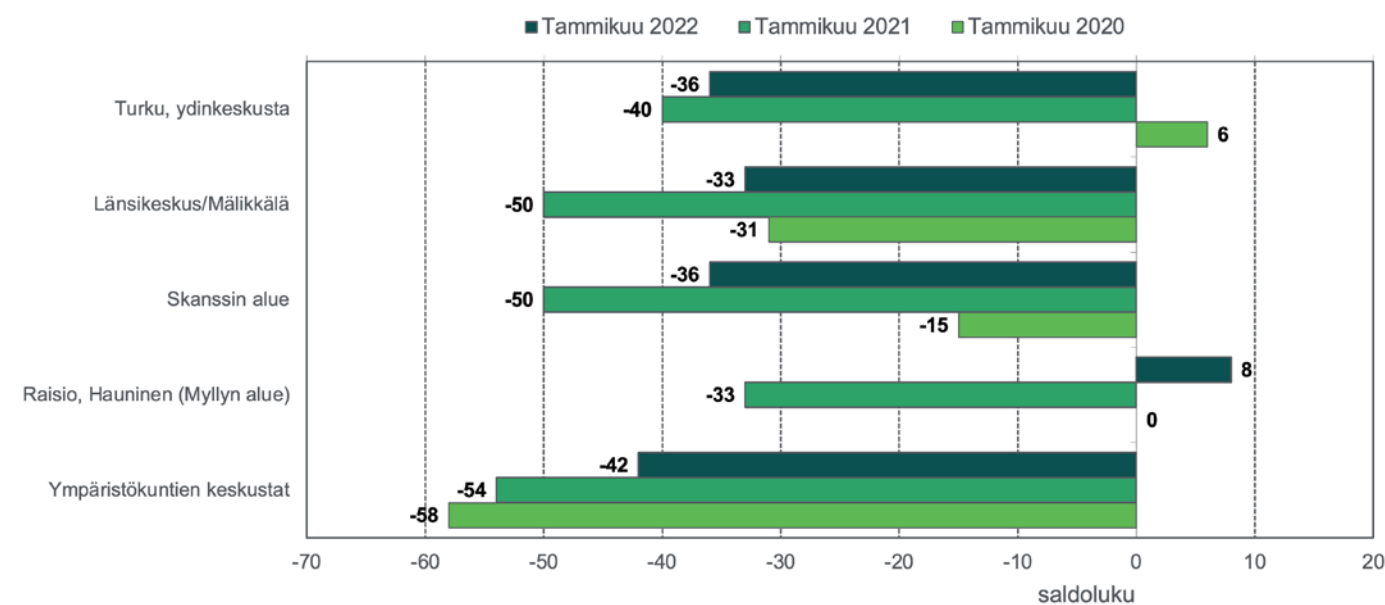
Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



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, 01/2022

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, 01/2022

toimistovuokrien nousuun uskoi selkeästi useampi vastaaja kuin niiden laskuun.

Tuotannollisten tilojen vuokraodotukset positiivisia, liiketiloissa negatiivisempia

Tuotannollisten tilojen houkuttelevuus näkyy myös positiivisina vuokraodotuksina. Lähes kaikilla alueilla selkeä enemmistö Alueellisen toimitilabarometrin vastaajista odotti tuotannollisten tilojen vuokrien nousevan. Odotukset olivat kaikkein positiivisimpia Avantin ja Tuulissuon alueella Liedossa. Siellä vuokraodotusten saldoluku oli +60.

Liiketilavuokrien tulevaisuudennäkymät ovat puolestaan edelleen pääosin negatiivisia, vaikka vuokrien kehitysodotusten saldoluvut nousivatkin kaikilla alueilla hieman viime vuoteen verrattuna. Keskeisistä liiketila-alueista ainoastaan Raisiossa Haunisen alueella saldoluku kääntyi hieman plus-puolelle. Sekä ydinkeskustassa että Skanssin alueella 36 prosenttia vastaajista ennakoii liiketilavuokrien laskua eikä vuokrien nousua ennakoinut yksikään vastaaja. Vastaajien keskimääräinen

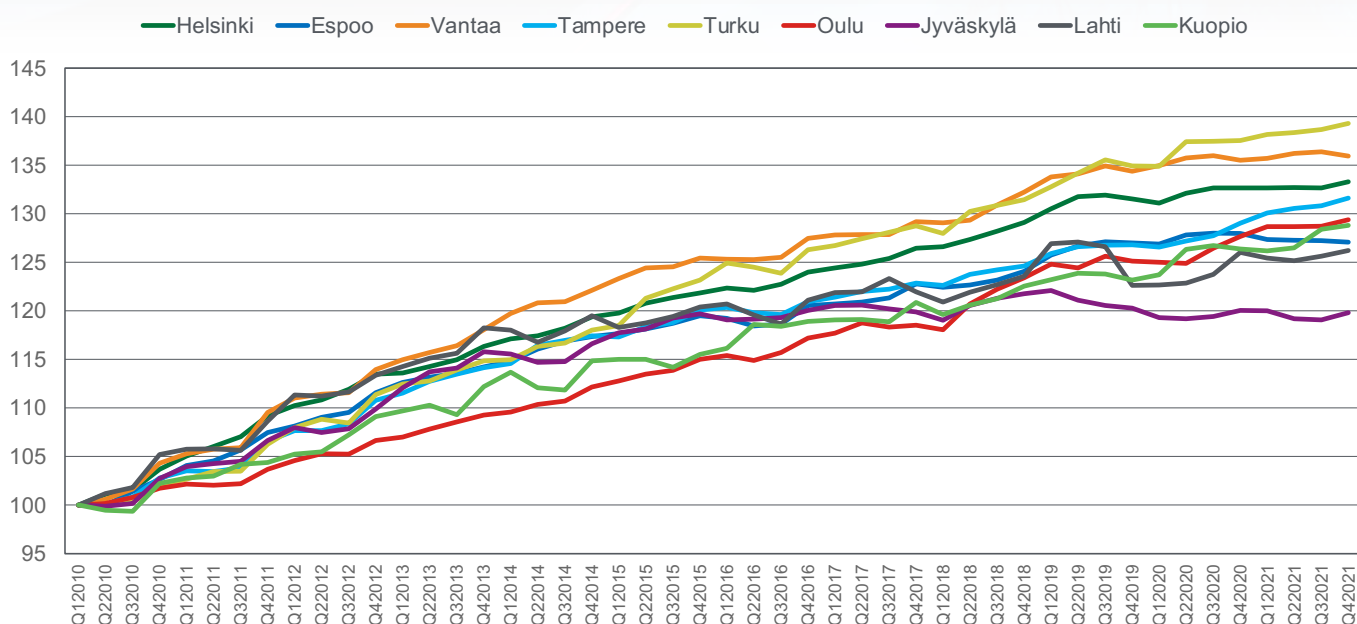
arvio keskustan liiketilojen neliövuokratasosta oli pysynyt tosin ennallaan noin 35 eurossa. Sekä Skanssin että Haunisen alueella vastausten keskiarvo oli noin 19 euroa.

Turun asuntovuokrat nousivat 1,3 prosenttia vuonna 2021

Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta ovat johtaneet vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteiden laskuun etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta Turussa käyttöasteet jopa nousivat viime vuonna. Turussa vapaa-rahhoitteisen vuokra-asuntokannan käyttöaste oli KTI:n tietokannassa joulukuussa 2021 kaikkia muita suuria kaupungeja korkeampi, 96,8 prosenttia. Myös muissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa tyhjiä vuokra-asuntoja oli joulukuussa 2021 KTI:n seurannan mukaan selkeästi vähemmän kuin vielä alkuvuodesta.

Turun asuntovuokrien nousu jatkui, mutta hidastui edelleen viime vuonna. KTI:n uusia asunto-

KTI Asuntovuokraindeksit kaupungeittain



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

vuokrasopimuksia kuvaava Turun vuokraindeksi nousi 1,3 prosenttia vuonna 2021. Nousuvauhti oli melko tasainen koko vuoden ajan eikä huoneistotyyppien käään välillä ollut suuria eroja. Yksioissä Turun vuokrien vuosimuutos oli +0,9 prosenttia, kun sekä kaksioissa että suuremmissa asunnoissa Turun indeksit nousivat noin 1,4 prosenttia.

Muista suurista kaupungeista asuntovuokrien vuosimuutos oli voimakkainta Tampereella ja Kuopiossa, joissa indeksi nousi noin kahdella prosentilla vuoden 2021 aikana. Oulussa vuokrien vuosinousu oli Turun tapaan 1,3 prosenttia, kun Lahdessa, Helsingissä ja Vantaalla vuosimuutos oli vain hienoisesti positiivinen. Espoossa ja Jyväskylässä uusien asuntovuokrasopimusten indeksit laskivat hieman viime vuonna.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan asuntovuokrien nousu on jatkunut useilla alueilla eri puolilla Turku. Esimerkiksi kaksioiden mediaanineliövuokra nousi Turun keskusta-alueen kaupunginosissa 6 ja 7 noin 50 senttiä vuoden 2021 aikana, ja Linnanfältin alueella kaupunginosassa 9 yli 60 senttiä. Kaksioiden mediaanineliövuokrat ovat melko tasaisesti 15–17 euron välillä keskustassa ja sen lähistöllä olevissa kaupunginosissa.

Turun seudulla asuntomarkkinoiden kehitysnäkymät ovat Tampereen ja pääkaupunkiseudun ohella edelleen muuta maata positiivisempia, ja Turun asuntovuokrien arvioidaan jatkavan kasvuaan myös lähitulevaisuudessa.