



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2023

TAMPEREEN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto

- ▶ TAMPEREEN SEUDUN KIINTEISTÖKAUPPAVOLYymi LASKI VUONNA 2022
- ▶ TOIMITILAKIINTEISTÖJEN TUOTTOVAATIMUKSET KÄÄNTYIVÄT NOUSUUN
- ▶ ASUNTORAKENTAMISEN VOLYymIT OVAT YHÄ KORKEITA
- ▶ UUSIEN ASUNTOVUOKRASOPIMUSTEN INDEKsin VUOSINOUSU KOLME PROSENTTIA

Asuntorakentamisen volyymit ovat laskussa koko maassa, mutta Tampereen seudulla uusia asuntohankkeita käynnistyi edelleen melko runsaasti vuonna 2022. Toimistojen ja liiketilojen rakentaminen oli puolestaan melko vähäistä. Taloustilanteen epävarmuus ja korkojen nousu heijastuvat kiinteistösijoitusmarkkinoille, ja tuottovaatimukset ovat Tampereen seudullakin kääntyneet nousuun. Myös Tampereen seudun kiinteistökauppa volyymi laski selvästi vuonna 2022. Paikalliset asiantuntijat ennakoivat toimistojen vajaakäytön kasvavan, mutta liike- ja tuotannollisten tilojen vajaakäytön pysyvän suunnilleen ennallaan. Asuntovuokrien nousu oli Tampereella vuonna 2022 voimakkaampaa kuin muissa suurissa kaupungeissa.

Talouden toimintaympäristö muuttui voimakkaasti vuoden 2022 aikana, kun Venäjän aloittama hyökkäyssota lisäsi talouden epävarmuutta, ja inflaatio ja korot lähtivät nopeaan nousuun. Alkuvuoden vahvan kehityksen ansiosta Suomen bruttokansantuote kasvoi noin kaksi prosenttia vuonna 2022, mutta vuoden 2023 alussa julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden Suomen BKT:n kasvuennusteet ovat olleet hieman miinuksella tai korkeimmillaan nollassa. Viennin volyymin ennustetaan laskevan. Esimerkiksi OP ennustaa kahden prosentin laskua viennin volyymiin. Kohtuullisella tasolla säilyvän työllisyyden, odotettujen palkankorotusten sekä hidastuvan inflaation odotetaan tukevan yksityistä kulutusta vuoden jälkipuoliskolla. Myös investointien ennakoidaan säilyvän kohtuullisella tasolla.

Pirkanmaan maakunnan arvonlisäys on ollut vuodesta 2015 lähtien joka vuosi positiivinen. Myös vuonna 2020 Pirkanmaan arvonlisäys kasvoi 1,6 prosentilla, vaikka lähes kaikissa muissa suurissa maakunnissa arvonlisäys laski. Vuonna 2021 arvonlisäys kääntyi taas selkeään kasvuun ympäri Suomen. Pirkanmaallakin muutos oli positiivisin kymmeneen vuoteen, +5,4 prosenttia. Myös esimerkiksi Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa vuoden 2021 arvonlisäyksen kasvu oli viiden prosentin tuntumassa. Vuoden 2022 lukuja ei ole tästä tilastosta vielä saatavilla.

Tampereen työllisyystilanteen positiivinen kehitys jatkui vuonna 2022. Kaupungin,

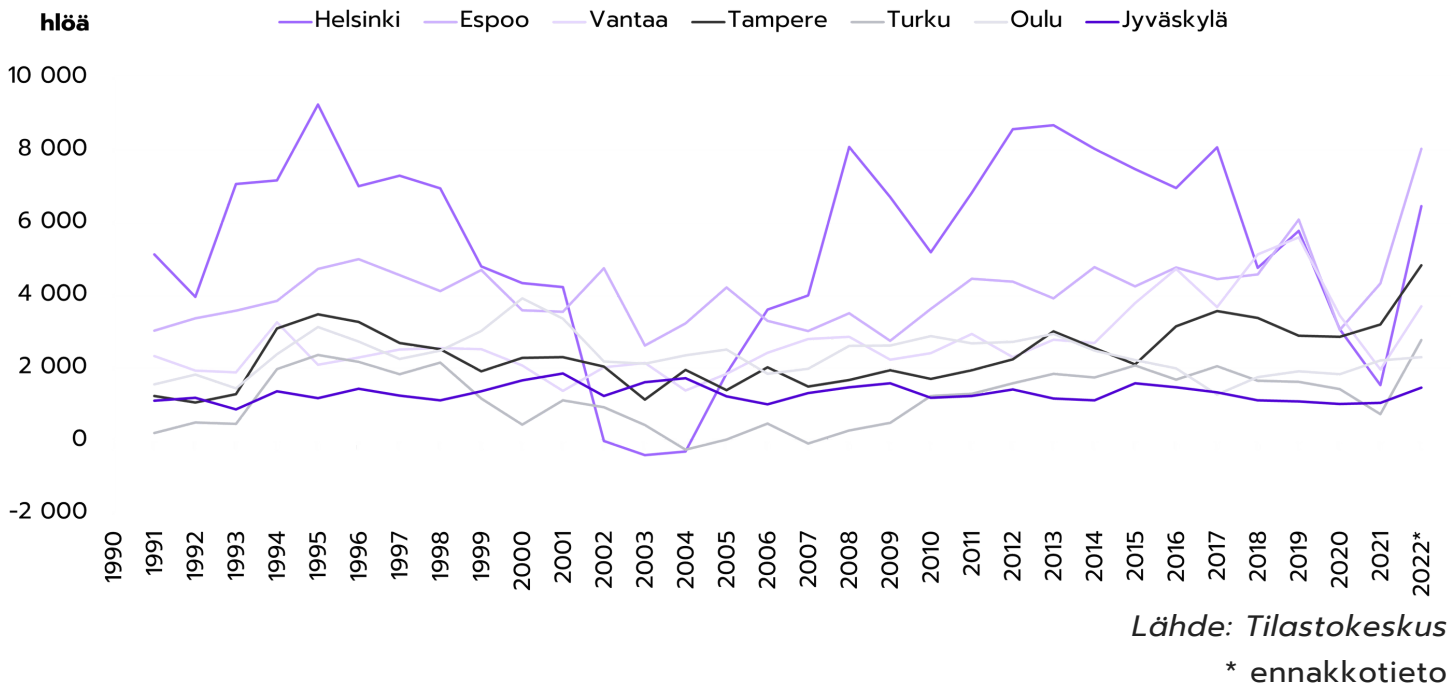
keskimääräinen työttömyysaste vuonna 2022 oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 10,2 prosenttia eli 2,6 prosenttiyksikköä edellistä vuotta matalampi. Vuoden 2022 aikana työttömien työnhakijoiden määrä pieneni Tampereella noin 1 300 henkilöllä. Tammikuussa 2023 Tampereen työttömyysaste oli yli 100 000 asukkaan kaupungeista toiseksi matalin Espoon jälkeen.

Tampereen väkiluku kasvoi voimakkaasti

Tampereen väestönkasvu kiihtyi vuonna 2022. Tilastokeskuksen ennakotilaston mukaan Tampereen väkiluku kasvoi vuonna 2022 yli 4 800 asukkaalla, joka oli kaupungin selvästi suurin väestönlisäys 2000-luvulla. Vuoden lopussa Tampereella oli noin 249 100 asukasta. Tampereen väkiluvun kasvu muodostui vuonna 2022 kokonaan suuresta muuttovoitosta, sillä luonnollinen väestönlisäys kääntyi noin 200 henkilön verran miinukselle. Nettomaahanmuutto (+2336 henkilöä) kaksinkertaistui Tampereella vuoteen 2021 verrattuna ja kuntien välinen nettomuutto (+2676 henkilöä) oli voimakkaampaa kuin missään muussa Suomen kaupungissa.

Tampereen seudun muista kunnista väestönkasvu oli voimakkainta Nokialla ja Lempäälässä, joiden väkiluku kasvoi vuonna 2022 yli 400 asukkaalla. Myös Kangasalla, Pirkkalassa, Ylöjärvellä ja Vesilahdessa väestö kasvoi viime vuonna. Pälkäneellä, Orivedellä ja Hämeenkyrössä väestömuutos oli puolestaan hieman negatiivinen.

Väkiluvun vuosimuutos suurissa kaupungeissa



RAKENTAMINEN

Asuntorakentaminen yhä vilkasta Tampereella ja naapurikunnissakin

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, rakennus- ja rahoituskustannusten 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.

Asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet Tampereella melko korkeina, vaikka vuonna 2022 aloitukset ja myönnettyt luvat laskivat selvästi

ennätysvuoden 2021 lukemista. Vuonna 2022 Tampereella aloitettiin Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan noin 3400 asunnon rakentaminen. Vaikka laskua edellisvuoden todella korkeaan, lähes 5 300 asuntoaloitusmäärään, tulikin yli 35 prosenttia, oli vuoden 2022 aloitusten määrä 2000-luvun kolmanneksi korkein. Tampereella on nyt aloitettu kuutena peräkkäisenä vuonna yli 3000 asunnon rakentaminen. [1]

Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski vielä voimakkaammin puolittuen

[1] Tilastokeskuksen luvut saattavat toisinaan hieman poiketa kaupunkien omista tilastoista. Tilastokeskuksen rakennustuotannon tilastotiedot perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista rakennushankkeista ja rakennusvaiheista.

edellisvuodesta. Vuonna 2022 Tampereella myönnettiin uusia asuntorakennuslupia 2495 asunnolle. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä puolestaan nousi Tampereella vuonna 2022 lähes 4400 asuntoon edellisvuoden korkean aloitusmäärän ansiosta. Sekä aloitettujen asuntojen että myönnettyjen lupien määrässä Tampere oli vuonna 2022 Suomen neljännellä sijalla Helsingin, Espoon ja Turun jälkeen, valmistuneissa asunnoissa puolestaan Turun yläpuolella kolmantena.

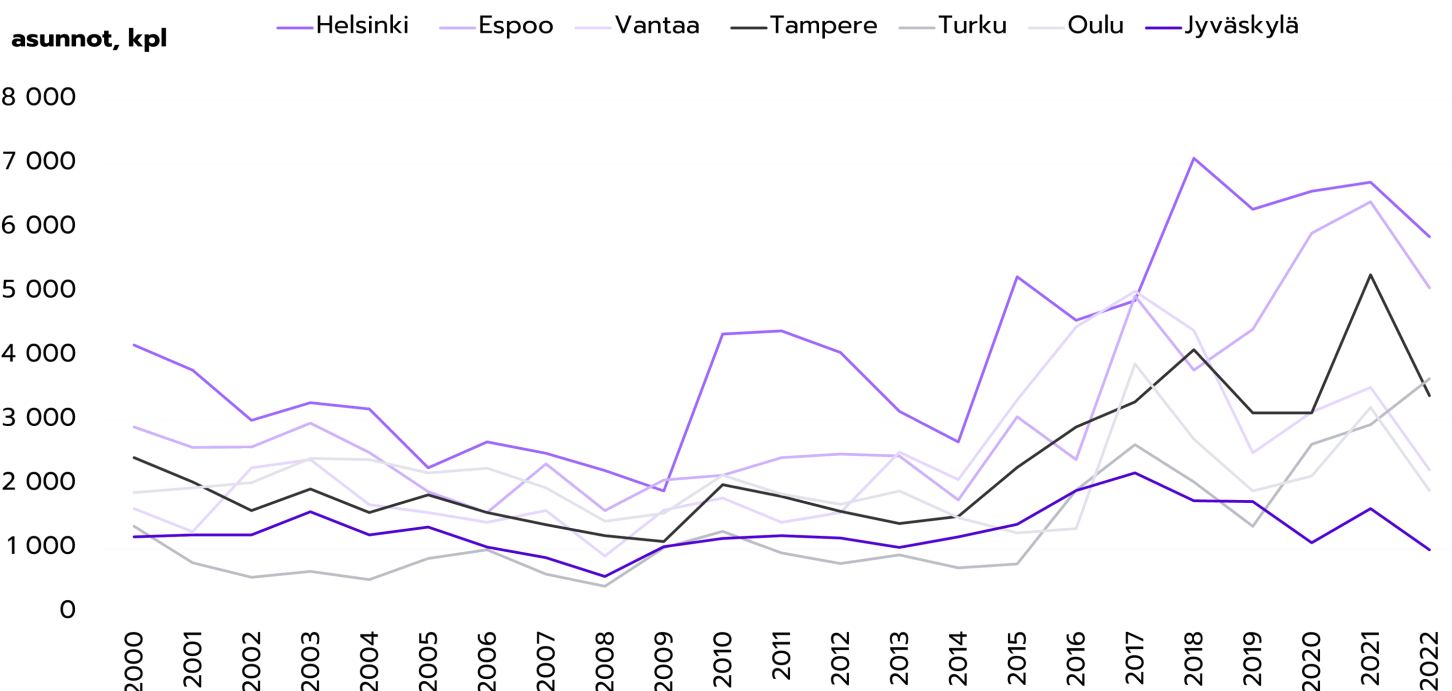
Tampereen naapurikunnista Nokialla ja Kangasalla asuntorakentaminen kasvoi voimakkaasti vuonna 2022. Nokialla aloitettiin Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan vuonna 2022 peräti 867 ja Kangasalla 761 asunnon rakentaminen. Aloitettujen asuntojen määrässä Nokia ja Kangasala olivat sijoilla 10 ja 11 koko Suomessa vuonna 2022. Lempäälässä

aloitusmäärä kasvoi hieman 333 asuntoon, Pirkkalassa puolestaan laski selvästi 136 asuntoon, joka oli samaa tasoa Ylöjärven aloitusmäärän kanssa.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta ylitti Tilastokeskuksen mukaan Tampereella vuoden 2021 aikana jo 50 prosentin rajan, ja oli vuoden 2021 lopussa 50,6 prosenttia. Ainoastaan Turussa vuokra-asuntojen osuus on aavistuksen Tamperetta suurempi.

Kokonaan vuokratyöön tulevien rakennusten osuus uudisrakentamisesta on edelleen merkittävä, vaikka myös vuokra-asuntorakentamisen volyymit ovat laskeneet. KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan Tampereen seudulla oli vuoden 2022 lopussa rakenteilla noin 2500 asuntoa

Aloitettut asuntorakennushankkeet suurimmissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

kokonaan vuokratäyttöön tulevissa rakennuksissa. Rakennuttajina näissä hankkeissa on laaja kirjo erilaisia toimijoita kuten asuntorahastoja, asuntosijoitusyhtiöitä, instituutioita ja yleishyödyllisiä asuntoyhtiöitä. Esimerkiksi salkkuaan voimakkaasti viime vuosina kasvattanut asuntosijoitusyhtiö Joo Group on sijoittajana useassa Tampereen seudulla käynnissä olevassa vuokra-asuntohankkeessa. Ulkomaisista sijoittajista NREP rakennuttaa kahta merkittävää hanketta Tampereelle. Myös kaupungin omistamalla VTS-Kodeilla on käynnissä useita uudishankkeita eri puolilla kaupunkia.

Tuotannollisten kiinteistöjen kanta kasvaa, toimisto- ja liikerakentaminen vähäisempää

Suurimmat viime vuonna valmistuneet toimitilahankkeet olivat DB Schenkerin logistiikkakeskus Lempäälän Marjamäkeen ja Tampereelle Pyynikin vanhaan trikootehtaaseen avattu Unity Tampere -hotelli. Tuotannollisten tilojen (varasto-, logistiikka- ja teollisuustilat) rakentaminen on melko aktiivista, ja seudulla oli käynnissä vuoden lopulla vajaan 30 000 uuden tuotannollisen neliön rakennustyöt. Hankkeet sijaitsevat pääosin Tampereen naapurikunnissa.

Toimisto- ja liikelätilarakentamisen volyymit ovat puolestaan laskeneet. Vuonna 2022 valmistui vain muutama pienehkö toimisto- ja liikelätilahanke eikä käynnissä ollut vuoden lopullakaan kuin pari hanketta. Suurin käynnissä oleva toimistohanke on rautatieaseman pohjoispuolelle loppuvuonna 2023 valmistuva GO21, jonka

sijoittaja on A. Ahlström Kiinteistöt. Noin 11 000 neliön kohde on lähes täyteen vuokrattu. Taloon sijoittuu useampi IT-alan kasvuyritys, esimerkiksi Gofore ja M-Files siirtävät pääkonttorinsa GO21:een. Myös hankkeen rakentaja Jatke Pirkanmaa tulee yhdeksi rakennuksen käyttäjistä. Uutta liiketilaa on rakenteilla Lielahteen ja Tammelan uuden jalkapallostadionin yhteyteen. S-pankin hallinnoima rahasto Terrieri Kiinteistöt on sijoittajana stadionin 3300 neliön liiketiloissa. Vuoden 2023 alussa on Ylöjärvellä käynnistymässä liiketilahanke, jossa vanha S-Market peruskorjataan ja laajennetaan Prismaksi.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Kiinteistökauppamarkkinat hiljenivät loppuvuodesta

Koko Suomen vuoden 2022 kiinteistökauppavolyymi ylsi KTI:n tilastoissa 7,2 miljardiin euroon. [2] 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 2020 ja 2019 korkeampi. Vuosi 2023 on alkanut

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

kiinteistökaupparamarkkinoilla sangen hiljaisissa merkeissä.

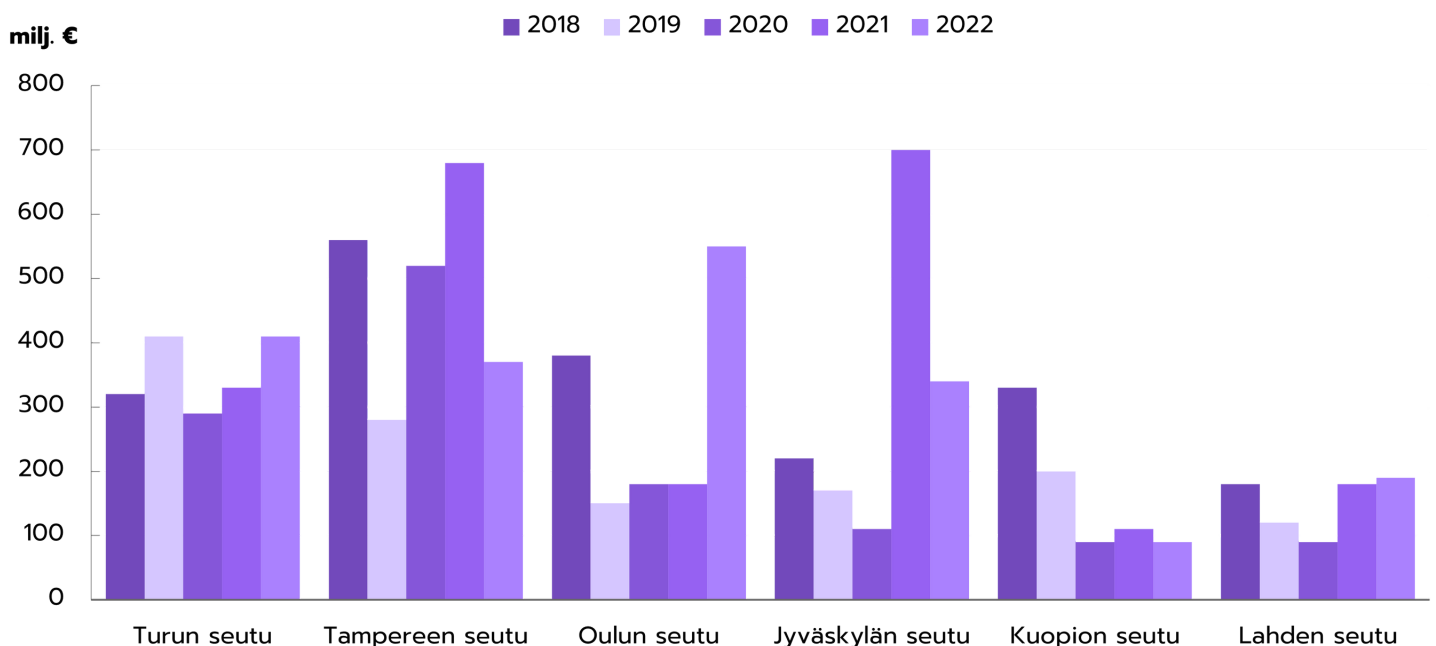
Asuntokiinteistöt olivat toista vuotta peräkkäin koko Suomen kiinteistökaupparamarkkinoiden vaihdetuin kiinteistötyyppi 29 prosentin osuudellaan kokonaisvolyyymista (2,1 mrd euroa). Yhteiskuntakiinteistöt muodostivat 21 prosenttia vuoden 2022 kokonaisvolyyymista ja niiden volyyymi oli ennätysellisesti 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 kokonaisvolyyymistä. Myös liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen osuus vuoden 2022 kokonaisvolyyymista oli noin 16 prosenttia.

Tampereen seudun

kiinteistökauppavolyymi 370 miljoonaa euroa vuonna 2022

Viime vuonna Tampereen seudun kiinteistökauppavolyymi laski 45 prosentilla edellisvuodesta. KTI tilastoi merkittävien kiinteistökauppojen vuosivolyyymiksi 370 miljoonaa euroa vuonna 2022, kun vuonna 2021 vastaava luku oli 680 miljoonaa euroa ja vuonna 2020 vastaavasti 520 miljoonaa euroa. Tampereen seudun volyyymi oli vuonna 2022 kaupunkiseuduista neljänneksi korkein. Pääkaupunkiseutu on perinteisesti aivan omilla lukemillaan, ja vuonna 2022 pääkaupunkiseudun volyyymi oli noin 3,7 miljardia euroa. Myös Oulun ja Turun seutujen volyyymit nousivat viime vuonna Tamperetta korkeammiksi, ja Jyväskylän seudun volyyymi oli lähes yhtä korkea kuin Tampereella. Lahden seudun volyyymi jäi 190 miljoonaan euroon, ja

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Kuopiossa alle 100 miljoonaan euroon. Myös esimerkiksi Seinäjoella ja Vaasassa tehtiin yksittäisiä suuria kiinteistökauppoja viime vuonna.

KTI tilastoi vuonna 2022 yhteensä yli 30 vähintään miljoonan euron kiinteistökauppaa Tampereen seudulla. Lukumäärä oli noin kolmanneksen pienempi kuin vuonna 2021. Miljoonakauppoja tehtiin kaikilla pääkiinteistötyypeillä hotelleja lukuun ottamatta. Ostajina kaupoissa oli niin ulkomaisia sijoittajia kuin myös kotimaisia kiinteistösijoitusyhtiöitä ja -rahastoja.

Vuoden suurin kauppa Tampereen seudulla solmittiin helmikuussa, kun Tampereen Palvelukiinteistöt Oy myi kahdeksan yhteiskuntakiinteistöä Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille 96 miljoonan euron kauppahinnalla. Sama eQ:n rahasto hankki myös pääosin erikoissairaanhoidon käytössä olevan, noin 5 000 neliön F-Medi II -kiinteistön Kaupin alueelta S-Pankin hallinnoimalta erikoissijoitusrahastolta. Myös esimerkiksi ruotsalainen Hemsö investoi Tampereen yhteiskuntakiinteistöihin ostamalla Tampereen kaupungilta kolme asumispalvelukiinteistöä 8,5 miljoonalla eurolla. Vuoden merkittävin toimitilakauppa tehtiin ruotsalaisten sijoittajien kesken, kun Nyfosa hankki kesällä SBB Nordenilta 13 000 neliön toimistokiinteistön osoitteesta Hatanpään valtatie 36. Myös useat vuokra-asuntokiinteistöt olivat Tampereen seudulla viime vuonna kauppohenkoisena.

Osa viime vuoden kauppavolyymista muodostui jälleen isoista salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä

eri puolilla Suomea. Esimerkiksi Partners Group osti kesällä Mandatum Asset Managementilta SaKa Hallikiinteistöjen koko portfolion. Salkun 19 kohteesta viisi sijaitsee Tampereen seudulla.

Ulkomaisen sijoittajakysynnän odotetaan laskevan

Korkojen nousu, rahoituksen saatavuuden tiukkeneminen ja yleinen talouden epävarmuus vähentävät kaupankäynnin edellytyksiä lähitulevaisuudessa. Valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa [3] 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.

[3] KTI toteuttaa yhteistyössä Raklin kanssa kahdesti vuodessa Rakli-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2022 barometriin vastasi 49 asiantuntijaa.

Uusia ulkomaisia kiinteistösijoittajia on silti tullut Suomeen Ukrainan sodan aikanakin, ja entuudestaan Suomessa toimivat ulkomaiset sijoittajat ovat myös 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.

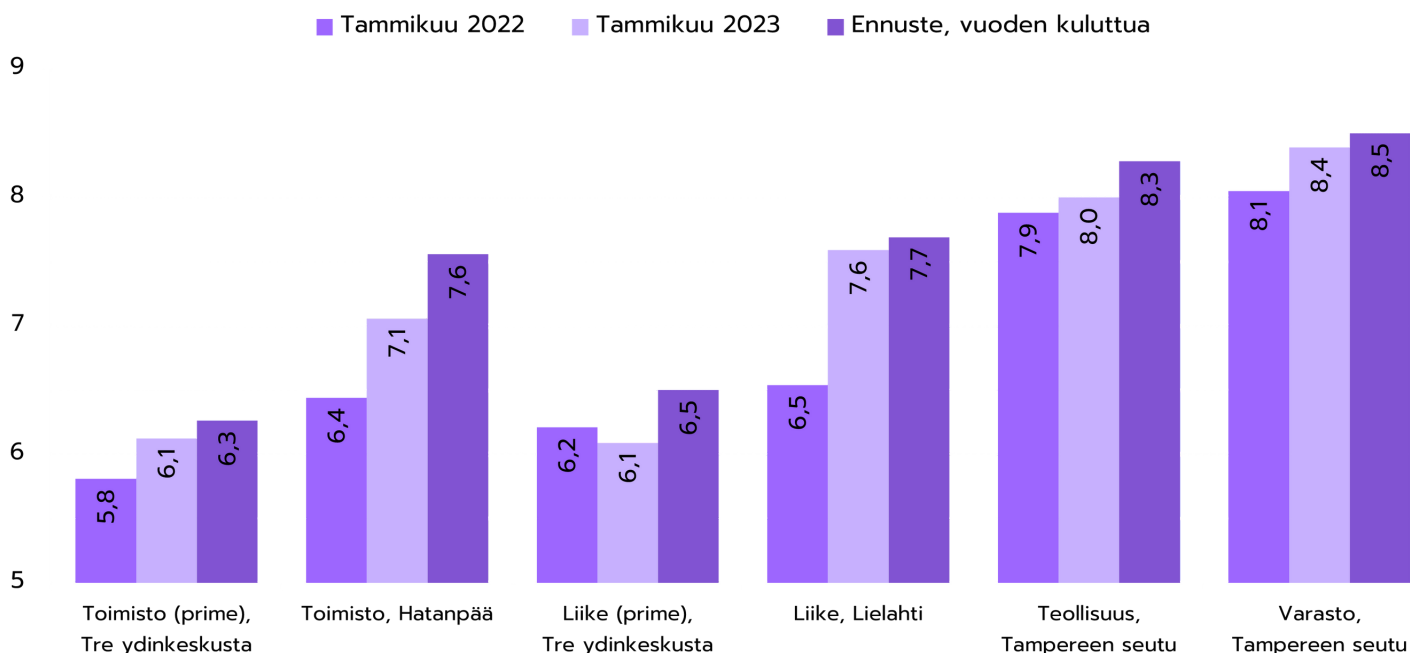
Tammi-helmikuussa 2023 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa [4] Tampereen paikalliset asiantuntijat ennakoivat etenkin toimistokiinteistöjen kauppavolyymin laskevan vuonna 2023. Liike- ja tuotannollisissa kiinteistöissä vastaajien näkemykset puolestaan jakaantuivat ja suunnilleen yhtä moni vastaaja arvioi kauppavolyymin nousevan kuin laskevan. Liikekiinteistöjen sijoitusnäköymät olivat Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä selvästi negatiivisempia kuin Tampereella.

[4] 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. Tampereen seudun kysymyksiin vastasi barometrissa 13 kiinteistöalan asiantuntijaa.

Tuottovaatimukset kääntyivät nousuun

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 2022 jälkeen Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 3,8 prosenttiin, eli 0,4 prosenttiyksikköä kevättä 2022 korkeammaksi. Lokakuun 2022 jälkeen sijoittajakysynnän hiljeneminen ja epävarmuuden kasvu ovat nostaneet tuottovaateita entisestään.

Tampereellakin prime-toimistojen tuottovaatimukset kääntyivät vuonna 2022 nousuun historiallisen matalalta tasolta. Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Tampereen keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimuksen viime syksynä noin 5,8 prosenttiin, eli vain hivenen korkeammaksi kuin edellisenä syksynä. Vuoden 2023 alussa tehdyssä Alueellisessa toimitilabarometrissa paikalliset asiantuntijat arvioivat Tampereen keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 6,1 prosenttia, joka oli 0,3 prosenttiyksikköä viime syksyä korkeampi lukema. Molemmissa barometreissa asiantuntijat arvioivat keskustan toimistojen tuottovaatimusten hieman nousevan kuluvan vuoden aikana. Hatanpäällä Alueellisen toimitilabarometrin keskimääräinen arvio toimistojen

Toimitilojen nettotuottovaatimukset

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2023

tuottovaatimuksesta nousi selvemmin edellisvuoden 6,4 prosentista 7,1 prosenttiin talvella 2023. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat tuottovaatimusten nousevan Hatanpäällä 0,5 prosenttiyksikköä.

Tampereen keskustan vetovoima on parantunut raitiovaunuliikenteen käynnistyttyä kesällä 2021. Keskustassa sijaitsevan liikekiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus oli Alueellisessa toimitilabarometrissa 6,1 prosenttia, mutta niidenkin arvioidaan nousevan kuluvaan vuoden aikana. Lielahden liikekiinteistöjen tuottovaatimus puolestaan nousi voimakkaasti 7,6 prosenttiin. Tampereen seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset nousivat hieman, ja niiden keskiarvot olivat Alueellisessa toimitilabarometrissa nyt kahdeksan prosentin tuntumassa. Kohteiden

korkea laatu ja pitkät vuokrasopimukset voivat painaa parhaiden kohteiden tuottovaatimuksia keskimääräisiä arvioita matalammiksi kaikilla sektoreilla.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot kääntyivät laskuun sekä Tampereen seudulla että koko Suomessa

Tuottovaatimusten nousun myötä sijoituskiinteistöjen markkina-arvot ovat laskeneet lähes kautta linjan sekä maantieteellisesti että kiinteistötyypeittäin. Vuonna 2022 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin [5]

[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2022 aineistossa oli Tampereen seudulta mukana 248 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli 2,7 miljardia euroa.

kokonaistuotto laski 0,6 prosenttiin, joka oli vuosituhannen vaihteessa aloitetun Kiinteistöindeksin historian matalin tuotto. Kokonaistuotto muodostui keskimäärin 4,2 prosentin nettotuottoasteesta ja keskimäärin -3,4 prosentin arvonmuutoksesta.

Korkeimman kokonaistuoton tarjosivat toista vuotta peräkkäin tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erilaisia logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä. Tuotannolliset kiinteistöt olivat ainoa kiinteistötyyppi, 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 Tampereen seudulla sijaitsevien kiinteistöjen arvonmuutos kääntyi vuonna 2022 negatiiviseksi, mutta kokonaistuotto ylsi 2,7 prosenttiin, eli koko maan keskiarvon yläpuolelle. Nettotuottoaste pysyi ennallaan 4,7 prosentissa. Sekä asuntojen, toimistojen että liikekiinteistöjen markkina-arvot laskivat hieman vuonna 2022, ja näiden jokaisen kiinteistötyypin kokonaistuotto asettui 2-3 prosentin paikkeille Tampereen seudulla.

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 etätöiden määrä 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.

Odotukset toimistotilojen tarpeelle ovat pääsääntöisesti laskusuuntaisia. Tilanne näkyy jo nyt useimmissa suurissa kaupungeissa negatiivisena toimistotilojen nettokäyttöönottona ja kasvavana vajaakäyttönä. Tampereen toimistotilojen vajaakäyttöaste kuitenkin laski Catellan mukaan vuoden 2022 aikana 11,1 prosentista 10,1 prosenttiin, joka vastaa noin 97 000 tyhjää toimistoneliötä. Vajaakäyttöaste oli Tampereella vuoden 2022 lopussa selvästi korkeampi kuin

esimerkiksi Oulussa ja Turussa, mutta pääkaupunkiseutua ja Jyväskylää matalampi.

Alueellisessa toimitilabarometrissa selkeä enemmistö, eli yli 60 prosenttia vastaajista arvioi toimistojen vajaakäytön kuitenkin kasvavan Tampereella vuoden 2023 aikana. Toimistojen vajaakäyttöodotukset olivatkin Tampereella selvästi negatiivisempia kuin Turussa, Oulussa tai Jyväskylässä. Liike- ja tuotannollisten tilojen vajaakäytön arvioitiin puolestaan pysyvän suunnilleen ennallaan.

Tampereen liiketilojen vajaakäyttöaste nousi Catellan mukaan 4,2 prosentista 4,8 prosenttiin vuonna 2022. Tuotannollisten tilojen hyvin matala vajaakäyttöaste laski edelleen ja oli vuoden 2022 lopussa 1,3

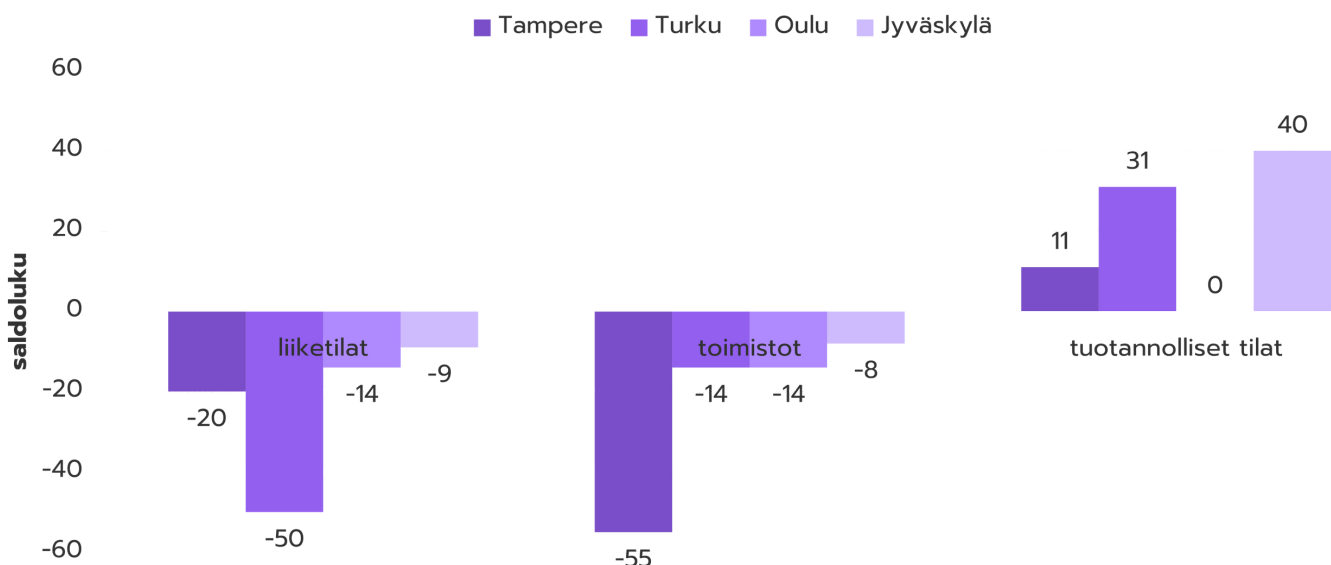
prosenttia. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Tampereen liiketilojen käyttöaste oli puolestaan 91,4 prosenttia syyskuussa 2022, eli vajaan prosenttiyksikön edellistä syksyä matalampi.

Keskusta-alueen toimistovuokraodotukset tasaisia

Toimistovuokrien kehitysodotukset olivat talven 2023 Alueellisessa toimitilabarometrissa tasaisia ydinkeskustassa (saldoluku +9) ja keskustan lähiympäristössä (-9). Muilla toimistoalueilla moni vastaaja ennusti toimistovuokrien laskevan ja saldoluvut pysyivät edellisvuosien tavoin selkeästi negatiivisina.

Tyhjien tilojen määrän kehitysodotukset

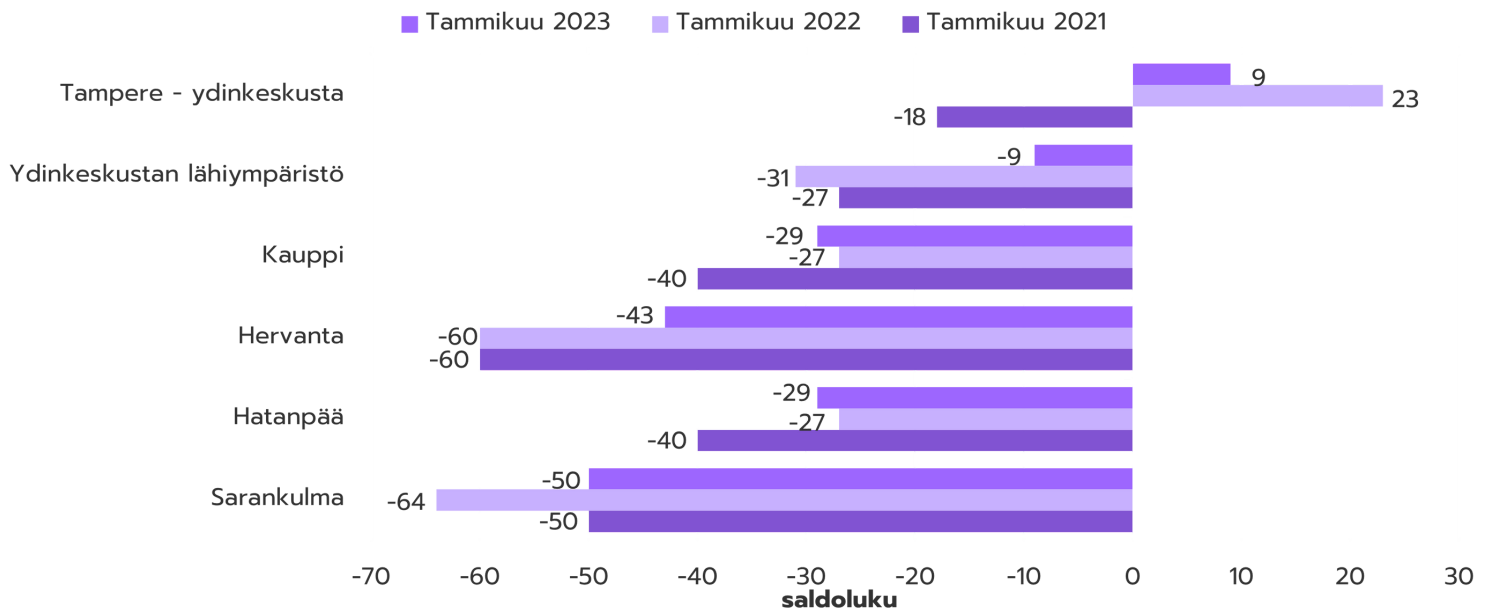
Saldoluku = tyhjien tilojen määrän pienenemiseen ja tyhjien tilojen määrän kasvuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tyhjien tilojen määrän vähenevän eli vajaakäytön pienenevän.



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2023

Toimistovuokrien kehitysodotukset

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



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

Alueellisen barometrin vastaajien keskimääräinen arvio Tampereen keskustan prime-toimistovuokrasta nousi tuoreimmassa kyselyssä 22,6 euroon neliöltä, joka oli 1,5 euroa vuoden 2022 alussa tehtyä kyselyä korkeampi arvo. Hatanpään toimistoalueella barometrin vastaajat arvioivat laadukkaana toimitilalan neliövuokraksi noin 18 euroa.

KTI:n vuokratietokannassa Tampereen keskusta-alueen toimistojen keskimääräisten vuokratasojen nousu on jatkunut. Ratinan, Tammerkosken ja Kyttälän kaupunginosissa toimistojen mediaanineliövuokrat olivat 18-20 euron tuntumassa syyskuussa 2022. Toimistojen neliövuokrien yläkvartiilit olivat keskusta-alueen kaupunginosissa 22-23 euron välillä.

Lielahden liiketilojen ja Pirkkalan tuotannollisten tilojen vuokraodotukset positiivisia

Myös liiketilavuokrien kehitysodotuksissa vain yhden Tampereen alueen – Lielahden – saldoluku oli positiivinen, kun kaikilla muilla liiketilaosamarkkinoilla useampi vastaaja ennakoi vuokrien ennemmin laskevan kuin nousevan. Ydinkeskustan liiketilavuokraodotusten saldoluku kääntyi jälleen miinukselle käytyään talven 2022 kyselyssä selvästi plussan puolella, ja sama kehityskäyrä on ollut myös Kalevan alueella, jossa nousuodotukset olivat viime vuonna kaikkein vahvimpia. Myös Lielahden saldoluku laski selvästi viime vuodesta, vaikka pysyikin positiivisena.

Alueellisen barometrin vastaajien keskimääräinen arvio Tampereen keskustan prime-liiketilojen neliövuokrasta nousi lähes kolmella eurolla viime vuodesta 43,9 euroon. Kaikkein parhaimpien tilojen vuokratasot ovat selkeästi tätä korkeampia.

Tuotannollisten tilojen vuokrien ennakoitaan pysyvän pääsääntöisesti ennallaan ympäri Tampereen seutua. Selkeästi positiivisin saldoluku (+57) oli Pirkkalassa kehätien varrella / lentokentän alueella.

Tampereen asuntovuokrat nousivat muita kaupunkeja voimakkaammin vuonna 2022

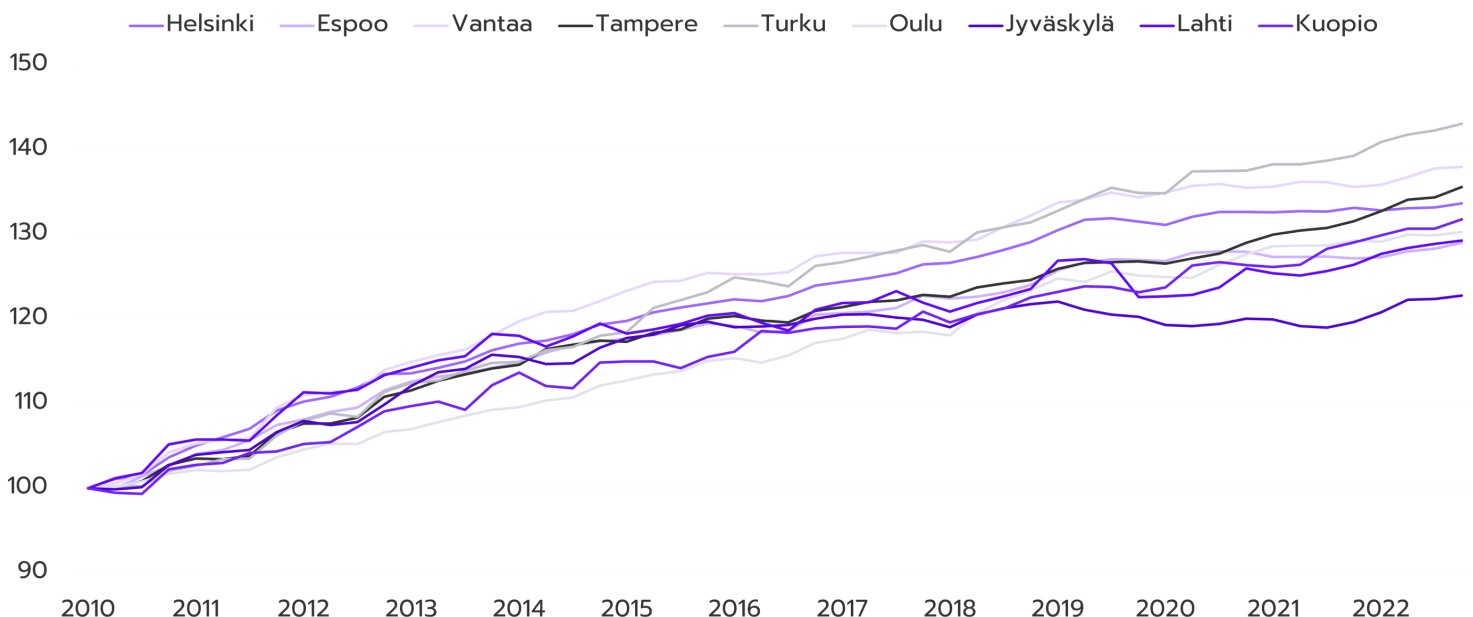
Koronapandemia ja voimakkaasti kasvava vuokra-asuntotarjonta johtivat 2020-luvun alussa vuokra-asuntokiinteistöjen

käyttöasteiden laskuun etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta myös useissa muissa suurissa kaupungeissa. KTI:n tietokannassa Tampereen vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan käyttöaste oli matalimmillaan keväällä 2021 hieman yli 94 prosenttia. Sen jälkeen käyttöasteet kääntyivät jälleen nousuun, ja joulukuussa 2022 Tampereen käyttöaste oli 96,0 prosenttia. Muista suurista kaupungeista käyttöasteet olivat myös Turussa ja Jyväskylässä 96 prosentin tuntumassa, ja vain Oulussa käyttöaste oli selvästi Tamperetta korkeampi. Oulussa käyttöaste oli lähes 98 prosenttia.

Tampereella asuntojen neliövuokrat ovat jatkaneet nousuaan runsaasta uudisrakentamisesta huolimatta, kun kaupungin väkilukukin on kasvanut voimakkaasti. Raklin toteuttamassa Vuokra-

Asuntovuokraindeksit

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



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

asuntobarometrissa Tampereen asuntovuokrien kehitysodotukset ovat olleet Turun ohella muita suuria kaupungeja positiivisempia parina viime vuonna. KTI:n uusia vapaarahoitteisia asuntovuokrasopimuksia kuvaava Tampereen vuokraindeksi nousi 3,0 prosenttia vuonna 2022, ja Tampereen vuosimuutos oli yli 100 000 asukkaan kaupungeista kaikkein korkein. Vuokrien vahva kehitys jatkui vuoden lopullakin, sillä vuoden 2022 viimeisellä vuosineljänneksellä indeksi nousi 0,8 prosenttia edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Vuokrien kasvu oli voimakkainta yksiöissä, joissa Tampereen vuokraindeksin vuosimuutos oli jopa neljä prosenttia.

Muista suurista kaupungeista asuntovuokraindeksin vuosimuutos oli Turussa, Jyväskylässä, 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.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Tampereella uusien vapaarahoitteisten yksiöiden mediaanineliövuokra nousi edellisvuodesta noin 80 senttiä 21,2 euroon joulukuussa 2022. Kaksiöiden neliövuokrien mediaani puolestaan kipusi 17,7 euroon. Korkeimmat neliövuokrat ovat KTI:n tietokannassa Tampellan alueella, jossa yksiöiden mediaanivuokra oli yli 26 €/m²/kk ja kaksiöiden mediaanineliövuokra 21 euron tuntumassa.