

# Tampereen seudun kiinteistömarkkinat

KESÄKUU 2021



**RAKLI**

## Tampereen seudun kiinteistömarkkinat

*Tampereen seudun kaupankäyntivolyymi ylsi pandemiasta huolimatta puoleen miljardiin euroon vuonna 2020. Asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet korkeina, mutta toimittarakentaminen on hieman hiljentynyt. Vuokramarkkinoilla toimistojen ja liiketilojen tulevaisuudennäkymät ovat kuitenkin hyvin epävarmoja. Näillä kiinteistösektoreilla vuokrien odotetaan laskevan ja vajaakäytön lisääntyvän. Asuntovuokrien nousu on jatkunut ja tuotannollisten tilojen näkymät ovat positiivisia niin kaupankäynnin kuin tilakysynnänkin osalta.*

Tampereen työllisyystilanne heikkeni koronakriisin myötä muun maan tapaan selkeästi vuonna 2020. Pieni negatiivinen käänne Tampereen työllisyyskehityksessä oli alkanut jo ennen koronakriisiä vuoden 2019 puolella, ja kriisi kiihdytti työttömyysasteen nousua voimakkaasti. Tampereen keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2020 työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 15,6 prosenttia, joka oli 4,4 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi lukema. Viime vuoden aikana työttömien työnhakijoiden määrä kasvoi Tampereella yli 4 400 henkilöllä. Muihin yli 100 000 asukkaan kaupunkiin verrattuna Tampereen vuoden 2020 keskimääräinen työttömyysaste oli samaa tasoa kuin Turussa ja Jyväskylässä ja matalampi kuin Lahdessa. Oulussa, Kuopiossa ja pääkaupunkiseudun kaupungeissa työttömyysaste oli Tamperetta matalampi.

Teollisuuden ja viennin näkymät kääntyivät koko maassa laskusuuntaisiksi jo ennen koronan puhkeamista, ja kriisi heikensi tilannetta entisestään. Pandemia iski pahiten palvelualoihin, joiden tilanne synkeni selkeästi vuoden 2020 aikana. Päätoimialoista vain kaupan ala kasvoi vuonna 2020, mutta erot kaupan eri toimialojen välillä ovat suuria. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Suomen bruttokansantuote laski 2,8 prosenttia vuonna 2020, mikä on kuitenkin selkeästi useimpia muita länsimaita parempi lukema.

Ennen kriisiä Pirkanmaan maakunnan arvonlisäys kasvoi tasaisen vahvasti vuosina 2016-2019 noin neljä prosenttia vuodessa. Vuonna 2019 kasvu oli Tilastokeskuksen mukaan 3,9 prosenttia, joka oli samaa tasoa Varsinais-Suomen ja Uudenmaan kanssa, ja muita suuria maakuntia korkeampi kasvulukema. Vuoden 2020 maakuntakohtaisia lukuja ei ole vielä saatavilla.

### **Tampereen seutukunnan tasainen väestönkasvu jatkuu**

Tampereen väestö kasvoi noin 2 900 asukkaalla vuonna 2020. Kasvu oli viime vuonna yhtä voimakasta kuin vuonna 2019, mutta hieman hitaampaa kuin vuosina 2016-2018. Viime vuoden lopulla Tampereella oli Tilastokeskuksen mukaan noin 241 000 asukasta. Väkiluvun kasvu on jatkunut myös Nokialla, Ylöjärvellä, Kangasalla, Lempäälässä ja Pirkkalassa, ja Vesilahden väestönmuutos kääntyi vuonna 2020 hivenen positiiviseksi pitkästä ajasta. Seutukunnan kolmessa muussa kunnassa Hämeenkyrössä, Orivedellä ja Pälkäneellä asukasluvun lasku jatkui. Prosentuaalisesti asukasluvun kasvu oli voimakkainta Nokialla, jossa väkiluku kasvoi 1,6 prosenttia vuonna 2020.

Koko Tampereen seutukunnan väkiluku kasvoi vuoden 2020 aikana yhteensä noin 4 100 hengellä 417 000 asukkaaseen. Kasvua muodostui etenkin maan sisäisestä nettomuutosta, mutta myös

nettomaahanmuutto ja luonnollinen väestönlisäys olivat positiivisia.

## RAKENTAMINEN

### Tampereen asuntorakentamisen volyymit pysyvät korkeina

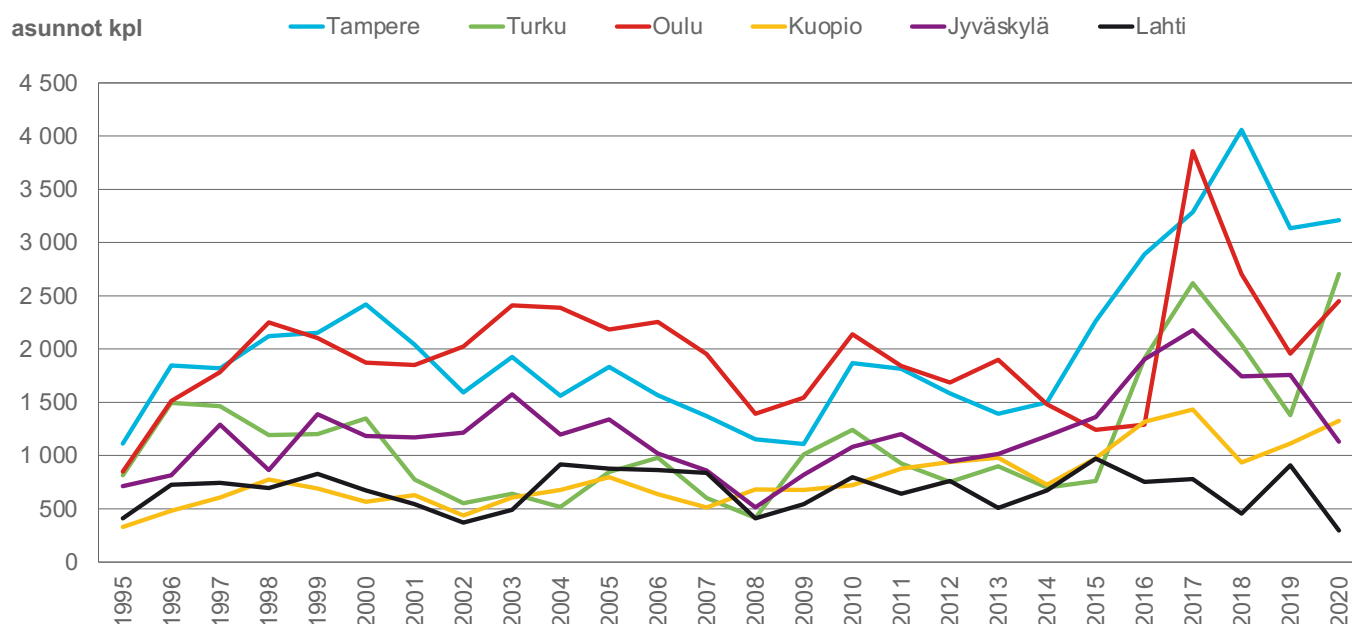
Rakentamisen volyymit ovat koko Suomessa pysyneet suhteellisen korkeina pandemiasta huolimatta, ja myös Tampereella asuntorakentaminen on edelleen aktiivista. Vuonna 2020 Tampereella aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan yli 3 200 asunnon rakentaminen, mikä oli noin kaksi prosenttia edellistä vuotta enemmän, ja 2000-luvun kolmanneksi korkein lukema Tampereella. Asuntoaloitusten määrä oli Tampereella jälleen suurempi kuin muissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä kääntyi vielä vahvempaan

nousuun, sillä niiden määrä nousi edellisvuoden 3 000 asunnosta yli 3 500 asuntoon.

Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta kasvaa edelleen kaikissa Suomen suurissa kaupungeissa. Tilastokeskuksen mukaan Helsingissä, Turussa ja Tampereella vuokra-asuntojen osuus oli vuoden 2019 lopussa jo 48–50 prosenttia asuntokannasta. Helsingissä ja Turussa tämä osuus on aavistuksen verran suurempi kuin Tampereella, mutta kaikissa näissä kolmessa kaupungissa vuokra-asuntojen lukumäärä on jo omistusasuntoja suurempi.

KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan Tampereen seudulla oli vuoden 2021 keväällä rakenteilla yli 1 500 asuntoa taloissa, jotka tulevat kokonaan vuokratyösköön. Rakennuttajina näissä hankkeissa oli monentyyppisiä kotimaisia toimijoita, mutta ei tällä hetkellä juurikaan ulkomaisia sijoittajia. Esimerkiksi useat kotimaiset rahastot rakennuttavat uusia asuntoja Tampereen seudulle,

### Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu





ja myös tuettuja vuokra-asuntoja rakentuu sekä yleishyödyllisten yhtiöiden että kaupungin omistaman VTS-Kotien toimesta eri puolelle Tampereä. Kokonaan vuokratyöön tulevien kohteiden lisäksi myös osa rakennusliikkeiden omasta asuntotuotannosta päättyy vuokra-asunnoiksi yksittäisinä asuntoina tai isompien omistajien vähemmistöomistuksina.

### **Raitiotien rakentaminen loppusuoralla, toimitilarakentamisen volyymit matalahkoja**

Yksi tämän vuosituhannen merkittävimmistä rakennushankkeista Tampereella on valmistumassa, kun raitiotien rakennustyöt on saatu loppusuoralle. Raitiovaunut alkavat liikennöidä Tampereen katukuvassa vuoden 2021 elokuussa. Toinen suuri projekti, rautatieaseman eteläpuolelle kohoava massiivinen Kansi ja Areena -hanke, etenee sekin vauhdilla. Ensimmäinen 16-kerroksinen tornitalo, joka sisältää muun muassa 105 asuntoa, valmistuu loppukesästä, ja nimen UROS LIVE saanut monitoimiareena valmistuu joulukuussa 2021.

Tampereen seudulle valmistui noin 25 000 neliötä uutta toimistotilaa vuonna 2020. Suurimpina hankkeina syksyllä valmistuivat Technopoliks-

en Asemakeskuksen II-vaihe, ja Spondan Ratinan alueelle kehittämä toimitilakiinteistö, jonka pääkäyttäjäksi tuli Elisa Oyj. Toimistorakentaminen on nyt hieman hiljentynyt ja maaliskuussa 2021 oli käynnissä alle 10 000 toimistoneliön rakentaminen lähinnä Kansi ja Areena -hankkeen yhteyteen. Myöhemmin tänä vuonna on alkamassa GO21-toimistokorttelin rakentaminen keskustaan Ratapihkan kadulle. A. Ahlström Kiinteistöt on sijoittajana ja Gofore Oyj päävuokralaisena kohteessa, johon valmistuu 11 000 neliötä vuokrattavaa tilaa vuoden 2023 loppuun mennessä.

Liiketilarakentamisen volyymit ovat hieman toimistorakentamista korkeammalla, vaikka kovin suuria hankkeita ei käynnissä ole. Suurin hanke on eQ Liikekiinteistöjen kehittämä, liikekeskus Kale, joka valmistuu elokuussa Kalevan alueelle. Kale sisältää noin 8 000 neliötä vuokrattavaa alaa. Uusia hotelleja on rakenteilla kaksi: Kansi ja Areena -hankkeen yhteyteen nousee lähes 300 huoneen Lapland Hotelsin operoima hotelli ja Pyynikille Aberdeen Standard Investment kehittää Pyynikin Triכון vanhaan tehdaskiinteistöön 150 huoneen hotellia. Uusia logistiikkakiinteistöjä rakennetaan etenkin Tampereen naapurikuntiin.

## KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

### Tampereen seudun kiinteistökauppavolyymi 500 miljoonaa euroa vuonna 2020

Koko Suomen vuoden 2020 kiinteistökauppavolyymi päättyi KTI:n tilastoissa 5,6 miljardiin euroon. Vuoden ensimmäinen neljännes oli yksi vilkkaimista 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 markkina vilkastui ja nousiin jo noin 1,6 miljardin euron volyymiin, mutta vuoden 2021 alussa kaupankäynti jälleen hidastui.<sup>1</sup>

Toimistokiinteistöt olivat vuonna 2020 jälleen vaihdetuvin kiinteistötyyppi noin kolmanneksen osuudellaan kokonaisvolyyminä. Sijoittajat ovat kuitenkin entistä valikoivampia, ja kauppojen 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 kokonaisvolyyminä. Vuokra-asuntosalkkujen osuus kaupankäyntivolyyminä vuonna 2020 oli 18 prosenttia, ja vuoden 2021 tammi-maaliskuussa jopa yli 40 prosenttia. Liikekiinteistöt ovat jo vuosia olleet sijoittajien epäsuosiossa, kun verkko-kaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos ravistelevat vähittäiskauppaa. Koronapandemia synkensi monien kaupan toimialojen näkymiä entisestään, ja liikekiinteistösektorin kauppavolyymi putosi miljardin euron tuntumaan. Omistajaa vaih-

toivat lähinnä päivittäistavarakaupan sekä big box-tyyppiset kiinteistöt.

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

Vuoden 2020 kiinteistökaupoista 57 prosenttia tehtiin pääkaupunkiseudulla, jonne pääosa ulkomaisesta sijoittajakiinnostuksesta kohdentuu etenkin perinteisillä toimitilakiinteistösektoreilla. Tampereen seutu on useina vuosina ollut pääkaupunkiseudun jälkeen maan toiseksi aktiivisin kaupankäyntialue, ja myös viime vuonna Tampereen seudun noin 500 miljoonan euron kaupankäyntivolyyymi oli muita kasvukeskuksia korkeampi. Tampereen seudun volyymi lähes kaksinkertaistui edellisen vuoden poikkeuksellisen matalista luvuista, mutta jäi kuitenkin vuosia 2017 ja 2018 matalammaksi. Viime vuonna KTI tilastoi lähes 40 yli miljoonan euron kiinteistökauppaa Tampereen seudulla. Miljoonakauppoja tehtiin kaikilla pääkiinteistösektoreilla hotelleja lukuun ottamatta.

### Ulkomaiset sijoittajat ja kotimaiset kiinteistösijoitusrahastot aktiivisimpia ostajia

Osa Tampereen seudun volyyminä muodostui suurista salkku- ja yrityskaupoista, joissa eri puolilla Suomea sijaitsevat kiinteistöt vaihtoivat omistajaa osana isoja salkkukokonaisuuksia. Esimerkiksi vuoden 2020 alussa solmittiin suuri yrityskauppa ruotsalaisten yhteiskuntakiinteistösijoittajien kesken, kun SBB Norden osti Hemfosan.

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

Hemfosa omisti Tampereen seudulla muutamia merkittäviä kiinteistöjä, esimerkiksi 33 000 neliön Mediapoliksen. Ruotsalaiset sijoittajat hankkivat myös liikekiinteistöjä Tampereen seudulta osana isompia salkkukauppoja. Alkuvuodesta 2020 Fastighets AB Balder osti Suomesta 50 000 neliön autokauppakiinteistösalkun, josta pinta-alalla mitattuna noin 40 prosenttia sijaitsi Tampereella. Tukholman pörssiin listattu Cibus Nordic Real Estate AB puolestaan osti Suomesta yli 100 miljoonan euron päivittäistavarakiinteistösalkun, joka sisälsi kohteita myös Tampereen seudulta.

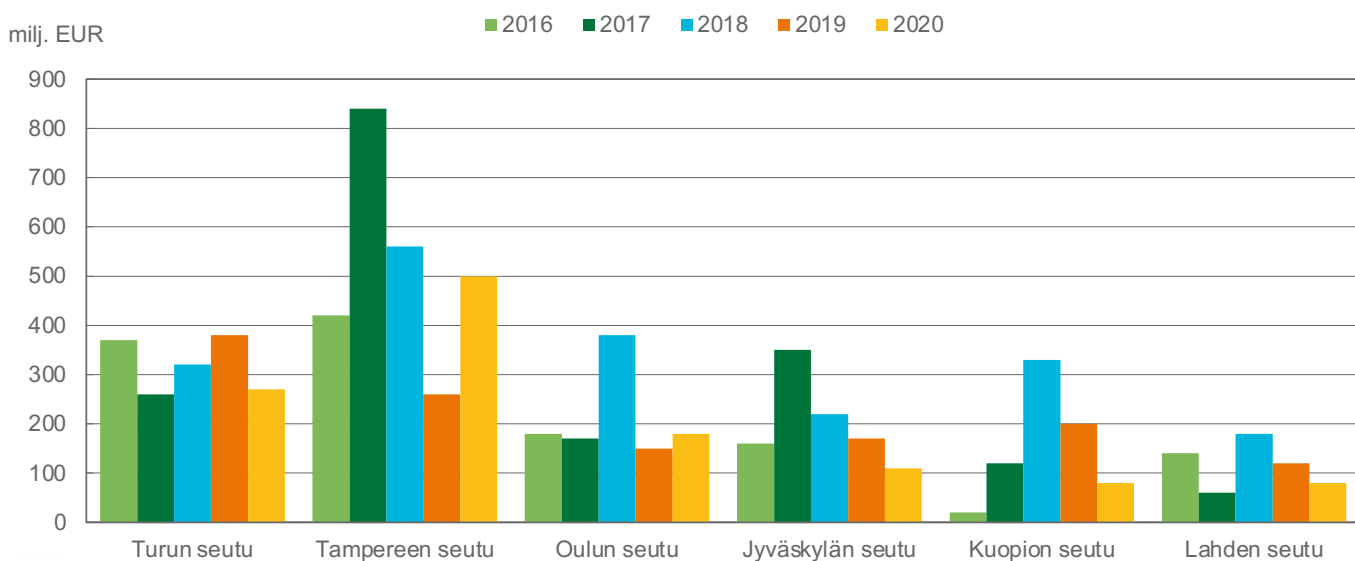
Viime vuoden suurin pelkästään Tampereen seudulle kohdistunut kauppa tehtiin kesällä, kun saksalaisen Quadoro Investment GmbH:n rahasto hankki Hervannasta kaksi Hermian toimistokiinteistöä, joiden vuokrattava kokonaispinta-ala oli noin 30 000 neliötä. Kotimaiset sijoittajat olivat ostajina esimerkiksi Gigahermia-toimistokiinteistön, F-Medin enemmistöosuuden ja SRV:n Kansi ja Areena -hankkeesta myymän osuuden kaupoissa.

Asuntokiinteistöjenkin kaupankäynti on jatkunut aktiivisena Tampereen seudulla. Kotimaisista sijoittajista esimerkiksi United Bankersin, Taalerin, OP Ryhmän ja eQ:n erikoissijoitusrahastot investoivat viime vuonna rakenteilla oleviin asuntohankkeisiin Tampereella. Uusi ulkomainen sijoittajakin saatiin jälleen Tampereen asuntomarkkinoille, kun M&G European Property Fund osti joulukuussa YIT:n ja Ålandsbankenin yhteisyritykseltä ÅB Kodit Ky:ltä yli 600 vuokra-asunnon salkun, joka sisälsi asuntoja myös Tampereelta.

### Toimistojen ja liikekiinteistöjen kaupankäynnin odotetaan laskevan

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammatilaisten odotuksia useilla vuosittaisilla barometrikyselyillä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja täydentävää näkemystietoa toimialan markkinakehityksestä. Valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa<sup>2</sup> kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien

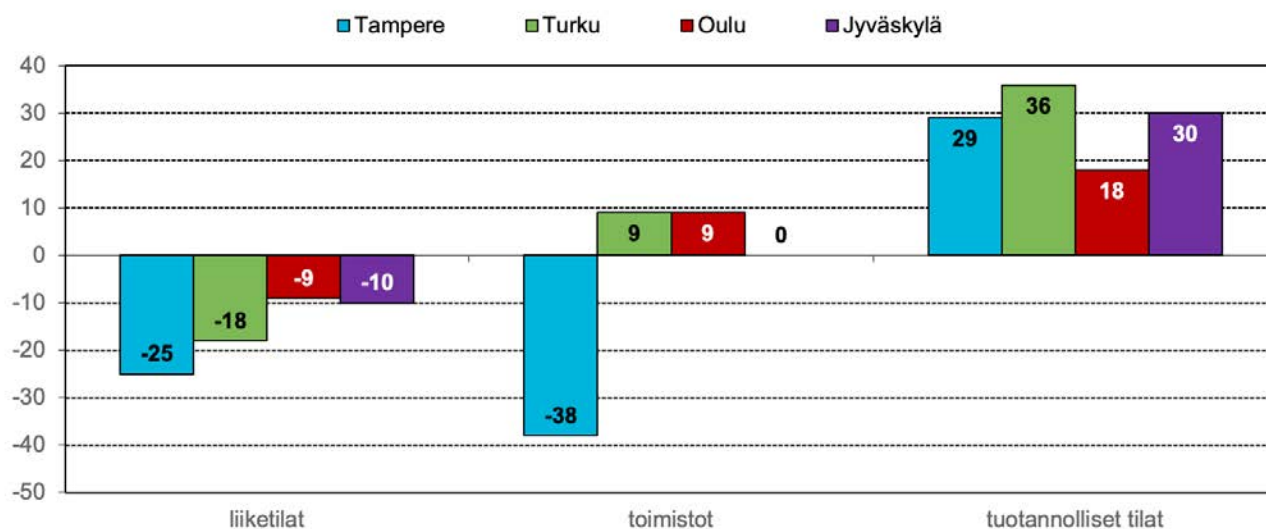
## Kiinteistökauppavolyymi pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

<sup>2</sup> KTI toteuttaa yhteistyössä RAKLIN kanssa kahdesti vuodessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Barometriin vastasi huhtikuussa 2021 54 asiantuntijaa.

## 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 ennakoivat toimitilakauppojen volyymin kasvavan.

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2021

kehityksestä notkahtivat jyrkästi viime keväänä, mutta palasivat syksyllä lähes koronaa edeltävälle tasolle. Kevään 2021 kyselyssä odotukset voimistuivat edelleen, eli kiinteistöt kiinnostavat sijoittajia tilanteen epävarmuudesta huolimatta, kun pääomia on markkinoilla paljon ja korkotaso pysyy matalana. Sijoittajakiinnostuksen arvioidaan viime vuoden tavoin kohdentuvan kasvavirraltaan turvallisimpiin kiinteistöihin, kuten parhaisiin toimistokiinteistöihin, suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, yhteiskuntakiinteistöihin ja moderneihin logistiikkakiinteistöihin.

Tammikuussa 2021 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa<sup>3</sup> Tampereen paikalliset vastaajat ennakoivat liike- ja toimistokiinteistöjen sijoittajakysynnän laskevan tulevan vuoden aikana, mutta tuotannollisissa kiinteistöissä vahvistuvan.

Liikekiinteistöjen kaupankäyntinäkömät olivat saman kyselyn mukaan negatiivisia myös Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla, mutta Tampereen saldoluku (-25) oli hieman negatiivisempi kuin näissä muissa kasvukeskuksissa. Tuotannollisten kiinteistöjen näkömät olivat puolestaan kaikilla näillä seuduilla positiivisia. Suurin ero muihin kaupunkeihin oli toimistojen kaupankäynti-odotuksissa, sillä Tampereella jopa puolet vastaajista arvioi toimistojen kaupankäynnin laskevan, kun taas kaikissa muissa kaupungeissa saldoluvut olivat nollan tuntumassa tai hieman positiivisia.

### Prime-toimistojen ja liiketilojen tuottovaatimukset melko ennallaan

Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimuksissa nähtiin keväällä 2020 koronapandemian aiheut-

<sup>3</sup> KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin tammikuussa 2021 yhteensä 46 vastausta. Tampereen seudulta Alueelliseen barometriin vastasi 11 kiinteistöalan asiantuntijaa.



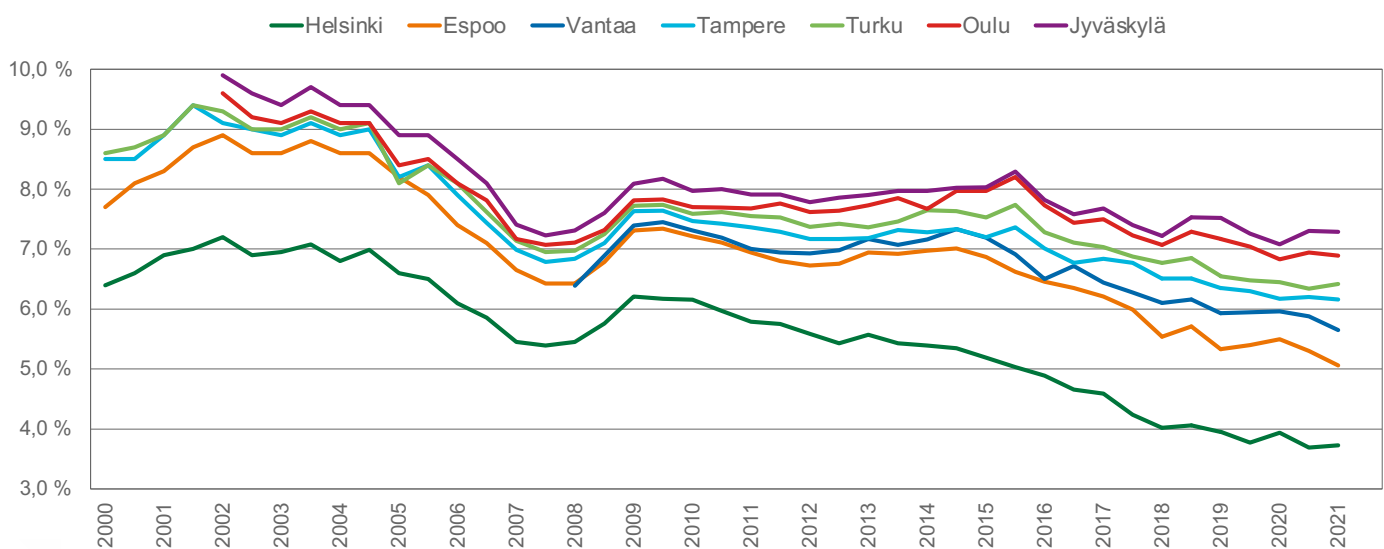
taman shokin seurauksena useissa kaupungeissa pieni hyppäys. Tilanteen rauhoituttua kesän ja syksyn aikana parhaiden kohteiden tuottovaatimukset palasivat voimakkaan sijoituskysynnän siivittämänä etenkin pääkaupunkiseudulla korona edeltävälle tasolle, paikoin jopa sen alapuolelle. Talven aikana parhaiden kohteiden tuottovaatimuksissa ei nähty suuria muutoksia. Kevään 2021 RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan hyvälaatuisten asunto- ja toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset arvioitiin 3,5 ja 3,7 prosenttiin. Liikekiinteistöiltä Helsingin keskustassa edellytettiin puolestaan 4,7 prosentin nettotuottoa. Parhaiden ja riskillisemmiksi koettujen kohteiden tuottovaade-erot ovat kasvaneet pandemian myötä entisestään.

Tampereella prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat pysyneet tasaisina koko pandemian ajan. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Tampereen keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimuksen sekä viime että tänä keväänä noin 6,2 prosenttiin.

Tammikuussa Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneiden paikallisten asiantuntijoiden arvio Tampereen keskusta-alueen toimistojen tuottovaatimuksesta oli puolestaan hivenen korkeampi, 6,4 prosenttia. Hatanpäällä keskimääräinen arvio toimistojen tuottovaatimuksesta laski edelleen ja vastausten keskimääräinen arvio oli nyt vain hieman keskustaa korkeampi, 6,7 prosenttia. Liikekiinteistöissä keskustan keskimääräinen tuottovaatimus Alueellisessa toimitilabarometrissa nousi hieman 6,7 prosenttiin, kun taas Lielahden liikekiinteistöjen tuottovaatimus laski 7,2 prosenttiin. Näillä kaikilla toimisto- ja liikeosamarkkinoilla Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat tuottovaatimusten nousevan 0,1-0,3 prosenttiyksikköä vuoden 2021 aikana. Tampereen seudun laadukkaiden teollisuus- ja varastokiinteistöjen keskimääräiset tuottovaatimukset ovat puolestaan laskeneet selvästi 8,5 prosentin paikkeille.

Sijainniltaan ja laadultaan parhaissa kiinteistöissä tuottovaatimukset voivat olla selvästi näiden keskiarvojen alapuolellakin. Myös esimerkiksi pit-

## Prime-toimistojen nettotuottovaatimukset



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri



kät vuokrasopimukset vakavaraisten vuokralaisten kanssa laskevat sijoituksen riskiä ja sen myötä tuottovaatimusta.

### **Tampereella sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto koko maan keskiarvoa korkeampi**

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

prosentin kokonaistuoton myös pandemiavuonna.

Tampereen seudullakin kokonaistuotto laski edellisistä vuosista 4,7 prosenttiin vuonna 2020. Nettotuottoaste laski 4,4 prosenttiin, joka oli lähellä koko maan keskiarvoa, mutta lievästi positiivisen arvomuutoksen ansiosta Tampereen seudun tuotot olivat maan keskiarvoa korkeammat. Asuntojen ja toimistojen tuotot olivat lähellä koko maan keskiarvoa, mutta liikekiinteistöjen kokonaistuotto oli Tampereen seudulla korkeampi, vaikka Tampereellakin liikekiinteistöjen arvoja laskettiin selvästi. Sekä toimistoissa että liikekiinteistöissä nettotuotot laskivat edellisestä vuodesta voimakkaasti.

<sup>4</sup> KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvomuutoksesta. Vuoden 2020 aineistossa oli Tampereen seudulta mukana 198 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 2,2 miljardia euroa. Nämä kiinteistöt olivat lähinnä toimisto-, liike- ja asuinkiinteistöjä.

## **VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ**

### **Toimitilavuokramarkkinoilla on epävarmuutta**

Koronakriisi on kasvattanut tilakysyntään liittyvää epävarmuutta etenkin toimisto- ja liiketilamarkkinoilla. Etätyö on tyhjentänyt toimistot ja moni yritys pohtii tulevia toimitilarpeita 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. Liiketilavuokramarkkinoilla päivittäistavaraan, kodin tarvikkeisiin ja sisustamiseen liittyvät kaupan alat ovat parhaiten selvinneet koronakriisistä.

Isossa kuvassa koronan vaikutukset tulevat toimitusmarkkinoilla näkymään vasta tulevina vuosina. Nykyisessä epävarmassa tilanteessa moni

yritys vielä pohtii tulevia toimintamallejaan ja tilatarpeitaan ja lykkää tilaratkaisuja koskevia päätöksiä. Koronakriisin seurauksena esimerkiksi tilojen terveellisyys ja turvallisuus noussevat entistä tärkeämmiksi, ja tilojen väljyyteen, ilmanvaihtoon, hygieniaan ja muihin terveellisyysnäkökohtiin kiinnitetään entistä suurempaa huomiota. Tämänhetkisen käsityksen mukaan toimitilaa tarvitaan tulevaisuudessa entistä vähemmän.

### **Toimistojen ja liiketilojen vajaakäytön odotetaan kasvavan**

Tampereen toimistojen vajaakäyttöaste kääntyi uuteen nousuun vuonna 2020. Catellan mukaan vajaakäyttöaste nousi vuoden 2020 aikana 9,7 prosentista 11,7 prosenttiin, joka vastaa noin 109 000 tyhjää toimistoneliötä. Myös KTI:n vuokratietokannassa suurten sijoittajien kiinteistösalkuissa Tampereen

toimistojen käyttöaste laski 87,3 prosenttiin vuoden 2020 syyskuussa. Vuotta aiemmin käyttöaste oli lähes kolme prosenttiyksikköä korkeampi.

Liiketilojen osalta suunta on ollut epävarmasta taloustilanteesta huolimatta päinvastainen. Vuonna 2019 Tampereen liiketilojen vajaakäyttöaste kasvoi Catellan mukaan Tampereella noin kahdella prosenttiyksiköllä, mutta vuonna 2020 vajaakäyttöaste laski 6,5 prosentista 5,2 prosenttiin. Pandemia on koetellut liiketiloja, mutta toisaalta Tampereen keskustan liiketiloja vuosia haitanneet raitiotien rakennustyöt ovat saatu viimein lähes valmiiksi eikä uutta liiketilaa ole juurikaan rakennettu kaupunkiin. KTI:n vuokratietokannassa koko Tampereen liiketilojen käyttöaste pysyi ennallaan syksyn 2019 ja syksyn 2020 välisenä aikana vajaassa 93 prosentissa.

Tilakysynnän ja vajaakäytön näkymät olivat tammikuisessa Alueellisessa toimitilabarometrissa samansuuntaisia kuin kaupankäyntivolyymiodotukset, eli toimistojen ja liiketilojen osalta negatiivisia, mutta tuotannollisissa tiloissa positiivisia.

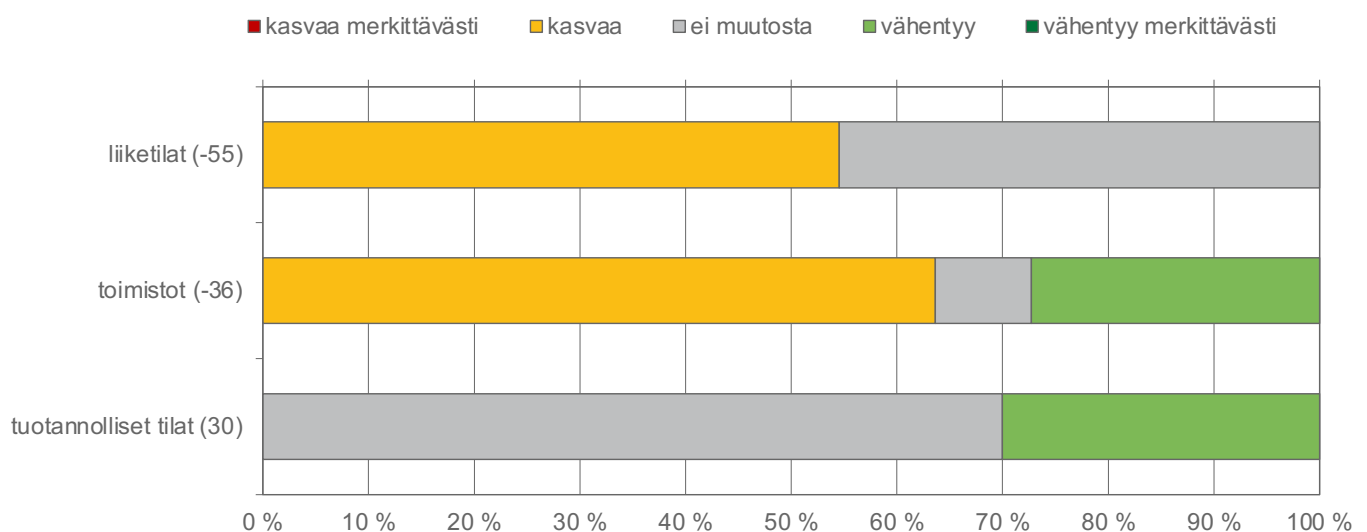
Liiketiloissa yli puolet barometrin vastaajista ennakoivat tyhjän tilan määrän kasvavan, eikä vajaakäytön vähenemiseen uskonyt yksikään vastaaja. Toimistotiloissa yli 60 prosenttia vastaajista arvioi tyhjän tilan määrän kasvavan, mutta toisaalta noin neljännes ennakoivat tyhjän tilan määrän vähenemistä. Tuotannollisissa tiloissa tyhjän tilan määrän arvioidaan pysyvän ennallaan tai vähenevän, ja tilakysynnän lisääntyvän.

### Liiketilavuokrien odotetaan laskevan

Keskustan liiketilojen vuokratasot ovat Tampereella pysyneet suunnilleen ennallaan kuluneen vuoden aikana. KTI:n vuokratietokannan mukaan Kyttälän ja Tammerkosken alueilla liiketilojen mediaaninelövuokra oli viime syksynä noin 27 euroa ja yläkvartiili noin 46 euroa, ja nämä tunnusluvut olivat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Tammikuisessa barometrissa paikalliset asiantuntijat arvioivat keskustassa sijaitsevan hyvälaatuisen prime-liiketilankeskimääräisen vuokratason noin 47 €/m<sup>2</sup>/kk tasolle.

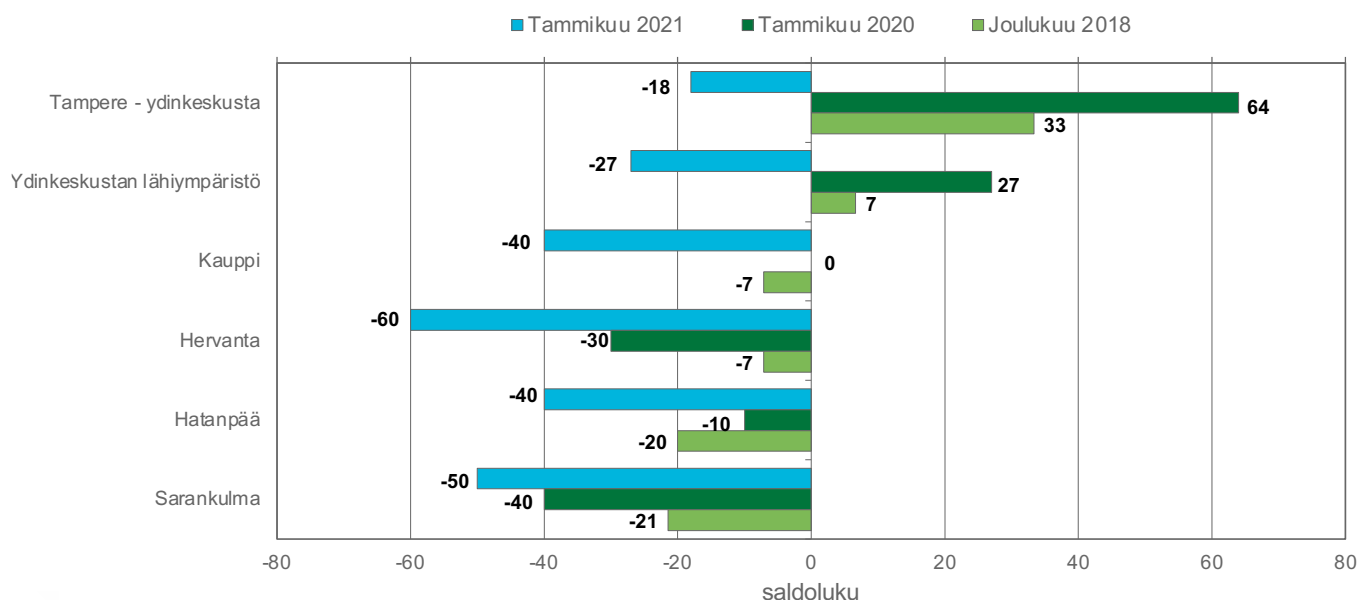
## Tyhjien tilojen määrän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Tampereen seudulla

Saldoluvut suluissa tilatyypin perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2021

## Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



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

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2021

Liiketilojen vuokraodotukset synkenivät lähes kaikilla Tampereen liiketila-alueilla pandemian myötä. Alueellisessa toimitilabarometrissa saldoluvut olivat ympäri Tampereen seutua edellistä talvea negatiivisempia. Ydinkeskustassa 45 prosenttia vastaajista arvioi liiketilavuokrien laskevan vuoden 2021 aikana, ja loput odottivat vuokrien pysyvän ennallaan, joten saldoluku tippui -45:een edellisen talven -10:stä. Ainoa osamarkkina, jossa vuokraodotusten saldoluku oli yhä positiivinen, joskin edellistä vuotta matalampi, oli Partolan alue Pirkkalassa.

### Keskustan toimistovuokrat pitäneet pintansa

Toimistovuokrien kehitysnäkymät ovat alavireisiä kaikissa suurissa kaupungeissa ainakin lähitulevaisuudessa. Valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa sekä toimisto- että liiketilavuokrien kehitysodotusten saldoluvut ovat olleet negatiivi-

sia kaikissa suurissa kaupungeissa kevästä 2020 lähtien, eli vuokrien laskua odottaa useampi vastaaja kuin niiden nousua. Myös Alueellisessa toimitilabarometrissa toimistovuokrien kehitysodotukset kääntyivät vuoden 2020 aikana negatiivisiksi kaikilla Tampereen osamarkkinoilla. Tammikuun 2021 Alueellisessa toimitilabarometrissa Tampereen ydinkeskustassakin suurempi osuus vastaajista arvioi toimistovuokrien laskevan, ja saldoluku tippui lukemaan -18 edellisen vuoden +64:stä. Muilla alueilla vielä suurempi osuus vastaajista arvioi toimistovuokrien laskevan. Negatiivisin saldoluku oli Hervannan alueella, -60.

Parhaiden toimistotilojen vuokratasot ovat negatiivisista odotuksista huolimatta pitäneet Tampereella pintansa. Alueellisen barometrin vastaajien keskimääräinen arvio Tampereen keskustan prime-toimistovuokrasta ylsi tuoreimmassa kyselyssä 20,6 €/m<sup>2</sup>/kk tasolle, kun edellisenä talvena vastaava lukema oli 20,7 €/m<sup>2</sup>/kk. RAKLI-KTI



Toimitilabarometrissa valtakunnalliset kiinteistöalan ammattilaiset arvioivat huhtikuussa 2021 Tampereen keskimääräisen prime-toimistovuokran yli 22 euroon. Myös KTI:n vuokratietokannassa keskimääräiset toimistovuokratasot ovat pysyneet pitkälti ennallaan Tampereen eri toimistoalueilla kuluneen vuoden aikana. Esimerkiksi Ratinan alueella toimistojen mediaanineliövuokra oli syyskuussa 2020 edellisen vuoden tavoin noin 18,5 euroa.

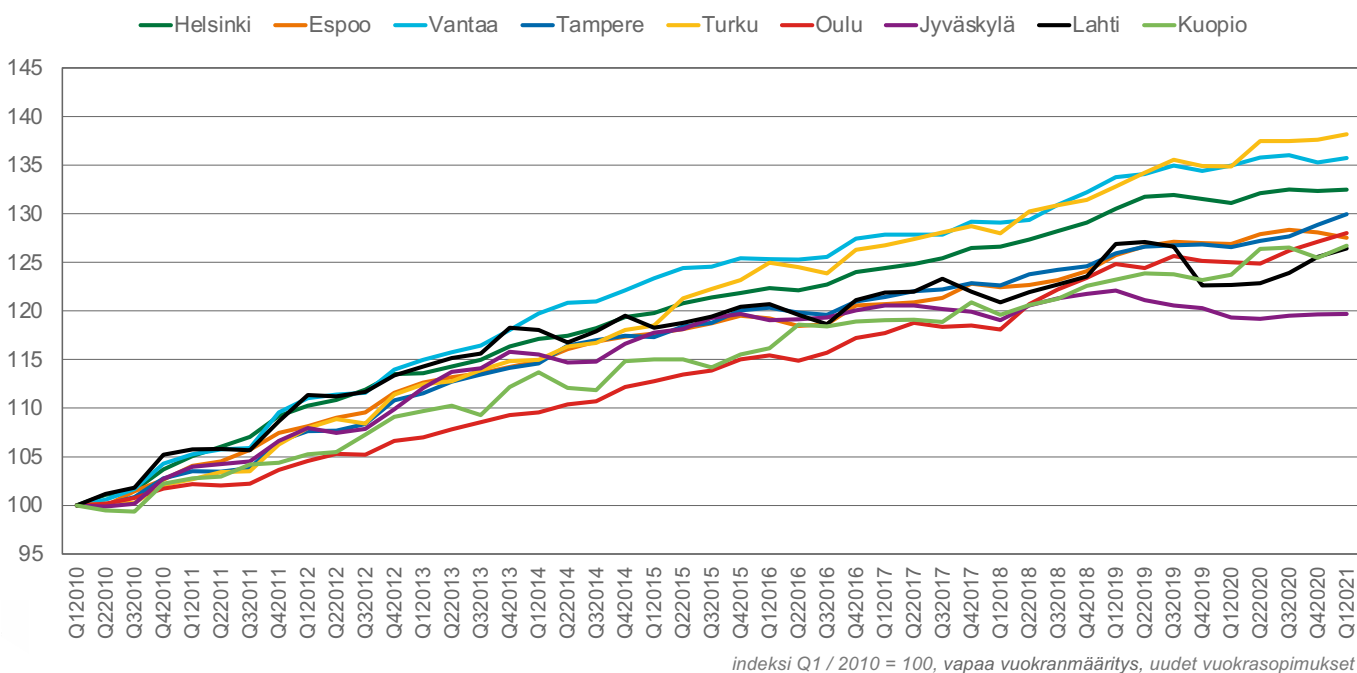
Tuotannollisten tilojen vuokratasojen odotetaan puolestaan pysyvän enimmäkseen ennallaan joka puolella Tampereen seutua. Barometrissa positiivisin saldoluku (+25) oli Pirkkalassa kehätien varrella. Suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousevan myös Lielahdessa ja Lempäälän Marjamäen alueella.

### **Tampereen asuntovuokrien nousu jatkuu**

Asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut parin viime vuoden aikana useimmissa suurissa kaupungeissa vilkkaan uudisrakentamisen myötä. Tampereellakin asuntovuokrien muutos oli lähellä nollaa kevään 2019 ja syksyn 2020 välisenä aikana, mutta viime talvena vuokrat nousivat taas voimakkaammin. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi osoitti maaliskuun 2020 ja maaliskuun 2021 välisenä ajanjaksona Tampereella 2,7 prosentin vuosinousua. Kehitys oli melko tasaista eri huoneistotyypeissä, sillä sekä yksiöissä, kaksioissa että suuremmissa asunnoissa Tampereen indeksit nousivat vuositasolla 2-3 prosenttia. Nousu oli voimakkainta kaksioissa, joissa indeksi nousi kuluneen vuoden aikana 3,0 prosenttia.



## KTI Asuntovuokraindeksit kaupungeittain



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Muista suurista kaupungeista asuntovuokrien vuosinousu oli myös Lahdessa, Turussa, Oulussa ja Kuopiossa 2–3 prosentin paikkeilla, mutta pääkaupunkiseudulla ja Jyväskylässä uusien asuntovuokrien vuosinousu jäi alle yhteen prosenttiin.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Tampereella yksiöiden mediaanineliövuokra nousi 20,3 euroon keväällä 2021 ja kaksioiden neliövuokra puolestaan 15,3 euroon. Uusissa, viimeisten kuuden kuukauden aikana solmituissa vuokrasopimuksissa yksiöiden mediaanineliövuokra oli 20,8 euroa, joka oli samaa tasoa kuin vuotta aiemmin. Kaksioissa uusien sopimusten neliövuokrataso nousi yli 0,4 eurolla 15,8 euroon. Korkeimmillaan Tampereen asuntovuokrat ovat ydinkeskustan lähistöllä sijaitsevilla kaupungi-

nosissa, joissa yksiöiden mediaanineliövuokra on jopa 25 euroa ja kaksioissakin 20 euron tuntumassa.

Asuntomarkkinoiden asiantuntijat arvioivat asuntovuokrien nousun jatkuvan Tampereella, jopa hieman muuta maata voimakkaampana. Maaliskuussa toteutetussa RAKLIn Vuokra-asuntobarometrissa Tampereen seudun pienten asuntojen vuokraodotukset nousivat pääkaupunkiseudun kaupunkienkin yläpuolelle. Tampereella 46 prosenttia vastaajista odotti pienten asuntojen vuokrien nousevan, ja viidennes laskevan, joten vuokraodotusten saldoluku oli +26. Suurissa asunnoissa Tampereen vuokraodotusten saldoluku oli +13, joka oli neljänneksi korkein saldoluku Helsingin, Turun ja Espoon jälkeen.