

Oulun seudun kiinteistömarkkinat

HUHTIKUU 2021



RAKLI

Oulun seudun kiinteistömarkkinat

Oulun kiinteistömarkkinoilla koronavuosi 2020 näkyi muun maan tapaan ennen kaikkea epävarmuuden lisääntymisenä. Toimisto- ja liiketiloissa arviot sekä vuokrien että tilakysynnän kehityksestä ovat negatiivisia. Kiinteistökauppavolyymi nousi kuitenkin edellisvuodesta suurten salkkukauppojen ansiosta, ja asuntorakentamisen volyymit kääntyivät uuteen nousuun.

Koronapandemia muutti Suomen ja koko maailman talouden näkymiä kertaheitolla alkuvuodesta 2020 alkaen. Teollisuuden ja viennin näkymät kääntyivät koko maassa laskusuuntaisiksi jo ennen koronan puhkeamista, ja kriisi heikensi tilannetta entisestään. Koronapandemia iski pahiten palvelualoihin, joiden tilanne synkkeni 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 2,9 prosenttia vuonna 2020, mikä on kuitenkin selkeästi useimpia muita länsimaita parempi lukema.

Pohjois-Pohjanmaan maakunnan arvonlisäys oli vuosina 2014–2015 negatiivinen, mutta vuosina 2016–2019 kehitys on ollut positiivista. Vuonna 2019 Pohjois-Pohjanmaan maakunnan arvonlisäys kasvoi Tilastokeskuksen mukaan 3,5 prosenttia. Suurimmista maakunnista myös Uudenmaan, Varsinais-Suomen, Pirkanmaan ja Pohjois-Savon maakunnissa arvonlisäyksen kasvu oli tuolloin samaa tasoa, 3–4 prosenttia. Päijät-Hämeessä ja Keski-Suomessa kasvu oli puolestaan pienempää. Vuoden 2020 lukuja ei ole vielä saatavilla.

Työllisyystilanne heikkeni Oulussa muun maan tapaan selkeästi vuonna 2020. Oulun vuoden 2020 keskimääräinen työttömyysaste oli työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 14,5 prosenttia, mikä on 3,1 prosenttiyksikköä edellistä vuotta heikompi lukema. Oulun työttömi- en työnhakijoiden määrä oli joulukuussa 2020 yli

2 600 henkilöä suurempi kuin joulukuussa 2019. Työttömyys kasvoi kuitenkin Oulussa vähemmän kuin useimmissa muissa suurissa kaupungeissa. Yli 100 000 asukkaan kaupungeista vain Kuopiossa työllisyystilanne heikkeni vähemmän kuin Oulussa.

Oulun ja Kempeleen nettomuutto selvästi positiivinen

Oulun seutukunnan väestönkasvu jatkui vuonna 2020 vahvana, ja hieman kiihtyi edellisvuodesta. Koko seutukunnassa asui viime vuoden lopulla ennakkotietojen mukaan noin 255 000 asukasta, mikä on noin 2 400 asukasta enemmän kuin vuotta aiemmin. Eniten kasvua muodostui luonnollisesta väestönlisäyksestä (+1018 henkilöä), ja myös maan sisäinen nettomuutto (+770) ja nettomaahanmuutto (+632) olivat seutukunnassa positiivisia.

Oulun kaupungin väkiluku kasvoi viime vuonna vajaalla 2 000 asukkaalla noin 207 400 henkilöön. Väkiluku kasvoi Oulun seutukunnassa myös Kempeleen, Limingan ja Lumijoen kunnissa. Muhoksella, Tyrnävällä ja Hailuodolla puolestaan tilastoitiin pieni negatiivinen väestönkehitys. Oulun seutuun lasketaan usein kuuluvaksi myös noin 10 000 asukkaan Ii, vaikka se sijaitseekin viereisessä Oulunkaaren seutukunnassa. Iissä pari vuotta kestänyt negatiivinen väestönkehitys kääntyi pienen nousuun vuonna 2020. Etenkin noin 19 000 asukkaan Kempeleessä väestönkasvu jatkuu voimakkaana – siellä väkiluku kasvoi edellisvuoden tavoin 2,4 prosentilla. Kempele houkuttelee Oulun

tavoin väkeä muista alueen kunnista, sillä maan sisäinen nettomuutto oli näissä kahdessa kunnassa selkeästi positiivinen, kun taas useimmissa muissa Oulun seudun kunnissa nettomuutto jäi negatiiviseksi.

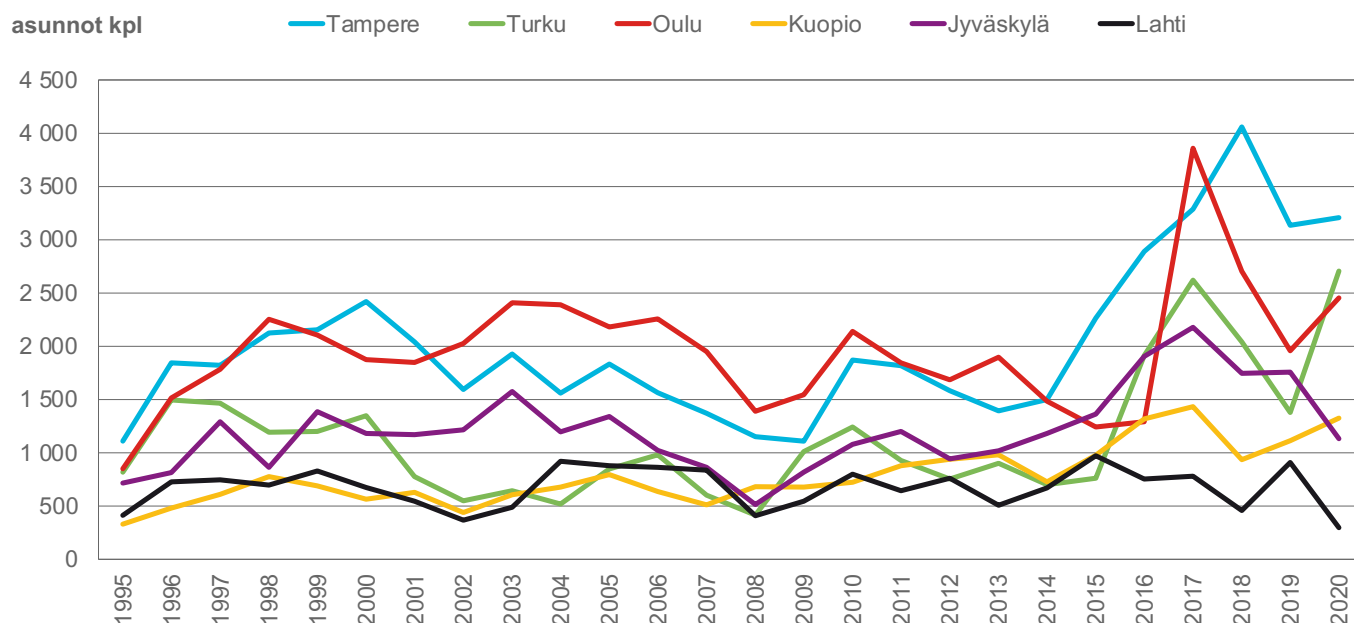
Asuntoaloitukset kääntyivät uuteen nousuun

Asuntorakentamisen volyyymeissa Oulu on ollut tällä vuosituhanella Tampereen ohella pääkaupunkiseudun ulkopuolisen Suomen vilkkain kaupunki. Sekä 2000- että 2010-luvuilla Oulussa aloitettiin noin 20 000 uuden asunnon rakentaminen. Vuonna 2019 aloitettujen asuntojen lukumäärä laski Oulussa selkeästi edellisvuosien huipputasolta, mutta vuonna 2020 käyrä kääntyi jälleen nousuun. Viime vuonna Oulussa aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan noin 2 450 asunnon rakentaminen, eli noin 25 prosenttia edellistä vuotta

enemmän. Myönnettyjen lupien määrä nousi parilla prosentilla edellisvuodesta reiluun 2 300 asuntoon. Sekä aloitettujen asuntojen että myönnettyjen lupien määrissä Turku ohitti viime vuonna Oulun, joten Oulu oli Tampereen ja Turun jälkeen kolmossijalla pääkaupunkiseudun ulkopuolisista kaupungeista.

Vuokra-asuntojen osuus on viime vuosina ollut uudisrakentamisessa merkittävä kaikissa suurissa kaupungeissa, ja myös Oulussa vuokra-asuntokanta jatkaa kasvuaan. Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta nousi Oulussa Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2019 yli 41 prosenttiin asuntokannasta. Tällä hetkellä Oulussa rakenteilla olevissa vuokra-asuntohankkeissa on rakennuttajina sekä vapaarahoitteisia että valtion tukemia vuokra-asuntoja rakennuttavia toimijoita. Esimerkiksi kaupungin vuokrataloyhtiöllä Sivakalla on parhaillaan käynnissä useita vuokra-asuntohankkeita.

Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu



Oulun keskustassa useita rakennushankkeita

Viime vuoden aikana Ouluun valmistui muutama uusi toimitilarakennus, joista suurin oli Technopoliksen Sepänsäde-kampuksen laajennusosa ydinkeskustassa. Uusi rakennus sisältää noin 8 400 neliötä vuokrattavaa alaa, ja kasvatti kampuksen kokonaisalan yli 19 000 neliöön. Keskusta-alueella on muutenkin ollut aktiviteettia, sillä alueella on tehty muutama merkittävä peruskorjaushanke ja 130 huoneen Torihotelli on rakenteilla torin laidalle. Hotellihanke on viivästynyt pahasti ja kaupunki on asettanut rakentamisen takarajaksi sakon ja vuokrasopimuksen purkamisen uhalli kesäkuun 2022. Torikadulla Senaatti-kiinteistöjen rakennuttaman uuden oikeustalon rakennustyöt ovat juuri alkamassa.

Puretun vanhan virastotalon paikalle rakennettavan oikeustalon uudisosan laajuus on noin 9 100 neliötä, ja lisäksi samassa korttelissa sijaitsevaa oikeustalon vanhempaa osaa saneerataan. Pekurin kauppakorttelin kehittäminen ja vuokraus etenee, ja Stockmannin lähdön jälkeen vajaakäytöstä kärsineistä tiloista on maaliskuun lopulla vuokrattuna jo noin 75 prosenttia. Myös asuntorakentaminen on keskusta-alueella vilkasta.

Liiketilarakentaminen on keskittynyt pienehköihin liikerakennuksiin, joita on noussut viime vuosina eri puolille Oulua. Tällä hetkellä rakenteilla on esimerkiksi uusi Motonet Ritaharjun alueelle. Siklatilat on aloittamassa 3 500 neliön Tokmannin rakentamisen Ruskoon.

KIINTEISTÖSIIJOITUSMARKKINAT

Kiinteistökauppavolyymi putosi 13 prosenttia vuonna 2020

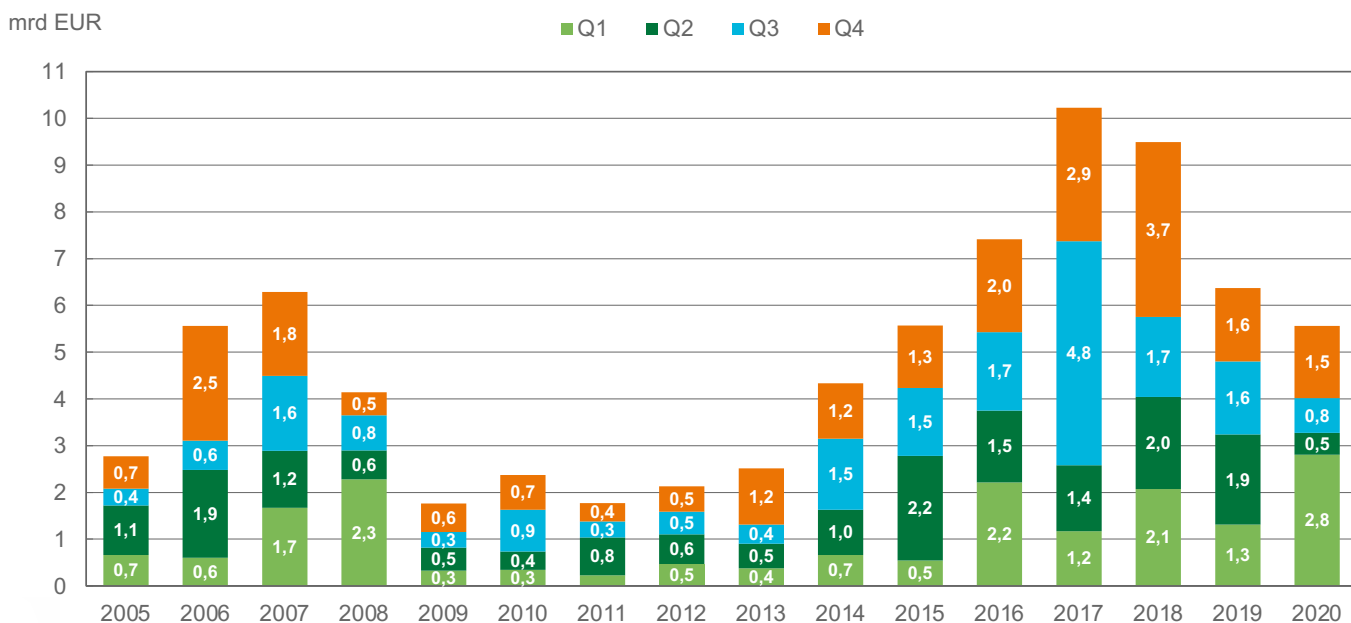
Koko Suomen vuoden 2020 kiinteistökauppavolyymi päättyi KTI:n tilastoissa 5,6 miljardiin euroon. Vuoden ensimmäinen neljännes oli yksi vilkkaimmista vuosikvartaaleista ikinä, ja sen osuus koko vuoden kaupoista oli noin puolet. Koronapandemia ja sen aiheuttamat matkustus- ja muut rajoitukset hyydyttivät kaupankäynnin keväällä lähes kokonaan, ja vuoden toinen ja kolmas neljännes jäivät kauppavolyymiltään hyvin mataliksi. Vuoden viimeisellä neljänneksellä noustiin jälleen noin 1,5 miljardin euron volyymiin.¹

Toimistokiinteistöt olivat jälleen vaihdetuun kiinteistösektori noin kolmanneksen osuudellaan kokonaisvolyyminä. Sijoittajat ovat kuitenkin entistä valikoivampia, ja kauppohen kohteena oli pääosin moderneja, hyvä sijaintisia arvokohteita tai toisaal-

ta vanhempia, peruskorjattavaksi tai jopa toiseen käyttötarkoitukseen muutettavaksi hankittuja kehityskohteita. Hyvien toimistojen ohella sijoittajien kiinnostus kohdentui julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittuihin yhteiskuntakiinteistöihin, joiden osuus nousi muutamien suurten yritys- ja salkkukauppojen siivittämänä 23 prosenttiin kokonaisvolyyminä. Vuokra-asuntosalkkujen osuus kaupankäyntivolyyminä oli 18 prosenttia.

Liikekiinteistöt ovat jo vuosia olleet sijoittajien epäsuosiossa, kun verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos ravistelevat vähittäiskauppaa. Koronapandemia synkensi monien kaupan toimialojen näkymiä entisestään, ja liikekiinteistösektorin kauppavolyymi putosi miljardin euron tuntumaan. Omistajaa vaihtoivat lähinnä päivittäistavarakaupan sekä big box -tyyppiset kiinteistöt.

Kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI Transaktioseuranta

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

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

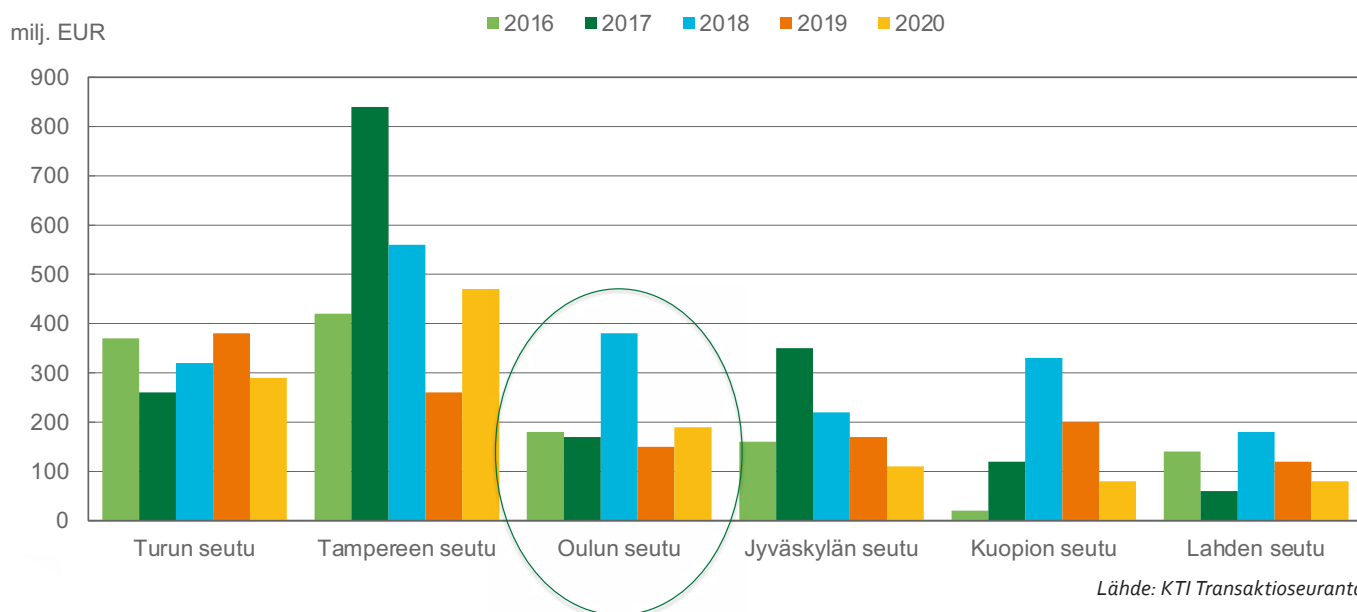
Oulun seudulla suuret salkkukaupat kasvattivat kiinteistökauppavolyymia

Vuoden 2020 kiinteistökaupoista 57 prosenttia tehtiin pääkaupunkiseudulla, jonne pääosa ulkomaisesta sijoittajakiinnostuksesta kohdentuu etenkin perinteisillä toimitilakiinteistösektoreilla. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella Tampere ja Turku ylläpitävät asemaansa seuraavassa kategoriassa 300–500 miljoonan euron keskimääräisillä vuosivolyymeillaan. Suurista kaupunkiseuduista Oulu oli kuitenkin viime vuonna Tampereen ohella ainoa, jossa kaupankäyntivolyymi nousi edellisvuodesta. KTI tilastoi vuonna 2020 Oulun seudulla noin 180 miljoonan euron verran merkittäviä kiin-

teistökauppoja, kun vuonna 2019 vastaava luku oli 150 miljoonaa euroa. Kaupankäyntivolyymi on ollut Oulun seudulla viime vuosina tasainen, sillä volyyymi on asettunut vuodesta 2015 lähtien 150–200 miljoonan euron välille, lukuun ottamatta vuoden 2018 poikkeuksellisen korkeaa volyyymia.

Oulun seudun viime vuoden kiinteistökauppavolyymi muodostui suurimmaksi osin suurista salkku- ja yrityskaupoista, joissa etenkin monet asunto- ja yhteiskuntakiinteistöt vaihtoivat omistajaa osana isoja salkkukokonaisuuksia. Alkuvuodesta solmittiin kaksi suurta yrityskauppaa, joissa oli mukana merkittävä määrä oululaiskiinteistöjä. Belgialaisen Aedifican tytäryhtiö Aureit Holding osti Hoivatilat Oyj:n kaikki osakkeet ja veti yhtiön pois pörssistä. Oululaistaustainen Hoivatilat omistaa useita yhteiskuntakiinteistöjä, esimerkiksi hoiva- ja päiväkotikohteita Oulun seudulla. Toisen merkittävä yrityskauppa tehtiin ruotsalaisten yhteiskuntakiinteistösijoittajien kesken, kun SBB Norden osti Hemfosan. Hemfosa omisti Oulun seudulla esimerkiksi Kontinkankaalla sijaitsevan Medipoloksen ja useita päiväkotikiinteistöjä.

Kiinteistökauppavolyymi pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa



Miljoonaluokkaan yltäneitä yksittäisten kiinteistöjen kauppvoja tehtiin Oulussa viime vuonna vain muutama. Varma myi kesällä Oulun keskusta-alueella sijaitsevan Kuntotalon yksityiselle sijoittajalle. Kuntoutuskäytössä oleva kohde on vuokrattu Vervelle, ja sen vuokrattava pinta-ala on noin 5 500 neliometriä. Loppuvuodesta Oulun Osuuspankki puolestaan myi keskustassa Saarikadun ja Kirkkokadun kulmassa sijaitsevan toimistokiinteistön rakennusliike Laptille. Kiinteistö sijaitsee korttelissa, jota suunnitellaan uudistettavan kokonaisuudessaan.

Kiinteistökaupamarkkinoiden näkymät melko vakaat

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotuksia useilla vuosittaisilla barometrikyselyillä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja täydentävää näkemystietoa toimialan markkinakehityksestä. Lokakuussa 2020 toteutetussa valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa² kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyyymien kehityksestä palasivat kevään jyrkän notkahduksen jälkeen lähes koronaa edeltävälle tasolle. Kiinteistöt siis kiinnostavat sijoittajia tilanteen epävarmuudesta huolimatta, kun pääomia on markkinoilla paljon ja korkotaso pysyy matalana. Markkinoita leimaa kuitenkin entistä jyrkempi eriytyminen, ja sijoittajakiinnostuksen arvioidaan kohdentuvan kassavirraltaan turvallisimpiin kiinteistöihin, eli parhaisiin toimistokiinteistöihin, suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, yhteiskuntakiinteistöihin sekä valikoidusti moderniin logistiikkaan. Liikekiinteistöjen kaupankäynnin odotetaan jäävän lähitulevaisuudessa vähäiseksi.

Tammikuussa 2021 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrikyselyssä³ Oulun paikalliset vastaajat ennakoivat sijoittajakysynnän kehittyvän suunnilleen samaan tapaan kuin muidenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolisten kaupunkien kiinteistömarkkina-ammattilaiset. Liikekiinteistöjen kaupankäyntinäkömät ovat hieman negatiivisia, mutta toimisto- ja tuotannollisten kiinteistöjen saldoluvut ovat positiivisia. Näillä kaikilla kiinteistösektoreilla vajaa 30 prosenttia oululaisista vastaajista arvioi kaupankäynnin lisääntyvän, mutta liikekiinteistöjen kaupankäynnin laskuun uskoo selvästi useampi vastaaja kuin muilla sektoreilla, lähes 40 prosenttia.

Tuottovaatimukset nousussa parhaita toimistoja lukuun ottamatta

Kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimuksissa nähtiin keväällä 2020 koronapandemian aiheuttaman shokin seurauksena useimmissa kaupungeissa pieni hyppäys. Tilanteen rauhoituttua kesän ja syksyn aikana parhaiden kohteiden tuottovaatimukset palasivat voimakkaan sijoituskysynnän siivittämänä etenkin pääkaupunkiseudulla koronaa edeltävälle tasolle, paikoin jopa sen alapuolelle. Viime syksyn RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin keskustan hyvälaatuisten asunto- ja toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset arvioitiin kaikkien aikojen matalimmille tasoille, 3,4 ja 3,7 prosenttiin. Liikekiinteistöltä Helsingin keskustassa edellytettiin puolestaan 4,7 prosentin nettotuottoa. Prime-luokkaan lukeutumattomien kiinteistöjen riskipreemiot jäivät kuitenkin aiempaa korkeammalle tasolle, eli parhaiden ja riskillisemmiksi koettujen kohteiden tuottovaade-erot kasvoivat entisestään.

² 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 viime lokakuussa 66 asiantuntijaa.

³ KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen kiinteistöalan ammattilaisille. Alueelliseen toimitilabarometriin saatiin tammikuussa 2021 yhteensä 46 vastausta. Oulun seudulta Alueelliseen barometriin vastasi 13 kiinteistöalan asiantuntijaa.

Oulussa laadukkaiden prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat pitäneet hyvin pintansa pandemian keskellä. Lokakuussa RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Oulun keskustan prime-toimiston nettotuottovaatimuksen nousseen hieman keväästä 6,9 prosenttiin. Oulun paikalliset asiantuntijat arvioivat tammikuun 2021 kyselyssä Oulun keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimuksen puolestaan keskimäärin 6,6 prosenttiin. Tammikuun kyselyssä Tampereen keskustatoimiston nettotuottovaatimus asettui 6,4, ja Turun 6,2 prosenttiin. Jyväskylän keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimus noteerattiin puolestaan selvästi Oulua korkeammaksi, keskimäärin 7,7 prosenttiin. Muilla Oulun keskeisillä toimistoalueilla keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi arvioitiin 7–7,5 prosenttia. Näillä alueilla tuottovaatimusten arvioidaan nousevan vuoden aikana noin 0,5 pro-

senttiyksiköllä, kun ydinkeskustassa nousun arvioidaan olevan pienempää.

Liikekiinteistöissäkin Oulun keskustan nettotuottovaatimus oli paikallisten asiantuntijoiden arvion mukaan keskimäärin 6,6 prosentissa, mikä oli samaa tasoa Tampereen ja Turun kanssa. Oulussa keskustan liikekiinteistön tuottovaatimuksen arvioidaan pysyvän ennallaan tänä vuonna, kun Tampereella, Turussa ja Jyväskylässä paikalliset asiantuntijat ennakoivat tuottovaatimuksen nousevan.

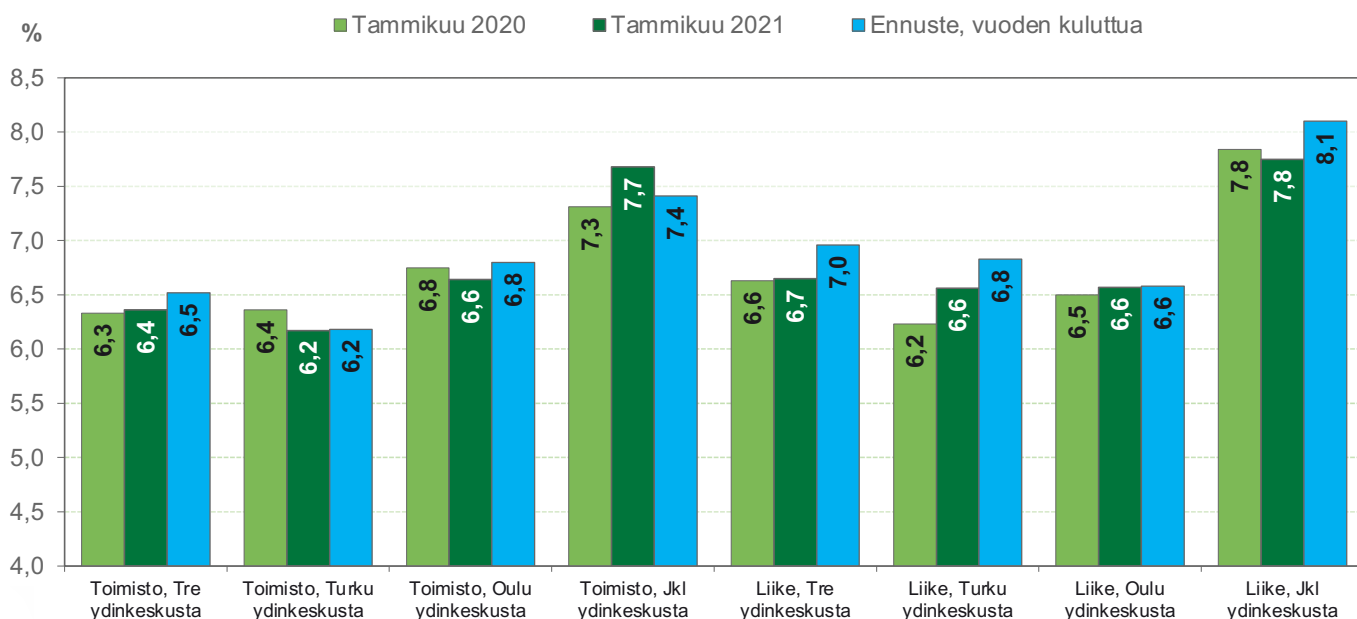
Oulun seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen keskimääräiset nettotuottovaatimukset ovat 9,5 prosentin tuntumassa, ja niiden arvioidaan pysyvän ennallaan.

Oulun sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kääntyi positiiviseksi

Poikkeuksellinen koronavuosi näkyi koko maan tasolla myös kiinteistösijoitusten tuotoissa. Suo-

Nettotuottovaatimukset Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän ydinkeskustassa

Vastausten keskiarvot



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

men kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksi⁴ kokonaistuotto laski 3,0 prosenttiin vuonna 2020. Hotelli- ja liikekiinteistöjen arvot laskivat voimakkaasti, ja näiden kiinteistösektorien kokonaistuotto jäi miinukselle.

Oulussa sijoituskiinteistöjen tuotot kääntyivät kuitenkin nousuun. Oulun keskimääräinen tuotto-taso oli ollut vuosina 2011–2019 koko maan keskiarvon alapuolella ja arvonnmuutos oli vuodesta 2011 lähtien ollut Oulussa negatiivinen. Viime vuonna

Oulun kiinteistöjen kokonaistuotto nousi kuitenkin 8,5 prosenttiin. Sekä nettotuottoaste (6,2 %) että arvonnmuutos (2,2 %) nousivat edellisestä vuodesta, ja olivat koko Suomen keskimääräistä tasoa korkeampia. Osittain hyvät tuotot selittyvät sillä, että Oulun aineistossa on suuri paino asuntokiinteistöillä, jotka ovat pärjänneet suhteellisen hyvin pandemian kourissa. Silti Oulun kiinteistöjen tuotot ylittivät vuonna 2020 koko maan keskiarvon niin asunto-, liike- kuin toimistokiinteistöissäkin.

⁴ KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonnmuutoksesta. Vuoden 2020 aineistossa oli Oulusta mukana 90 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 610 miljoonaa euroa.

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 toimitilatarpeitaan uudelta pohjalta. Liikekiinteistöissä suurimpia iskuja ovat ottaneet vastaan kauppakeskukset ja kaupunkikeskustat, joissa kävijämäärät ovat monin paikoin romahtaneet. Viime vuosina voimakkaasti kasvaneet palvelualat ovat olleet koronan suurimpia kärsijöitä.

Isossa kuvassa koronan vaikutukset tulevat toimitomarkkinoilla 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.

Toimistovuokrien odotetaan laskevan

Vaikka koronakriisi monin osin kiristää tiloille asetettuja laatuvaatimuksia, ovat toimistovuokrien kehitysnäkymät alavireisiä kaikissa suurissa kaupungeissa ainakin lähitulevaisuudessa. Valtakunnallisessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrissa toimisto- ja liiketilavuokrien kehitysodotusten saldoluvut olivat negatiivisia kaikissa kaupungeissa, eli vuokrien laskua odotti useampi vastaaja kuin niiden nousua. Tuotannollisten tilojen vuokraodotusten saldoluvut olivat nollan tuntumassa. Myös Alueellisessa toimitilabarometrissa kaikilla Oulun toimisto- ja liiketilojen osamarkkinoilla useampi vastaaja arvioi vuokrien laskevan kuin nousevan.

KTI:n vuokratietokannassa Oulun ydinkeskustassa Pokkisen kaupunginosassa toimitilatojen mediaanineliovuokra oli syyskuussa 2020 noin 14,3 euroa, ja yläkvartiili noin 18 euroa. Parhaiden tilojen vuokrat ovat tätä selvästi korkeampia. Paikalliset asiantuntijat arvioivat Oulun keskustan prime-toimiston keskimääräisen neliovuokran laskeeneen noin 19 euroon. Muilla keskeisillä toimisto-

alueilla paikalliset asiantuntijat arvioivat neliövuokrien olevan keskimäärin 13–15 euron tasolla.

Toimistovuokrien kehitysnäkymät ovat kääntyneet negatiivisiksi koko Oulussa. Oulun keskustassa noin 30 prosenttia ja muilla Oulun keskeisillä toimistoalueilla noin puolet barometrin vastaajista ennakoivat toimistovuokrien laskevan vuoden 2021 aikana.

Liiketilöiden neliövuokrat laskussa Oulun keskustassa

Oulun paikallisten asiantuntijoiden odotukset liiketilavuokrien kehityksestä ovat niin ikään laskusuuntaisia ja selkeästi negatiivisempia kuin vuoden takaisessa kyselyssä. Keskustan liiketiloissa yli puolet vastaajista arvioi vuokrien laskevan tulevan vuoden aikana, ja myös naapurikunnissa liiketilavuokrien odotetaan selkeästi laskevan. Tilaa vievään kauppaan keskittyvillä Oulun liiketila-alueilla näkymät eivät ole yhtä synkät, ja vuokrien arvioidaan pysyvän lähes ennallaan. Korkeimmat arviot keskustan liiketilan keskimääräisestä neliö-

vuokrasta asettuivat 50–60 euron välille. Arviot Limingantullin, Karjasillan ja Äimäraution tilaa vievän kaupan alueen neliövuokrasta vaihtelivat puolestaan 12–16 €/m²/kk välillä.

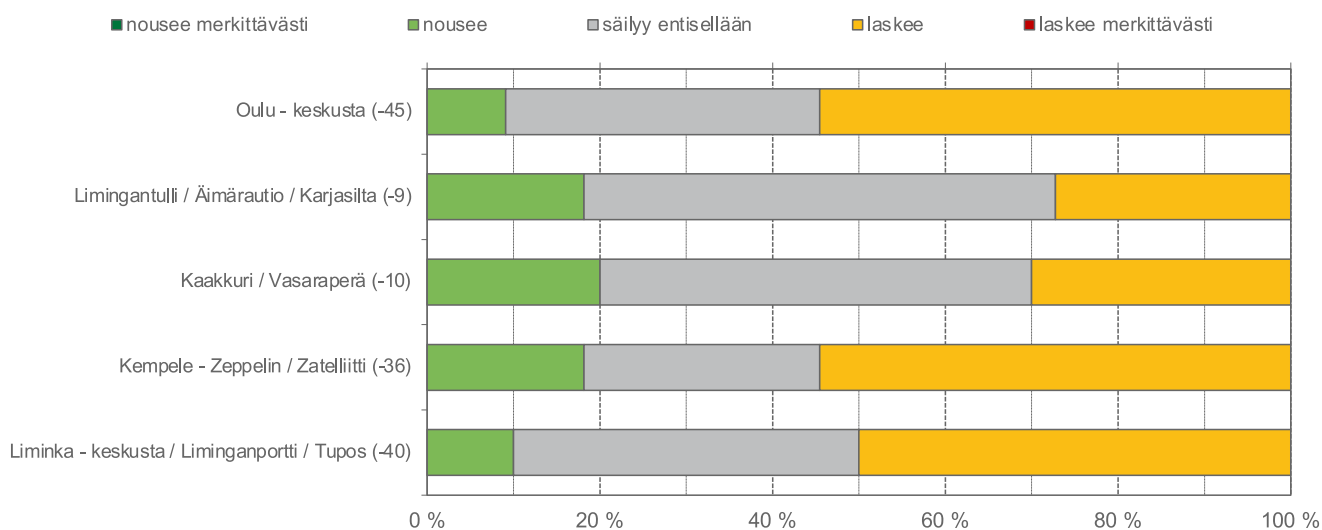
KTI:n vuokratietokannassa ydinkeskustan Pokkisessa liiketilöiden mediaanivuokra oli syyskuussa 2020 noin 24 €/m²/kk, joka oli noin kolme euroa edellistä vuotta matalampi lukema. Neliövuokrien yläkvartiili pysyi 36 euron tuntumassa.

Tuotannollisissa tiloissa suurin osa barometrin paikallisista vastaajista ennakoivat vuokrien joko pysyvän ennallaan tai laskevan hieman. Vain Limingantullin-Karjasillan-Äimäraution alueella lievä enemmistö vastaajista arvioi vuokrien nousevan.

Toimisto- ja liiketilakysyntä laskussa

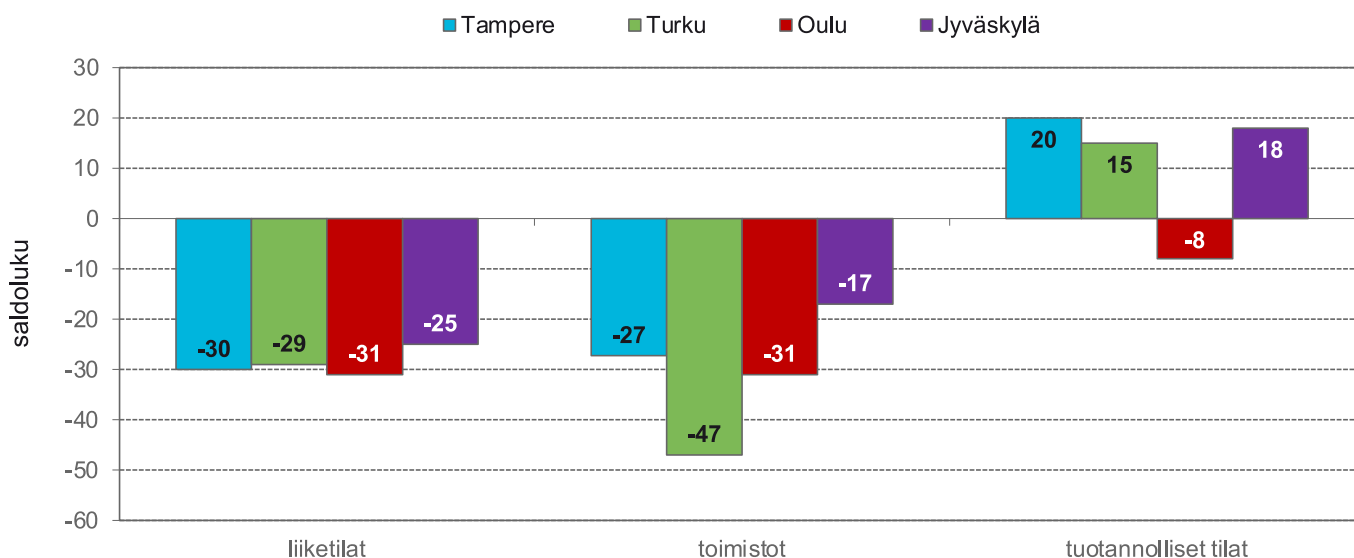
Toimistojen ja liiketilöiden osalta myös tilakysynnän ennakoidaan vähenevän ja vajaakäytön kasvavan kaikissa suurissa kaupungeissa lähitulevaisuudessa. Tuotannollisten tilojen tilakysynnän arvioidaan olevan melko vakaata, kun etenkin modernin varasto- ja logistiikkatilan tarve kasvaa.

Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Oulun seudulla Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, 01/2021

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, 01/2021

Alueellisessa toimitilabarometrissa Oulun tilakysynnän kehitystä ennakoiva saldoluku oli sekä toimisto- että liiketilojen osalta -31, ja tuotannollisissa tiloissa -8. Tampereella, Turussa ja Jyväskylässä näkymät olivat samansuuntaisia toimisto- ja liiketilojen osalta, mutta enemmistö vastaajista odotti näissä kaupungeissa tuotannollisten tilojen kysynnän hieman kasvavan.

Liike- ja toimistotilojen vajaakäyttö lähes ennallaan

Kriisistä huolimatta Oulun liike- ja toimistotilojen vajaakäyttöasteet jopa hivenen laskivat viime vuonna. Catellan mukaan Oulun jo ennestään matala liiketilojen vajaakäyttöaste laski vuoden 2020 aikana 3,8 prosentista 3,6 prosenttiin. Toimistotilojen vajaakäyttöaste laski Catellan mukaan viime vuoden alkupuoliskolla, mutta nousi hivenen vuoden loppupuoliskolla. Vuodenvaihteessa Oulun toimistojen vajaakäyttöaste oli 7,3 prosenttia, mi-

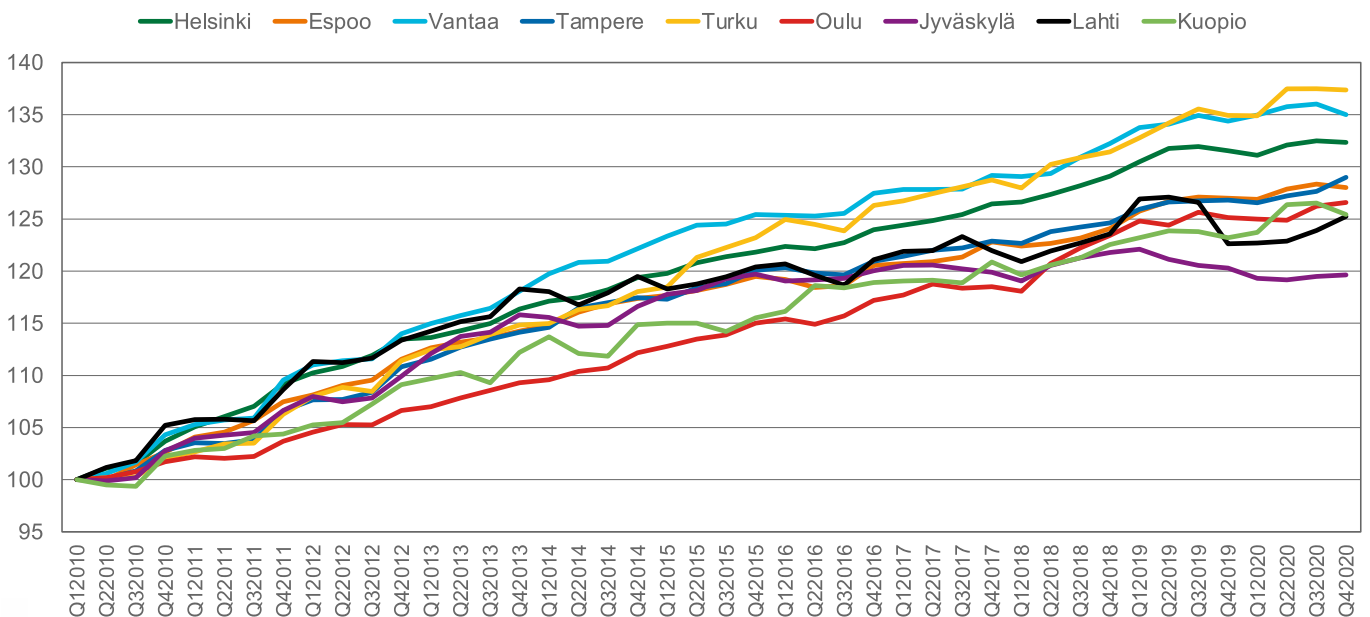
kä tarkoittaa noin 47 000 tyhjää toimistoneliötä. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa tyhjää toimistotilaa on suhteellisesti enemmän. KTI:n tietokannassa Oulun toimistojen käyttöaste laski edellisvuodesta yhdellä prosenttiyksiköllä 86,9 prosenttiin syyskuussa 2020. Yli puolet Alueellisen toimitilabarometrin vastaajista ennakoii tyhjän tilan määrän kasvavan tänä vuonna sekä Oulun liike- että toimistotiloissa.

Oulun asuntovuokrat nousivat 1,2 prosenttia viime vuonna

Oulun asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut vuosien 2019 ja 2020 aikana. KTI:n uusien asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi 1,2 prosenttia vuonna 2020 Oulussa. Tampereella, Turussa, Lahdessa ja Kuopiossa vuosinousu oli lähellä kahta prosenttia, kun Jyväskylässä uusien asuntovuokrien muutos oli hieman negatiivinen.



KTI Asuntovuokraindeksit kaupungeittain



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Vuoden 2019 tavoin Oulun asuntovuokrien nousu oli viime vuonnakin voimakkainta yksioissa, joissa indeksi nousi vuoden 2020 aikana 2,8 prosenttia. Kaksioissa nousuprosentti jäi lähelle nollaa, ja suuremmissa asunnoissa Oulun vuokrat nousivat 1,5 prosenttia.

Oulun keskustan vuokra-asuntojen neliövuokratasot ovat edelleen hieman matalampia

kuin muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa. Kaksioiden mediaanineliövuokra on Oulun keskusta-alueella KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan 14–16 euron paikkeilla, ja yksioiden mediaanivuokra puolestaan yli 18 euroa. Korkeimmat vuokratasot olivat joulukuussa 2020 Pokkinen kaupunginosassa, jossa kaksion neliövuokra oli hieman yli 16 euroa.