



Markkinakatsaus
SUOMI
KEVÄT 2025

Sisältö

JOHDANTO

- 2 Catella lyhyesti
- 3 Pääkirjoitus
- 4 Investointimarkkina
- 7 Transaktioita Suomessa 2024
- 8 Euroopan toimistomarkkinat
- 10 CREDI

TOIMITILAMARKKINAT

- 11 Pääkaupunkiseutu
- 14 Tampere
- 16 Turku
- 18 Oulu
- 20 Lahti
- 22 Jyväskylä
- 24 Vaasa
- 26 Muut kasvukeskukset

MUUTA

- 28 Suomen kiinteistömarkkinat
- 29 Esimerkkejä transaktioista 2024
- 30 Esimerkkejä referensseistä
- 31 Yhteystiedot



Arviointiyksikön palveluvalikoimaan kuuluvat myös RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) -arviointistandardin mukaiset arvioinnit.

Kansikuva:

© Kari Ylitalo / Helsinki Partners

Catella lyhyesti

Catella-konserni toimii taloudellisena neuvonantajana ja varainhoitajana erikoistuen kiinteistömarkkinoihin. Catellalla on johtava asema kiinteistösektorilla ja vahva paikallinen edustus Euroopassa. Catellan kiinteistösektorin neuvonantopalvelut Suomessa kattavat seuraavat toimialat: Transaktiopalvelut, Capital Markets -palvelut, Arviointi- ja konsultointipalvelut, Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa ja Asset Management -palvelut. Catellan palveluksessa on noin 500 henkilöä 12 eri maassa. Suomessa Catella on johtava neuvonantaja kiinteistömarkkinoilla työllistäen 38 ammattilaista neljällä paikkakunnalla.

Transaktiopalvelut

- Yksittäisten kohteiden ja portfolioiden myynti
- Myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt
- Ostoneuvonanto
- Kiinteistökemitysohjelmien neuvonanto

Capital Markets -palvelut

- Rahoitusneuvonanto
- Oman pääoman hankinta
- Pääomarakenteen uudelleenjärjestelyt

Arviointi- ja konsultointipalvelut

- Auktorisoidut lausunnot (AKA, KHK ja RICS)
- Yksittäisten kiinteistöjen arviointi
- Portfolioiden arviointi ja analysointi
- Toimitiloihin liittyvät strategiset ja taloudelliset selvitykset
- Markkinavuokra-analyytit
- Markkina-alueanalyytit

Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa

- Toimitilavuokraus
- Vuokrausneuvonanto ja tilavertailu
- Projektivuokraus ja kampanjointi
- Vuokralaisedustus

Asset Management -palvelut

- Rääätälöity kiinteistövarainhoito
- Kiinteistökemityminen
- Investment Management
- Vuokraus ja myynti



Epävarmuuden aika jatkuu

Kiinteistösijoitusmarkkinan alavire jatkui myös vuonna 2024. Kesästä 2022 alkanut korkojen nousu on pitänyt kaupankäynnin poikkeuksellisen matalana, ja kiinteistösektorille allokoitu pääoma on ollut hyvin pientä aiempiin vuosiin verrattuna. Vuoden 2024 kiinteistötransaktiovolyymi jäi lopulta noin 2,0 miljardiin euroon, mikä vastaa tasoa, joka nähtiin viimeksi finanssikriisin jälkeisinä vuosina.

Kiinteistöjen arvot laskivat edelleen viime vuonna kohonneiden tuottovaatimusten seurauksena. Ensimmäiset merkit tuottovaatimusten tasaantumisesta on kuitenkin havaittu asuinkiinteistöjen osalta. Vuonna 2021 asuinkiinteistöillä käytiin kauppaa noin 3,0 %:n alkutuottotasolla, ja sen jälkeen parhaiden kohteiden alkutuotot nousivat lähelle 5,0 %:n tasoa.

Viime vuonna parhaiden asuinkohteiden alkutuottovaateet vaikuttivat kuitenkin vakiintuvan noin 4,5–5,0 %:n tasolle.

Aktiivisimmat ostajat olivat kansainvälisiä sijoittajia, kuten Blackstone/Mileway, Slättö, Niam ja Swiss Life, jotka toteuttivat useita hankintoja. Kotimaisista ostajista aktiivisimpia olivat Keva ja Sirius Capital Partners. Myyjien puolella aktiivisimpina esiintyivät kotimaiset erikoissijoitusrahastot. Vuoden 2024 suurin transaktio oli Nrepin Aktiivitulojen pienteollisuusportfolion myynti Blackstonelle 135 miljoonalla eurolla.

Asunnot, logistiikka- ja yhteiskuntakiinteistöt suosituimmat tilatyypit, toimistojen likviditeetti ennätysmatala

Viime vuoden suurimmat tilatyypit transaktiovolyymilla mitattuna olivat asunnot, logistiikka- ja pienteollisuuskiinteistöt sekä yhteiskuntakiinteistöt, joita sijoittajat pitävät turvasatamina. Asunnot olivat jo neljättä vuotta peräkkäin vaihdetuin tilatyyppi noin 610 miljoonan euron volyymilla. Logistiikka- ja pienteollisuustiloilla käytiin kauppaa noin 550 miljoonan euron volyymilla, ja yhteiskuntakiinteistöillä noin 440 miljoonan euron volyymilla. Näiden tilatyyppien odotetaan olevan sijoittajien kiinnostuksen kohteena myös tänä vuonna, kun taas toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus transaktiovolyymista pysyy edelleen heikompana kuin mihin on totuttu.

Logistiikka- ja pienteollisuuskiinteistöjen osalta nähtiin aiempaa suurempi polarisaatio uusien logistiikkakohteiden ja vanhempien pienteollisuuskohteiden hinnoittelussa. Parhaille logistiikkakohteille löytyy edelleen core ja core plus -sijoittajakysyntää, kun taas pienteollisuuskohteet houkuttelevat pääasiassa value-add-sijoittajia. Ero heijastuu erityisesti alkutuottotasoihin, jotka ovat pienteollisuuskohteissa huomattavasti korkeammat kuin parhaissa logistiikkakohteissa.

Toimistosijoittamisen epävarmuutta lisää tällä hetkellä pandemian seurauksena työelämään jäänyt etätyö sekä sen vaikutus



PETTERI KOKKO
Toimitusjohtaja
+358 (0)40 8222 580
petteri.kokko@catella.fi

toimistojen käyttöasteisiin. Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä ennätyksellisesti jo lähes 1,4 miljoonaa tyhjää toimistoneeliötä, mikä vastaa 16,4 %:a koko toimistotilakanasta. Etätyön lisäksi Suomen heikko kansantalous kasvattaa epävarmuutta toimistojen käyttöasteisiin ja vuokratasoihin. Koska sijoittajat eivät vielä tiedä, kuinka etätyöskentely lopulta vaikuttaa toimistotilan kysyntään ja missä kohteissa muutos on suurin, aktiivisia toimistosijoittajia on tällä hetkellä vähän. Viime vuoden toimistotransaktiovolyymi jäi ennätyksellisen matalalle tasolle, noin 140 miljoonaan euroon.

Talouden arvioidaan piristyvän ja Euroopan koronlaskujen jatkuvan

Suomen talous supistui arviolta noin 0,5 % vuonna 2024, mutta tälle vuodelle arvioidaan noin 1,0–2,0 %:n talouskasvua. Koska Euroopassa inflaatio on maltillista ja talouskasvu on yleisesti heikkoa, Euroopan keskuspankin arvioidaan jatkavan koronlaskujaan vuonna 2025. Tämä tukee myös kiinteistösijoitusmarkkinaa, kun kiinteistöistä saatava tuotto kasvaa korkoihin verrattuna.

Tästä syystä arvioimme, että kiinteistöjen tuottovaatimusten huippu on pian saavutettu. Seurauksena ostajien ja myyjien välisten hintanäkemyserojen odotetaan kaventuvan, mikä puolestaan voisi piristää kaupankäyntiä. Markkinan elpymistä hidastaa kuitenkin erityisesti aktiivisten core ja core plus -ostajien väheneminen, kun kotimaiset avoimet rahastot ja osa ulkomaisista sijoittajista näyttävät olevan ainakin väliaikaisesti poissa pelistä. On kuitenkin tärkeää huomata, että markkinan käänne parempaan on lähempänä kuin aiemmin. Haastavassakin sijoitusympäristössä on mahdollista tehdä erinomaisia pitkän aikavälin hankintoja.

Investointimarkkina

TEKSTI: EVERT REPONEN



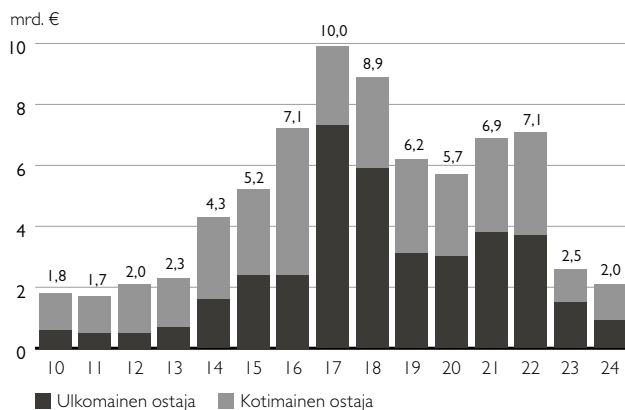
Transaktiovolyymissa uusi pohjakosketus

Ammattimaisen kiinteistösisjoitusmarkkinan kaupankäyntivolyymi jatkoi supistumistaan viime vuonna ja päättyi lopulta 2,0 miljardiin euroon. Volyymi suhteessa markkinan kokoon oli noin 2 %, joka on 2000-luvun alin lukema. Volyymien trendi ei myöskään ollut positiivinen, sillä markkinan aktiviteetti laski loppuvuotta kohti. Ensimmäisen vuosipuoliskon volyyymi oli

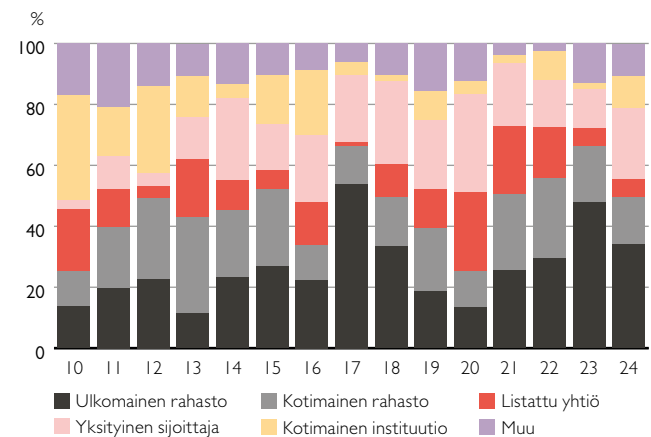
1,2 miljardia euroa ja toisella puoliskolla volyyymi laski 0,9 miljardiin euroon. Syksyllä transaktiomarkkina oli erittäin hiljainen, eikä joulukuussa nähty monien edellisvuosien kaltaista volyyymiä.

Viime vuoden euromääräinen volyyymi oli 71 % pienempi kuin vuonna 2022, mutta transaktioita tehtiin lukumäärällisesti vain 47 % vähemmän. Arvojen laskun lisäksi yksi selitys

Transaktiovolyymi Suomessa



Eri sijoittajatyypin osuus transaktiovolyymista (ostajien mukaan)



ilmiölle lieene myytyjen kiinteistökokonaisuuksien keskikoon pienentyminen. Suurin asuntoportfoliokauppa käsitti vuonna 2022 noin 2 200 asuntoa, vuonna 2023 noin 1 200 asuntoa ja vuonna 2024 noin 800 asuntoa.

Ulkomaiset rahastot olivat aktiivisin ostajaryhmä

Viime vuoden aktiivisin ostajaryhmä oli ulkomaiset rahastot, jotka dominoivat erityisesti suuria transaktioita. Ulkomaiset rahastot ostivat kohteita vajaa 700 miljoonan euron edestä, nettohankintojen ollessa lähes 400 miljoonaa euroa. Ruotsalaiset sijoittajat olivat aktiivisia, ja muun muassa Niamin ja Slättön rahastot tekivät merkittäviä hankintoja. Ulkomais- ten rahastojen sekä muiden ulkomaisten toimijoiden ostot kuitenkin pienenivät suhteessa edellisvuoteen. Vuonna 2023 ulkomaisten ostajien osuus kokonaisvolyyymista oli vielä 58 %, mutta putosi nyt 42 %:n tasolle.

Kotimaisia ostajia oli markkinoilla vähän. Yhtenä poikkeuksena erottui Keva, joka hankki Turun Kupittaaalle rakennettavan sairaala- ja lääkärikeskuksen Hartelalta sekä merkittäviä logistiikkakohteita yhteisyritys Logianin kautta. Lisäksi Elo osti asuin kohteita Paavo Nurmen säätiöltä ja Pohjola Rakennukselta. Laskenut hintataso houkutteli myös joitain loppukäyttäjiä ostamaan kiinteistöjä itselleen. Esimerkiksi HOK-Elanto hankki kauppakeskus Niityn OP-Vuokratuotolta, ja Kesko osti kaksi liikekiinteistöä Espoosta ja Salosta eQ Liikekiinteistöiltä.

Asunnot vaihdetu in tilatyyp pi neljättä vuotta peräkkä in

Asuntoportfoliot säilyttivät asemansa vaihdetuimpana tilatyypinä noin 610 miljoonan euron volyyymillaan. Ero toiseksi tulleeeseen tilatyyp piin, teollisuus- ja logistiikkakiinteistöihin, jäi kuitenkin tällä kertaa pieneksi. Asuntojen osuus kokonaisvolyyymista oli noin 30 %, ja lukumäärällisesti asuntoja myytiin yli 3 200 kappaletta. Huomionarvoista oli, että suurin osa kauppoista ajoittui alkuvuoteen – toisella vuosipuoliskolla asuntoportfolioiden volyyymi oli vain noin 100 miljoonaa euroa.

Vuoden merkittävin asuntoportfoliokauppa toteutui toisella vuosineljänneksellä, kun Slättö hankki kotimaisten instituutioiden kanssa noin 800 asuntoa kahdella erillisellä kaupalla. Kauppojen yhteenlaskettu arvo oli 130 miljoonaa euroa. Muita aktiivisia ostajia olivat Sirius Capital Partners, joka hankki asuntoja noin 100 miljoonalla eurolla, sekä Icecapital, joka oli ostajana viidessä eri transaktiossa. Lisäksi yhdysvaltalainen Nuveen teki ensimmäisen asuntoposijoituksensa Suomeen ostaessaan 141 perheasuntoa Toivo Groupilta noin 42 miljoonalla eurolla.

Teollisuus ja logistiikka toiseksi aktiivisin kategoria

Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen volyyymi pysyi lähes ennallaan edellisvuoteen verrattuna, ollen noin 550 miljoonaa euroa. Tämä vastasi noin 27 %:n osuutta kokonaisvolyyymista. Kauppojen lukumäärällä mitattuna teollisuus ja logistiikka oli vuoden aktiivisin tilatyyp pi – kauppoja tehtiin 15 kappaletta enemmän kuin toiseksi vilkkaimmassa kategoriassa, asunnoissa.

Vuoden suurin kauppa toteutui kolmannella vuosineljänneksellä, kun Blackstone osti 22 kohdetta Aktiivitalojen teollisuuskiinteistöihin keskittyvästä ensimmäisestä rahastosta 135 miljoonalla eurolla. Toinen merkittävä ostaja oli Kevan ja Mrec Investment Managementin yhteisyritys Logian, joka osti logistiikkakohteita OP:lta ja Abrdn:ilta arviolta noin 100 miljoonan euron edestä.

Yhteiskuntakiinteistöjen osuus kokonaisvolyyymista oli 21 %

Yhteiskuntakiinteistösektorilla ei tapahtunut suuria muutoksia verrattuna edellisvuoteen. Volyyymi laski noin 18 % ja päättyi 440 miljoonaan euroon. Yhteiskuntakiinteistöt säilyttivät asemansa kolmanneksi vaihdetuimpana tilatyyp pinä.

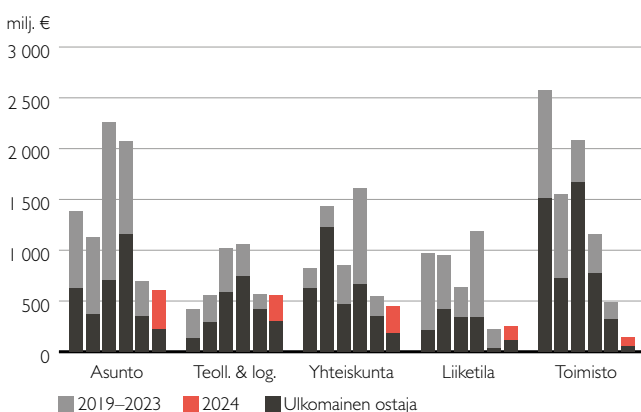
Vuoden merkittävin yhteiskuntakiinteistökauppa toteutui kolmannella vuosineljänneksellä, kun Niam osti kolme lääkäri- asemakiinteistöä eQ Yhteiskuntakiinteistöiltä. Muihin suuriin hankintoihin lukeutuivat Kevan ostama sairaalakeskus Turun Kupittaaalta ja Swiss Life Asset Managersin hankkima lääkärikeskuskiinteistö Oulun ydinkeskustasta. Lisäksi Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Hämeenlinnan kaupungin välillä toteutui suuri kiinteistöjen vaihto, jossa Hämeenlinnan kaupunki osti Ahveniston sairaala-alueen ja antoi vastineeksi neljä sote-kiinteistöä sekä lähes 29 miljoonaa euroa väli rahaa.

Muissa tilatyypeissä aktiviteetti vähäistä

Toimistojen kaupankäyntivolyyymi romahti jo vuonna 2023 historiallisen alhaiseksi, mutta viime vuonna koettiin lähes täydellinen markkinan pysähtyminen. Toimistojen volyyymi jäi vain 140 miljoonaan euroon, mikä vastasi 7 %:a kokonaisvolyyymista. Vuoden aikana toteutui vain kaksi merkittävää toimitransaktiota, joista ensimmäinen nähtiin ensimmäisen vuosineljänneksen aikana, kun Sponda myi Tampereella sijaitsevan toimitotalo Ratinan VVT:lle. Toinen merkittävä transaktio tapahtui vuoden lopulla, kun KanAm myi Fabianinkatu 9:n Helsingin Kaartinkaupungista Colonylle.

Liikekiinteistöjen volyyymi kasvoi 11 % edellisvuodesta ja oli 250 miljoonaa euroa. eQ Liikekiinteistöt oli myyjänä kolmessa

Transaktiivolyyymi tilatyypeittäin 2019–2024



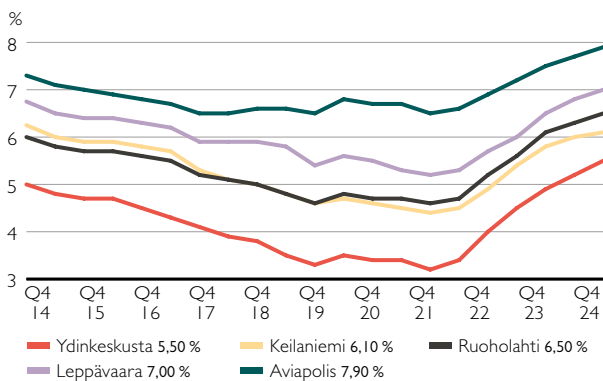
suuressa transaktiossa, joissa Bredis Laajalahti, Vantaanportti Retail Park, kauppakeskus Sinikallio ja K-Citymarket Salo vaihtoivat omistajaa. Muita merkittäviä kauppoja olivat Tennis-palatsin sekä kauppakeskus Niityn myynnit.

Tuottovaatimukset nousivat asuntoja lukuun ottamatta

Toimistojen prime-tuottovaatimus nousi viime vuoden aikana 0,6 %-yksikköä ja oli vuoden lopulla 5,5 %. Riskipremio suhteessa Suomen 10-vuotisen valtiolainan korkoon oli vuodenvaihteessa noin 2,6 %-yksikköä, mikä ylittää 2000-luvun keskiarvon niukasti. Tuottovaatimus on noussut kolmen vuoden takaisesta ennätysmatalasta tasosta jo 2,3 %-yksikköä.

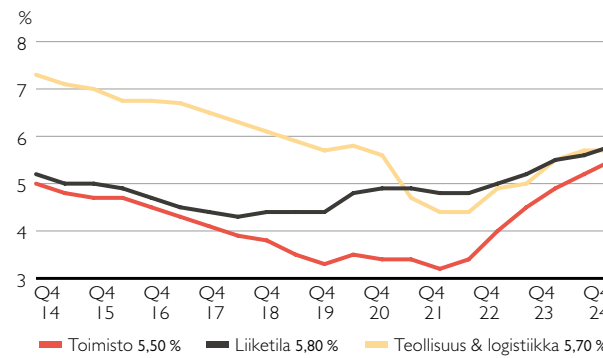
Muissa tilatyypeissä tuottovaatimusten nousu on ollut maltillisempaa. Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen prime-tuottovaatimus nousi vuoden aikana 0,2 %-yksikköä ja oli neljännellä kvartaalilla 5,7 %. Liikekiinteistöjen osalta nähtiin 0,3 %-yksikön nousu tasolle 5,8 %. Hyvän sijoittajakäynnän ansiosta asuntoportfolioiden prime-tuottovaatimus pysyi ennallaan viime vuonna. Ostajakandidaatteja oli selvästi enemmän kuin muissa tilatyypeissä ja tuottovaatimus säilyi tasolla 4,4 %.

Prime-toimistojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla



Pitkät vuokrasopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustass tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla



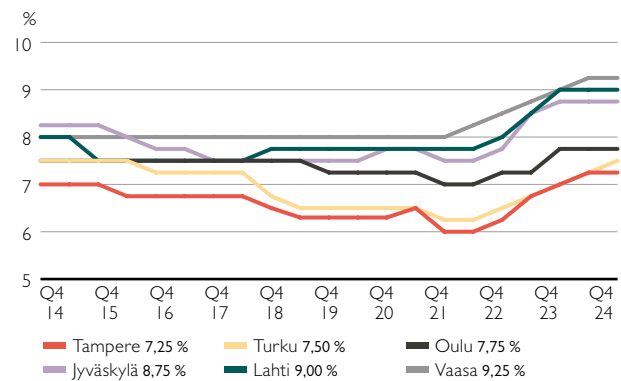
Pitkät vuokrasopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustass tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Ostajan markkina jatkuu

Vuosi sitten monet toimijat ennustivat transaktiomarkkinan piristyvän vuoden 2024 syksyllä muun muassa korkotason laskun avittamana. Ennusteet eivät kuitenkaan toteutuneet ja markkinan aktiviteetti lopulta laski loppuvuotta kohti. Vuosi päättyi suuren mediahuomion saattelemana, kun OP ilmoitti keskeyttävänsä avointen kiinteistörahastojensa toimeksiantot. Useat muut avoimet rahastot olivat kuitenkin rajoittaneet lunastuksia jo aiemmin.

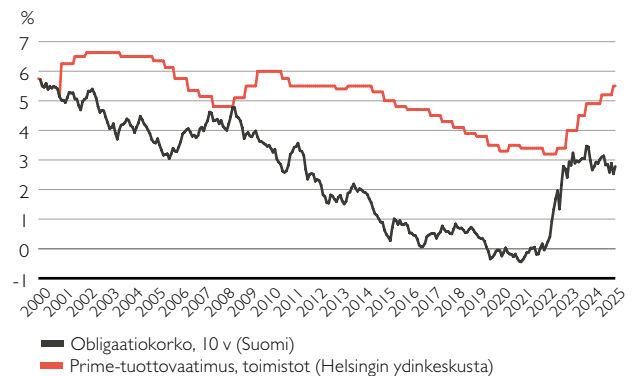
Kotimaisten avointen kiinteistörahastojen haasteet aiheuttavat epävarmuutta transaktiomarkkinaan lyhyellä aikavälillä, sillä kyseiset rahastot omistavat merkittävän osan, noin 10 %, Suomen kaupallisista kiinteistöistä. Tuleville vuosille ennustettu talouskasvu ja ennakoitu EKP:n ohjauksen laskun jatkuminen voivat kuitenkin toimia positiivisina vastavoimina, jotka lisäävät kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta korkosijoituksiin verrattuna ja kaventavat myyjien ja ostajien välisiä näkemuseroja arvostustasoista. Näin ollen kuluva vuosi voi tarjota erinomaisia mahdollisuuksia ostajille, joilla on pääomia käytettävissään.

Prime-toimistojen tuottovaatimukset kasvukeskuksissa



Pitkät vuokrasopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.

Yield gap, Helsinki prime-toimistotuottovaatimus vs. Suomen valtion 10 v obligatiokorko



Lähde: Catella, Suomen Pankki

Transaktioita Suomessa 2024

Portfoliotransaktioita Suomessa						
Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Aktiivihallit Ky (22 teollisuuskiinteistöä)	PKS, Tampere	Nrep	Blackstone	135	Q3	Teollisuus
800 asunnon portfolio	Helsinki, Tampere	OP-Vuokratuotto & Merimieseläkekassa	Slättö & kotimaiset instituutiot	130	Q2	Asuntoportfoliot
Kolme lääkärisasemakiinteistöä	Helsinki, Pori	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Niam	n/a	Q3	Yhteiskunta
2 modernia logistiikkakiinteistöä	Tuusula	OP	Logian	n/a	Q2	Logistiikka
243 asunnon portfolio	Helsinki, Vantaa, Tampere, Turku	eQ Oivat kaupunkikodit	Catella Residential Investment Management	50	Q2	Asuntoportfoliot
251 asunnon portfolio	Helsinki, Vantaa, Tampere, Turku	eQ Oivat kaupunkikodit	Sirius Capital Partners	45	Q2	Asuntoportfoliot
141 asunnon portfolio	Helsinki, Espoo, Vantaa	Toivo Group	Nuveen Real Estate	42	Q2	Asuntoportfoliot
151 asunnon portfolio	Helsinki	JM Suomi	Kusin Kapital	n/a	Q2	Asuntoportfoliot
2 päivittäistavarakauppaa	Espoo, Salo	eQ Liikekiinteistöt	Kesko	n/a	Q1	Liike
240 asunnon portfolio	Kirkkonummi, Järvenpää	Toivo Group	Sirius Capital Partners	35	Q4	Asuntoportfoliot

Transaktioita pääkaupunkiseudulla						
Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Liikekeskus Bredis	Espoo	eQ Liikekiinteistöt	Swiss Life AM	n/a	Q1	Liike
Logistiikkakeskus	Vantaa	DWS	Barings	n/a	Q1	Logistiikka
Wihurin logistiikkakeskus	Vantaa	Abrdn	Logian	n/a	Q3	Logistiikka
Fabianinkatu 9	Helsinki	KanAm	Colony	n/a	Q4	Toimisto
DB Schenkerin logistiikkakeskus ja teollisuuskiinteistö	Vantaa	Nordea Henkivakuutus	UrbanLight	n/a	Q4	Teollisuus
Tennispalatsi	Helsinki	Helsingin kaupunki	Niam	30	Q1	Liike
Liikekeskus Vantaanportti	Vantaa	eQ Liikekiinteistöt	Julius Tallberg-Kiinteistöt	n/a	Q1	Liike
Kauppakeskus Niitty	Espoo	OP-Vuokratuotto	HOK-Elanto	n/a	Q2	Liike
K-Auton vauriokorjauksen suuryksikkö	Vantaa	Varte	OP Toimitilakiinteistö	n/a	Q4	Teollisuus

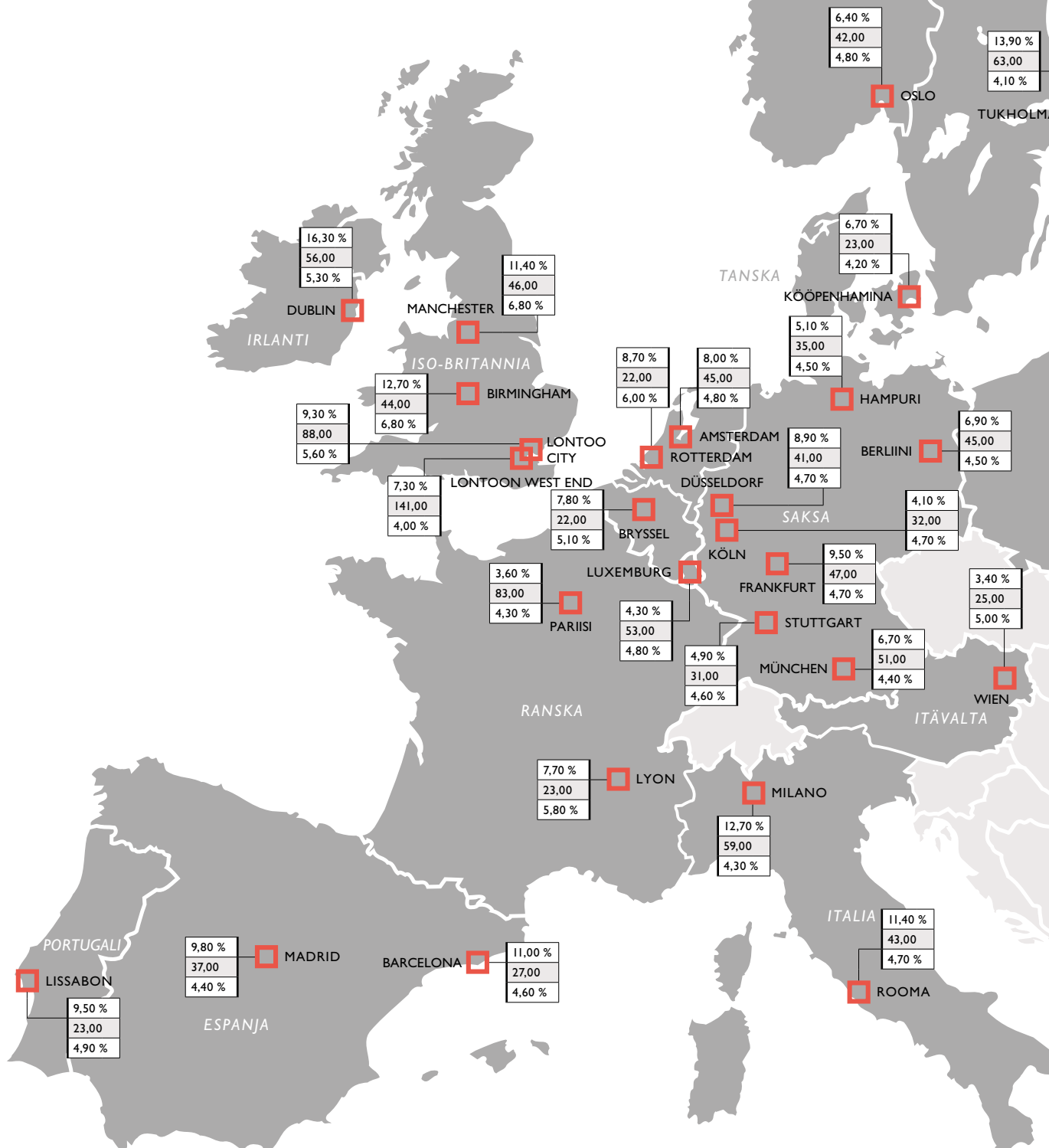
Transaktioita muissa kaupungeissa						
Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Terveystalon sairaala- ja lääkärikeskus	Turku	Hartela	Keva	n/a	Q1	Yhteiskunta
Toimistotalo Ratina	Tampere	Sponda	VVT	n/a	Q1	Toimisto
Lääkärikeskuskiinteistö	Oulu	Ilmarinen	Swiss Life AM	n/a	Q2	Yhteiskunta
Cargotecin toimisto ja tuotantolaitos	Tampere	W. P. Carey	Sagax Finland	n/a	Q1	Teollisuus
Sosiaali- ja terveysasema	Tampere	Danske Bank	Tampereen kaupunki	26	Q4	Yhteiskunta
Nokia Arenan pysäköintitalo	Tampere	Tampereen Tornit	AIF Capital Group	11,5	Q4	Muu
Kuusamon sote-kiinteistöjä	Kuusamo	Kuusamon kaupunki	Koy Terveystaloon toimitilat V ja Suomen Hoiva ja Asunto Oy	10	Q3	Yhteiskunta
Forssan sairaalakiinteistöt	Forssa	Forssan seudun hyvinvointikuntayhtymä	Kanta-Hämeen hyvinvointialue	8,3	Q3	Yhteiskunta

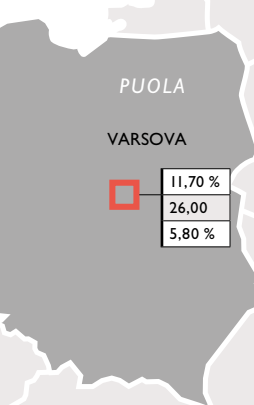
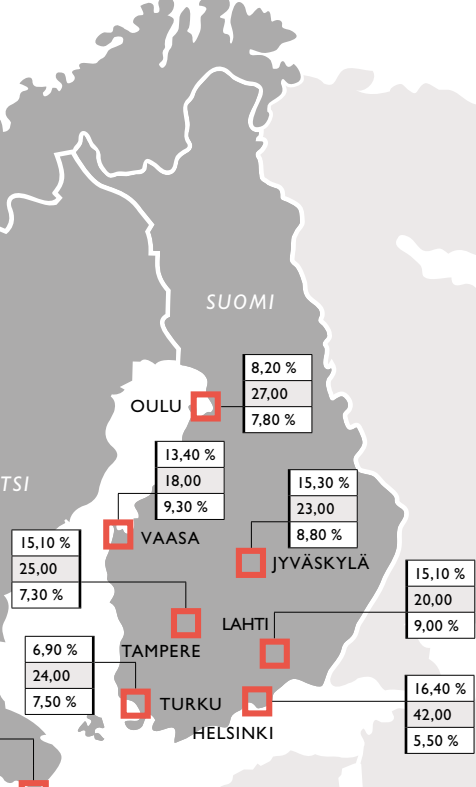
Euroopan toimistomarkkinat

Q3 2024 *Suomi Q4 2024

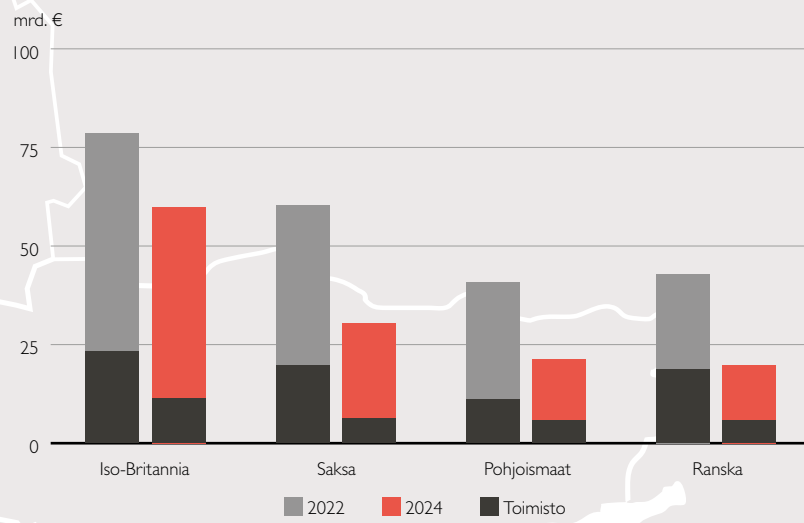
- Toimistovajaikäyttö
- Prime-toimistovuokra, €/m²/kk
- Prime-toimistotuottovaatimus

Lähteet: Catella, PMA, RCA





Transaktiivolyymit Euroopassa, 2022 vs. 2024



Catella CREDI kiinteistörahoituskysely – Q4 2024

TEKSTI: LAURI RUOKONEN JA PAAVO KUOSMANEN

CREDI
 CATELLA REAL ESTATE
 DEBT INDICATOR

Kiinteistörahoitusmarkkina parani loppuvuonna

Catella CREDI on kyselytutkimus, jolla selvitetään kiinteistösi-
 joittajien ja rahoittajien näkemyksiä kiinteistörahoitusmarkki-
 nasta. Tutkimuksen tulokset esitetään indeksilukuina.

Alle 50 pisteen indeksiluku indikoi heikkenevää markkinaa ja
 yli 50 pisteen luku paranevaa markkinaa.

CREDI-pääindeksi

Pääindeksi nousi yli yhdeksällä pisteellä viime tutkimuksesta,
 päättyen mittaushistorian korkeimpaan lukemaan, 65,8 pis-
 teeseen, indikoiden paranevaa kiinteistörahoitusmarkkinaa.
 Parantumista nähtiin sekä edellisen kuuden kuukauden osalta
 indeksiluvun ollessa 65,3 pistettä että tulevan kuuden kuukau-
 den osalta indeksiluvun ollessa 66,2 pistettä. Sijoittajat olivat
 arvioissaan rahoittajia optimistisempia, mikä on ollut yleistä
 kautta mittaushistorian.

CREDI-osaindeksit

Kyselyn perusteella osaindeksistä vahvinta parantumista nähtiin
 rahoituksen saatavuudessa. Lähes jokainen muukin osaindeksi
 liikkui parempaan suuntaan. Suurin muutos tapahtui luototusaste-
 osaindeksissä, joka nousi yli 20 pistettä puolen vuoden aikana.

Kyselyyn vastanneet ennakoivat kiinteistörahoituksen
 saatavuuden parantuvan, osaindeksin ollessa tulevan kuuden
 kuukauden osalta 74 pistettä. Vielä vuosi sitten kiinteistörahoi-
 tuksen saatavuus oli yksi heikoimmista osaindeksistä. Uudis-
 hankkeiden rahoittaminen on kuitenkin ollut edelleen haastavaa
 rakennusliikkeiden ongelmien vuoksi.

Vastaajien mukaan marginaalit laskivat edellisen syksyn
 aikana, ja suurin osa vastanneista uskoo niiden pysyvän
 samalla tasolla tai laskevan tulevan kevään aikana.

Myös luototusasteissa nähtiin jonkin verran positiivista kehi-
 tystä syksyn aikana, ja noin kolmannes vastanneista uskoo nii-
 den parantuvan kevään aikana. Luototusasteissa on viime vuo-
 sina ollut laskupaineita, ainakin osaltaan siksi, että kiinteistöjen
 arvostukset eivät ole laskeneet riittävästi suhteessa kohonneisiin
 rahoituskustannuksiin. Tämä on saanut pankit laskemaan luoto-
 tusasteitaan riittävien korkokatteiden (ICR) turvaamiseksi.

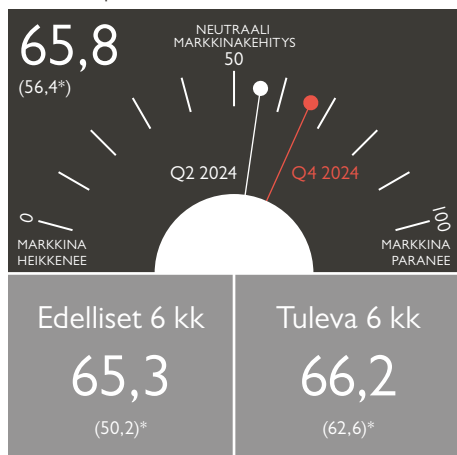
Maturiteettien osalta tulleet vastaukset indikoivat suurim-
 malta osin ennallaan pysymistä, ja pieni osa myös maturiteet-
 tien pidentymistä. Korkomarkkinan tasaannuttua pidempien
 lainojen ottaminen on todennäköisesti erityisesti sijoittajien
 näkökulmasta koettu aiempaa mielekkäämmäksi.

Valtaosa vastaajista kokee pankkien ulkopuolisen rahoituksen
 joko säilyneen samalla tasolla tai hieman kasvaneen syksyn
 aikana. Myös ennusteet tämän osaindeksin osalta ovat saman-
 suuntaisia. Pankkien ulkopuolisen rahoituksen kasvamiseen
 uskoi tässä kyselyssä harvempi kuin aiemmin. Sektorin kas-
 vusta on keskusteltu pitkään, mutta näyttäisi siltä, että erityi-
 sestä kotimaiset sijoittajat edelleen mielellään päätyvät perintei-
 seen pankkirahoitukseen, esimerkiksi velkarahastojen sijasta.

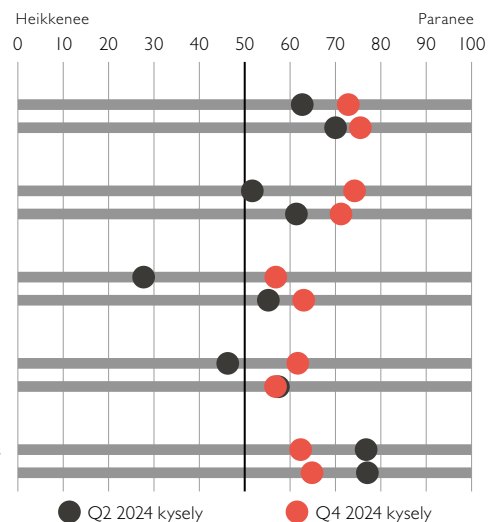
Yhteenveto

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että kyselyyn vastanneet
 kokivat kiinteistörahoitusmarkkinan selvästi parantuneen.
 Uskomme kiinteistörahoitusmarkkinan parantumisella olevan
 positiivinen vaikutus myös transaktiomarkkinaan, vaikkakin
 transaktiomarkkinaa vielä rasittaa ostajien vähäinen määrä.

CREDI-pääindeksi



* = Q2 2024



Catellan CREDI-tutkimus (Catella Real Estate Debt Indicator) on kiinteistörahoitusmarkkinoita käsittelevä indikaattori. CREDI koostuu puolivuositain eteenpäin ja taaksepäin kiinteistörahoitusta mittaavista indikaattoreista, jotka tarkastelevat kiinteistörahoituksen eri osa-alueita. CREDI on toteutettu kyselytutkimuksena kiinteistösijoittajille ja kiinteistörahoittajille. Vastausten pohjalta sekä käyttäen julkista markkinatietoa on laadittu CREDI-indeksi, jotka kuvaavat kiinteistörahoitusmarkkinoiden muutoksia osa-alueittain menneelle ja tulevalle kuudelle kuukaudelle. Indeksien neutraaliluku on 50, joka indikoi stabiiliä tilaa markkinassa.

Pääkaupunkiseutu

TEKSTI: LAURI RUOKONEN



Muutoksen tuulet puhaltavat toimitilamarkkinoilla

Toimitilamarkkinan suuntaviivoja piirtävät uusiksi ilmiöt kuten teknologinen kehitys, etä- ja hybridityö ja demografinen kehitys. Trendit eivät tuhoa toimitilamarkkinaamme vaan muokkaavat sitä. Joillakin segmenteillä tilakysyntä vähenee, kun taas toisilla se kasvaa. Vaikka toimitilamarkkinan kysyntä on vähentynyt etätöiden johdosta, niin esimerkiksi logistiikka- ja datakeskustilojen kysynnän on ennustettu nousevan.

Yritysten hybridityökäytännöt hakevat muotoaan

Hybridityökäytännöt vaihtelevat yrityksittäin, mutta yleinen trendi on, että työntekijät ovat peräänkuuluttaneet joustavien työskentelytapojen puolesta siinä missä työnantajat ovat pyrkineet tuomaan esille toimitilalla työskentelyn hyötyjä.

Tällä hetkellä osassa suuryrityksistä työntekijöiltä edellytetään läsnäoloa toimitilalla joko kahtena tai kolmena päivänä viikossa. Esimerkkeinä tästä ovat Kesko, Valmet ja Metsä Group. Toisaalta joissakin yrityksissä käytännöt on sovittu tiimikohtaisesti ilman konsernitason linjauksia, kuten on tehty Tietoevryllä, Nokialla ja ABB:llä. Erityisesti kansainvälisesti

toimivissa yrityksissä joustavammat hybridityökäytännöt on koettu hyödyllisiksi tiimien työskennellessä eri aikavyöhykkeillä. Kotimaisten yritysten ohjeistukset ovat melko kevyitä verrattuna esimerkiksi useisiin yhdysvaltalaisiin yrityksiin, joissa toimistolla tulee työskennellä joka päivä. Näistä esimerkkejä ovat Amazon, Tesla ja Goldman Sachs.

Prime-tilojen kysyntä ylläpitänyt toimistojen uudisrakentamista

Työntekijöitä on pyritty houkuttelemaan työpaikoille erityisesti viihtyisien ja keskeisillä paikoilla sijaitsevien toimitilatoimistojen avulla. Käyttäjäkysyntä prime-tiloja kohtaan on ylläpitänyt toimistojen uudisrakentamista, vaikka vajaakäyttöasteet ovat samalla nousseet. Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä rakenteilla noin 110 000 m² uusia toimistoja ja valtaosa uudishankkeista sijaitsee keskeisimmillä toimistoalueilla. Merkittävimpiä rakenteilla olevia hankkeita ovat Signe Helsingin keskustassa, The Node Pasilassa ja Keilaniemen Portti Keilaniemessä, joiden pääkäyttäjiksi tulevat PwC, Elisa ja Metsä Group. Vaikka uusia toimistohankkeita on valmistunut pääkaupunkiseudulle

tasaiseen tahtiin viime vuosina, on uusien toimistorakennusten osuus tilakannasta pienentynyt 2000-luvun aikana. Vuonna 2008 modernien 10 vuoden sisällä valmistuneiden toimistojen osuus oli noin 18 % tilakannasta, kun nyt vastaava osuus on 8 %.

Toimistojen vajaakäyttö jatkaa nousuaan

Toimistojen vajaakäytön kasvu jatkui pääkaupunkiseudulla, ja tyhjää toimistotilaa oli noin 1,4 miljoonaa neliometriä, mikä vastaa 16,4 %:n vajaakäyttöastetta. Yleisesti ottaen toimistojen vuokraus on edelleen aktiivista, mutta käyttäjät etsivät usein entistä pienempiä tiloja. Erot osamarkkinoiden välillä ovat kasvaneet viime vuosien aikana. Kun Helsingin keskustan lähiympäristössä ja Keilaniemessä vajaakäyttöasteet ovat alle 10 %, niin haastavampien osamarkkinoiden, kuten Aviapoliksen, Vallila-Kalasataman ja Pitäjänmäen luvut ovat yli 20 %:n tasolla. Toimistomarkkinan polarisoituessa parhaiden tilojen vuokrat ovat kuitenkin jatkaneet nousuaan. Vuosi sitten Helsingin ydinkeskustan efektiivinen prime-vuokra oli 40 €/m²/kk ja nyt se on 42 €/m²/kk. Nimelliset vuokrat ovat usein vielä korkeampia, mutta samalla vuokrasopimuksiin ovat vakiintuneet erilaiset vuokralaiset, kuten vapaakuukaudet.

Teollisuus- ja logistiikkatiloja edelleen paljon kehitteillä

Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen uudisrakentaminen on säilynyt aktiivisena viime vuosina. Vuonna 2024 pääkaupunkiseudulle valmistui yhteensä noin 80 000 m² uutta teollisuus- ja logistiikkatilaa, ja saman verran on valmistumassa myös vuoden 2025 aikana. Vuonna 2025 valmistuviin merkittävimpiin hankkeisiin lukeutuvat muun muassa DHL:n uusi logistiikka- ja pakettijakeluterminaali Helsinki-Vantaan lentokentän yhteyteen ja Kaupunkiliikenteen ratakorjaamo Mellunkylässä. Pääkaupunkiseudun lisäksi uutta tilaa valmistuu myös valtateiden varsille kehyskuntiin, joissa uutta tilaa on rakenteilla yli 200 000 neliometriä.

Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla jatkoi nousuaan, ja on nyt 4,3 %. Teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-bruttovuokra nousi 12,5 €/m²/kk, joka saattaa olla jo haasteellinen osalle pienistä toimijoista. Suomen

logistiikkatilojen vuokrat ovat hyvinkin korkealla tasolla verrattuna useisiin muihin Euroopan maihin. Yksi keskeinen syy tähän on logistiikkatilojen korkeammat rakennuskustannukset Suomessa.

Useita datakeskushankkeita suunnitteilla

Kasvava datan määrä, pilvipalvelut ja tekoälyn kehitys on kasvattanut tarvetta uusille datakeskuksille. Suomessa datakeskuksia on toistaiseksi vähän verrattuna Manner-Eurooppaan, mutta datakeskustoimijoiden kiinnostus Pohjoismaita kohtaan on kasvanut. Tämä johtuu osittain siitä, että muualla Euroopassa tonttimaan ja sähkön saatavuus on alkanut olla rajallista. Suomen vahvuuksia datakeskusten kannalta ovat muun muassa viileä ympäristö, hyvä sähkönsiirron kantaverkko ja osaava työvoima. Tällä hetkellä Microsoftilla on käynnissä datakeskushanke Espoon Hepokorvenkaarella. Lisäksi Microsoftilla on datakeskushankkeet Kirkkonummella ja Vihdissä. Pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa datakeskushankkeita on suunnitteilla yhteensä noin 150 000 neliometrin edestä.

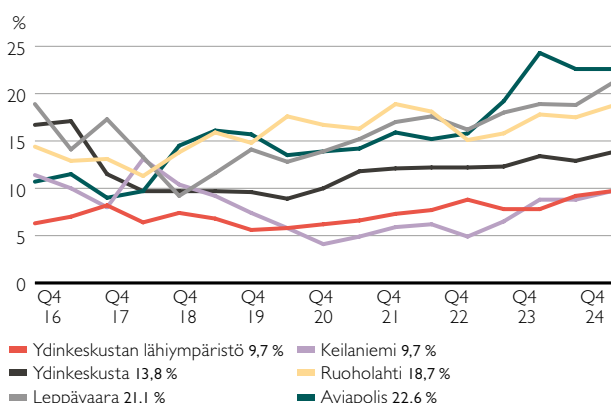
Tyhjiä liiketiloja edelleen vähän pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö on säilynyt alhaisena ja on tällä hetkellä 3,3 %. Helsingin ydinkeskustan prime-liiketilojen vuokrien lasku on jatkunut, ja ne ovat nyt 100 €/m²/kk tasolla. Samaan aikaan "big box"-kiinteistöjen vuokrat ovat nousseet, ja niiden nettovuokra on 13 €/m²/kk tasolla.

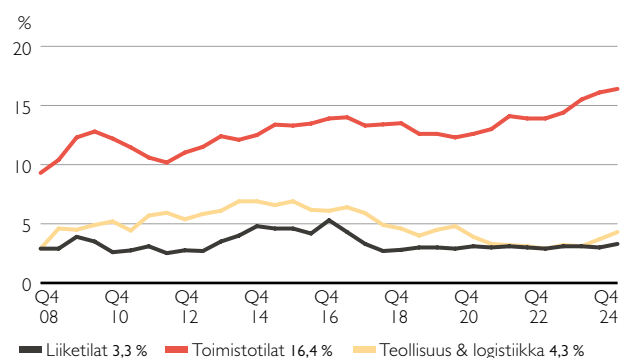
Demografia ja hyvinvointialueiden talous ajureina hoiva- ja terveyssektorin tilakysynnässä

Vuonna 2023 voimaan astuneen sote-uudistuksen vaikutus kiinteistömarkkinaan on merkittävä. Hyvinvointialueiden taloudellinen tilanne on tiukka, ja toimitilakustannuksista pyritään säästämään keskittämällä toimintoja, luopumalla tarpeettomista tiloista sekä pyrkimällä edullisempiin vuokratasoihin. Pienillä paikkakunnilla hoivahenkilöstön rekrytointi voi myös aiheuttaa haasteita, mikä kiihdyttää entisestään muuttoliikennettä kasvaville alueille.

Pääkaupunkiseudun toimistovajaakäyttö osamarkkinoittain



Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste tilatyypeittäin





Rakenteilla olevat hankkeet kevät 2025

HELSINKI

- 1 Signe
- 2 Kalasataman Horisontti
- 3 The Node

ESPOO

- 4 Keilaniemen Portti
- 5 Innopoli IV 3. vaihe
- 6 EriCa Green Chemistry Park
- 7 Microsoft datakeskus Hepokorvenkallio

VANTAA

- 8 Kivistön liikekeskus
- 9 DHL Expressin logistiikkakeskus

Vajaakäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla

	Vajaakäyttöaste (%)		Vapaat tilat (m ²)	
	Q4 24	Q2 24	Q4 24	Q2 24
HELSINKI				
Liiketilat	3,9	3,8	80 000	79 000
Toimistotilat	16,4	16,1	950 000	926 000
Teollisuus & logistiikka	2,3	2,7	80 000	94 000
ESPOO				
Liiketilat	1,6	1,5	16 000	15 000
Toimistotilat	17,0	16,1	284 000	269 000
Teollisuus & logistiikka	4,3	4,1	56 000	53 000
VANTAA				
Liiketilat	3,7	2,6	35 000	25 000
Toimistotilat	15,5	16,0	147 000	149 000
Teollisuus & logistiikka	6,5	4,7	218 000	155 000

- Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.
 - Efektiiivinen bruttovuokra €/m²/kk (ALV 0%), uudet vuokrasopimukset.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat	Ylempi brutto- vuokrataso Q4 24	Prime- tuottovaatimus Q4 24	Tyhjän tilan määrä Q4 24	Vajaakäyttöaste	
	€/m ² /kk	%	m ²	Q4 24	Q4 24–Q2 24 %-yksikköä
Helsingin keskusta					
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	42,00	5,50	84 000	13,8	+0,9
- Ydinkeskustan lähiympäristö	31,00	5,80	75 000	9,7	+0,5
Hakaniemi – Sörnäinen	29,00	6,50	77 000	18,7	+3,0
Vallila – Kalasatama	26,50	6,60	133 000	19,6	-0,4
Pasila	29,50	6,30	83 000	18,6	+1,0
Ruoholahti	26,00	6,50	70 000	18,7	+1,2
Keilaniemi	30,00	6,10	22 000	9,7	+0,9
Otaniemi – Pohjois-Tapiola	23,00	7,00	48 000	21,9	+0,3
Tapiola	23,00	7,00	22 000	17,5	+2,4
Matinkylä – Niittykumpu	20,00	8,00	39 000	23	+2,1
Leppävaara	24,00	7,00	60 000	21,1	+2,3
Aviapolis	21,00	7,90	53 000	22,6	0,0
Pääkaupunkiseutu			1 381 000	16,4	+0,3

Tampere

TEKSTI: LEENA SMEDS



Toimistokäyttäjät panostavat laatuun

Toimistokysyntä on pysynyt melko varovaisena. Toimistotilojen käyttöä tehostetaan siirtymällä pienempiin tiloihin tai vähentämällä käytössä olevien omien tilojen määrää. Vajaa-käyttöä esiintyy erityisesti Hermian alueella sekä keskustan vanhemmassa ja laatutasoltaan heikommassa tilakannassa.

Keskustan uudiskohteiden valmistumista joudutaan odottamaan todennäköisesti vielä useita vuosia. Tämä johtuu osittain siitä, että keväällä käynnistyvä Asemakeskuksen rakentaminen kestää pitkään ja heikentää rakentamisen aikana lähiympäristön saavutettavuutta. Lisäksi samalle alueelle suunniteltu Visio 24-tornitalohanke odottaa käynnistymistä kaavan saatua lainvoiman. Oman lisänsä keskustan kulkuyhteyksiin tuo vuosien 2024–2028 aikana rakentuva Pirkkala-Linnainmaa -raitiotien jatko.

Liiketiloiissa tapahtuu

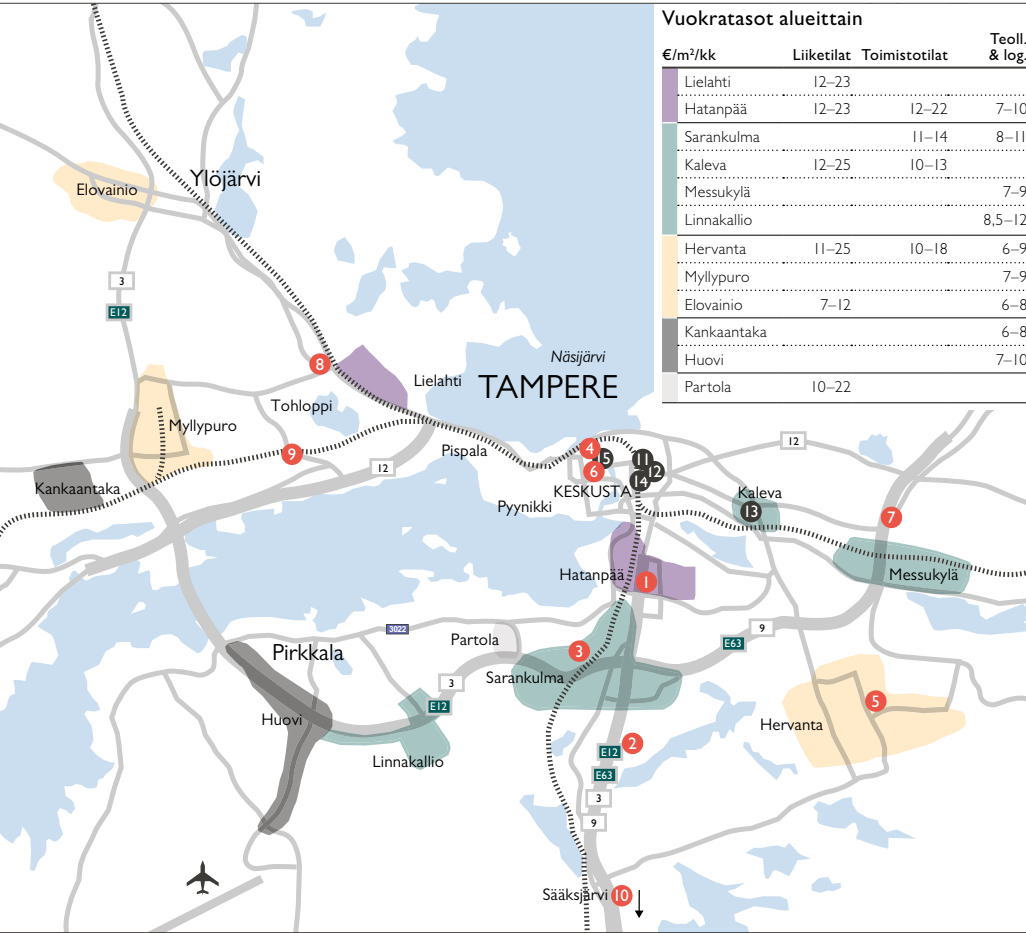
Liikerakentaminen jatkuu päivittäistavarakauppavetoisesti. Tällä hetkellä rakenteilla on muun muassa Lamminpään uusi S-market Nauhatehtaan alueen eteläpäähen, Tesoman uudelle asuinalueelle Lidlin myymälä ja Leinolan Sale laajennetaan S-marketiksi. Ideapark laajentaa tilojaan noin 7 000 neliömetrin kokoisella K-Citymarketilla, joka on tarkoitus avautua kesäkuussa 2025. Linnainmaalle on rakenteilla Tampereen alueen kolmas Motonet-myymälä. Noin 3 500 neliömetrin tilojen arvioidaan valmistuvan loppukesästä. Nekalaan on rakenteilla noin

8 000 neliömetrin kokoinen V55 Sport Station, joka sisältää kiipeilykeskuksen ja skeittipuiston. Samalle alueelle on myös tulossa noin 3 800 neliömetriä uutta tilaa trampoliinipuisto Rushille.

Teollisuushallit ja logistiikkatilat ovat edelleen korkeilla käyttöasteilla, ja uusia hankkeita on myös käynnissä huolimatta rakentamisen heikosta tilanteesta. Uutta logistiikkatilaa valmistui viime vuonna Lempäälän Höytämöön 2 500 neliömetriä, ja Pirkkalaan rakennettiin 1 200 neliömetrin tilat sähköbussien ja raskaan liikenteen sähköistämiseen erikoistuneelle YES-EU:lle. Parhaillaan on rakenteilla Logicensin 29 000 neliömetrin logistiikkakeskus Hervantaan ja Nekalaan Ahlsell Oy:lle noin 3 000 neliömetrin uudiskohde.

Toimitilakaupan virkistymistä odotellaan

Transaktiomaarkkina on ollut vaimeaa myös Tampereella. Viime vuoden kaksi merkittävintä kauppaa tehtiin vuoden alkupuoliskolla, kun Sponda myi Ratinassa sijaitsevan 13 000 neliömetrin Elisan toimistotalon VVT Property Fund II ky:lle ja W. P. Carey myi Cargotecin toimitilakohteen Ruskossa Sagaxille. Lisäksi Tampereen seudulla on toteutettu useita portfoliokauppoja, joissa eniten kiinnostusta ovat herättäneet asuntokohteet. Viime vuoden lopussa Pirkkalan kunta ilmoitti ostavansa Nordisk Rentingiltä Nuolialan päiväkodin osakekauppana 3,6 miljoonan euron kauppahinnalla.



RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Poliisitalo
- 2 Lokomotio-tekniikkakeskus
- 3 Instan tuotantotilat
- 4 Uumen Hotels Hotellihanke
- 5 Logicentersin logistiikkakeskus
- 6 Frenckellin konttori
- 7 Motonet tavaratalo
- 8 S-market Lamminpää
- 9 Lidl Tesoma
- 10 Citymarket Ideapark

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 11 Asemakeskus ja Pohjoiskansi
- 12 Visio-24
- 13 Kalevan Prisman laajennus ja Hakametsän Sport Campus
- 14 Tornihotellin laajennus
- 15 Frenckell toimisto- ja hotellihanke

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat (ei koske radanvarren aluetta)	60
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	24,5
Liiketilat	25
Toimistotilat	17
Liiketilat	20
Toimistotilat	16



Tulevaisuuden näkymät ja hankkeet

Tampereella on vireillä useita kehittämishankkeita, joista osa on jo rakenteilla. Nekalaan valmistuu noin 24 000 neliömetrin suuruinen Poliisitalo, ja samalle tontille rakennetaan myös uudet tilat Keskuspaloasemalle. Keskustassa Frenckellin Konttorin saneeraus on edennyt pitkälle ja on osittain jo valmistunut. Konttoriin tulee tiloja ravintolalle sekä osa tiloista saneerataan toimistokäyttöön. Myös Hämpin Parkin laajennus ja Frenckellin toimitilojen kehittäminen toimistohotellikäyttöön ovat hankesuunnittelussa pitkällä.

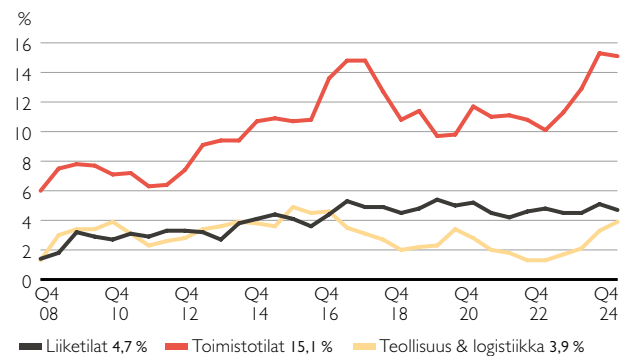
Tampereella on myös suunnitteilla useita hotellihankkeita. Ratapihankadun Tornihotellin viereen kaavillaan uutta tornirakennusta. Suunnitelmien taustalla on nykyisen tornihotellin omistaja Työeläkeyhtiö Elo ja hotellitoimintaa pyörittävä Sokotel. Visio 24-hankkeessa on pohdittu hotellitoimintoja joihinkin kerroksiin. Finlaysonin alueelle kehitetään Varman ja Uumen-hotelsin toimesta kompaktia noin 100 pienhuoneen hotelleja, jonka olisi tarkoitus avautua toukokuussa 2025.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m²	55 000	143 000	83 000
Prime-tuottovaatimus, %	7,5	7,25	7,75
Prime-vuokra, €/m²/kk	60,00	24,50	9,50

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Tampereella



Transaktioita Tampereella 2024

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Cargotecin toimisto ja tuotantolaitos	W. P. Carey	Sagax Finland	n/a	Q1	Teollisuus
Teollisuusrakennus	n/a	Sagax Finland	n/a	Q1	Teollisuus
Toimistotalo Ratina	Sponda	VVT	n/a	Q1	Toimisto
Tuotantokiinteistö	WALLS4U	Nyfosa	4,7	Q1	Teollisuus
Tuotantokiinteistö	A5 Group	n/a	1,2	Q2	Teollisuus
28 asuntoa Lamminpäässä	Arkta	Tampereen vuokra-asunnot	n/a	Q3	Asunto
Sosiaali- ja terveysasema	Danske Bank	Tampereen kaupunki	25,7	Q4	Yhteiskunta

Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI



Toimistotilojen vakaus jatkuu – uusia hankkeita Kupittaalalla ja Itäharjulla

Toimistotilojen vajaakäyttöaste on pysynyt Turussa käytännössä ennallaan vuoden 2024 ajan, ollen nyt 6,9 %

Kupittaalalle rakennetaan kymmenkerroksista kiinteistöä Terveystalon sairaalan ja lääkärikeskuksen käyttöön. Terveystalon on tarkoitus muuttaa uusiin tiloihin kesän 2027 aikana. Kupittaalalle muuttaa suurin osa Terveystalon toiminoista Turussa, mukaan lukien Humalistonkadun Pulssin lääkärikeskus ja sairaala. Keva osti kohteen alkuvuonna 2024 ja sitä rakentaa Hartela.

Itäharjun alueella on rakenteilla Turun Vesihuollon uudet tilat, jotka muodostuvat toimistorakennuksesta ja teollisuusrakennuksesta. Hankkeen rakennuttajana toimii Turun Teknologia-kiinteistöt Oy ja rakennuskokonaisuus rakennetaan kokonaan puusta.

Hotellimarkkinat uudistuvat Turussa

Ratapihan areena -hankkeen yhteyteen tulevan hotellin operaattoriksi on vahvistunut Turkuun laajentuva Strawberry hotellit, joka avaa täyden palvelun hotellin alueelle loppuvuonna 2028. Torin laidalle niin sanottuun Vanun taloon avautui kesällä 2024 Bob W Turku City Centre -huoneistohotelli. Lisäksi torin laidalle hotelli Phoenixin tontille on suunniteltu uutta hotellia.

Kesko rakentaa uutta K-Supermarkettia Nosturinkadun varrelle. Kohde sai rakennusluvan loppuvuonna 2024 ja sen pitäisi valmistua loppuvuodesta 2025.

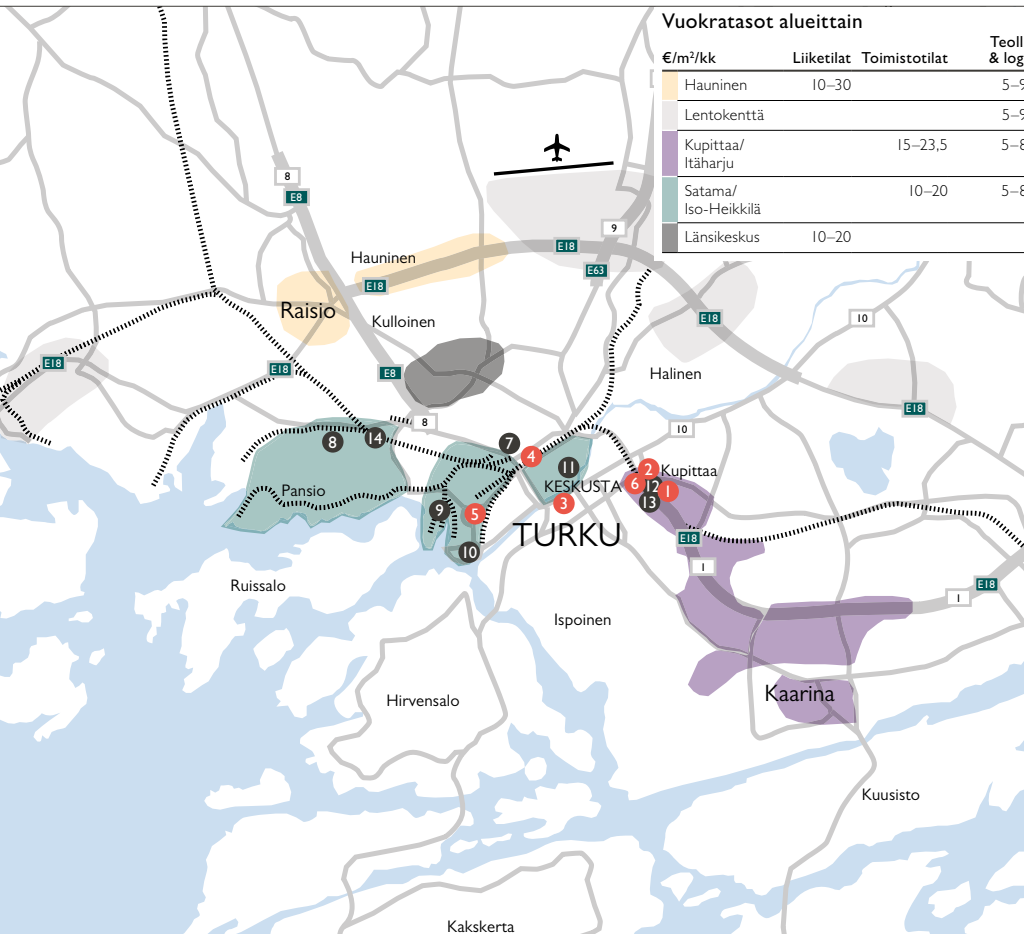
Rakennustarvikkeita myyvälle Meltexille rakentuu parhailaan uudet tilat kehätien varrelle Metsämäkeen. Rakennus valmistuu keväällä 2025.

Hiljainen transaktiomarkkina

Turun alueella tehtiin viime vuonna joitakin transaktioita. Mandatumin rahasto osti Kaarinan Piispanristiltä Puuilolle vuokratun liikekiinteistön Evlin rahastolta, ja useita asuinkerrostalokohteita myytiin osana laajempaa asuinportfoliota.

Kupittaan kärjen rakentamisen aloitus siirtyi. Uuden aikataulun mukaan asemakaavan odotetaan olevan lainvoimainen alkukesällä 2025, ja Taito-kampuksen sekä infrahankkeen rakennustyöt voisivat alkaa syksyllä 2025. Hanke luo Kupittaan aseman ympärille asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymän. Lisäksi Kupittaan ja Itäharjun alueet yhdistyvät Helsingin valtatie ja rautatien ylle rakennettavan Tiedepuiston kannen avulla.

Kupittaa – Itäharjun ohella myös ratapiha-alueen kehittyminen on etenemässä tulevina vuosina. Alueelle tulee sijoittumaan maailmanluokan tapahtuma-areenan lisäksi kauppoja, ravintoloita, toimistoja, asuntoja ja hotelleja. Kokonaisinvestointi on asunnot mukaan lukien 700 miljoonaa euroa.


RAKENTEILLA OLEVA HANKE

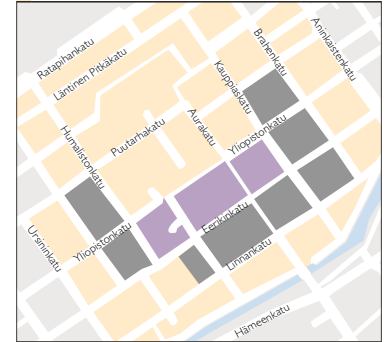
- 1 Akvacy teollisuus- ja toimistokiinteistö
- 2 Biovianin lääketehdas
- 3 Musiikkitalo
- 4 Logomo Hub
- 5 K-Supermarket Nosturinkatu
- 6 Terveystalo Kupittaa

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 7 Ratapihan elämyspuisto
- 8 Blue Industry Park
- 9 Yhteisterminaali
- 10 Historian museo
- 11 Wiklundin korttelin uudisrakentaminen
- 12 Taito-kampus
- 13 Linkcity-toimistohanke
- 14 Artukaisten liikuntakeskittymä

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	45
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	23,5
Liiketilat	30
Toimistotilat	16
Liiketilat	20
Toimistotilat	13



Arena -hanke pääsee käynnistymään, kun ratapihan esirakentaminen on saatu päätökseen. Turun rautatieaseman palvelut siirtyvät ensin Logomoon ja vuodesta 2026 Logo-hub-parkkitaloon. Matkakeskus, joka suunnitellaan suureksi kaupalliseksi kokonaisuudeksi, odotetaan valmistuvan vuosikymmenen vaihteessa ja kattavan mahdollisesti koko rata-alueen. Matkakeskukselle on osoitettu Ratapiha-alueen osayleiskaavassa paikka tulevan Logohubin koillispuolelta.

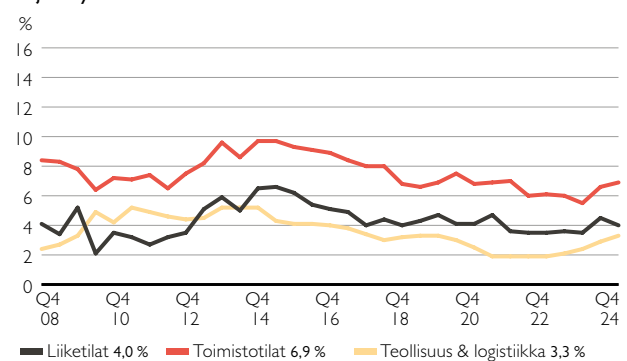
Keskustan alueella Konserttitalon tontille suunnitellaan sijoittuvan asuntoja lähes 400 ihmiselle. Turun kaupunki haluaa suojella osan samalla tontilla sijaitsevista koulurakennuksista, Aninkaisten konserttitalon ja Candolinien palvelutalon. Tontille aiotaan rakentaa neljä kerrostaloa.

Artukaisten alueesta on kehittymässä liikuntapalveluiden keskittymä. Turun Messukeskuksen kiinteistöön suunnitellaan yli 13 000 neliömetrin liikuntakeskusta, joka olisi käytössä viimeistään vuodenvaihteessa 2026–2027. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt, että Impivaaran jäähallin korvaava kahden radan jäähalli rakennetaan Messukeskuksen D-hallin paikalle, ja hankkeen alustava aikataulu on vuoden 2025 loppupuoli.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m ²	40 000	61 000	75 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	7,50	7,50
Prime-vuokra, €/m ² /kk	45,00	23,50	9,50

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Turussa

Transaktioita Turussa 2024

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Kirstinpuiston Vaahtera (55 asuntoa)	Fincap	Yksityinen kiinteistöyhtiö	n/a	Q1	Asunto
Yli 500 autoaikkaa P-Louhi pysäköintilaitoksesta	Varma	Yksityinen toimija	n/a	Q2	Muu
Terveystalon sairaala- ja lääkärikeskus	Hartela	Keva	n/a	Q1	Yhteiskunta

Oulu

TEKSTI: JUKKA UUSITALO



Keskustassa pulaa nykyaikaisista toimistoista

Keskustassa nykyaikaisen toimiston kysyntä on ylittänyt tarjonnan jo jonkin aikaa, ja modernien tilojen vuokrat ovat nousseet. Oulussa toimistojen prime-vuokrat ovat edelleen yksiä kasvukeskusten korkeimmista. Työntekijöitä houkuttelee takaisin toimistolle laadukkailla ja sijainniltaan keskeisillä tiloilla. Yritykset siirtyvät jonkin verran myös pienempiin tiloihin, jolloin niiden vuokrakustannukset voivat laskea.

Myös keskustan kivijalkaliiketilojen vajaakäyttö on pysytellyt alhaisella tasolla. Kysyntä on hieman elpynyt, mutta se ei ole ainakaan vielä vaikuttanut vuokratasoon, joka on pysynyt vakaana jo usean vuoden ajan. Kysyntä kohdistuu erityisesti 80–180 neliömetrin tiloihin kävelykatujen varsilla, mutta näiden tilojen tarjonta on hyvin rajallista.

Teollisuus- ja varastotilojen markkina on säilynyt vakaana, vaikka sekä kysyntä että tarjonta ovat edelleen osittain niukkoja. Käyttöaste on korkea, ja uusien modernien tilojen saaminen edellyttää usein uudisrakentamista, sillä vanhempien tilojen muuntaminen ei aina vastaa yritysten muuttuvia tarpeita. Rakennuskustannusten nousu ja taloudellinen epävarmuus jarruttavat kuitenkin investointipäätöksiä, mikä hidastaa uusien hankkeiden käynnistymistä ja ylläpitää markkinan niukkuutta.

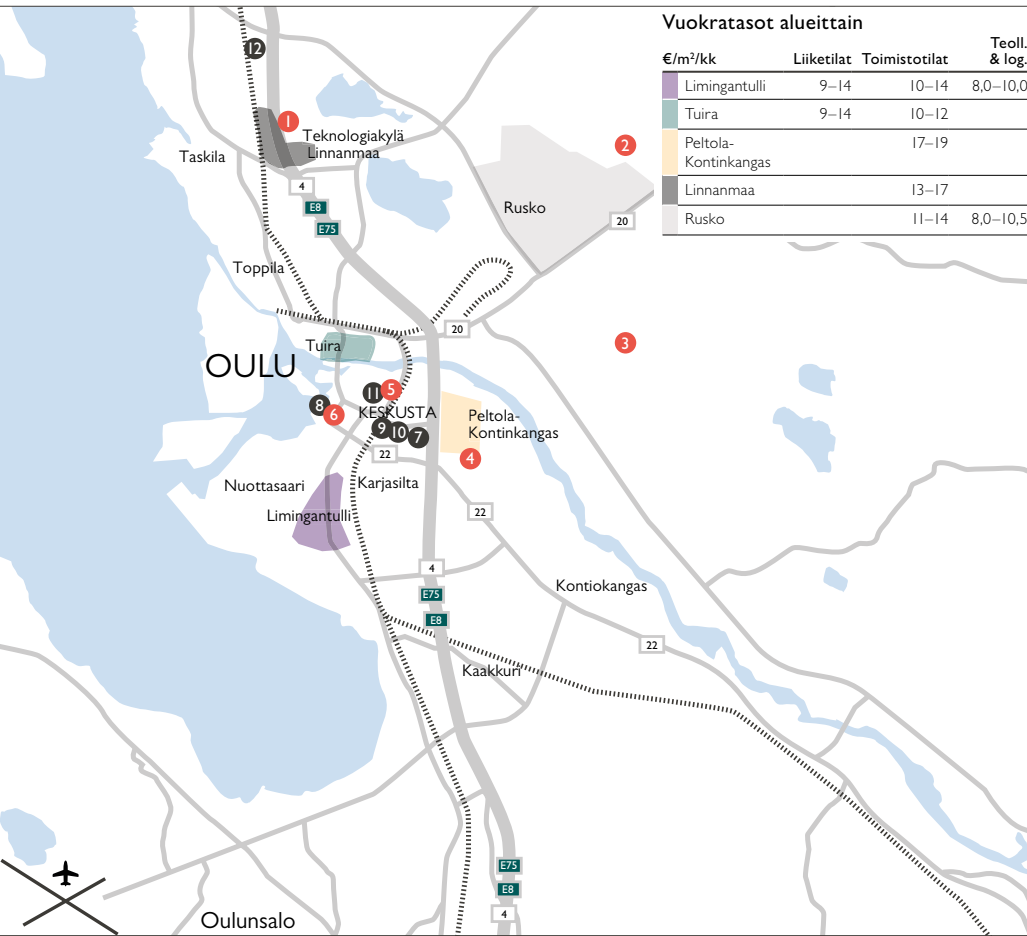
Kaupankäynti on hiljentynyt

Oulussa tehtiin viime vuonna muutamia suurempia kiinteistökauppoja, mutta kaupankäyntivolyyymi jäi selvästi aiempia vuosia alhaisemmaksi. Ydinkeskustassa Ilmarinen myi Mehiläisen lääkärikeskuskiinteistön sveitsiläiselle Swiss Life AM:lle ja Kaleva myi Karjasillan toimistotalonsa Oulun Energialle. Näiden lisäksi tehtiin muutamia kauppoja keskustan kehityskohteista. Usein vanhoja liike- ja toimistokiinteistöjä puretaan ja tontteja kaavoitetaan asuntorakentamiseen. Myös Limingantullista myytiin kaksi pienempää liikekiinteistöä.

Rakentaminen jatkuu

Toimitilarakentaminen jatkuu vilkkaana. Nokian 220 miljoonan euron kampushanke etenee Linnanmaalla, kuten myös uuden sairaalan rakennustyöt Kontinkankaalla. Tulevaisuuden sairaalan A- ja B-rakennukset valmistuivat viime vuonna ja C-vaihe etenee purkutöillä. Keskustassa Pohjolan Osuuspankin uuden toimitalon rakentaminen etenee, kohteeseen tulee myös asuntoja. Joitakin toimitilahankkeita on myös käynnistetty keskustan ulkopuolisilla liikealueilla. Senaatti-kiinteistöjen rakentama uusi pääpoliisiasema ja vankila valmistuvat vuosina 2025–2026.

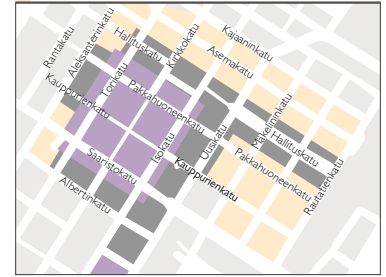
Oulun kaupungin suurimpia investointeja ovat uuden vesiliikuntakeskuksen rakentaminen Raksilaan, museo- ja tiedekes-


RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Nokia kampus
 - 2 Poliisitalo ja vankila
 - 3 Jääkärikankaan monitoimitalo
 - 4 Yliopistolaisen sairaalan uudishanke
 - 5 Museo- ja tiedekeskus
 - 6 Osuuspankin uudisrakennus
- SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE**
- 7 Raksilan vesiliikuntakeskus
 - 8 Terwa Tower
 - 9 Areena ja Asemakeskushanke
 - 10 Raksilan marketalue
 - 11 Toimistohankkeita Kasarmintiellä
 - 12 Ritaportin Liikealue

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	50
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	27
Liiketilat	18
Toimistotilat	15
Liiketilat	15
Toimistotilat	15



kus Tietomaan yhteyteen sekä Jääkärikankaan monitoimitilat Hiukkavaaraan. Kaupungin investointeja vauhdittaa valinta vuoden 2026 Euroopan kulttuuripääkaupungiksi.

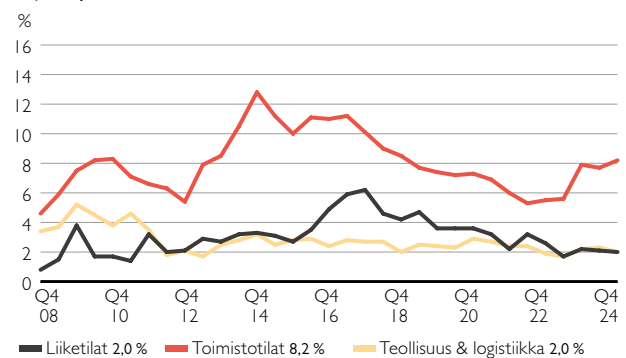
Torihotellin operaattoriksi on tulossa Scandic, mutta hankkeen loppuunsaattaminen edellyttää sijoittajan löytämistä. Torinrantaan suunnitellusta Terwa Tower -hotellihankkeesta on valitettu hallinto-oikeuteen ja rakennustöiden alkaminen viivästyy. Heinäpään uuden jalkapallostadionin osalta korkein hallinto-oikeus ei ottanut käsittelyyn asema-avasta tehtyjä valituksia, joten oikeudellisia esteitä hankkeella ei enää ole.

Asemakeskuksen alueelle Raksilaan suunniteltu monitoimiareenahanke etenee ja käynnissä on tarjouskilpailu kolmen yritysryhmittymän kesken, jonka voittaja selviää keväällä 2025. Kokonaisuuteen kytkeytyy myös uuden asemakeskuksen rakentaminen ja laajempi aluekehitys.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m ²	16 000	54 000	30 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	7,75	8,25
Prime-vuokra, €/m ² /kk	50,00	26,50	10,00

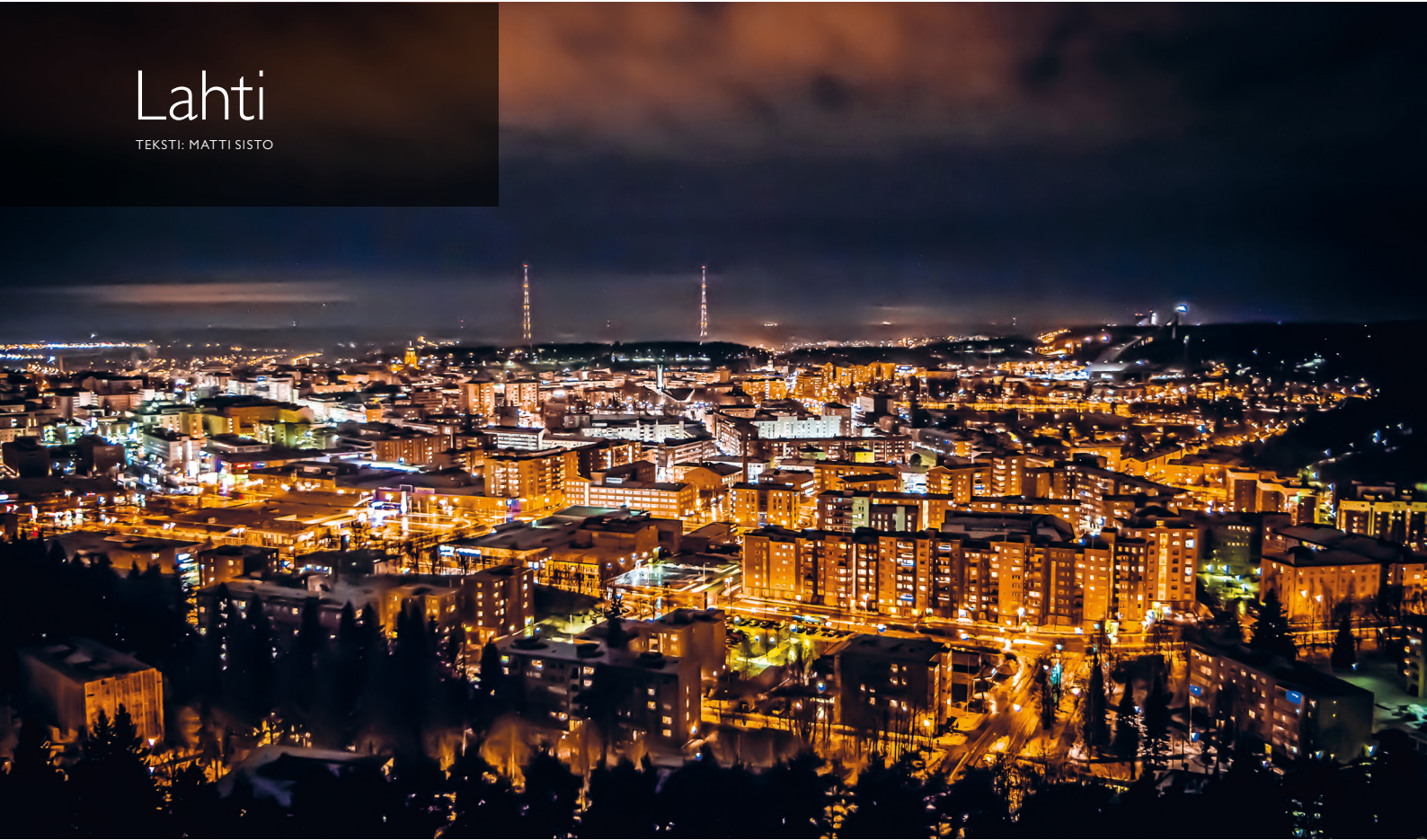
Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Oulussa

Transaktioita Oulussa 2024

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Toimistotalo Karjasillasta	Kaleva Media	Oulun Energia	n/a	Q1	Toimisto
Lääkärikeskusiinteistö	Ilmarinen	Swiss Life AM	n/a	Q2	Yhteiskunta
Autokauppa-kiinteistö	Ilmarinen	Park Invest Oy (J. Rinta-Jouppi)	n/a	Q4	Liike

Lahti

TEKSTI: MATTI SISTO



Vuokrattavaa toimistotilaa entistä vähemmän

Kaupungin vuokrattavan toimistotilan määrä pieneni, kun kaupungin toimitilayhtiö myi vuosi sitten 2 700 neliömetrin toimistotalon Saimaankadulta asuntokehitykseen. Lisäksi purkua odottaa Kelan vanha, yli 6 000 neliömetrin toimistotalo, jonka ostosta kaupunki on solminut 2,25 miljoonan euron esisopimuksen. Kaupungin maankäyttö on siirtymässä BW Towerista Fellmannian tiloihin sopimuksen päättyessä lokakuussa 2025.

Paavolan hypermarkethanke edistyy

Liiketiloissa suurin rakennushanke on Paavolan uusi K-Citymarket, jolle valmistuu syksyyn mennessä uudet, noin 9 500 neliömetrin myymälätilat. Launeella pitkään vajaakäytöllä ollut entinen Spar-kaupan kiinteistö täyttyi kun R-market avasi uuden, noin 3 000 neliömetrin myymälän kesällä 2024. Lisäksi Terveystalo on solminut Cityconin kanssa sopimuksen runsaan 4 000 neliömetrin lääkärikeskuksen ja sairaalan tilojen sijoittamisesta kauppakeskus Trioon useampaan kerrokseen. Tilojen rakentaminen alkaa syksyllä. Metroauto avaa Renkomäkeen uuden 2 700 neliömetrin myymälän ja huollon huhtikuussa.

Viime vuoden lopulla Askon alueelle valmistuivat Layherin uudet tilat, jotka käsittävät noin 5 900 neliömetriä varastotilaa ja noin 1 300 neliömetrin toimisto- ja koulutustilaa. Lisäksi Woodio sijoittui Jokimaan yrityspuistoon, jonne kaupungin toimitilayhtiö Spatium rakennutti sille yli 4 400 neliömetrin

tilat. Spatium rakentaa uutta toimitilaa puretun tilalle myös Nastolassa toimivalle Dieffenbacher Panelboardille. Teollisuustilojen osalta tilanne markkinalla näyttää perustilatyypeistä virkeimmältä.

Asuntorakentamisessa on käynnissä pääsääntöisesti vain tuettuja kohteita. Niemeen rakennetaan uusia opiskelija-asuntoja ja Iskun kortteliin vanhusasuntoja. Kaupunki puolestaan keskittyy pientalo- ja rivitaloalueisiin kerrostalotonttivarannon ollessa turvattu pitkäksi aikaa.

Investointeja ja kehityshankkeita ympäri Lahtea

Investointimarkkinassa tapahtuneissa kaupoissa toisena osapuolena on usein ollut kaupunki tai sen konserniyhtiö. Viime vuoden suurin yksittäinen transaktio tapahtui Kiveriössä, josta Spatium myi FCDC Corpille lähes 10 hehtaarin teollisuuskiinteistön 6 miljoonalla eurolla. Ostaja suunnittelee tontille budjetiltaan miljardiluokan datakeskusta. Keskus lauhdelämpöineen hyödyntäisi ja samalla tukisi läheistä Lahti Energian voimalaitosta. Aiemmin viime vuonna suur- ja messuhallit vaihtoivat omistajaa kaupungin sisäisissä järjestelyissä noin 20 miljoonalla eurolla.

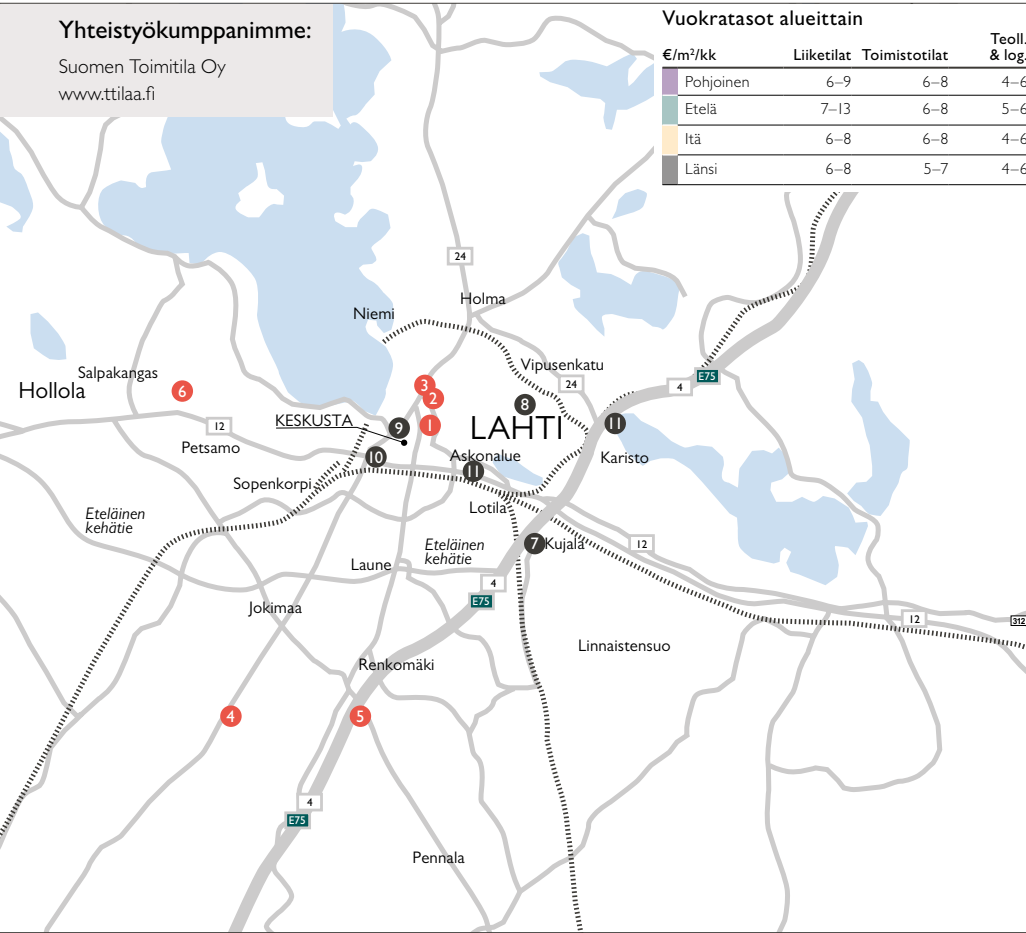
Osuuskauppa Hämeenmaa on sopinut ostavansa kaupungilta Mukkulan S-marketin ja viereisen tontin vajaan 820 000 euron hintaan varmistaakseen alueen kehitysmahdollisuudet. Hämeenmaa hakee myös kaavamuutosta kaksinkertaistaakseen Holman Prismen kokoluokan noin 20 miljoonan euron hankkeessa. Lidl osti Ruolan vanhan ostoskeskuksen tontteineen jo

Yhteistyökumppanimme:

Suomen Toimitila Oy
www.ttilaa.fi

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Pohjoinen	6–9	6–8	4–6
Etelä	7–13	6–8	5–6
Itä	6–8	6–8	4–6
Länsi	6–8	5–7	4–6



RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Paavolan Citymarket
- 2 Iskun kortteli
- 3 Saimaankatu 64 asutokkonversio
- 4 Woodion tehdas
- 5 Metroauton liikerakennus
- 6 Keskussairaalan 8. vaihe

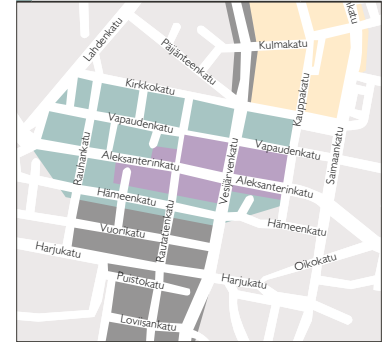
SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 7 Fazerin tehdas
- 8 Datakeskushanke
- 9 Alatorin tornihotelli
- 10 Monitoimiareena
- 11 Lidl-myymälät

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	40
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	19
Liiketilat	12
Toimistotilat	9
Liiketilat	12
Liiketilat	15



loppuvuodesta 2023 ja suunnittelee pitkällä aikavälillä purkavansa nykyiset rakennukset sekä rakentavansa tilalle noin 2 000 neliömetrin myymälän, mikäli kaavamuutos toteutuu. Lisäksi Lidl suunnittelee vastaavan kokoista myymälää myös Karistoon, kauppakeskus Karisman tuntumaan. Fazerin satojen miljoonien eurojen tehdasinvestointi on toistaiseksi pysähtynyt valtioneuvoston kaavailemien makeisten arvonlisäveromuutosten vuoksi. Kymijärven voimalan viereen suunniteltu vetylaitos on puolestaan saanut lainvoimaisen kaavan, ympäristöluvan ja tukea sekä valtiolta että Euroopan vetypankilta. Rakennusluvan varmistuessa ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston hyväksynnän myötä, hanke voisi valmistua jo vuoden 2027 lopulla.

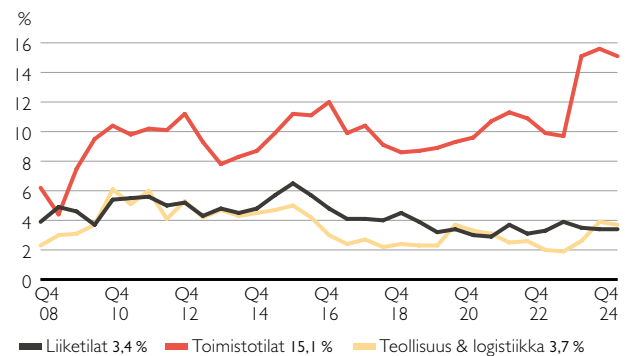
Julkisista hankkeista keskussairaalan 8. rakennusvaiheen noin 71 miljoonan euron urakka on käynnistynyt, ja kaupungin logistista asemaa entisestään parantava valtatie 12:n Kausalan ohitus on saanut viimein rahoituksen.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m ²	27 000	43 000	73 000
Prime-tuottovaatimus, %	9,00	9,00	8,50
Prime-vuokra, €/m ² /kk	40,00	20,00	7,00

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Lahdessa



Transaktioita Lahdessa 2024

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Tuotantokiinteistö	Monni-invest	LJJ Invest	1,3	Q1	Teollisuus
Teollisuuskiinteistö	Spatium toimitilat	FCDC Corp	6	Q2	Teollisuus
Lahden Rekkapaja	Lahden Rekkapaja	Wetteri	1,4	Q2	Teollisuus
Kelan vanha toimisto	Kansaneläkelaitos	Lahden kaupunki	2,25	Q4	Toimisto
Teollisuuskiinteistö	A.Ahlström Kiinteistöt	Onnisannot	1,9	Q4	Teollisuus

Jyväskylä

TEKSTI: MIKKO HIRVI



Toimistojen vuokramarkkina asettumassa uuteen normaaliin

Etätöiden hiljentämien vuosien jälkeen toimistokäyttäjät ovat hieman aktivoituneet. Kasvava kysyntä moderneista toimistotiloista näyttää jatkuvan myös kuluvalle vuodelle. Käyttäjien näkökulmasta toimistotilojen valintaan vaikuttavat samat arvot ja ominaisuudet, joita pidetään tärkeinä riippumatta toimialasta. Viihtyisyys, laadukkuus ja nykyaikaisuus korostuvat entisestään. Vanhempien, peruskuntoisten toimistokiinteistöjen vuokraaminen on haastavampaa. Pienemmästä neliömäärästä ollaan valmiita maksamaan korkeaakin neliövuokraa, jos tilat ovat laadukkaita. Useat toimijat keskittävät toimintojaan yritysostojen myötä yhteen osoitteeseen. Vaikeasti vuokrattavien toimistotilojen käyttötarkoituksen muuttaminen on entistä ajankohtaisempaa. Yksittäisiä kehityshankkeita on suunnitteilla, joissa vanhoja toimistotiloja muutetaan pääasiassa asuinkäyttöön.

Keskusta kilpailee Seppälää vastaan

Kuluttajakäyttäytymisen epävarmuus heijastuu ydinkeskustan liiketiloihin. Keskusta-alueen vetovoimasta käydään julkista keskustelua, jonka tavoitteena on vahvistaa alueen houkuttelevuutta ja lisätä kuluttajavirtaa keskustaan. Loppuvuodesta 2024 valmistunut P-Paraati on parantanut keskustan saavutettavuutta autoileville kuluttajille. Jyväskylän Forumin omistuksen muutos tuo aktiivisuutta liiketilamarkkinoihin. Useilla liiketilakäyttäjillä on tarve uudistaa ja pienentää tilojaan vastaamaan paremmin kuluttajien nykyisiä tarpeita.

Seppälän automarket alueen vetovoima on säilynyt vahvana. Laadukkaita myymälätiloja vuokrattaisiin alueella enemmänkin, ja myös uudishankkeita on näköpiirissä. Kuitenkin sijoittajien ja vuokralaisten pääomavuokratasojen kohtaaminen on ajoittain haastavaa, erityisesti alueilla, jossa korkeista hinnoista maksetut tontit asettavat lisäpainetta yhtälöön.

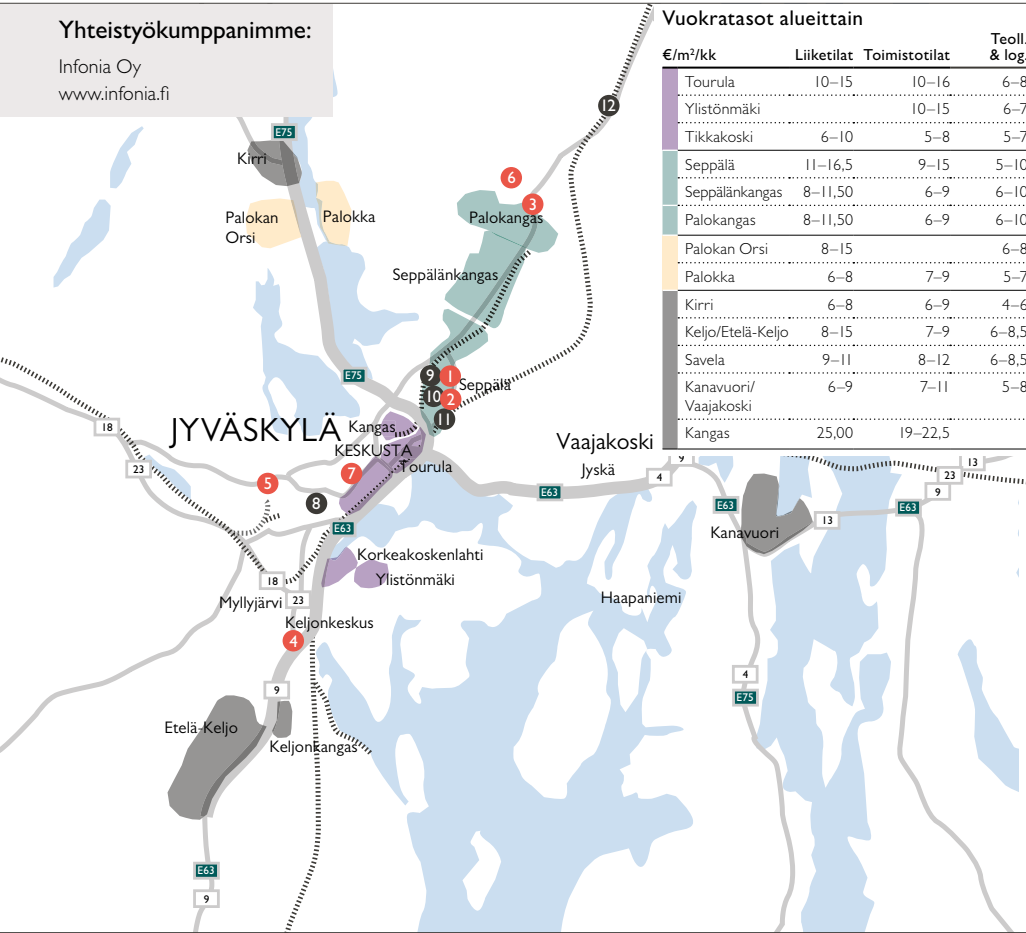
Matalasuhdanne ja viennin hiljaiselo heijastuvat teollisuusmarkkinoihin, joissa aiempina vuosina suunnitellut uudishankkeet ovat edelleen odottavassa tilassa. Toimialasta riippuen myös alihankintatoimijat seuraavat markkinan kehittymistä jatkaen toimintaansa nykyisissä tiloissa. Logistiikka-alan kehitys tuo kuitenkin positiivista kysyntää korkeatasoisille varasto- ja logistiikkatiloille. Jyvässeudulla on edelleen puutetta korkealaatuisista läpivirtaustermiinalitiloista. Vuokrattavuuden näkökulmasta haasteita tuo vuokralaisten omien palvelusopimusten maturiteettien lyhyet voimassaoloajat, jolloin sitoutumisvalmius on liian lyhyt uudishankkeiden käynnistymisen näkökulmasta.

Investointimarkkina – hiljaiselosta kauppoihin?

Loppuvuodesta useampi Seppälän alueen kiinteistö vaihtoi omistajaa, Carrols-kiinteistöt ostivat Hesburgeria varten tontin Ahjokadulta, Broman Group hankki naapurikiinteistön laajentumis- ja paikoitustilaa varten, ja Ahlsellille valmistuvan uudishankkeen tontti myytiin hankkeen toimijalle. Ydinkeskustan tulevaisuuteen vaikuttaa merkittävästi kauppakeskus

Yhteistyökumppanimme:

Infonia Oy
www.infonia.fi



Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Tourula	10–15	10–16	6–8
Ylistönmäki		10–15	6–7
Tikkakoski	6–10	5–8	5–7
Seppälä	11–16,5	9–15	5–10
Seppälänkangas	8–11,50	6–9	6–10
Palokangas	8–11,50	6–9	6–10
Palokan Orsi	8–15		6–8
Palokka	6–8	7–9	5–7
Kirri	6–8	6–9	4–6
Keljo/Etelä-Keljo	8–15	7–9	6–8,5
Savela	9–11	8–12	6–8,5
Kanavuori/ Vaajakoski	6–9	7–11	5–8
Kangas	25,00	19–22,5	

RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Ahlsell uudet tilat
- 2 Intersport uudet tilat
- 3 Uusi teollisuuskohte
- 4 Liikekiinteistö
- 5 Teollisuuskiinteistö
- 6 Nammo kranaatinkuoritehdas
- 7 Harjun stadionin peruskorjaus

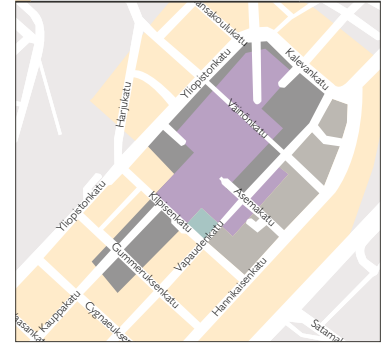
SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 8 Hippos-hanke
- 9 Liikekiinteistö
- 10 Gummerustalo II
- 11 Toyota Gazoo Racing – Teknologiaakeskus
- 12 Hesburger

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	40
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	23
Liiketilat	15
Toimistotilat	15
Liiketilat	14
Toimistotilat	12,5



Forum myynti. Toimistomarkkinassa keskustassa sijaitseva virastotalo myytiin Senaatin toimesta paikalliselle kiinteistösi-joittajalle. Kohteessa tulee vapautumaan toimistotilaa lähivuo-sina, kun Senaatti keskittää valtion toimintoja peruskorjauk-sessa olevaan oikeus- ja poliisitiloon.

Jyväskylän markkina vuonna 2025

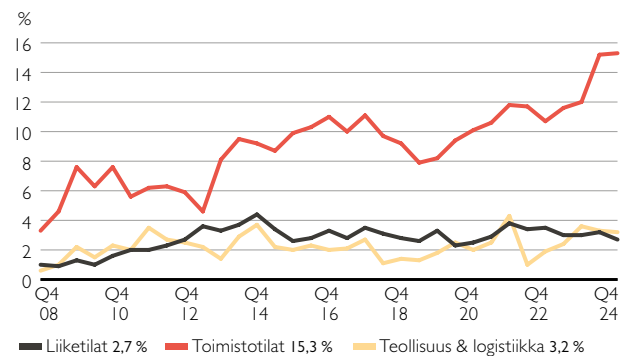
Jyväskylässä on havaittavissa positiivista muutosta hiljaiselon ja haasteiden jälkeen. Yrittäjät ja sijoittajat ovat aktivoituneet, ja markkinassa näkyy kasvavaa aktiivisuutta. Hippos-hankkeen ja Seppälän alueen kehittymisen odotetaan vauhdittavan uudis-hankkeita sekä ydinkeskustan elinvoimaisuutta. Kaupungin suunnitelmat kävelykeskustan kehittämiseksi tukevat ympäris-töä ja luovat uusia mahdollisuuksia.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m ²	26 000	63 000	40 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,75	8,75	9,00
Prime-vuokra, €/m ² /kk	40,00	23,00	10,00

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Jyväskylässä

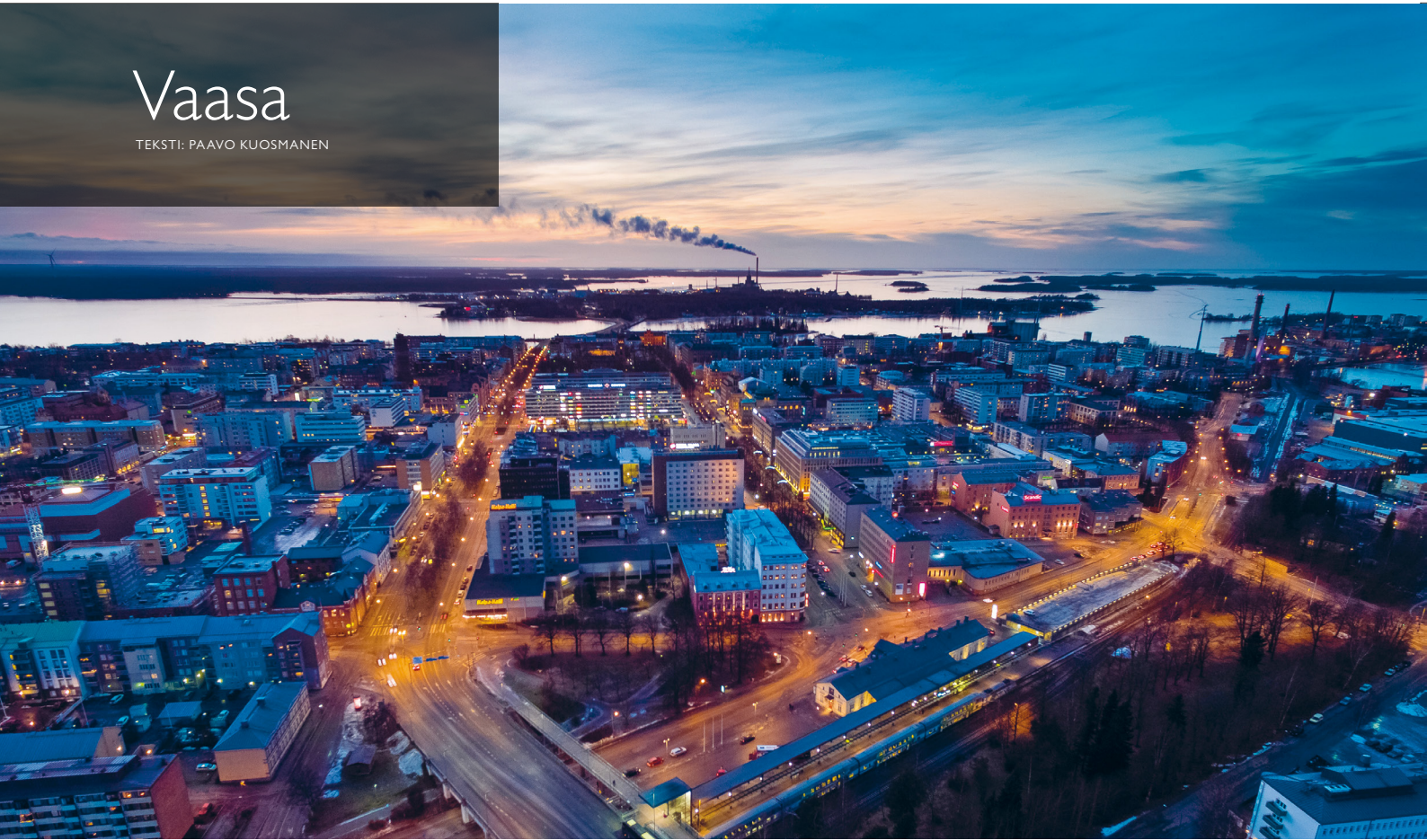


Transaktioita Jyväskylässä 2024

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
51 asuntoa	Kiinteistökatkaus	Yksityinen sijoittaja	n/a	Q1	Asunto
Jyväskylän Forum	Cerberus Capital Management	Ovaro Kiinteistösijoitus	7	Q2	Liike
Cygnastalo	Senaatti-kiinteistöt	Fundia	2,7	Q2	Toimisto
Entinen terveysasema	Jyväskylän kaupunki	Asumisoikeusyhdistys Jaso	1,4	Q4	Yhteiskunta
Noutotukkukiinteistö	Elite Finlang Value Added Fund II	Yksityinen	n/a	Q4	Logistiikka
Sotainvalidien sairaskoti/kuntoutuslaitos	Keski-Suomen Sairaskotisäätiö	Keski-Suomen hyvinvointialue	3,7	Q4	Yhteiskunta
Enimmistöosuus parkkihallista	Jyvä-Parkki	Osuuskauppa Keskimaa	4,6	Q4	Muu

Vaasa

TEKSTI: PAAVO KUOSMANEN



Kehitystä Vaasan tilakannassa

Vaasan tilakannan monipuolinen kehitys on jatkunut vuoden 2024 aikana. Kivihaan K-Citymarketin mittava 2 500 neliömetrin suuruinen laajennus valmistui vuoden alkupuoliskolla. Laajennus nosti K-Citymarket Kivihaan kokonaispinta-alan 13 500 neliömetriin. Laajennuksen lisäksi myymälää remontoitiin ja kehitettiin energiategokkaammaksi. Kaikkiaan laajennus ja remontti maksoi 22 miljoonaa euroa.

Vaasalainen energia-alan yritys VEO investoi miljoonia euroja tehtaansa laajennukseen Runsorissa. Tehdusrakennuksen laajennus parantaa tuotteiden testausmahdollisuuksia. VEO on yksi Vaasan merkittävimmistä työnantajista, ja investointi osoittaa yrityksen halusta kasvaa edelleen.

Mustasaaren keskuskoulun rakennustyö on kovassa vauhdissa, ja sen ensimmäisen vaiheen odotetaan valmistuvan vuoden 2025 alkupuolella.

Balder osti kolme kohdetta Vaasasta

Toisella vuosineljänneksellä Balder osti neljän tuotanto- ja toimitilakiinteistön portfolion, jonka kohteista kolme sijaitsee Vaasan seudulla. Portfolion pinta-ala on yhteensä 11 200 neliömetriä, ja kaupan arvo oli noin 12 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen myyjä, Wasa ST-invest Ltd Oy, on alueen suurimpia kiinteistönomistajia. Kohteiden vuokralaisina toimivat tunnetut toimijat, kuten Havator, Lassila & Tikanoja ja Volvo Construction Equipment. Transaktio nosti Balderin Vaasan ja Kokkolan

seudun vuokraneliöt yli 100 000 neliömetrin, vahvistaen yhtiön asemaa Pohjanmaalla.

Samalla vuosineljänneksellä Vaasan kaupunki osti Scania Real Estate Finlandilta Klemettilän teollisuusalueella sijaitsevan teollisuuskiinteistön. Tämä 4 750 neliömetrin kohde maksoi kaupungille 1,2 miljoonaa euroa ja tukee kaupungin strategisia kehitystavoitteita teollisuuden ja logistiikan alueilla.

Teollisuus ja innovaatiot vahvistumassa edelleen

Hankkeiden osalta Vaasa näyttäisi olevan vieläkin noususuhdanteessa. Rakenteilla oleva Hitachi-kampus on selvä osoitus tästä. Vuonna 2027 valmistuva uusi 30 000 neliömetrin kampus pitää sisällään toimistotilojen lisäksi modernit tuotanto- ja testauslinjat muuntajatuotantoon. Vanhan Vaasan sairaalan alueelle on rakenteilla 5 500 neliömetrin uudisrakennus. Uudisrakennus nostaa sairaalan potilaskapasiteetin jopa 200 potilaspaiikkaan. Rakenteilla on myös Wärtsilän teknologiakeskuksen laajennus Vaskiluodossa. Laajennus tukee ennestään Wärtsilän vahvaa otetta yhtenä merkittävimpänä työnantajana Pohjanmaalla.

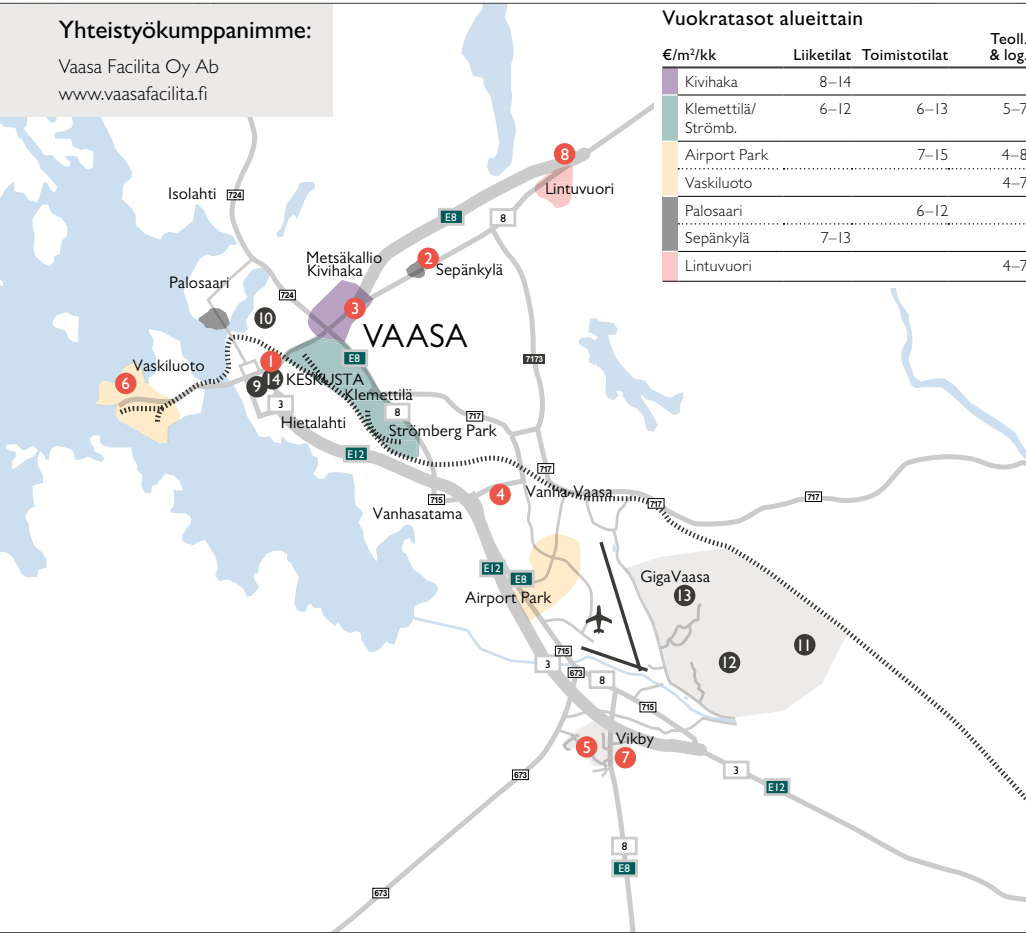
GigaVaasa-teollisuusalueen hankkeet edistyvät myös. Alue tulee olemaan yksi keskeinen piste akkuteollisuudelle Suomessa, mahdollistaen huomattavan määrän uusia työpaikkoja. Alueelle kaavailtujen Shanshanin ja Epsilon Advanced Materialsin anodimateriaalitehtaat ovat edelleen suunnitteilla. Yritysten alustavien arvioiden mukaan molempien anodimate-

Yhteistyökumppanimme:

Vaasa Facilita Oy Ab
www.vaasafacilita.fi

Vuokratasot alueittain

€/m ² /kk	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Kivihaka	8–14		
Klemettilä/Strömb.	6–12	6–13	5–7
Airport Park		7–15	4–8
Vaskiluoto			4–7
Palosaari		6–12	
Sepänkylä	7–13		
Lintuvuori			4–7



RAKENTEILLA OLEVA HANKE

- 1 Original Sokos Hotel Royalin uudistus
- 2 Mustasaaren keskuskuoli
- 3 Kivikiila-toimitilahanke
- 4 Vanhan Vaasan sairaalan uudisrakennus
- 5 Hitachin tuotanto- ja teknologiakampus
- 6 Wärtsilän teknologiakeskuksen laajennus
- 7 Vikbyn varastohalli
- 8 Circle's Edge

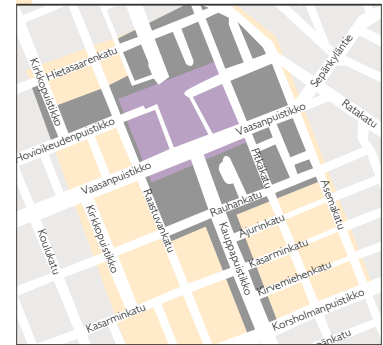
SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

- 9 Seurakuntakeskuksen uudistus
- 10 Vöyrinkaupungin uusi alue
- 11 Shanshan anodimateriaalitehdas
- 12 Epsilon Advanced Materials anodimateriaalitehdas
- 13 Freyr Batteryyn akkutehtaast
- 14 Rauhankatu 24 peruskorjaus ja laajennus

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	37,5
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	17,5
Liiketilat	18
Toimistotilat	13
Liiketilat	13
Toimistotilat	12



riaalitehtaiden tulisi olla toiminnassa vuoteen 2027 mennessä. GigaVaasan pisimmälle edenneen hankkeen, Freyr Battery Finlandin katodimateriaalien valmistukselle varattu 40 hehtaarin tontti on aktiivisessa valmistelussa ja sille on myönnetty European Investment Fundilta 122 miljoonan euron tukivara. Kyseisen tehtaan ympäristölupa saanut lainvoiman kesällä 2024. Freyr Battery luopui viime vuoden lopulla 130 hehtaarin akkukenttien valmistukseen varatusta tontistaan. Vaasan kaupunki ja Mustasaaren kunta pyrkivät aktiivisesti houkuttelemaan alueelle lisää akkuarvoketjuun erikoistuneita yrityksiä.

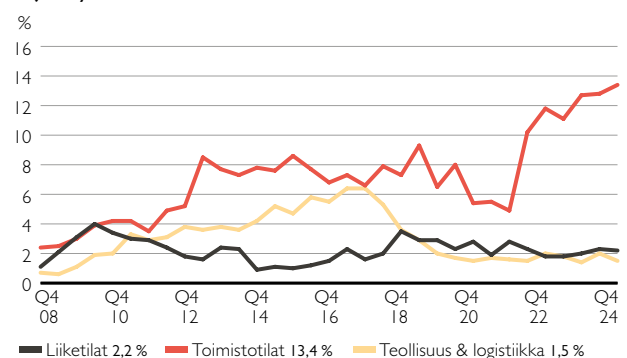
Tulossa on myös uusi liike- ja toimitilahanke E8-moottoritien varrelle Lintuvuoreen. Vaasan laitamille rakenteilla oleva Circle's Edge -hanke aloitti toisen vaiheensa vuonna 2024. Hankkeen rakennuslupa kattaa noin 8 000 neliometriä rakennusoikeutta, ja tarkoituksena olisi kehittää kiertotaloutta vaaliva eri toimitilojen kokonaisuus.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m ²	12 000	42 000	13 000
Prime-tuottovaatimus, %	9,00	9,25	9,00
Prime-vuokra, €/m ² /kk	37,50	17,50	9,00

Vuokratasot pois lukien uudiskohteen ensivuokratukset

Vajaikäyttöasteet Vaasassa



Transaktioita Vaasassa 2024

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Teollisuuskiinteistö	Scania Real Estate Finland	Vaasan kaupunki	1,2	Q2	Teollisuus
Toimitilakiinteistöjä	Wasa St-Invest Ltd	Balder Finland	12	Q2	Teollisuus

Muut kasvukeskukset

TEKSTI: PAAVO KUOSMANEN



Kuopion aktiivisuus jatkuu

Viime vuoden tapaan, koko maan hiljaisesta kaupankäyntivolyyymista huolimatta, Kuopiossa tehtiin vuoden 2024 aikana hyvä määrä kiinteistökauppoja. Haapaniemen alueella Ovaro on hankkinut noin 14 000 neliömetrin kiinteistön Teollisuuskadulta, jonka käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi teollisuus- ja toimistotiloista liiketiloiksi. Kaupan arvo oli 2,7 miljoonaa euroa. Alueella on vireillä muitakin hankkeita, kuten Keskon uuden K-Citymarketin rakentaminen naapuritontille.

Keskustan läheisyydessä Savilahden alueella jatkuvat infrastruktuuria parantavat Neulaniementien ja Yliopistonrannan saneeraustyöt. Julkisen sektorin hankkeista Pirtin koulun rakentaminen on käynnissä, ja Minna Canthin koulun suunnittelu etenee. Lisäksi Kuopion yliopistollisen sairaalan Uusi Sydän 2025 -hankkeessa peruskorjataan vanha sairaalatorni ja rakennetaan uusi kymmenkerroksinen laajennus, mikä vahvistaa terveydenhuollon palveluita alueella.

Askonkylän liikerakennukset myytiin Porissa

Ahlaistentien varteen rakentuva monitoimitalo valmistuu elokuussa 2025, ja Uudenkoiviston koulun tontille nouseva Itä-Porin päiväkotitoimitus otetaan käyttöön tammikuussa 2026. Lisäksi alkuvuodesta 2025 valmistuva uusi oikeustalo tarjoaa

tilat Satakunnan käräjäoikeudelle, Vaasan hovioikeuden istunnoille, Ulosottolaitokselle, Syyttäjälaitokselle sekä Rikosseuraamuslaitokselle. Kaupunki panostaa myös liikenneväylien kehittämiseen, kuten Alinenpuiston ja Hyveläntien kevyen liikenteen väyliin.

Transaktioiden osalta Porissa on tapahtunut muutama merkittävä kauppa. Niam on hankkinut terveydenhuollon kiinteistön Itsenäisyydenkadulta, ja Cibus Nordic Real Estate AB osti Mandatumin Suomi Kiinteistöt II -rahastolta Askonkylän liikerakennukset 4,2 miljoonalla eurolla.

Seinäjoella hiljainen transaktiovuosi

Seinäjoella vuosi 2024 oli kiinteistömarkkinoiden näkökulmasta hiljainen, eikä merkittäviä transaktioita ole raportoitu. Tämä saattaa heijastaa sijoittajien kasvavaa varovaisuutta markkinatilanteesta tai houkuttelevien, nykyajan mieltymyksiin sopivien toimitilojen puutetta. Toisaalta kaupungin kehitys painottuu tällä hetkellä infrastruktuuriin ja asuinalueiden kehittämiseen. Esimerkiksi Niemistön ja Soukkajoen asuntoalueiden laajennukset ovat käynnissä, ja Aseman aukion kunnostustyöt jatkuvat keväällä 2025. Lisäksi suunnitellut kevyen liikenteen väylien parantamiseksi, kuten Kivistöntien ja Auneksentien hankkeet, pyrkivät parantamaan kaupungin liikenneyhteyksiä ja asuinympäristöjen houkuttelevuutta.

Transaktioita muissa kasvukeskuksissa 2024

Kohde	Kaupunki	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppe
Liike- ja teollisuuskiinteistö	Kuopio	Cobbleyard Real Estate	Ovaro Kiinteistösjointus	2,7	Q1	Liike
Neljä tuotanto- ja tehdaskiinteistöä	Salo, Sastamala, Kuopio	KMC Properties	Logistea	n/a	Q2	Teollisuus
Lääkäriasemakiinteistö (osana portfoliota)	Pori	eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Niam	n/a	Q3	Yhteiskunta
Liikekiinteistö	Kuopio	Hallman Oy	PeeÄssä	n/a	Q3	Liike
Sote-kiinteistöjä	Kuusamo	Kuusamon kaupunki	KOY Terveystuollon toimitilat V	10	Q3	Yhteiskunta
185 asuntoa	Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Rovaniemi	Majakalahden Kiinteistöt Oy	Sibvest & Sijoitusasunnot.com	n/a	Q4	Asunto
Askokylän liikerakennukset	Pori	Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	Cibus Nordic Real Estate AB	4,2	Q4	Liike
Liikekiinteistö	Lappeenranta	Suni Oy	Kaakkois-Suomen Liiketilat Oy	1,5	Q4	Liike
Sokos hotelli Vaakuna	Rovaniemi	Keva	Osuuskauppa Arina	n/a	Q4	Hotelli

Rakennushankkeet muissa kasvukeskuksissa

Hanke	Kaupunki	Rakennuttaja	Pääurakoitsija	Valmistuminen	Tilatyyppe
Oikeustalo	Pori	Senaatti-kiinteistöt	Hartela	H1 2025	Yhteiskunta
Vaaranlammen monitoimitalo	Rovaniemi	Rovaniemen kaupunki	Sakela Rakennus	H1 2025	Yhteiskunta
Monitoimitalo Napsu	Rovaniemi	Rovaniemen kaupunki	NCC	H2 2025	Yhteiskunta
Sammontalo	Lappeenranta	Lappeenrannan kaupunki	SRV	H2 2025	Yhteiskunta
Jynkän päiväkot	Kuopio	Kuopion kaupunki	Lapti	H2 2025	Yhteiskunta
Häkinvaaran päiväkot	Rovaniemi	Rovaniemen kaupunki	Oulun Rakennusteho	H2 2025	Yhteiskunta
Kaupungintalon saneeraus	Rovaniemi	Rovaniemen kaupunki	Sakela Rakennus	H1 2026	Yhteiskunta
Sisäliikuntahalli	Lappeenranta	Lappeenrannan kaupunki	YIT	H1 2026	Yhteiskunta
K-Citymarket Haapaniemi	Kuopio	Kesko	Jalon Rakentajat	H1 2026	Liike
Uusi Pirtin koulu	Kuopio	Kuopion kaupunki	Jalon Rakentajat	H2 2026	Yhteiskunta
Minna Canthin koulu	Kuopio	Kuopion kaupunki	Lapti	H2 2027	Yhteiskunta

Houkuttelevuutta Seinäjoelle tuo myös Ideapark, johon tavarataloketju Kärkkäinen avaa uuden myymälän keväällä 2026. Myymälän kokonaispinta-ala tulee olemaan 15 000 neliömetriä, ja uuden myymälän avauksen myötä Seinäjoelle syntyy jopa 200 uutta työpaikkaa.

Osuuskauppa Arina osti Sokos hotelli Vaakunan Rovaniemellä

Nivavaaraan rakennettava Napsun monitoimitalo etenee suunnitellusti, ja sen on tarkoitus valmistua elokuussa 2025. Samalla alueella sijaitsevan pienten lasten koulu peruskorjaus alkaa kesällä 2025, ja sen arvioidaan valmistuvan vuoden 2026 aikana. Korkalovaaraan rakennettavan Vaaranlammen monitoimitalon tavoitteena on valmistua myös elokuussa 2025. Lisäksi Häkinvaaran päiväkot Hirvaan kylän pohjoispuolella on rakenteilla, ja sen on suunniteltu valmistuvan syksyllä 2025. Kaupungintalon peruskorjaus käynnistyi syksyllä 2024, ja sen odotetaan valmistuvan vuoden 2026 aikana.

Transaktioiden osalta Rovaniemellä tapahtui vuoden 2024 aikan yksi merkittävä kiinteistökauppa, kun Osuuskauppa Arina osti Hotelli Vaakunan Kevalta. Arina suunnittelee noin 2 miljoonan euron investointeja hotellin ja sen yhteydessä toimivien ravintoloiden uudistamiseen vuoden 2025 aikana.

Sammontalon rakennustyö edistyy Lappeenrannassa

Rakennushankkeet ovat olleet keskiössä Lappeenrannan osalla. Sammontalo, joka tarjoaa tiloja perusopetukselle, varhaiskasvatukselle sekä liikunta- ja nuorisopalveluille, valmistuu vuoden loppuun mennessä. Lisäksi kaupunki suunnittelee uuden sisäliikuntahallin rakentamista ja selvittää monitoimiareenan toteutusmahdollisuuksia. Näihin hankkeisiin on varattu 80 miljoonan euron budjetti seuraaville neljälle vuodelle.

Lappeenrannan kiinteistömarkkinoilla tapahtui yksi alueelle merkittävä liikekiinteistötransaktio, kun Suni Oy myi liikekiinteistön Kaakkois-Suomen Liiketilat Oy:lle 1,5 miljoonalla eurolla. Vaikka transaktiomäärät ovat maltillisia, on odotettavissa, että kaupungin panostus infrastruktuuriin ja palveluihin loisi pohjaa kaupankäynnille tulevaisuudessa.

Suomen kiinteistömarkkinat Kevät 2025



Helsinki
(PKS)



Tampere



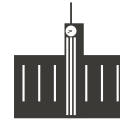
Turku



Oulu



Lahti



Jyväskylä



Vaasa

TOIMISTOT (Q4 2024)							→ Ennuste (Q2 2025)	
Tilakanta (m ²):	8 420 000	940 000	880 000	660 000	280 000	410 000	310 000	
Vajaakäyttöaste (%):	16,4 ↗	15,1 ↗	6,9 ↗	8,2 ↗	15,1 ↗	15,3 ↗	13,4 ↗	
Prime-tuottovaatimus (%):	5,50 →	7,25 →	7,50 →	7,75 →	9,00 →	8,75 →	9,25 →	
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	42,00 →	24,50 ↗	23,50 →	26,50 →	20,00 →	23,00 →	17,50 →	

LIIKETILAT (Q4 2024)							→ Ennuste (Q2 2025)	
Tilakanta (m ²):	4 000 000	1 150 000	980 000	810 000	780 000	970 000	530 000	
Vajaakäyttöaste (%):	3,3 →	4,7 →	4,0 →	2,0 →	3,4 →	2,7 →	2,2 →	
Prime-tuottovaatimus (%):	5,80 →	7,50 →	8,00 →	8,00 →	9,00 →	8,75 →	9,00 →	
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	100,00 →	60,00 →	45,00 →	50,00 →	40,00 →	40,00 →	37,50 →	

TEOLLISUUS & LOGISTIIKKA (Q4 2024)							→ Ennuste (Q2 2025)	
Tilakanta (m ²):	8 140 000	2 130 000	2 270 000	1 530 000	1 970 000	1 260 000	870 000	
Vajaakäyttöaste (%):	4,3 →	3,9 →	3,3 →	2,0 →	3,7 →	3,2 →	1,5 →	
Prime-tuottovaatimus (%):	5,70 →	7,75 →	7,50 →	8,25 →	8,50 →	9,00 →	9,00 →	
Prime-vuokra (€/m ² /kk):	12,50 →	9,50 →	9,50 →	10,00 →	7,00 →	10,00 →	9,00 →	

Prime-tuottovaatimusten osalta käytetään seuraavia määritelmiä:

- Alkutuotto. Hyvä sijainti kohdemarkkinassa. Hyväkuntoinen rakennus. Ei uudiskohde.
- Liiketilat: Esimerkiksi kauppakeskus tai muu liikekiinteistö, jossa pääasiassa tunnettuja kansallisia tai kansainvälisiä vuokralaisia. 3–5 vuoden painotettu vuokrasopimusmaturiteetti.
- Toimistotilat: Vakaat päävuokralaiset, 3–5 vuoden painotettu vuokrasopimusmaturiteetti.
- Teollisuus & logistiikka: Keskikokoinen rakennus. Yhden käyttäjän kohde. Vakaa yritys vuokralaisena 5–7 vuoden sopimuksella.
- Erityisen pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 prosenttiyksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 prosenttiyksikköä.

Prime-vuokrien osalta käytetään seuraavia määritelmiä:

- Efektiiviset bruttovuokrat. Hyvä sijainti kohdemarkkinassa. Hyväkuntoinen tila. Ei uudiskohde.
- Liiketilat: Katutasossa sijaitseva noin 150 m²:n liiketila.
- Toimistotilat: Noin 500 m²:n tila pk-seudulla, noin 300 m²:n tila kasvukeskuksissa.
- Teollisuus & logistiikka: Noin 1 000–3 000 m²:n tila.

Transaktiivolyymi ei sisällä kiinteistösijoitusyhtiöiden päivittäistä osakevaihtoa.

Esimerkkejä Catellan transaktioista 2024

Logistiikkakiinteistöjen myynti Tuusulassa

Catella toimi OP:n hallinnoimien rahastojen taloudellisena neuvonantajana kahden modernin logistiikkakiinteistön myynnissä. Ostajana toimi Logian, joka on Kevan ja Mrec Investment Management Oy:n yhteisyritys. Kiinteistöt sijaitsevat Tuusulassa, lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa. Vuosina 2018–2019 valmistuneiden kohteiden vuokrattava pinta-ala on noin 32 500 neliometriä, ja ne ovat kokonaan vuokrattu kotimaiselle logistiikkaoperaattorille Logitri Oy:lle. Kohteilla on LEED Gold -tason sertifiikaatit, ja ne kuuluvat A-energialuokkaan.



Lääkärikeskuskiinteistön myynti Oulun ydinkeskustassa

Catella toimi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen taloudellisena neuvonantajana modernin lääkärikeskuskiinteistön myynnissä Oulun ydinkeskustassa. Vuonna 2015 valmistunut kiinteistö sisältää yhteensä lähes 8 000 neliometriä vuokrattavia tiloja, ja sen ankkurivuokralaisena toimii lääkäri- ja terveystalvetoita tarjoava Mehiläinen. Kohteen katutasossa on lisäksi useampi liiketila. Ostajana oli Swiss Life Asset Managersin hallinnoima rahasto, joka keskittyy terveydenhuoltosektorin sijoituksiin Euroopassa.



Yhteiskuntakiinteistöportfolion myynti pääkaupunkiseudulla

Catella toimi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen taloudellisena neuvonantajana neljän kohteen myynnissä. Ostaja on eQ Yhteiskuntakiinteistöt -erikoissijoitusrahasto. Kaupan kohteet käsittivät terveysaseman Espoossa, päiväkodin Vantaalla, peruskoulun Helsingissä ja pysäköintilaitoksen Helsingissä. Kolmen ensimmäisen kohteen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 13 900 neliometriä, ja pysäköintilaitoksessa on 120 parkkipaikkaa. Kohteiden vuokralaisina toimivat Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ja Aimo Park Oy.



Historiallisten asuinkiinteistöjen myynti Helsingissä

Catella toimi Paavo Nurmen säätiön taloudellisena neuvonantajana kahden historiallisen asuinkiinteistön myynnissä. Kohteet sijaitsevat Helsingin Töölössä Linnankoskenkadulla ja Kalliossa Fleminginkadulla. Asuintalot ovat alun perin rakennettu vuosina 1938 ja 1912, ja niitä on saneerattu vuosien varrella nykyisiä vaatimuksia vastaaviksi. Kallion kohteessa on toteutettu laaja peruskorjaus vuonna 2018. Taloissa on yhteensä 94 asuinhuoneistoa ja 7 liikehuoneistoa. Vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 4 500 neliometriä. Kauppa toteutui helmikuussa 2024 ja ostajana oli Työeläkevakuutusyhtiö Elo.



Helsingin Tennispalatsin myynti

Catella toimi Helsingin kaupungin neuvonantajana Kampissa sijaitsevan Tennispalatsin myyntiprosessissa. Helsingin kaupunki myi Tennispalatsin kiinteistöyhtiö Niamille, joka voitti vuonna 2022 järjestetyn tarjouskilpailun 30 miljoonan euron tarjouksella. Kaupassa tontin omistus säilyy kaupungilla, mutta uudella omistajalla on optio lunastaa tontti. Tennispalatsin merkittävin vuokralainen on Finnkino, jolla on kiinteistössä Suomen suurin elokuvakeskus 14 teatterisalilla ja yli 2 500 asiakaspaikalla. Rakennuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 16 000 neliometriä.



Esimerkkejä referensseistä

TRANSACTIONS & CORPORATE FINANCE

<p>FINLAND DECEMBER 2024</p> <p>Advisor to Ilmarinen in the sale of four properties with a lettable area of 13,900 sqm in the Helsinki metropolitan area</p> <p>ILMARINEN</p> <p>eQ</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2024</p> <p>Advisor to City of Kuusamo in the sale of healthcare properties with a lettable area of 15,000 sqm</p> <p>KUUSAMO</p> <p>PRIVATE INVESTOR</p> <p>EUR 10 MILLION</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2024</p> <p>Advisor to Ilmarinen in the sale of a car retail property with a lettable area of 3,000 sqm in the city of Oulu</p> <p>ILMARINEN</p> <p>J.RINTA-JOUPPI</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND JULY 2024</p> <p>Advisor to eQ Community Properties in the sale of a healthcare property with lettable area of 5,800 sqm in Pori</p> <p>eQ</p> <p>NIAM</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>
<p>FINLAND JUNE 2024</p> <p>Advisor to funds managed by OP in the sale of two modern logistics properties with a leasable area of 32,500 sqm</p> <p>OP</p> <p>LOGIAN</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND JUNE 2024</p> <p>Advisor to Ilmarinen in the sale of a modern healthcare property with a leasable area of 8,000 sqm in Oulu</p> <p>ILMARINEN</p> <p>SwissLife Asset Managers</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND FEBRUARY 2024</p> <p>Advisor to Paavo Nurmen Säätiö in the sale of two residential properties in the inner city of Helsinki</p> <p>PAAVO NURMEN SÄÄTIÖ</p> <p>elo</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND FEBRUARY 2024</p> <p>Advisor to City of Helsinki in the sales process of Tennispalatsi in Helsinki city centre</p> <p>Helsinki</p> <p>NIAM</p> <p>EUR 30 MILLION</p>
<p>FINLAND DECEMBER 2023</p> <p>Advisor to Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto in the sale of two new-built residential properties in Espoo</p> <p>ÅLANDSBANKEN</p> <p>CapMan</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND DECEMBER 2023</p> <p>Advisor to Kojamo in the sale of a historic property with a building area of 5,000 sqm in Helsinki</p> <p>kojamo</p> <p>COBBLE YARD REAL ESTATE</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND AUGUST 2023</p> <p>Advisor to Schroder Real Estate in the sale of a landmark office property in Helsinki centre</p> <p>Schroders</p> <p>GENESTA</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>	<p>FINLAND JUNE 2023</p> <p>Advisor to Kruunuasunnot in the divestment of a significant portfolio of over 1,200 apartments in Finland</p> <p>KRUUNU ASUNNOT</p> <p>FOREIGN INVESTOR</p> <p>AMOUNT NOT DISCLOSED</p>

VALUATION

<p>FINLAND 2024</p> <p>Annual valuation of a residential portfolio in Finland for Toivo Group</p> <p>TOIVO</p>	<p>FINLAND 2024</p> <p>Annual valuation of residential portfolios in Finland for LähiTapiola's funds</p> <p>LÄHITAPIOLA</p>	<p>FINLAND 2024</p> <p>Valuation of multiple retail properties in Finland for Innovestor</p> <p>INNOVESTOR</p>	<p>FINLAND 2024</p> <p>Valuation of shopping centre Hansakortteli in Turku</p> <p>HANSA KORTTELI</p>
<p>FINLAND 2024</p> <p>Valuation of 30 commercial properties in Finland for Hesburger</p> <p>HESBURGER</p>	<p>FINLAND 2024</p> <p>Valuation of a residential portfolio in Tampere for Pirkan Opiskelija-asunnot</p> <p>POAS</p>	<p>FINLAND 2024</p> <p>Valuation of a commercial property portfolio for Sandvik Eläkesäätiö</p> <p>SANDVIK SANDVIK ELÄKESÄÄTIÖ</p>	<p>FINLAND 2024</p> <p>Valuation of residential plots for Municipality of Pirkkala</p> <p>PIRKKALA</p>

Yhteystiedot

Catella Property Oy

Petteri Kokko
*Managing Director,
 Head of Corporate Finance*
 +358 (0)40 8222 580

CORPORATE FINANCE & TRANSACTIONS

HELSINKI

Petteri Kokko
*Managing Director,
 Head of Corporate Finance*
 +358 (0)40 8222 580

Petteri Heikkinen
Head of Sales and Letting
 +358 (0)40 7301 669

Markus Juvala
 +358 (0)50 3737 540

Erkki Hakala
 +350 (0)50 3625 768

Jon Nyström
 +358 (0)40 5890 253

Lauri Ruokonen
 +358 (0)40 5806 404

Elisa Korpela
 +358 (0)40 5718 078

Kasper Nieminen
 +358 (0)45 1347 801

TAMPERE

Sami Saraste
 +358 (0)50 3014 455

Pertti Miettinen
 +358 (0)40 0624 801

Jaska Alatalo
 +358 (0)50 3439 244

Päivi Metsänoja
 +358 (0)50 5555 135

TURKU

Sami Matara
 +358 (0)50 0408 667

OULU

Pekka Laurila-Harju
 +358 (0)50 5841 303

Mervi Loukusa
 +358 (0)50 3437 795

Catella Asset Management Oy

Robert Karlsson
Managing Director
 +358 (0)50 5347 486

ASSET MANAGEMENT

Jyrki Konsala
 +358 (0)50 4654 720

Iiro Nurkkala
 +358(0)50 4668 879

Tiina Holmström
 +358 (0)50 3671 808

Tapio Nurkkala
 +358 (0)40 6516 377

Jermu Kujanpää
 +358 (0)44 2190 393

Jussi Artema
 +358 (0)40 0490 09

Fanni Hirvinen
 +358 (0)50 4429 300

Teemu Pykälämäki
 +358 (0)40 3559 813

Tomi Nieminen
 +358 (0)50 4705 337

Elis Wilenius
 +358 (0)50 4362 012

Timo Nurminen
*Head of Investment Management
 (Catella Group)*
 +358 (0)50 3373 320

VALUATION

HELSINKI

Arja Lehtonen
Head of Valuation
 +358 (0)50 0763 427

Pertti Raitio
 +358 (0)50 0546 105

Sini Vedenoja
 (vanhempainvapaalla)
 +358 (0)40 0538 542

Matias Juslin
 +358 (0)50 4702 014

Lauri Hoffren
 +358 (0)50 4903 703

Evert Reponen
 +358 (0)44 5288 858

Emma Onnela
 +358 (0)44 0805 202

TAMPERE

Leena Smeds
 +358 (0)40 8306 291

Ilkka Nissinen
 +358 (0)40 3577 733

TURKU

Sami Matara
 +358 (0)50 0408 667

Mari Rouvali
 +358 (0)50 9116 110

OULU

Jukka Uusitalo
 +358 (0)40 4870 222

SÄHKÖPOSTI:
 etunimi.sukunimi@catella.fi





Catella Property Oy & Catella Asset Management Oy

Aleksanterinkatu 46 A, 5. krs | 00100 Helsinki

Puh. 010 5220 100 | info@catella.fi

MUUT TOIMISTOT SUOMESSA

Tampere Hämeenkatu 13 B | 33100 Tampere

Turku Linnankatu 11 B | 20100 Turku

Oulu Kirkkokatu 6, 5. krs | 90100 Oulu