



HELSINGIN KAUPUNGIN TIETOKESKUKSEN

verkkojulkaisu

2005

3

Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2004



Helsingin kaupungin kuvapankki/ Juhani Seppovaara

Verkkojulkaisu

ISSN 1458-5707

ISBN 952-473-398-6

Painettuna

ISSN 1455-7231

LISÄTIETOJA

Tomi Laine, puh. 02 743 0137

etunimi.sukunimi@kti.fi

Minna Salorinne, puh. 169 3233

etunimi.sukunimi@hel.fi

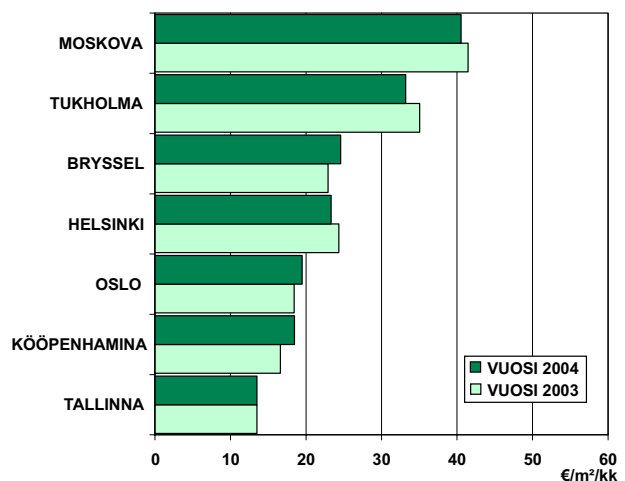
Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2004

Taloudellinen tilanne Suomessa on kohentunut vuoden sisällä selkeästi, mikä näkyy mm. teollisuustuotannon sekä viennin kääntymisenä kasvuun. Talouskasvun vaikutukset toimitilamarkkinoihin ovat olleet hieman ristiriitaisia. Toimistomarkkinoilla menee edelleen heikosti, sillä yrityksillä ei juuri ole ollut lisätilan tarvetta. Heikko kysyntä onkin ollut pääosin siirtymistä tiloista toisiin ja heikkolaatuisemmasta tilakannasta laadukkaampaan. Tyhjän tilan määrä on yhä lisääntynyt selvästi syksystä 2003. Alueelliset vuokrat ovat jonkin verran kaventuneet, eritoten korkeimpien vuokrien laskun seurauksena. Laskeva suuntaus vuokrissa on ollut edelleen vallitsevaa, joskin usko vuokrien laskun taittumiseen on jonkin verran vahvistunut. Liiketilapuolella on jatkunut melko positiivinen kehityssuuntaus. Tilat ovat lähes täyskäytössä etenkin parhaiden asiakasvirtojen läheisyydessä ja kysyntää riittää, minkä johdosta myös vuokrakehitys on ollut pääosin nousevaa. Teollisuus- ja varastotiloissa käyttöasteet ovat hieman heikentyneet viime vuoteen verrattuna, minkä seurauksena myös pitkään jatkunut maltillinen vuokratasojen nousu on yleisesti ottaen pysähtynyt ja kääntynyt jopa joillain alueilla hienoiseen laskuun.

Pohjoiseurooppalaisten pääkaupunkien vertailussa vuokrakehitys on ollut melko erisuuntaista tarkastelluissa kaupungeissa. Oslossa ja Kööpenhaminassa ovat vuokrat reilujen pudotusvuosien jälkeen kääntyneet nousuun. Brysselissä vuokrien nousu on jatkunut, mutta Helsingissä, Moskovassa ja Tukholmassa taas toimistovuokrat ovat jatkaneet laskusuunnassa. Tyhjän toimistotilan määrä on lisääntynyt kaikissa muissa edellä mainituissa kaupungeissa paitsi Moskovassa.

Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2003 ja 2004

Figure 1. Prime office net rents in various cities in autumn 2003 and 2004



Lähde: Jones Lang LaSalle ja KTI

Toimistotilat

Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen uudet vuokrat ovat laskeneet syksyn 2003 ja 2004 välisenä aikana kolme prosenttia. Viimeisen puolen vuoden aikana Kiinteistötalouden instituutin (jäljempänä KTI) toimistovuokraindeksi laski 1,8 prosenttia eli vuokrien lasku on viime aikoina hieman kiihtynyt. Toimistotilojen kysyntä on edelleen heikkoa, vaikka tyhjän tilan määrä aivan ydinkeskustassa on jonkin verran vähentynyt viimeisen puolen vuoden aikana.

Ydinkeskustan ulkopuolella tyhjän tilan määrä on KTI:n käyttöaste seurannan mukaan lisääntynyt 20 prosentilla syksyyn verrattuna. Eniten lisäystä on tapahtunut Pitäjämäellä, Sörnäsissä ja Itä-Pasilassa. Myös vuokrat ovat edelleen hieman laskeneet ydinkeskustan ulkopuolella, tosin esim. Ruoholahdessa ja Kampissa vuokratasot ovat olleet kohtalaisen vakaat viimeisen vuoden aikana - tietyissä osissa Kampia jopa hieman nousevat. Ruoholahdessa toimistojen käyttöasteet ovat säilyneet markkinatilanteeseen nähden hyvällä tasolla.

Koko Helsingin tasolla tyhjän tilan määrää kuvaava vajaakäyttöaste (Catella) on noussut viime syksyn 6,6 prosentista 8,8 prosenttiin syksyllä 2004.

Kaikkiin voimassa oleviin vuokrasopimuksiin perustuva nk. vallitseva vuokrataso on kääntynyt laskuun Helsingin ydinkeskustassa. Uusissa sopimuksissa käänne tapahtui jo kolmisen vuotta sitten. Muualla Helsingissä uudet vuokrat olivat keskimäärin samalla tasolla kuin vuosi sitten ja vallitseva taso syksyllä 2004 hieman vuoden takaista korkeampi. Muun Helsingin tilastoissa näkyy selvästi kysynnän kohdistuminen laadukkaampaan tilakantaan. Koko Helsingissä uusien toimistovuokrasopimusten mediaanivuokra oli 16,20 €/m²/kk maaliskuun välisenä aikana vuonna 2004 alkaneista sopimuksista laskettuna (vuosi sitten n. 15,50 €/m²/kk).

Taulukko 1. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä

Table 1. Vacancy rates of commercial premises in Helsinki in autumn 2004

Toimitila	Vajaakäyttöaste %		
	Syky 2004	Kevät 2004	Syky 2003
Toimistotilat	8,8	7,6	6,6
Liiketilat	1,8	1,2	1,4
Tuotannolliset tilat	2,2	1,8	1,7

Lähde: Catella 2004

Liiketilat

Helsingin ydinkeskustassa liiketilojen vallitsevat vuokrat ovat nousseet hieman syksystä 2003. Uusien sopimusten vuokrat ovat vuoden 2004 puolella olleet selvästi vuonna 2003 alkaneiden sopimusten vuokria korkeammat. Tähän ovat edesauttaneet monet tekijät, kuten positiivisena jatkunut tilojen kysyntä, tyhjän tilan hyvin vähäinen määrä sekä Aleksanterinkadun remontin ja tiettyjen saneerausten valmistuminen. Kysyntä on kohdistunut myös hieman pienempiin tiloihin kuin vuoden takaisella tarkasteluajanjaksolla.

Koko Helsingin liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 19,00 €/m²/kk; vastaavasti vuosi sitten se oli hieman yli 15,00 €/m²/kk.

Myös ydinkeskustan ulkopuolella uusien vuokrien tunnusluvut olivat keskimääräisesti tarkastellen korkeammat kuin viime syksynä. Sopimuksia on alkanut suhteellisesti enemmän keskeisimmiltä liiketilapaikoilta kuin vuotta aiemmin, mikä osaltaan on nostanut vuokrien tunnuslukuja. Myös liiketilojen korkeat käyttöasteet ja positiivinen markkinatilanne ovat vaikuttaneet vuokratasojen korkeuteen.

Tuotannolliset tilat

Tuotannollisten tilojen eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen vallitseva vuokrataso on jatkanut nousussa. Tuotannollisten tilojen vajaakäyttö on kuitenkin ollut muutaman viimeisen vuoden kasvamaan päin. Vajaakäyttöaste oli 2,2 prosenttia syksyllä 2004.

Uusien sopimusten mediaanivuokra tuotannollisissa tiloissa koko Helsingin tasolla oli tänä syksynä n. 7,5 €/m²/kk. Vuokrat ovat siis edelleen nousseet viime syksystä vähän yli prosentilla, mutta alueellisesti on ollut havaittavista myös joustoa alaspäin tyhjän tilan lisääntymisen seurauksena.

Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 2000–2004. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2004. Julkaisussa esitettävät Helsingin eri alueiden vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

Tämän julkaisun on laatinut tutkimuspäällikkö Tomi Laine Kiinteistötalouden instituutissa (KTI) Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta. Aineistosta ja sen rajauksista lähemmin julkaisun lopussa.

Vuokraindeksi

Vuokraindeksi¹ kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellivuokrien kehitystä. Vuokraindeksin pistelukuja tuotetaan puolivuositain ja ne perustuvat tarkastelu-kauden aikana alkaneisiin toimistotilojen vuokrasopimuksiin. **Indeksialueen vuokraindeksi kuvaa toimistotilojen uusien vuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa.** Alue käsittää osia Kluuvista, Kaartinkaupungista ja Kampista. Yli puolet KTI:n vuoden 2004 vuokratietokannassa olevista indeksialueen tiloista sijaitsee Kluuvissa. Noin kolmasosa indeksialueen toimistotilasopimuskannasta sijaitsee Kaartinkaupungissa ja loput Kampissa.

Indeksialueella toimistovuokrien lasku on jatkunut vuoden sisällä hieman loivempaan kuin vuonna 2003. Vuokrat ovat indeksin mukaan laskeneet ydinkeskustassa kolme prosenttia vuoden aikana. Keväästä syksyyn 2004 indeksi kääntyi kuitenkin jälleen hieman jyrkempään laskusuuntaan. Uusin pisteluku syksyllä 2004 oli 152,4 (kevällä 155,2). Aineisto muodostui maaliskuun alun ja elokuun lopun välisenä aikana alkaneista uusista toimistotilojen vuokrasopimuksista.

Sopimuksia on alkanut ydinkeskustassa 76 kappaletta viimeisen puolen vuoden aikana eli kysyntä on edelleen heikkoa ja ohutta; kysyntä kohdistuu lähinnä tiloihin, jotka ovat varsin tasokkaita. Tilojen laatua arvioidaan mm. sillä, että ne ovat juuri remontoituja tai tullaan remontoimaan omistajan laskuun, niissä on kunnon ilmastointi/jäähdytys tai tilat ovat helposti muunneltavissa. Isojen tilakokonai-

Indeksialueen kartta

Helsinki CBD area



suuksien kysyntä on myös pysynyt alhaisella tasolla ja neliömääräisesti tilaa on vuokrattu viime vuotista vähemmän. Vuokrien lasku on jatkunut kaiken kokoisissa tiloissa. Liike-elämälle palveluja tuottavat yritykset olivat vuokranneet noin 35 prosenttia vapautuneista toimistotiloista ja pankki- ja vakuutussektori taas noin 28 prosenttia.

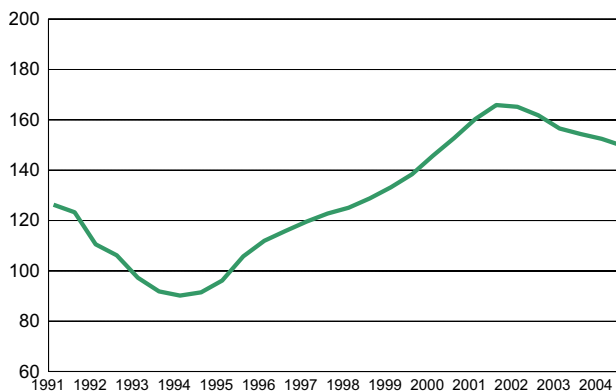
Taulukko 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 9/1990–8/2004

Table 2. Office rent index for Helsinki CBD 9/1990–8/2004

Aika kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku
9/90–2/91	129,0
3/91–8/91	126,0
9/91–2/92	113,3
3/92–8/92	108,9
9/92–2/93	100,0
3/93–8/93	94,6
9/93–2/94	92,9
3/94–8/94	94,2
9/94–2/95	98,9
3/95–8/95	108,5
9/95–2/96	114,7
3/96–8/96	118,6
9/96–2/97	122,3
3/97–8/97	125,5
9/97–2/98	127,8
3/98–8/98	131,5
9/98–2/99	135,9
3/99–8/99	141,1
9/99–2/00	148,5
3/00–8/00	155,5
9/00–2/01	163,0
3/01–8/01	168,6
9/01–2/02	167,9
3/02–8/02	164,5
9/02–2/03	159,3
3/03–8/03	157,1
9/03–2/04	155,2
3/04–8/04	152,4

Kuvio 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 9/1990–8/2004

Figure 2. Office rent index for Helsinki CBD 9/1990–8/2004



Lähde: KTI 2004

¹Heilahtelun vähentämiseksi indeksissä käytetään selittävinä muuttujina tilan kokoa ja vuokralaisen toimialaa. Helsingin indeksialueen vuokraindeksin kehitti asiantuntijoista koottu työryhmä. Vuokraindeksin pisteluvut julkistetaan vuosittain huhti- ja marraskuussa.

Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2004

Uusia toimitilojen vuokrasopimuksia alkoi koko Helsingissä maalis-eloKuun aikana yhteensä 669 kappaletta, mikä on vajaa 10 prosenttia vähemmän kuin syksyn 2003 tarkasteluajankohtana. Toimistotilojen uusia sopimuksia näistä oli 265 ja liiketilojen 177. Näiden tilatyypin osalta aineisto riittää alueelliseen tarkasteluun.

Toimistotilat

KTI:n vuokratietokannassa on eniten sopimuksia Helsingin keskustassa Kluuvin kaupunginosasta. Normaalisti puolivuotisaineistossa Kluuvissa on alkanut keskustan kaupunginosista selvästi eniten uusia sopimuksia, mutta viime puolivuotiskausi poikkesi tästä linjasta. Kluuvissa, Kampissa ja Kaartinkaupungissa on kussakin alkanut vajaat 40 kpl uusia sopimuksia. Muualla Helsingissä eniten sopimuksia on alkanut Vallilassa ja Pasilassa. Ruoholahdessa uusia sopimuksia on alkanut melko vähän viimeisen puolen vuoden aikana. Tyhjän tilan määrän muutokset ovat viime syksyyn nähden olleet melko vähäisiä edellä mainituilla alueilla.

Kluuvissa markkinavuokrat on edelleen laskeneet ja toimistotilojen kysyntä pysynyt heikkona. Mediaanivuokra uusissa sopimuksissa on laskenut noin viisi prosenttia viime syksystä. Syksyllä 2004 Kluuvin toimistojen mediaanivuokra oli 20,34 €/m²/kk. Vuokrien hajonta on pienentynyt viime syksystä selvästi. Vallitsevat vuokrat ovat kääntyneet ensimmäistä kertaa 90-luvun laman jälkeen laskuun Kluuvissa. Vallitseva mediaanivuokrataso oli nyt 22,81 €/m²/kk eli vajaat pari prosenttia vuotta aikaisempaa alhaisempi. Kluuvi on kuitenkin yhä keskustan kallein kaupunginosa vallitsevilla vuokrilla mitattuna.

Kaartinkaupungin mediaanivuokrataso markkinavuokri-ssa oli syksyllä 2004 hieman Kluuvia korkeampi eli 21,00 €/m²/kk. Myös Kaartinkaupungissa uusien sopimusten mediaanivuokra on laskenut viitisen prosenttia viime syksystä ja vuokrahajonta samalla pienentynyt. Uusien vuokrien laskusuuntaus on Kaartinkaupungissakin kääntänyt vallitsevat vuokrat pitkästä aikaa laskuun. Vallitsevan kannan mediaanivuokra laski vuoden takaisesta hieman yli prosentilla ollen nyt 22,51 €/m²/kk.

Kampissa toimistotilojen kysyntä on ollut selvästi parempaa kuin muissa keskustan kaupunginosissa ja se on heijastunut myös vuokratasoissa. Kampissa mediaanivuokra on noussut vuoden takaisesta tilanteesta jopa yli viisi prosenttia (muut Kampin uusien vuokrien tunnusluvut ovat kuitenkin säilyneet lähinnä ennallaan). Kysyntä on kohdis-

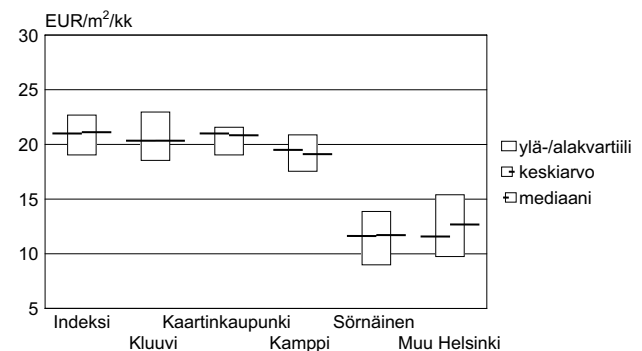
tunut edelleen parempilaatuisempaan tilakantaan. Osassa tätä tilakantaa vuokrat olivat hieman nousseet ja se on nostanut myös mediaanivuokraa. Kampissa myös vallitseva vuokrataso on edelleen pysytellyt nousevana, tosin ero viime syksyyn nähden oli enää puolen prosentin luokkaa. Vallitsevan toimistotilakannan mediaanivuokra oli 18,54 €/m²/kk Kampissa syksyllä 2004.

Merkillepantavaa on ollut keskustan vuokratason yhtentymiskehitys, mikä on ollut selkeimmin havaittavissa viimeisen vuoden aikana, kun Kluuvin ja Kaartinkaupungin vuokrat ovat laskeneet selvästi ja Kampin pitäen pintansa jopa nousten hieman. Myös kaupunginosien sisällä ovat vuokraerot kaventuneet huomattavasti.

Koko Helsingin tasolla toimistotilojen kysyntä on jatkunut heikkona ja uusia sopimuksia on alkanut yli 10 prosenttia vähemmän viime syksyyn nähden. Kysynnän kohdistuminen parempilaatuisen tilakantaan on pitänyt vuokrien tunnuslukuja kuitenkin kohtalaisella tasolla. Esimerkiksi koko kaupungin tasolla laskettu mediaanivuokra nousi viime syksystä nelisen prosenttia ollen 16,23 €/m²/kk syksyllä 2004. Kantakaupungin reuna-alueelta (Pasila, Sörnäinen, Vallila ja Lauttasaari) laskettu uusien sopimusten mediaanivuokra taasen laski viime syksystä yli 10 prosenttia. Syksyllä 2003 markkinoille tuli kyseisellä alueella kuitenkin poikkeuksellisen paljon uudistuotantoa, minkä johdosta poikkileikkausaineistot eivät ole täysin vertailukelpoisia. Tyhjän tilan määrä on viime syksystä lisääntynyt koko Helsingin alueella lähes 20 prosentilla. Eniten tyhjän tilan määrässä on tapahtunut lisäystä Pitäjänmäellä, Sörnäisissä ja Itä-Pasilassa.

Kuvio 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2004–8/2004

Figure 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2004–8/2004



Lähde: KTI 2004

Taulukko 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2004–8/2004

Table 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2004–8/2004

	Lukumäärä	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartii	Yläkvartii
Indeksi	76	21,12	21,00	3,72	19,00	22,72
Kluuvi	37	20,34	20,34	4,51	18,50	23,00
Kaartinkaupunki	38	20,84	21,00	2,61	19,00	21,61
Kamppi	39	19,11	19,50	3,41	17,50	20,91
Sörnäinen	10	11,71	11,63	4,96	8,95	13,91
Muu Helsinki	140	12,68	11,58	5,73	9,71	15,44

Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, keskeisillä alueilla ajalla 9/1997–8/2004

Table 4. Gross rents for offices, median figures, €/m²/month, in central areas in Helsinki 9/1997–8/2004

Aika	Indeksialue	Kluuvi	Kamppi	Sörnäinen
9/97–2/98	17,7	17,3	10,9	7,7
3/98–8/98	19,3	19,3	11,8	8,4
9/98–2/99	19,3	18,7	14,3	8,7
3/99–8/99	20,9	20,2	15,1	10,1
9/99–2/00	21,9	22,0	14,3	11,5
3/00–8/00	21,9	21,9	17,7	11,3
9/00–2/01	23,7	25,2	19,8	12,0
3/01–8/01	24,8	25,8	15,0	11,3
9/01–2/02	24,4	24,7	16,5	11,8
3/02–8/02	23,5	23,2	18,5	12,5
9/02–2/03	23,0	23,0	17,7	11,9
3/03–8/03	22,1	21,4	18,5	
9/03–2/04	22,3	22,3	17,5	13,9
3/04–8/04	21,0	20,3	19,5	11,6

Liiketilat

Ykkösalue on liiketilöiden keskeisin alue Helsingin ydinkeskustassa. Alue on tärkein ja suosituin vähittäiskaupan osamarkkina-alue maassamme.

KTI:n määrittelemällä ns. liiketilöiden ykkösalueella on vuokrataso selvästi korkeampi kuin muualla keskustassa. Uusia sopimuksia on viimeisen vuoden aikana alkanut ykkösalueella selvästi korkeampaan tasoon kuin mitä vuoden takaisella tarkasteluajanjaksolla. Myös kevään vuokratasot olivat selvästi viime syksyn vastaavia korkeammat. Vuokria ovat nostaneet Aleksanterinkadun katuremontin sekä tiettyjen saneerauskohteiden valmistumiset. Myös hyvin alhainen tyhjän tilan määrä yhdistettynä positiiviseen liiketilöiden kysyntätekiijään on vaikuttanut osaltaan korkeisiin vuokratasoihin. Uusien sopimusten mediaanipinta-ala oli 69 m² viimeisen puolen vuoden aikaväliltä mitattuna. Viime syksynä uusia sopimuksia oli alkanut jonkin verran isommista tiloista. Ydinkeskustassa on yhä meneillään tai suunnitteilla paljon liiketilähankeita, jotka tulevat muovaamaan valmistuessaan sekä keskustan huokuttelevuutta että vuokratasoja uuteen uskoon.

Viimeisimmällä puolen vuoden tarkasteluajanjaksolla Helsingin ydinkeskustassa alkoi 34 sopimusta, mikä on yhtä paljon kuin vuotta aiemmin. Uusien sopimusten määrä on vaihdellut 34 ja 39 sopimuksen välillä viimeiset neljä

Ykkösalue
Prime area

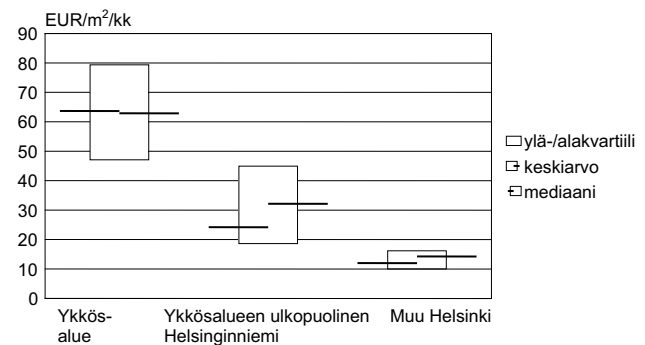


vuotta. Uusien sopimusten vuokratasot taas ovat vaihdelleet selvästi enemmän eri tarkasteluperiodeilla. Mediaanivuokra nyt syksyllä 2004 oli 63,67 €/m²/kk, mikä on yli 20 prosenttia vuotta aiempaa korkeampi. Puolivuotiensaisten mediaanivuokra vaihtelee hyvin paljon sen mukaan, minkä tasoista ja millaisen mikrosijainnin omaavaa tilaa on vapautunut markkinoille. Noin 75 prosenttia uusien sopimusten tiloista on sijainnut katutasossa ja suurin osa vuokratuista tiloista on myös keskeisistä liiketiläkohteista,

mikä osaltaan selittää vuokrien korkeutta. Neliövuokrien vaihtelu oli syksyllä 2004 kvartiilivälillä mitattuna 46,93 – 79,50 €/m²/kk, jolloin puolet eli 17 sopimusta mahtuu tämän vaihtelualueen sisäpuolelle. Vuokrien vahteluväli on edelleen hieman kaventunut viime syksystä eli vuokratasoerojen supistuminen on jatkunut. Syksyllä 2004 uudet vuokrat olivat ydinkeskustassa toistakymmentä prosenttia korkeammat kuin vallitsevat.

Ydinkeskustan (ykkösalueen) ulkopuolisella Helsingin niemellä uusia liiketilojen vuokrasopimuksia on alkanut yhtä paljon kuin vuosi sitten – 54 kappaletta. Alueen mediaanivuokra - 24,22 €/m²/kk - oli nyt hieman alhaisempi kuin vuosi sitten, mutta muut vuokrien tunnusluvut taas korkeammat. Ykkösalueen läheisyydestä oli viime vuoden tapaan alkanut noin puolet sopimuksista, mikä on pitänyt vuokrien tunnuslukuja korkealla. Osassa näistä sopimuksista vuokrataso on ylittänyt ykkösalueen alakvartiilin tason. Uusien sopimusten vuokrataso määräytyy kuitenkin monien tekijöiden summana. Tällaisia ovat esim. asiakasvirrat, edellisen sopimuksen vuokrataso, vuokralaisen vaihtuminen sekä mikrosijainti, jolla tarkoitetaan mm. tilan fyysistä sijaintia kiinteistössä ja kyseisessä kerroksessa. Esimerkiksi kahdesta katutasossa sijaitsevasta tilasta enemmän kiinnostusta herättää liiketila, joka on rakennuksen sisäänkäynnin vieressä kuin kulman takana. Mikrosijaintia voidaan myös arvioida laajemmin esim. kiinteis-

Kuvio 4. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2004–8/2004



Lähde: KTI 2004

tön sijainnilla kaupunginosassa, esim. sijaitseeko tila pääkadun varrella vai sivukadulla.

Muulla Helsingissä liiketilojen uusia sopimuksia on alkanut melko vähän verrattuna edellisiin vuosiin. Monilla alueilla vuokrien yläkvartiili on pysynyt paikallaan jo useiden vuosien ajan, mutta halvimpien sekä keskihintaisten tilojen vuokrat ovat nousseet hyvin maltillisesti ylöspäin, minkä johdosta vuokraerot ovat viime vuosina hitaasti kaventuneet alueiden sisällä.

Taulukko 5. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2004–8/2004
Figure 5. Gross rents for retail premises, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2004–8/2004

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Ykkösalue	34	62,9	63,7	32,6	46,9	79,5
Ykkösalueen ulkopuolella Helsingin niemellä	54	32,1	24,2	26,6	18,5	45,1
Muu Helsinki	89	14,3	12,0	6,5	9,9	16,3

Taulukko 6. Liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, alueittain ajalla 9/1996–8/2004

Aika	Ykkösalue	¹ Muu Helsingin niemellä	² Muu Helsinki (ei Itäkeskus)
9/96–2/97	49,6	11,4	10,1
3/97–8/97	45,8	14,4	11,1
9/97–2/98	46,7	15,5	8,9
3/98–8/98	50,5	16,8	9,6
9/98–2/99	50,3	20,2	9,6
3/99–8/99	63,9	23,5	11,3
9/99–2/00	55,5	20,2	10,9
3/00–8/00	58,9	19,5	10,9
9/00–2/01	46,7	20,2	10,9
3/01–8/01	56,4	18,9	10,7
9/01–2/02	71,5	22,1	11,8
3/02–8/02	58,9	23,5	14,6
9/02–2/03	57,7	25,4	12,7
3/03–8/03	50,4	26,3	11,0
9/03–2/04	73,6	18,8	13,5
3/04–8/04	63,7	24,2	12,0

¹ Helsingin niemellä on tässä määritelty suppeasti: Eira, Kaartinkaupunki, Kaivopuisto, Katajanokka, Kluuvi, Kamppi, Kruunuhaka, Punavuori ja Ullanlinna.

² Muu Helsinki ei sisällä kaupunginosaa 457 (Itäkeskus) tässä tarkastelussa.

Helsingin toimitilamarkkinoiden tarkastelun perusteet ja rajaukset

Helsingin vuokrasopimusaineisto kuuluu osana KTI:n laajaan vuosittain keräämään toimitilojen vuokrien poikkileikkausaineistoon. Aineisto kerätään yrityksiltä, yhteisöiltä ja julkiselta sektorilta. Julkistettu vuokrien markkina-aineisto ei sisällä yritysten, yhteisöjen taikka julkisen sektorin sisäisiä vuokrasopimuksia. Hoitovastikkeettomat vuokrat on muutettu bruttovuokriksi lisäämällä niihin hoitovastiketta tilatyypeittäin seuraavasti: liiketilat 2,7 €/m²/kk, toimistotilat 2,4 €/m²/kk, varastotilat 1,3 €/m²/kk ja teollisuustilat 1,7 €/m²/kk. Jos vuokralaiselle on myönnetty vapaakuukausia, niiden vaikutus on huomioitu toimitilan kuukausivuokrassa.

KTI:n toimistotilojen markkina-aineisto Helsingistä syyskuulta 2004 käsittää 2 642 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,55 milj. m². Liiketilaja markkina-aineistossa on 2 156 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 585 268 m². Tuotannollisia tiloja on 2 084 ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 615 991 m².

Toimitilamarkkinoiden analysoinnin peruslähtökohtana on vuokrasopimusaineiston jakaminen osamarkkinoihin. Tässä raportissa jaottelu tehdään käyttötarkoituksen ja sijainnin mukaan. Aineistot esitetään perustaulukoissa ydinkeskustan osamarkkinoilta myös kokoluokittain. Käytettävät neljä kokoluokkaa ovat 0–49 m², 50–199 m², 200–499 m² ja yli 500 m². Kokoluokittainen jaottelu on käytännössä vakiintunut, ja sen avulla on ollut mahdollista löytää selkeitä alueellisia osamarkkinoita. Kokoluokkia tarkasteltaessa on muistettava, että yksiselitteistä yhteyttä toimitilan koon ja vuokratason välillä ei ole olemassa, vaan joillakin alueilla ja/tai käyttötarkoituksissa tiettyyn kokoluokkaan kuuluvat toimitilat ovat kalliimpia kuin muut.

Ravintolatilat sisältyvät tilastoissa liiketiloihin. Tuotannolliset tilat käsittävät sekä työ- teollisuus- että varastotilat. Lähes kaikilta osamarkkinoilta on esitetty myös aikaisempien viiden vuoden poikkileikkausaineistot ajankohti-

na syyskuu 2003, syyskuu 2002, syyskuu 2001, syyskuu 2000. Tunnuksia ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta vuosina 2000–2003, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän, tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2004.

Niiltä liike- ja toimistotilojen osamarkkinoilta, joilta vallitseva vuokrataso on esitetty taulukoissa kokoluokittain vuonna 2004, aikaisempien vuosien kokoluokittaiset tilastot löytyvät Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia sarjassa 1995:9, 1994:2 ja 1993:3, sekä tilastoja sarjassa 1997:3, 1998:4, 1999:1, 2000:4, 2001:5, 2002:2, 2003:1 ja 2004:1.

Vuokratasojen eri vuosien vertailu on jossain määrin ongelmallista, koska aineistojen määrät ovat usein muuttuneet huomattavasti vuosittain. Yleisohjeena voidaan pitää sitä, että aineistomäärän muuttuessa yli 15 prosenttia, aineistoon on tullut lukuisia uusia kohteita edelliseen vuoteen verrattuna, ja vertailuun tulee suhtautua suuremmalla varovaisuudella.

Aluejaottelu noudattaa Helsingin virallista kaupungin osajakoa. Kaupunginosajaottelun yhtenä ongelmana on kaupunginosarajojen kulkeminen keskellä katua. Tällöin kadun eri puolella olevat toimitilat tilastoituvat eri kaupunginosiin. Tämä on kuitenkin monissa tapauksissa toimitilamarkkinoidenkin jaottelun kannalta perusteltua. Teknisesti tietokannasta on mahdollista tehdä erityyppisiä aluejaotteluja kadun ja jopa kadunnumeron tarkkuudella.

Tunnuksia tulkittaessa on myös syytä pitää mielessä tilastollisen tarkastelun rajoitukset. Kukin toimitila on yksilöllinen tuotannon tekijä, jonka vuokra määräytyy monien tilakohtaisten tekijöiden kuten asiakasvirtojen, rakennuksen ja alueen imagon, tilan kunnan ja soveltuvuuden pohjalta.

Toimistotilojen aluejako

Indeksialue

Aleksanterinkatu 5–23 ja 20–52,
Annankatu 41,
Ateneuminkuja,
Arkadiankatu 2–6,
Bulevardi 1–3 ja 2–8,
Eerikinkatu 1 ja 2,
Erottajankatu 5–19 ja 2–4,
Eteläesplanadi 2–24,
Eteläinen Makasiinikatu 1–3 ja 2–4,
Eteläinen Rautatienkatu 4,
Eteläranta 8–20,
Fabianinkatu 17–33 ja 4–20,
Jaakonkatu 3,
Kaisaniemenkatu 1–3 ja 2–4,
Kaivokatu 2–12,
Kalevankatu 1–9 ja 2–6,
Kasarmikatu 21–27 ja 40–48,
Katariinankatu 1–3 ja 2–4,
Keskuskatu, Kluuvikatu,
Korkeavuorenkatu 39–47 ja 28–36,
Ludviginkatu 1–7 ja 2–10,
Lönnrotinkatu 1–5 ja 2–10,
Mannerheimintie 1–7 ja 2–20,
Mikonkatu 1–17 ja 2–10,
Olavinkatu 1, 2,
Pohjoinen Makasiinikatu 1–11 ja 2–6,
Pohjoisesplanadi 11–41,
Rikhardinkatu 1–3 ja 2–4,
Salomonkatu 1–13,
Simonkatu 2–10,
Sofiankatu 1–3 ja 2–8,
Unioninkatu 9–27 ja 12–34,
Uudenmaankatu 1–7 ja 2,
Vuorikatu 1–7 ja 2–14,
Yliopistonkatu 3–7, 2–10,
Yrjönkatu 5–31 ja 12–38

Kantakaupungin reuna-alueet

Osa-alueet (kaupunginosat)

171 Länsi-Pasila
172 Pohjois-Pasila
174 Keski-Pasila

310 Lauttasaari
100 Sömäinen
220 Vallila

Liiketilöiden aluejako

Ykkösalue

Aleksanterinkatu 9–23 ja 36b–52
Ateneuminkuja
Kaivokatu 2–12
Kalevankatu 1 ja 2
Keskuskatu
Kluuvikatu 5 ja 6–8
Mannerheimintie 1–7 ja 10–20
Mikonkatu 1–13 ja 2–10
Pohjoisesplanadi 31–41
Simonkatu 2–6
Yliopistonkatu 5–7, 6–10
Yrjönkatu 29, 31

Ykkösalueen ulkopuolinen Helsinginniemi

Seuraavat kaupunginosat.

Eira, Kaartinkaupunki, Kaivopuisto, Katajanokka, Kluuvi (osittain),
Kamppi (pääosin), Kruununhaka, Punavuori ja Ullanlinna

Muu Helsinki

Helsingin osa-aluejako



Laatuseloste

AINEISTO	Toimitilojen uudet vuokrat ja vallitseva vuokrataso Helsingissä
TIETOLÄHDE	Kiinteistötalouden instituutin vuosittain keräämä toimitilojen vuokrien poikkileikkausaineisto
TILASTOINTIAJANKOHTA	Vuosittain syyskuu (uudet vuokrat myös maaliskuu)
EDELLEISET TIEDOT	Tilastoja – Helsingin kaupungin tietokeskus 2004:1
KARTAT	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto. Kartta julkaistu kaupunkigeodeetin luvalla § 507/97