



HELSINGIN KAUPUNGIN TIETOKESKUS

Tilastoja

2007 | 9

Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2006



Helsingin kaupungin kuvapankki/Mika Lappalainen

Verkossa

ISSN 1796-721X

Painettu

ISSN 1455-7231

LISÄTIETOJA

Tomi Laine, puh. 020 7430 137
etunimi.sukunimi@kti.fi

Leena Hietaniemi, puh 310 36404
etunimi.sukunimi@hel.fi

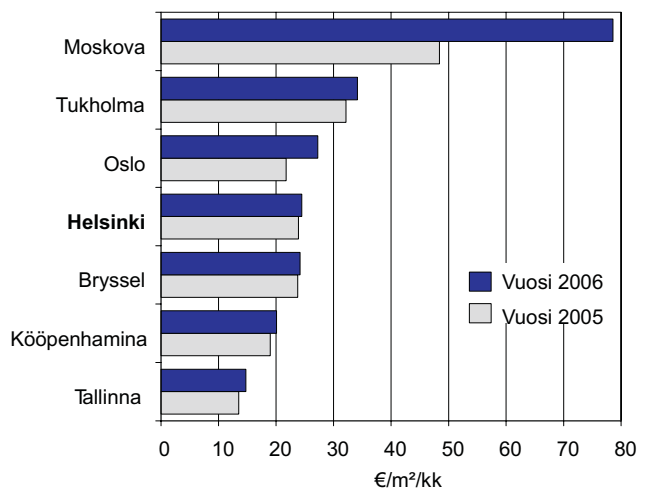
Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2006

Suomen talous kehittyi vuonna 2006 erittäin positiivisesti lähes kaikilla keskeisillä mittareilla tarkasteltuna. Vaikutukset näkyivät myös toimitilamarkkinoilla. Kuluttajien vahva luottamus omaan taloudelliseen tilanteeseensa ja sen kehittymiseen piti yllä liiketilavuokramarkkinoiden jo monta vuotta jatkunutta positiivista virettä. Vuokrat parhailla paikoilla jatkoivat nousuaan ja monia uusia hankkeita ja laajennuksia on valmistunut viimeisten parin vuoden aikana pääkaupunkiseudulla. Helsingin kannalta merkittävän liiketilapuolen hanke eli Kampin kauppakeskus saatiin täyteen toimintavalmiuteen vuoden 2006 alkupuolella ja se lisäsi samalla sekä keskustan liiketilatarjontaa että vetovoimaisuutta selkeästi. Toimistovuokramarkkinoilla nähtiin neljän laskuvuoden jälkeen selkeä käänne - vuokrat kääntyivät nousuun monilla osamarkkinoilla. Ydinkeskustassa KTI:n vuokraindexi nousi jo kahtena puolivuotisperiodina perätysten, vuositasan vuokrien prosentuaalisen muutoksen ollessa + 4,4 prosenttia. Vuokrausaktiiviteetti ei kuitenkaan ole vielä kääntynyt selkeään nousuun ydinkeskustassa ja tyhjää toimitilaa löytyy keskustastakin edelleen kohtalaisen paljon. Sen sijaan Ruoholahti on vetänyt vuokralaisia tasaisesti puoleensa ja siellä sekä vuokratasot että käyttöasteet ovat säilyttäneet korkean tasonsa. Vuoden 2006 aikana vuokrausaktiiviteetti parani selvästi kantakaupungin reuna-alueilla ja vuokrat kääntyivät sielläkin nousuun ydinkeskustan tapaan. Tuotannollisten tilojen vuokramarkkinoilla on edelleen puutetta korkealaatuisesta tilasta, vaikka kysyntää sille markkinoilla riittäisi. Tuotannollisten tilojen vuokratasot ovat kokonaisuudessaan säilyneet melko muuttumattomina.

Pohjois-Eurooppalaisten pääkaupunkien toimistovuokrien kehitys on ollut positiivista kaikissa tarkastelussa mukana olevissa kaupungeissa. Etenkin Moskovassa voidaan puhua hyvinkin rajusta toimistovuokrien noususta, sillä markkinavuokrien taso oli 60 prosenttia korkeampi kuin vuotta aiemmin. Myös Oslolla vuokrat ovat nousseet vuoden aikana yli 25 prosenttia, mutta muissa pääkaupungeissa vuokrien nousuvahti on ollut selvästi maltillisempaa, vuotuisen nousun vaihdella 2 - 9 prosenttia välillä.

Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2005 ja 2006

Figure 1. Prime office net rents in various cities in autumn 2005 and 2006



Lähde: Jones Lang Lasalle ja KTI

Toimistotilat

Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen uudet vuokrat ovat neljä vuotta kestäneen laskun jälkeen kääntyneet nousuun. KTI:n ydinkeskustan toimistovuokraindexi on nyt nousut kaksi puolivuotisperiodia perätysten nousun hieman kiihtyessä vuoden 2006 toisella puoliskolla. Vuositasolla toimistoindexi osoitti vuokrien nousseen 4,4 prosenttia. Vaikka kysyntä sopimusmääräisesti tarkastellen näyttäisi hieman heikentyneen, vuokrattiin vuonna 2006 toimistotiloja neliömääräisesti kuitenkin yhtä paljon kuin edellisenä vuonna eli kysyntä on kohdistunut enemmän isompiin tilakokonaisuuksiin. Toimistotiloja on aivan ydinkeskustassakin kuitenkin tyhjillään vielä kohtalaisen paljon. Ydinkeskustan ulkopuolisella Helsinginniellä on sopimusmääräisesti alkanut vuonna 2006 enemmän toimistovuokrasopimuksia kuin vuotta aiemmin, mutta kuitenkin selvästi pienemmistä tiloista. Myös vuokrien tunnusluvut olivat hieman laskeneet johtuen osittain siitä, että sopimuksia oli alkanut runsaasti heikomman sijainnin sekä heikomman laatutason omaavista tiloista. Kantakaupungin reuna-alueilla vuokrat ovat nousseet selvästi enemmän kuin ydinkeskustassa.

eella (Pasila, Vallila, Sörnäinen ja Lauttasaari) kysyntä on vahvistunut selkeästi ja myös vuokrat sen seurauksena nousseet kohtalaisen selvästi. Ruoholahti on säilyttänyt edelleen vetovoimaisuutensa. Sekä käyttöasteet että vuokratasot ovat säilyneet korkeina ja kohtalaisen muuttumattomina verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Pitäjänmäellä näyttäisi pahin käyttöasteongelma olevan jo takanapäin ja tilat ovat pikku hiljaa täyttyneet. Tämä on kuitenkin tapahtunut osin edelleen laskeneiden vuokratasojen ansiosta.

Koko Helsingin tasolla tyhjän toimistotilan määrää kuvaava vajaakäyttöaste (Catella) on laskenut 8,4 prosentista 8,0 prosenttiin syksyllä 2006 edellisyyksyyn verrattuna. Tosin puolivuotistasolla tarkasteltuna vajaakäyttö käväisi keväällä 2006 jo 7,5 prosentissa, mutta nousi syksyä kohti jälleen markkinoille tulleiden uusien toimistotilojen vaikutuksesta.

Helsingin ydinkeskustan kaikkiin vallitseviin voimassaoleviin sopimuksiin perustuvan nk. vallitseva vuokrataso on uusien vuokrien tapaan kääntynyt nousuun vuoden 2006 aikana. Vallitsevat vuokrat nousivat syksyyn 2005 verrattuna noin prosentin verran. Myös ydinkeskustan ulkopuolelta lasketun muun Helsingin vallitsevien vuokrien tunnusluvut olivat nousseet keskimäärin jopa kolmisen prosenttia aikavälillä syyskuu 2005 - syyskuu 2006. Vuokrien tunnuslukuja nosti osaltaan kysynnän kohdistuminen yhä vahvemmin laadukkaampaan tilakantaan. Koko Helsingin uusien eli maaliskuu-elokuun 2006 välisenä aikana solmittujen toimistovuokrasopimusten mediaanivuokra oli noin 17,14 €/m²/kk, kun samaan aikaan vuotta aiemmin alkaneiden sopimusten mediaanivuokra oli noin 17,00 €/m²/kk.

Taulukko 1. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä syksyllä 2006

Table 1. Vacancy rates of commercial premises in Helsinki in autumn 2006

Toimitila	Vajaakäyttöaste %		
	Syksy 2006	Kevät 2006	Syksy 2005
Toimistotilat	8,0	7,5	8,4
Liiketilat	2,1	1,7	2,0
Tuotannolliset tilat	2,7	2,8	3,2

Lähde: Catella 2006

Liiketilat

KTI:n Helsingin ydinkeskustan ns. ykkösalueen uusien vuokrasopimusten lukumäärä kasvoi viimeisimmällä tarkasteluperiodilla huomattavasti, kun Kampin kauppakeskus valmistui lopullisesti ja sen liiketilat liitettiin osaksi ykkösalueen sopimuskantaa. Vallitsevat vuokrat ovat kaikilla tunnusluvuilla mitattuna nousseet yli 3 prosenttia, mutta koska vertailukannat ovat muuttuneet, ei suoraa vertailua vuokrien prosentuaalisesta muutoksesta kannata tehdä. Uusia sopimuksia on alkanut viimeisellä puolivuotisperiodilla ydinkeskustassa selvästi enemmän kuin normaalisti osin edellä mainituista syistä johtuen. Liiketilojen kysyntä on säilynyt keskustassa kuitenkin vahvana, eikä yhtään tilaa ollut syksyllä parhoilla liiketilapaikoilla vapaana.

Koko Helsingin liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 26,67 €/m²/kk, kun vuosi sitten se oli noin 20,21 €/m²/kk. Raju nousu selittyy sillä, että keskustan osuus uusista sopimuksista oli huomattavan suuri verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen.

Myös ydinkeskustan ulkopuolisten liiketilojen vallitseva vuokrataso on noussut vuoden takaisesta tilanteesta. Uusien sopimusten vuokratasot sekä ydinkeskustan ulkopuolisella Helsingin niemellä että muualla Helsingissä olivat korkeammat kuin vuonna 2005 eli liiketilojen vuokrat ovat edelleen nousseet kautta linjan koko Helsingissä. Tyhjien liiketilojen määrä on koko vuoden sisällä lisääntynyt hieman kaupungin tasolla, mutta vain marginaalisesti.

Tuotannolliset tilat

Tuotannollisten tilojen eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen vuosia jatkunut hidas nousu on edelleen jatkunut. Vallitsevan kannan mediaanivuokra nousi tasan prosentin verran edellisyyksystä. Koko Helsingin tasolla tuotannollisten tilojen vajaakäyttö on hieman laskenut vuoden sisällä Catellan laskelmien mukaan.

Tuotannollisten tilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli syksyllä 2006 noin 7,14 €/m²/kk eli niin ikään noin prosentin verran vuoden takaisesta noin 7,08 €/m²/kk tasoa korkeampi. Tuotannollisten tilojen kohdalla kysyntää siis riittäisi korkealaatuisista tiloista, mutta etenkin uudistuotannon esteenä on usein isohko näkemys ero käyvästä vuokratasosta omistajan ja vuokralaisen välillä.

Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa on taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 2002–2006. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2006. Julkaisussa esitettävät Helsingin eri alueiden vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

Tämän julkaisun on laatinut tutkimuspäällikkö Tomi Laine KTI Kiinteistötalouden instituutissa Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta. Aineistoa ja sen rajauksia kuvataan lähemmin julkaisun lopussa.

Indeksialueen kartta



Vuokraindeksi

Vuokraindeksi¹ kuvaa toimitilojen uusien vuokrasopimusten nimellivuokrien kehitystä. Vuokraindeksin pistelukuja tuotetaan puolivuositain ja ne perustuvat tarkastelu-kauden aikana alkaneisiin toimitilojen vuokrasopimuksiin. **Indeksialueen vuokraindeksi kuvaa toimitilojen uusien vuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa.** Alue käsittää osia Kluuvista, Kaartinkaupungista ja Kampista. Yli puolet KTI:n vuoden 2006 vuokratietokannassa olevista indeksialueen tiloista sijaitsee Kluuvissa. Noin kolmas indeksialueen toimitilasopimuskannasta sijaitsee Kaartinkaupungissa ja loput Kampissa.

Toimistovuokrien neljä vuotta kestänyt lasku pysähtyi Helsingin ydinkeskustan indeksialueella vuoden 2006 aikana ja toimistovuokrat nousivat 4,4 prosenttia aikaväliltä 9/2005-8/2006 mitattuna. Viimeisen puolivuotiskauden nousu oli 2,7 prosenttia eli vuokrien nousuvauhti näyttäisi olemaan kiihtymään päin. Uusin pisteluku syksyllä 2006 oli 157,3 (kevällä 153,1). Aineisto muodostui maaliskuun alun ja elokuun lopun välisenä aikana alkaneista uusista toimitilojen vuokrasopimuksista.

Sopimuksia on alkanut ydinkeskustassa 67 kappaletta viimeisen puolen vuoden aikana eli aktiviteetti on sopimusmääräisesti tarkasteltuna ollut edelleen melko alhaista. Neliömääräisesti toimitiloja vuokrattiin kuitenkin viimeisen periodin aikana enemmän kuin edellisyyksyn tarkasteluajanjaksona eli kysyntä on kohdistunut isompiin tilakokonaisuuksiin. Verrattaessa syksyn 2006 uusien vuok-

Taulukko 2. Toimitilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 3/1992–8/2006

Table 2. Office rent index for Helsinki CBD 3/1992–8/200

Aika kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku
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
9/04-2/05	150,7
3/05-8/05	150,6
9/05-2/06	153,1
3/06-8/06	157,3

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.

rien tunnuslukuja syksyn 2005 uusien vuokrien vastaviin lukuun olivat vuokrat nousseet kaikissa kokoluokissa melko tasaisesti.

Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2006

Uusia toimitilojen vuokrasopimuksia alkoi koko Helsingissä maalis-elokuun aikana yhteensä 613 kappaletta, mikä on vajaat 7 prosenttia vähemmän kuin syksyn 2005 tarkasteluajankohtana. Toimistotilojen uusia sopimuksia näistä oli 295 ja liiketilojen 150. Näiden tilatyypin osalta aineisto riittää alueelliseen tarkasteluun.

Toimistotilat

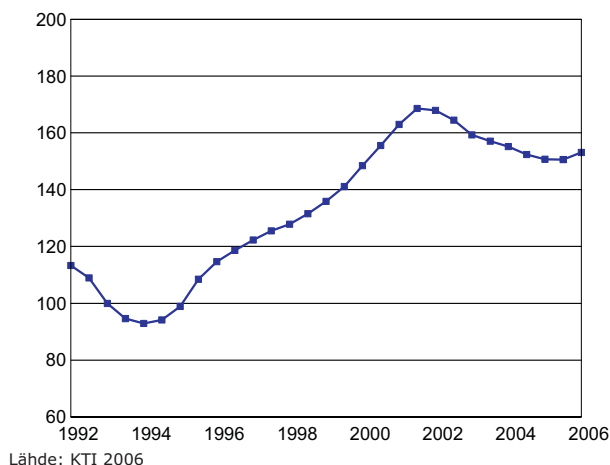
Kluuvin toimistotilojen sopimukset muodostavat suurimman yksittäisen osan KTI:n vuokratietokannasta kaupunginosittain jaoteltuna. Viimeisimmässä puolivuotisaineistossa noin 18 prosenttia kaikista Helsingin uusista toimitosopimuksista alkoi Kluuvissa, mikä kappalemääräisenä tarkoitti 53 sopimusta. Määrä on lähes puolet enemmän kuin Kampin 27 uutta alkanutta sopimusta. Kaartinkaupungissa uusia sopimuksia alkoi 21 viimeisimmän puolen vuoden aikana. Ydinkeskustan ulkopuolella selvästi eniten sopimuksia alkoi Ruoholahdessa ja Pasilassa. Tyhjän tilan määrä oli Kluuvissa ainakin tilapäisesti kasvanut syksystä 2005 syksyn 2006 tilanteeseen verrattuna, mutta Kampissa ja Kaartinkaupungissa tyhjää tilaa oli selkeästi vähemmän. Eniten tyhjän tilan määrä oli keskustan ulkopuolella vähentynyt vuoden sisällä Pitäjänmäen teollisuusalueella ja Sörnäisissä ja lisääntynyt Pasilassa.

Kluuvin vallitseva vuokrataso on kääntynyt nousuun muuttaman vuoden laskun jälkeen uusien vuokrasopimusten nousun avittamana. Sopimusaktiiviteetti ei edelläkään ole ollut hirveän suurta, mutta koska kysyntä on kohdistunut isompiin tilakokonaisuuksiin, on tiloja vuokrattu neliömääräisesti hieman enemmän kuin edellisen vuoden tarkasteluajankohtana. Uusien sopimusten mediaanivuokrataso oli jopa noin 7,5 prosenttia korkeampi kuin edellisyyksynä. Syksyllä 2006 Kluuvin toimistojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 21,61 €/m²/kk. Kluuvin toimistotilojen vallitseva vuokrataso oli nyt 23,01 €/m²/kk, missä on nousua syksyyn 2005 verrattuna noin 2,6 prosenttia.

Kaartinkaupungissakin uusien sopimusten mediaanivuokrataso on noussut selkeästi vuoden sisällä. Tosin Kaartinkaupungissa uusien vuokrien tunnusluvut voivat vaihdella paljonkin puolen vuoden sisällä riippuen siitä onko tiloja vuokrattu Eteläesplanadilta tai sen lähistöltä, jossa vuokra-

Kuvio 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindexin pistelukujen kehitys ajalla 3/1992–8/2006

Figure 2. Office rent index for Helsinki CBD 3/1992–8/2006



tasot ovat selkeästi Kaartinkaupungin korkeimmat vai syvemmältä Kaartinkaupungista. Uusien sopimusten mediaanivuokra oli nyt 21,59 €/m²/kk eli nousua on vuoden aikana tapahtunut noin 7,7 prosenttia, Toisaalta esimerkiksi yläkvartiilin tunnusluvut taasen olivat puolestaan laskeneet vuoden takaisesta tilanteesta osin edellä mainituista syistä johtuen. Vallitsevien vuokrien mediaani oli myös noussut Kaartinkaupungissa – tosin selkeästi maltillisemmin kuin uusien vuokrien eli noin 0,9 prosenttia verran. Vallitsevien sopimusten mediaanivuokra Kaartinkaupungin toimistotiloissa oli 21,59 €/m²/kk syyskuun 2006 poikkileikkausajanhetkellä.

Kampissa uusien sopimusten mediaanivuokra on ollut tasan 18,5 €/m²/kk nyt kolmena puolivuotisperiodina perätysten eli keskimääräinen vuokrataso on säilynyt Kampissa viime aikoina muuttumattomana. Keskiarvovuokra oli laskenut prosentin edellisyyksystä, mutta ylä- ja alakvartiilin tunnusluvut taas nousseet jonkin verran. Kampin vallitsevan kannan mediaanivuokra on edelleen noussut – tällä kertaa parisen prosenttia edellisperiodin vastaavasta. Syksyllä Kampin mediaanivuokra kaikista sopimuksista laskettuna oli noin 19 €/m²/kk (aineisto ei sisällä Kampin kauppakeskuksen toimistotiloja).

Keskustan toimistovuokrien yhdentymiskehitys näyttäisi olevan tällä erää olevan ohi, kun Kluuvin ja Kaartinkaupungin uudet vuokrat vuokrat ovat kääntyneet selvään nousuun ja Kampin taasen polkeneet paikoillaan viimeisen vuoden aikana.

Kaartinkaupungissa ja Kampissa tyhjän toimistotilan määrä on vähentynyt syksystä 2005 syksyyn 2006. Kluuvissa kehitys on kuitenkin ollut päinvastainen ja siksi tyhjän tilan

kokonaismäärä on säilynyt kohtalaisen muuttumattomana vuoden sisällä keskustan alueella.

Toimistotilojen kysyntä koko Helsingin tasolla on kasvanut syksystä 2005 syksyyn 2006 hieman vuoden takaisesta tilanteesta sekä sopimusmääräisesti että neliömääräisesti tarkasteltuna. Selkeimmin kysyntä on kasvanut vuoden sisällä kantakaupungin reuna-alueella (Pasila, Sörnäinen, Vallila ja Lauttasaari), jossa uusia sopimuksia oli vuoden sisällä alkanut hieman yli 30 prosenttia vuoden takaista aikaväliä enemmän. Myös vuokratasot ovat kantakaupungin reuna-alueella nousseet selkeästi. Ydinkeskustan eli Kluuvin, Kaartinkaupungin ja Kampin sekä kantakaupungin reuna-alueen suurimman toimistotilaosamarkkinan eli Sörnäisten ulkopuolelta lasketut muun Helsingin vuokratasot osoittavat toimistotilojen keskimääräisen (keskiarvo ja mediaani) vuokratason nousseen Helsingissä selkeästi vuoden aikana. Ala- ja yläkvartiili puolestaan ovat pysytelleet samalla tasolla eli heikompiteasoisten toimistojen vuokrat ovat pysyneet alhaisella tasolla ja korkealaatuisten ja uusien toimistotilojen vuokratasot taas säilyttäneet korkean vuokratasonsa. Vuokralaiset ovat siis ”muun Helsingin” alueilla siirtyneet lähinnä saneerattuihin keskihintaisiin toimistotiloihin.

Tyhjän toimistotilan määrä on neliömääräisesti vuoden sisällä lisääntynyt koko Helsingin tasolla n. prosentin verran eli käytännössä säilynyt muuttumattomana.

Taulukko 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2006–8/2006

Table 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2006–8/2006

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Indeksi	67	22,84	22,50	5,59	20,00	25,59
Kluuvi	53	22,47	21,61	5,60	20,00	25,60
Kaartinkaupunki	21	20,61	21,35	8,87	15,13	24,00
Kamppi	27	18,44	18,50	2,90	18,10	21,00
Sörnäinen	10	11,83	12,77	2,84	10,35	13,19
Muu Helsinki	184	14,47	13,84	8,44	10,06	18,50

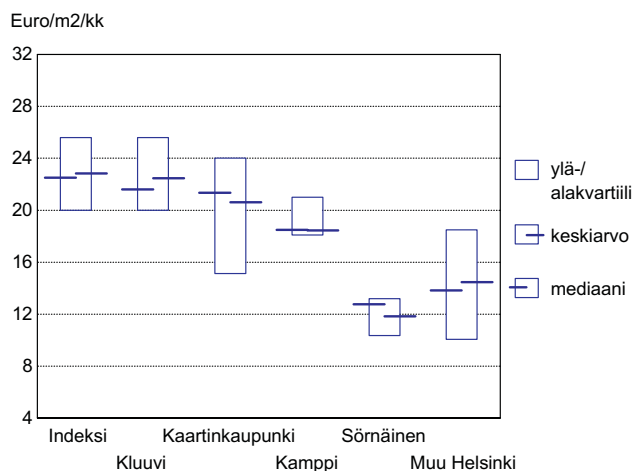
Liiketilat

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

KTI:n määrittelemällä ns. liiketilojen ykkösalueella vuokrataso on selvästi korkeampi kuin muualla keskustassa. Keskustan prime-liiketilat tarjonta kasvoi selvästi Kampin kauppakeskuksen valmistumisen myötä ja samalla lisääntyi myös keskustan vetovoimaisuus. KTI liitti Kampin kauppakeskuksen liiketilavuokrien sopimusmassan ykkös-

Kuvio 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2006–8/2006

Figure 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2006–8/2006



alueen liiketila-aineistoon syksyllä 2006. Liiketilojen vuokrakysyntä ydinkeskustassa on säilynyt vahvana viimeisen vuodenkin aikana ja tilat ovat täyskäytössä. Parhaille liiketilapaikoille on monasti pitkä lista halukkaita vuokralaisia, mikä pitää prime liiketilojen vuokratasot edelleen nousevalla uralla. Etenkin katutason kulmapaikojen vuokrat alkavat olla jo ennätyksellisen korkealla tasolla. Viimeisen puolen vuoden aikana alkaneiden liiketilojen uusien sopimusten keskimääräinen vuokrataso oli hieman edellisyyksistä tasoa alhaisempi, mutta primevuokrien (yläkvartiilin neliövuokrien tunnusluku) puolestaan selvästi korkeampi. Nyt vuokrattujen liiketilojen mediaanipinta-ala oli hieman yli 85 m² eli yli 10 m² suurempi

Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, keskeisillä alueilla ajalla 9/1998–8/2006

Table 4. Gross rents for offices, median figures, €/m²/month, in central areas in Helsinki 9/1998–8/2006

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
9/04-2/05	21,1	22,0	18,3	10,8
3/05-8/05	20,3	20,1	18,5	11,1
9/05-2/06	22,1	21,0	18,5	11,7
3/06-8/06	22,5	21,6	18,5	12,8

kuin edellisyyksynä, mikä osaltaan selittää miksi keskimääräinen vuokrataso oli viimeisellä tarkasteluajanjaksolla hieman vuoden takaista alhaisempi.

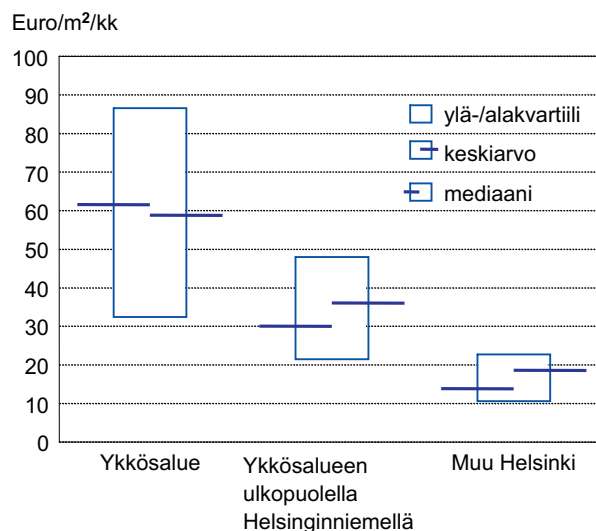
Uusien liike-tilasopimusten vuokrat ovat säilyneet vallitsevaa vuokratasoa korkeampina eli vuokrien nousu on jatkunut ydinkeskustassa. Puolivuotisaineistojen vuokrien tunnusluvut vaihtelevat paljon periodeittain riippuen millaisista tiloista ja etenkin millaiselta mikrosijainnilta uusia sopimuksia on alkanut. Selkein trendi on kuitenkin ollut katus-tason parhaiden liike-tilojen yhä jatkunut nouseva vuokra-kehitys. Sopimuksia alkoi viimeisen puolen vuoden aikana ydinkeskustassa 42 kappaletta, mikä on selvästi enemmän kuin normaalisti, mutta osin kasvaneeseen määrään on vaikuttanut Kampin kauppakeskuksen tulo mukaan aineistoon eli sitä kautta primealueen liike-tilojen kokonaismäärä on kasvanut. Ydinkeskustan uusien sopimusten mediaanivuokra syksyllä 2006 oli 61,59 €/m²/kk, mikä oli vähän yli 5 prosenttia vuotta aiempaa alempi taso. Toisaalta kuitenkin yläkvartiilin vuokrataso oli jopa melkein 19 prosenttia korkeampi kuin edellisyyksynä. Neliövuokrien vaihtelu oli syksyllä 2006 kvartiilivälillä mitattuna 32,41 – 86,54 €/m²/kk, johon väliin mahtuu siis 21 alkanutta sopimusta. Uusien vuokrien hajonta on edelleen kasvanut viime syksystä eli vuokraero parhaiden liike-tilapaikkojen ja heikompi-sijaintisten liike-tilojen välillä kasvaa edelleen. Ydinkeskustan uusien vuokrien mediaani oli vallitsevien vuokrien mediaania noin 8 prosenttia korkeampi syksyllä 2006 ja yläkvartiili puolestaan noin 6 prosenttia korkeampi.

Ykkösalueen kartta



Kuvio 4. Liike-tilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2006–8/2006

Figure 4. Gross rents for retail premises, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2006–8/2006



Ydinkeskustan (ykkösalueen) ulkopuolisella Helsingin niemellä uusia liike-tilasopimuksia on alkanut 41 kappaletta eli 12 kappaletta vähemmän kuin vuosi sitten. Kuitenkin myös aivan ydinkeskustan ulkopuolella liike-tilavuokrat ovat jatkaneet nousuaan, sillä uusien liike-tilasopimusten mediaanivuokra viimeisimmällä tarkastelujaksolla oli tasan 30,00 €/m²/kk, jossa on nousua vuoden takaiseen vähän

Taulukko 5. Liiketilöjen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2006–8/2006Figure 5. Gross rents for retail premises, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2006–8/2006

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvarttiili	Yläkvarttiili
Ykkösalue	42	58,81	61,59	54,13	32,41	86,54
Ykkösalueen ulkopuolella Helsingin niemellä	41	36,03	30,00	26,49	21,51	48,00
Muu Helsinki (iman Itäkeskusta)	67	18,56	13,87	12,13	10,56	22,69

yli 5 prosenttia. Monet sopimukset olivat alkaneet hyviltä paikoilta, paikoin läheltä ydinkeskustaa, minkä johdosta esimerkiksi uusien vuokrien yläkvarttiili oli jopa 48,00 €/m²/kk.

Muualla Helsingissä uusia liiketilöjen vuokrasopimuksia on alkanut edellisvuosia jopa selkeästikin vähemmän eli vain 67 kpl. Myös muualla Helsingissä uusia sopimuksia on alkanut suhteellisesti normaalia enemmän kohtalaisen hyviltä liiketilapaikoilta minkä johdosta esim. mediaanivuokra oli nyt noin 15,5 prosenttia korkeampi kuin edellisvuosienä. Vuokrien hajonta taasen on kasvanut selvästi vuoden aikana.

Helsingin toimitilamarkkinoiden tarkastelun perusteet, rajaukset ja tunnuslukujen tulkinta

Helsingin vuokrasopimusaineisto kuuluu osana KTI:n laajaan vuosittain keräämään toimitilöjen vuokrien poikkeileikkausaineistoon. 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 vapaa-kuukausia, niiden vaikutus on huomioitu toimitilan kuukausivuokrassa.

KTI:n toimistotilöjen markkina-aineisto Helsingistä syyskuulta 2006 käsittää 2 631 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,63 milj. m². Liiketilöja markkina-aineistossa on 1 946 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 750 499 m². Tuotannollisia tilöja on 2 149 ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 594 838 m².

Toimitilamarkkinoiden analysoinnin peruslähtökohtana on vuokrasopimusaineiston jakaminen osamarkkinoihin. Tässä raportissa jaottelu tehdään käyttötarkoituksen ja sijainnin mukaan. Aineistot esitetään perustaulukoissa ydinkes-

Taulukko 6. Liiketilöjen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, alueittain ajalla 9/1997–8/2006

Table 6. Gross rents for retail premises, median figures, €/m²/m, in various areas in Helsinki 9/1997–8/2006

Aika	Ykkösalue	Muu Helsingin-niemi ¹	Muu Helsinki (ei Itäkeskus) ²
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
9/04-2/05	75,0	20,5	12,0
3/05-8/05	65,0	28,5	12,0
9/05-2/06	65,0	27,0	12,1
3/06-8/06	61,6	30,0	13,9

¹ Helsinginniemi on tässä määritelty suppeasti: Eira, Kaartinkaupunki, Kaivopuisto, Katajanokka, Kluuvi, Kamppi, Kruununhaka, Punavuori ja Ullanlinna.

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

kustan osamarkkinoilta myös kokoluokittain. Käytettävät neljä kokoluokkaa ovat 0-49 m², 50-199 m², 200-499 m² ja yli 500 m². Kokoluokittainen jaottelu on käytännössä vaikiintunut, 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 ajankohtina syyskuu 2005, syyskuu 2004, syyskuu 2003, syyskuu 2002. Tunnuslukuja ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta vuosina 2002-2005, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän, tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2006.

Niiltä liike- ja toimistotilojen osamarkkinoilta, joilta vallitseva vuokrataso on esitetty taulukoissa kokoluokittain vuonna 2006, 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, 2004:1, 2005:1 ja 2006:2.

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 kaupunginosajakoa. 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 aluejaotte-
luja kadun ja jopa kadunnumeron tarkkuudella.

Tunnuslukuja tulkittaessa on myös syytä pitää mielessä tilastollisen tarkastelun rajoitukset. Kukin toimitila on yksilöllinen tuotantotekijä, jonka vuokra määräytyy monien tilakohtaisten tekijöiden kuten asiakasvirtojen, rakennuksen ja alueen imagon, tilan kunnon 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 ja 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
173 Itä-Pasila
174 Keski-Pasila

310 Lauttasaari
100 Sörnäinen
220 Vallila

Liiketilöjen 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
Pohjoiseplanadi 31-41
Simonkatu 2-6
Yliopistonkatu 5-7 ja 6-10
Yrjönkatu 29 ja 31

Ykkösalueen ulkopuolinen Helsinginniemi

Seuraavat kaupunginosat.

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

Muu Helsinki

Periaatteessa kaikki muut alueet paitsi edellä mainitut alueet ja Itäkeskus

Helsingin osa-aluejako



Laatuseloste

AINEISTO	Toimitilöjen uudet vuokrat ja vallitseva vuokrataso Helsingissä
TIETOLÄHDE	Kiinteistöalouden instituutin vuosittain keräämä toimitilöjen vuokrien poikkileikkausaineisto
TILASTOINTIAJANKOHTA	Vuosittain syyskuu (uudet vuokrat myös maaliskuu)
EDELLISET TIEDOT	Tilastoja – Helsingin kaupungin tietokeskus 2006:2
KARTAT	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto. Kartta julkaistu kaupunkigeodeetin luvalla § 507/97