



Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2007



Helsingin kaupungin kuvapankki/Matti Tirri

TIEDUSTELUT

Jani Välimäki (KTI), puh. 020 743 0137
etunimi.sukunimi@kti.fi
Leena Hietaniemi, puh. (09) 310 36404
etunimi.sukunimi@hel.fi

Julkaisija

Helsingin kaupunki, tietokeskus

Osoite

PL 5500, 00099 Helsingin kaupunki

Puhelin

(09) 310 1612

Tilaukset, jakelu puh.

(09) 310 36293

E-mail

tietokeskus.tilaukset@hel.fi

Julkaisujen myynti

Tietokeskuksen kirjasto,

puh. (09) 310 36377,

virtuaalinen kirjakauppa <http://granum.uta.fi>

Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2007

Toimistotilojen vuokrien nousu on jatkunut lähes kaikilla osamarkkinoilla vahvana jatkuvan talouskasvun myötä. Uusia toimitilasopimuksia on alkanut hieman aiempaa enemmän ja kohonneen aktiviteetin vaikutukset näkyvät myös toimistotilojen käyttöasteissa. Vuokralaiset kiinnittävät entistäkin suurempaa huomiota tilojen tehokkuuteen ja laatuun. Tyhjän toimistotilan määrä on kääntynyt laskuun monilla osamarkkinoilla. Toimistotilojen vuokraerot eri kaupunginosien välillä ovat edelleen kasvaneet. Liiketilamarkkinoiden vahva vire on jatkunut myös viimeisimmän tarkastelujakson aikana. Liiketilojen kysyntä jatkuu vahvana ja sen myötä liiketilojen käyttöasteet ovatkin nousseet hieman viime vuodesta. Hyviä liikepaikkoja varsinkin keskustassa vapautuu harvoin, joten liiketilamarkkinoilla sopimusaktiviteetti pysyttelee melko alhaisella tasolla. Liiketilojen vuokratasot ovat jatkaneet pääosin noususuunnassa. Myös teollisuus- ja varastotilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan viime vuodesta. Teollisuus- ja varastotilojen käyttöasteet ovat parantuneet monin paikoin, mutta joillakin alueilla tyhjän tilan määrä on edelleenkin melko korkea ja se on vaikuttanut vuokratasoon jopa laskevasti.

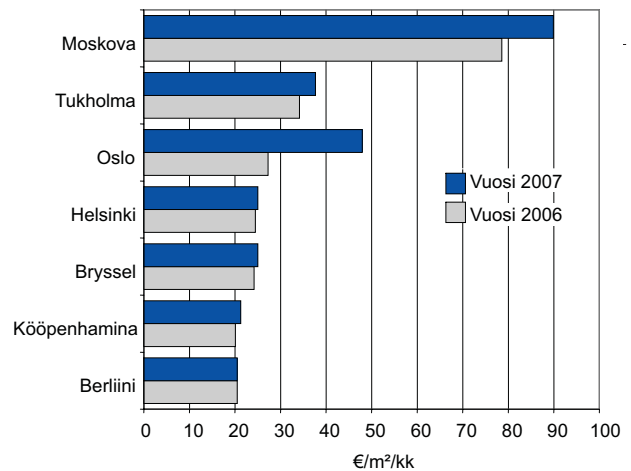
Toimistotilojen vuokrat eurooppalaisissa pääkaupungeissa ovat nousseet viime vuodesta. Varsinkin Oslossa ja Moskovassa toimistotilojen vuokrat ovat nousseet selvästi. Berliinissä toimistotilojen vuokrat ovat pysytelleet lähes ennallaan viime vuoteen nähden. Myös toimistotilojen käyttöasteet ovat parantuneet lähes kaikissa pääkaupungeissa; ainoastaan Moskovassa toimistotilojen käyttöasteet ovat laskeneet noin puoli prosenttiyksikköä. Sen sijaan Tukholman ja Oslon toimistotilojen käyttöasteet ovat parantuneet lähes 3 prosenttiyksikköä.

Toimistotilat

Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen uudet vuokrat ovat nousseet syksyn 2006 ja 2007 välisenä aikana 6,4 prosenttia. Vuokrien nousu näyttää jopa hieman kiihtyneen, sillä viimeisen puolen vuoden aikana Kiinteistöalouden instituutin (jäljempänä KTI) toimistovuokraindexi nousi 3,9 prosenttia. Keskustan toimistotilojen käyttöasteet ovat parantuneet selvästi viime vuodesta. Lukumääräisesti uusien vuokrasopimusten volyyymi on pysytellyt melko tasaisena. Kysyntä on kuitenkin kohdistunut keskimääräistä suurempiin tiloihin. Myös ydinkeskustan ulkopuolella toimistotilojen vuokrat ovat monin paikoin nousseet. Samalla myös

Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2006 ja 2007

Figure 1. Prime office net rents in various cities in autumn 2006 and 2007



Lähde: Jones Lang Lasalle ja KTI

tyhjän toimistotilan määrä ydinkeskustan ulkopuolella on kääntynyt laskuun. Kampissa toimistotilojen vuokrat ovat nousseet selvästi viime vuodesta ja tyhjän tilan määräkin on vähentynyt. Ruoholahden toimistotilojen käyttöasteet ovat taas hienoisesti laskeneet. Alueen vuokratasot ovat pysytelleet melko tasaisina. Huonoin tilanne käyttöasteiden osalta on edelleen Pitäjänmäellä, jossa tyhjän toimistotilan määrä on yhä lisääntynyt viime vuodesta, kun taas esimerkiksi Pasilassa toimistotilojen käyttöasteet ovat parantuneet huomattavasti viimeisen vuoden aikana.

Koko Helsingin tasolla tyhjän tilan määrää kuvaava vajaa-käyttöaste (Catella) on laskenut viime syksyn 8,0 prosentista 7,8 prosenttiin syksyllä 2007.

Helsingin ydinkeskustan kaikkiin voimassaoleviin sopimuksiin perustuvan vallitsevan vuokratason nousu on jatkunut ja uusien sopimusten vuokrat ovat olleet jopa selvästi

Taulukko 1. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä syksyllä 2007

Table 1. Vacancy rates of commercial premises in Helsinki in autumn 2007

Toimitila	Vajaakäyttöaste, %		
	Syksy 2007	Kevät 2007	Syksy 2006
Toimistotilat	7,8	7,1	8,0
Liiketilat	2,0	2,0	2,1
Tuotannolliset tilat	2,9	2,9	2,7

Lähde: Catella 2007

vallitsevaa tasoa korkeampia. Myös muun Helsingin toimistotilojen uusien sopimusten vuokrat ovat taas hieman viime vuoden vastaavia korkeampia ja samalla myös vallitseva vuokrataso on jatkanut nousuaan. Uusien toimitusosopimusten vuokrien suuri hajonta kertoo edelleen siitä, että tilakannan jakautuminen laadukkaisiin ja heikkolaatuisempiin tiloihin näkyy yhä selvemmin vuokratasoissa. Koko Helsingin uusien eli maaliskuu-elokuun 2007 välisenä aikana alkaneiden toimitusvuokrasopimusten keski-vuokra oli n. 17,02 €/m²/kk, kun samaan aikaan vuotta aiemmin alkaneiden sopimusten keskivuokra oli n. 16,55 €/m²/kk.

Liiketilat

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vallitsevan vuokratason nousu on kiihtynyt hieman viime syksyyn nähden. Vuonna 2007 alkaneiden uusien sopimusten vuokrat ovat kuitenkin olleet keskimäärin vallitsevaa vuokratasoa alhaisempia, mikä johtuu lähinnä markkinoilla olleiden tilojen laadusta ja mikrosijainnista. Hyviä liiketiloja vapautuu keskustassa edelleenkin melko harvoin eli uusia sopimuksia on tehty todella vähän. Tyhjän liiketilan määrä pysyttelee edelleen lähes olemattomana, joten varsinkin pienehköjen liiketilojen kysyntä näyttää olevan yhä melko vahvaa.

Koko Helsingin liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 21,69 €/m²/kk, kun vuosi sitten se oli noin 26,67 €/m²/kk.

Myös ydinkeskustan ulkopuolisten liiketilojen käyttöaste pysyttelee korkeana ja vapautuviin tiloihin on melko helppoa saada uusi vuokralainen. Ydinkeskustan ulkopuolisten liiketilojen vallitseva vuokrataso on noussut vuoden takaisesta tilanteesta. Myös uusien liiketilasopimusten vuokrat ovat monin paikoin olleet korkeampia kuin vuotta aiemmin. Muutamia uusia liiketilasopimuksia hyviltä liikepaikoilta ydinkeskustan ulkopuolella on alkanut selvästi edellisen syksyn uusia sopimuksia korkeammin vuokratasoin.

Tuotannolliset tilat

Tuotannollisten tilojen, eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen, vallitseva vuokrataso Helsingissä on jatkanut nousuaan. Myös tuotannollisten tilojen käyttöasteet ovat nousseet monilla alueilla viime vuodesta.

Helsingin tuotannollisten tilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli tänä syksynä n. 8,52 €/m²/kk, kun se vuotta aiemmin oli n. 8,28 €/m²/kk. Tällä hetkellä tuotannollisten tilojen kysyntä kohdistuu laadukkaisiin tiloihin, joka monin paikoin näkyy nousevina vuokratasoina. Samalla myös vanhemman, heikkolaatuisemman kannan käyttöasteet uhkaavat laskea, mutta alueelliset erot sekä vuokrien että käyttöasteiden kehityksessä ovat suuria.

Vuokraindeksi

Vuokraindeksi¹ kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellisuokrien 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 vuokratietokannassa olevista indeksialueen tiloista sijaitsee Kluuvissa. Noin kolmasosa indeksialueen toimitusvuokrasopimuskannasta sijaitsee Kaartinkaupungissa ja loput Kampissa.

Indeksialueen toimistotilojen vuokrien nousu on jatkunut edelleen. Vuokrat ovat indeksin mukaan nousseet yli 6 prosenttia viimeisen vuoden aikana. Keväästä syksyyn 2007 indeksin nousu oli noin 3,9 prosenttia, joten vuokrien nousu on ollut jopa ripeää. Uusin pisteluku syksyllä 2007 oli 167,3 (keväällä 161,0). Aineisto muodostui maaliskuun alun ja elokuun lopun välisenä aikana alkaneista uusista toimistotilojen vuokrasopimuksista.

Indeksialueen kartta



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.

Sopimuksia on alkanut ydinkeskustassa 80 kappaletta viimeisen puolen vuoden aikana. Toimistotilakysyntä on kohdistunut suurehkoihin toimistotiloihin, joiden käyttöasteet ovat parantuneet pienempiä tiloja ripeämmin. Vuokrien nousuvauhtiin tällä ei kuitenkaan ole ollut vaikutusta, sillä sekä pienten että suurten toimistotilojen vuokrat ovat nousseet lähes samaa tahtia. Uusien, vuonna 2007 alkaneiden toimistosopimusten vuokrat ovat olleet hieman vallitsevaa tasoa korkeammalla varsinkin suuremmissa toimistotiloissa.

Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2007

Uusia toimitilojen vuokrasopimuksia alkoi koko Helsingissä maalis-elokuun aikana yhteensä 715 kappaletta, mikä on noin kaksi prosenttia enemmän kuin syksyn 2006 tarkasteluajankohtana. Toimistotilojen uusia sopimuksia näistä oli 338 ja liiketilojen 148. Näiden tilatyypin osalta aineisto riittää alueelliseen tarkasteluun.

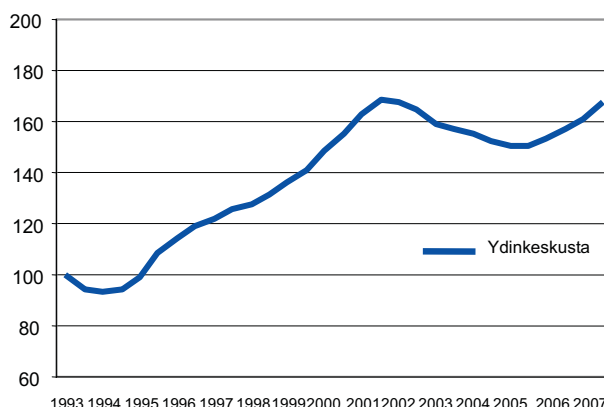
Toimistotilat

Kluuvin toimistotilojen sopimukset muodostavat suurimman yksittäisen osan KTI:n vuokratietokannasta kaupunginosittain jaoteltuna. Myös viimeisimmässä puolivuotisaineistossa Kluuvin osuus koko Helsingin aineistosta oli suurin. Kluuvissa oli maalis-elokuun välillä alkanut 56 kpl uusia sopimuksia ja määrä on pysytellyt lähes ennallaan jomonen puolivuotisjakson ajan. Kampissa uusia sopimuksia alkoi 29 kpl ja Kaartinkaupungissa 22 kpl. Keskustan ulkopuolisessa Helsingissä eniten uusia sopimuksia on alkanut Sörnäisissä ja Pasilassa. Tyhjän toimistotilan määrä on pienentynyt kaikissa muissa edellä mainituissa kaupunginosissa, mutta Sörnäisissä tyhjän toimistotilan määrä on lisääntynyt viime vuoden aikana. Sen sijaan esimerkiksi Pasilassa tyhjän toimistotilan määrä on vähentynyt noin puoleen viime syksyn tasosta.

Kluuvin toimistotilojen kysyntä näyttää olevan melko vakaata ainakin sopimusaktiiviteetillä mitattuna. Myös Kluuvin toimistotilojen vallitsevat vuokrat ovat jatkaneet nousuaan viime vuodesta. Uusien sopimusten mediaanivuokra on noussut noin 6 prosenttia viime syksystä. Syksyllä 2007 Kluuvin toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 23,00 €/m²/kk. Kluuvin toimistotilojen vallitseva keski vuokrataso oli nyt 22,97 €/m²/kk, jossa on nousua vuotta aiempaan noin 1,5 prosenttia. Koko toimistotilakannan vallitsevien vuokrien nousu Kluuvissa on selvästi nopeampaa kuin vuotta aiemmin.

Kuvio 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 9/1993-8/2007

Figure 2. Office rent index for Helsinki CBD 9/1993-8/2007



Taulukko 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 3/1994-8/2007

Table 2. Office rent index for Helsinki CBD 3/1994-8/2007

Aika kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku
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,
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
9/06-2/07	161,0
3/07-8/07	167,3

Kaartinkaupungin uusien sopimusten mediaanivuokra oli noussut edelleen ollen 22,50 €/m²/kk syksyllä 2007. Kaartinkaupungin markkinavuokrataso on noussut mediaanivuokralla mitattuna yli viisi prosenttia vuoden takaisesta tilanteesta. Uusien sopimusten korkeampi vuokrataso on nostanut myös vallitsevia vuokria. Sekä Kaartinkaupungin että Kluuvin uusien sopimusten yläkvartiili on selvästi vuoden takaista tasoa korkeammalla, mikä osoittaa korkealaatuisten tilojen kysynnän olevan edelleen vahvaa. Vallitsevien sopimusten mediaanivuokra Kaartinkaupungin toimistotiloissa oli nyt 22,79 €/m²/kk, kun se vuotta aiemmin oli 21,59 €/m²/kk, joten vuokrataso on noussut reilut viisi prosenttia.

Kampin kohtalaisen vahva vire on jatkunut toimistopuolella. Kampin uusien toimisto-sopimusten mediaanivuokra on noussut lähes 4 prosenttia. Myös vallitseva vuokrataso on edelleen noussut, mutta sopimusaktiiviteetti on lähes aiempien puolivuotisjaksojen tasolla. Kampin pienimpien toimistotilojen vuokrat ovat jatkaneet vahvaa nousuaan, kun taas suurempien tilojen nousu on ollut hieman hitaampaa. Kampin toimistotilojen kysyntä on kohdistunut pienempiin laadukkaisiin tiloihin, mikä on heijastunut sekä vajaakäyttöön että vuokrien kehitykseen. Kokonaisuudessaan Kampin vallitsevan vuokratason mediaanivuokra oli tänä syksynä 19,16 €/m²/kk, jossa on nousua viime vuoteen verrattuna vajaat puoli prosenttia.

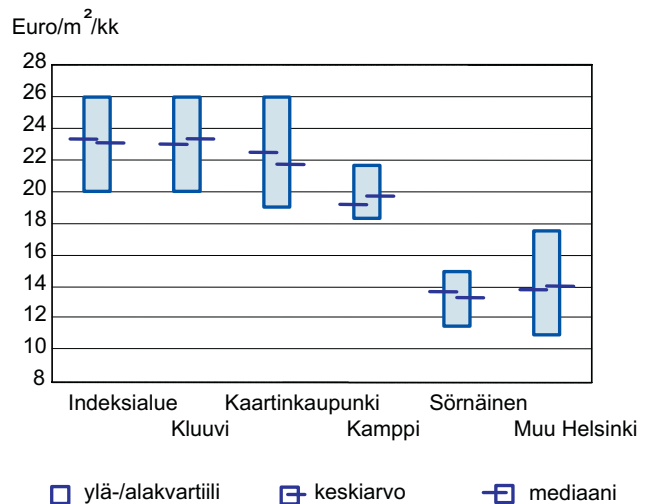
Keskustan ja muun Helsingin vuokratasojen eriytyminen näyttää jatkuvan; Kluuvin vuokrat ovat nousseet selvästi nopeammin kuin esimerkiksi Ruoholahden toimistotilojen vuokrat.

Toimistotilojen kysyntä koko Helsingin tasolla on kasvanut merkittävästi viime syksystä ja uusia sopimuksia on alkanut lukumääräisesti lähes 12 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten. Koko Helsingin uusien sopimusten keski- vuokra oli syksyllä 2007 17,02 €/m²/kk, jossa on nousua lähes kolme prosenttia. Keskustan kysyntä näyttää kohdistu-

van edelleen hyvälaatuiseen tilakantaan. Etenkin suurehkoista tiloista on alkanut paljon uusia vuokrasopimuksia. Keskustan ulkopuolisessa Helsingissä suurempien tilojen vajaakäyttö sen sijaan näyttää nousevan ja vuokrien kehitys ei ole yhtä nopeaa kuin pienempien tilojen kohdalla. Kantakaupungin reuna-alueelta (Pasila, Sörnäinen, Vallila ja Lauttasaari) laskettu uusien sopimusten mediaanivuokra nousi viime syksystä yli 11 prosenttia, joten vuokrien nousu on pääsääntöisesti jatkunut myös keskustan ulkopuolisilla alueilla. Tyhjän toimistotilan määrä on viime syksystä vähentynyt koko Helsingin alueella yli 13 prosenttia. Tyhjän toimistotilan määrä on vähentynyt yksittäisistä kaupunginosista eniten Kluuvissa ja Pasilassa.

Kuvio 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2007-8/2007

Figure 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2007-8/2007



Taulukko 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2007-8/2007

Table 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2007-8/2007

	Lukumäärä	Keskisarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Indeksi	80	23,09	23,33	6,00	20,00	26,00
Kluuvi	56	23,34	23,00	6,00	20,00	26,00
Kaartinkaupunki	22	21,73	22,50	6,99	19,01	26,00
Kamppi	29	19,74	19,20	3,39	18,30	21,69
Sörnäinen	34	13,35	13,73	3,49	11,51	15,00
Muu Helsinki	208	14,07	13,86	6,60	10,98	17,58

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 yhä selvästi korkeampi kuin muualla keskustassa. Uusien, viimeisimmän puolivuotisjakson aikana alkaneiden sopimusten vuokrat ovat kuitenkin olleet hieman edellisiä puolivuotisjaksoja alhaisempia, mikä johtuu osaksi siitä, että uudet sopimukset on tehty sijainniltaan heikommista ja samalla myös suuremmista tiloista. Vuokratason lasku johtuu paljolti myös hyvien liikepaikkojen vähäisestä tarjonnasta. Viime syksyyn verrattuna ydinkeskustan vallitseva vuokrataso on kuitenkin noussut hienoisesti. Liiketilojen käyttöasteet ydinkeskustassa ovat yhä todella korkealla ja kysyntä jatkuu vahvana, joten vuokrien kehitys jatkunee noususuuntaisena. Viimeisen puolen vuoden aikaväliltä mitattuna uusien liiketilasopimusten mediaanipinta-ala oli noin 197 m² eli viimeisimpänä tarkastelujaksoneen uusia sopimuksia oli alkanut selvästi suuremmista tiloista kuin vastaavaan aikaan vuonna 2006.

Viimeisen puolivuotisjakson aikana uusia sopimuksia alkoi 24 kappaletta, joka on selvästi viime vuotta vähemmän. Uusien sopimusten määrä on viimeiset kolme vuotta vaihdellut 26 ja 42 välillä. Ydinkeskustan uusien sopimusten keskivuokra syksyllä 2007 oli 60,44 €/m²/kk, mikä on vajaat kolme prosenttia vuotta aiempaa korkeampi taso. Sen sijaan muut tunnusluvut paitsi alakvartiili olivat laskeneet hieman viime vuotisesta tasosta, mikä heijastaa kysynnän kohdistumista suurehkoihin, ei aivan parhaan sijainnin tiloihin. Neliövuokrien vaihtelu oli syksyllä 2007 kvartiilivälillä mitattuna 37,65 – 82,93 €/m²/kk. Uusien sopimusten vuokrien hajonta on pienentynyt viime vuodesta, mikä kertoo puolivuotisjaksolla tehtyjen sopimusten kohteina olleiden tilojen olleen aiempaa homogeenisimpiä sekä laadultaan että sijainniltaan. Uusista sopimuksista lähes kaikki sijaittivat katutasossa, mutta vain muutama sopimus oli alkanut asiakasvirraltaan keskeisimmiltä liikepaikoilta.

Ydinkeskustan (ykkösalueen) ulkopuolisella Helsingin niemellä uusien liiketilasopimusten mediaanivuokra viimeisimmällä tarkastelujaksolla oli 27,28 €/m²/kk. Uusia liiketilasopimuksia on alkanut 46 kappaletta eli hieman vähemmän kuin vuosi sitten. Tälläkin kertaa suuri osa sopimuksista oli alkanut ykkösalueen läheisyydestä, mikä nostaa uusien sopimusten vuokratasoja. Uusien sopimusten vuokratasoon vaikuttavat monet muutkin tekijät; esim. mikrosijainti, asiakasvirrat, edellisen sopimuksen vuokrataso sekä vuokralaisen vaihtuminen. Parhaiden liiketilojen

Ykkösalueen kartta



Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, keskeisillä alueilla ajalla 9/2000 - 8/2007

Table 4. Gross rents for offices, median figures, €/m²/month, in central areas in Helsinki 9/2000 - 8/2007

Aika	Indeksialue	Kluuvi	Kamppi	Sörnäinen
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
9/06-2/07	22,8	22,0	19,3	13,0
3/07-8/07	23,3	23,0	19,2	13,7

vuokrat ydinkeskustan ulkopuolisella Helsinginniellä ovat olleet jopa selvästi ydinkeskustan alakvartiilitasoa korkeampia.

Mualla Helsingissä uusia liiketilasopimuksia on alkanut hieman edellisvuotta enemmän. Vuokrien hajonta on edel-

leen melko suurta ja vuokraerot eri alueiden välillä ovat siis kasvaneet. Uusien sopimusten mediaanivuokra on noussut hieman viime vuodesta, joten myös muualla Helsingissä vuokrien nousu näyttää jatkuvan.

Taulukko 5. Liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, alueittain ajalla 9/1999 – 8/2007

Table 5. Gross rents for retail premises, median figures, €/m²/m, in various areas in Helsinki 9/1999 - 8/2007

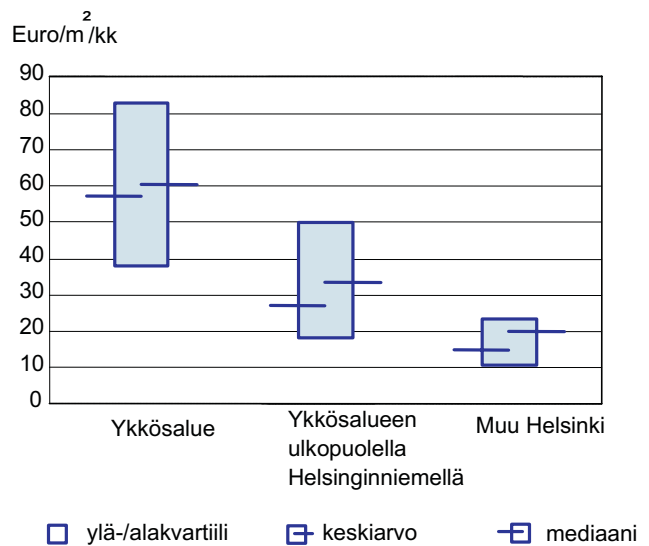
Aika	Ykkösalue	Muu Helsingin-niemi ¹	Muu Helsinki ²
9/99-2/00	55,5	20,2	10,9
3/00-8/00	58,9	19,5	10,9
9/00-2/01	46,7	20,2	10,9
3/01-8/01	56,4	18,9	10,7
9/01-2/02	71,5	22,1	11,8
3/02-8/02	58,9	23,5	14,6
9/02-2/03	57,7	25,4	12,7
3/03-8/03	50,4	26,3	11,0
9/03-2/04	73,6	18,8	13,5
3/04-8/04	63,7	24,2	12,0
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
9/06-2/07	64,7	25,5	13,0
3/07-8/07	57,3	28,3	14,8

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

Kuvio 4. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2007-8/2007

Figure 4. Gross rents for retail premises, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2007-8/2007



Taulukko 6. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2007-8/2007
Figure 6. Gross rents for retail premises, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2007-8/2007

	Lukumäärä	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Ykkösalue	24	60,44	57,28	45,28	37,65	82,93
Ykkösalueen ulkopuolella Helsinginniellä	46	33,63	27,28	32,00	18,00	50,00
Muu Helsinki (ilman Itäkeskusta)	78	20,16	14,84	12,98	10,62	23,59

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 2007 käsittää 2 842 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,73 milj. m². Liiketilajoja markkina-aineistossa on 1 917 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 678 776 m². Tuotannollisia tiloja on 2 059 ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 657 292 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 vaikiintunut, ja sen avulla on ollut mahdollista löytää selkeitä alueellisia osamarkkinoita. Kokoluokkia tarkasteltaessa on muistettava, että yksiselitteistä yhteyttä toimitilan koon ja vuokra-tason 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 2006, syyskuu 2005, syyskuu 2004, syyskuu 2003. Tunnuslukuja ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta vuosina 2003-2006, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän, tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2007.

Niiltä liike- ja toimistotilojen osamarkkinoilta, joilta vallitseva vuokrataso on esitetty taulukoissa kokoluokittain vuonna 2007, 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, 2006:1 ja 2007:9.

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 aluejaotteluja kadun ja jopa kadunnumeron tarkkuudella.

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

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 2003–2007. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2007. Julkaisussa esitettävät Helsingin eri alueiden vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

Tämän julkaisun on laatinut asiantuntija Jani Välimäki Kiinteistöalouden instituutissa (KTI) Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta. Aineistosta ja sen rajauksista lähemmin julkaisun lopussa.

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

Liiketilojen 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 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	Toimitilojen uudet vuokrat ja vallitseva vuokrataso Helsingissä
TIETOLÄHDE	Kiinteistötalouden instituutin vuosittain keräämä toimitilojen vuokrien poikkileikkausaineisto
TILASTOINTIAJANKOHTA	Vuosittain syyskuu (uudet vuokrat myös maaliskuu)
EDELLISET TIEDOT	Tilastoja – Helsingin kaupungin tietokeskus 2007:9
KARTAT	Helsingin kaupungin kiinteistövirasto. Kartta julkaistu kaupunkigeodeetin luvalla § 507/97