



OULUN SEUDUN TOIMITILAMARKKINAT

Alueellisen markkinainformaation kehittäminen



CATELLA PROPERTY GROUP

Oulun seudun toimitilamarkkinat

-

**Alueellisen markkinainformaation
kehittäminen**

Pekka Laurila-Harju – Juhani Lehtinen - Mikko Soutamo –
Aimo Tyybäkinoja – Jari Ylönen

Catella Property Oy
KTI Kiinteistötieto Oy

2009

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	2
1.1 TOIMITILAMARKKINOIDEN KEHITYS 2000-LUVULLA	3
2 POHJOIS-POHJANMAA JA OULUN SEUTUKUNTA	5
2.1 VÄESTÖ.....	5
2.2 ALUETALOUS JA KOTITALOUKSIEN TULOT	6
2.3 YRITYSTOIMINTA JA ELINKEINOELÄMÄ	8
2.4 MERKITTÄVIÄ LIIKENNEHANKKEITA OULUN SEUDULLA	9
2.4.1 Rautatieyhteyden parantaminen	10
2.4.2 Lentoaseman laajennus.....	10
2.4.3 Muhoksen tien leventäminen.....	10
2.4.4 Oulujoen silta ja kehätie	10
3 TOIMITILAMARKKINOIDEN KYSYNTÄ	11
3.1 YLEISTÄ	11
3.2 KÄYTTÄJÄYRITYSTEN NÄKEMYKSET TOIMITILAMARKKINOIDEN TULEVAISUUDESTA	11
4 TOIMITILAMARKKINOIDEN TARJONTA	14
4.1 TOIMITILAKANTA.....	14
4.2 OULUN SEUDUN ALUEELLISET OSAMARKKINAT.....	15
4.2.1 Toimisto-osamarkkinat	15
4.2.2 Liiketilaosamarkkinat	16
4.2.3 Tuotannolliset ja varastotilat.....	16
4.2.4 Alueelliset osamarkkinat.....	17
4.3 UUDISTUOTANTO	17
4.4 NETTOKÄYTTÖNOTTO	18
5 TOIMITILAMARKKINOIDEN TUNNUSLUVUT	20
5.1 MARKKINATRANSAKTIOT JA VOLYYMI	20
5.2 TYHJÄT TILAT JA VAJAAKÄYTTÖ	22
5.3 TOIMITILAMARKKINOIDEN VUOKRAT.....	25
5.4 KIINTEISTÖJEN KUSTANNUKSET	27
5.5 KIINTEISTÖSIJOITUSTEN TUOTOT	27
5.6 TUOTTOVAATIMUKSET	28
6 YHTEENVETO	29

1 JOHDANTO

Tämä raportti on KTI Kiinteistötieto Oy:n ja Catella Property Oy:n toteuttaman kehityshankkeen "*Oulun seudun toimitilamarkkinat - Alueellisen markkinainformaation kehittäminen*" loppuraportti. Hankkeen tavoitteena on ollut kartoittaa Oulun seudun toimitilamarkkinoiden tilaa ja tulevaisuudennäkymiä alueellisen markkinainformaation valossa sekä kehittää Oulun seudun toimitilamarkkinoita koskevan informaation laatua ja saatavuutta. Kehityshanke on toteutettu kesä-joulukuun 2009 välisenä aikana. Loppuraportin ovat laatineet Pekka Laurila-Harju, Juhani Lehtinen ja Aimo Tyybäkinoja Catella Property Oy:stä sekä Mikko Soutamo ja Jari Ylönen KTI Kiinteistötieto Oy:stä. Hanke on toteutettu tiiviissä yhteistyössä siihen osallistuneiden yritysten kanssa. Hankkeen ovat rahoittaneet Aberdeen Property Investors Finland Oy, Hartela-Forum Oy, Kiinteistö-Tapiola Oy, Lujatalo Oulu, Newsec Oy / Advice, Oulun Osuuspankki, Peab Oy, Pohjola Kiinteistösijoitus Oy, Senaatti-kiinteistöt, Skanska Talonrakennus Oy sekä Temotek Oy.

Hanke on toteutettu keräämällä ja analysoimalla Oulun seudun toimitilamarkkinoihin liittyvää informaatiota. Hankkeen yhteydessä on määritetty seudun keskeisimmät toimitilamarkkina-alueet, sekä kerätty niitä koskeva alueellinen toimitilamarkkinainformaatio helposti hyväksikäytettävään muotoon. Hankkeen yhteydessä on myös toteutettu kaksi toimitilamarkkinoihin liittyvää alueellista kyselyä. Ensimmäisen kyselyn tavoitteena oli selvittää Oulun seudulla toimivien yritysten näkemyksiä toimitilatarpeensa kehityksestä sekä alueen toimitilamarkkinoista. Toinen kysely suunnattiin Oulun seudun kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntijoille, ja siinä kartoitettiin näkemyksiä toimitilamarkkinoiden kysynnän, tarjonnan ja tunnuslukujen kehityksestä.

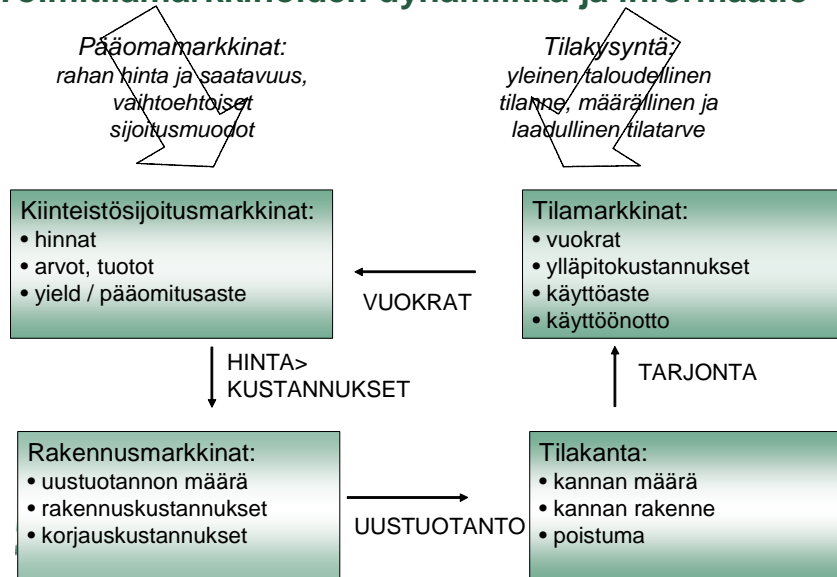
Tekijät ovat aiemmin toteuttaneet vastaavat hankkeet Turun, Tampereen ja Jyväskylän seuduilla. Projektin näkökulman alueellinen laajentaminen mahdollistaa myös eri alueiden välisen vertailun toimitilamarkkinoihin liittyvissä kysymyksissä. Jatkossa tekijöiden tavoitteena on luoda Oulun seudun toimitilamarkkinoiden seurannalle jatkuva pohja.

Tämä raportti keskittyy toimitilamarkkinoiden kysyntään ja tarjontaan vaikuttavien taustatekijöiden analysointiin sekä toimitilamarkkinoiden keskeisiin tunnuslukuihin. Raportin sisältö noudattelee mukaellen allaolevaa toimitilamarkkinoiden dynamiikkaa kuvaavaa yksinkertaistettua viitekehystä. Viitekehys on alunperin kuvattu Denise DiPasqualen ja William C. Wheatonin vuonna 1996 ilmestyneessä kirjassa ”Urban Economics and Real Estate Markets”.

Raportissa edetään yleisen taloudellisen toimintaympäristön tarkastelun kautta kohti toimitilamarkkinoiden yksityiskohtaisempaa tarkastelua. Luvussa 2 kuvataan Pohjois-Pohjanmaan maakuntaa ja Oulun seutukuntaa yleisellä tasolla, makrotaloudellisten ja demografisten tilastojen valossa. Lisäksi tässä luvussa luodaan katsaus muutamaa Oulun seudun merkittäviin liikennehankkeisiin. Luvussa 3 tarkastellaan toimitilojen kysyntään vaikuttavia tekijöitä, ja keskitytään etenkin hankkeen puitteissa Oulun seudun yrityksille suunnatun barometrikyselyn tuloksiin. Luvussa 4 tarkastellaan puolestaan toimitilamarkkinoiden tarjontaa Oulun seudulla. Luvussa kuvataan alueen

toimitilakantaa ja uudistuotantoa sekä esitellään tilatyypikohtaisesti alueen toimitilamarkkinoita. Luvussa 5 kuvataan seudun toimitilamarkkinoita erilaisten tilastollisten tunnuslukujen valossa. Tarkasteltavia tunnuslukuja ovat mm. vuokrat, vajaakäyttö, kustannukset, tuotot ja tuottovaatimukset. Luvussa tarkastellaan myös alueella tehtyjä merkittäviä toimitilakauppoja. Luku 6 sisältää yhteenvedon ja raportin keskeiset johtopäätökset.

Toimitilamarkkinoiden dynamiikka ja informaatio



Kuvio 1.1 Toimitilamarkkinoiden dynamiikka ja tunnusluvut

Lähde: DiPasquale & Wheaton, 1996

1.1 Toimitilamarkkinoiden kehitys 2000-luvulla

Suomalaiset toimitilamarkkinat ovat 2000-luvun aikana kehittyneet nopeasti. Toimijoiden määrä markkinoilla on lisääntynyt voimakkaasti, kun markkinoille on tullut suuri määrä ulkomaisia sijoittajia sekä myös uusia kotimaisia toimijoita, mm. useita kiinteistörahastoja. Markkinoiden toimintatavat ovat kehittyneet toimijoiden nopean ammattimaistumisen, rahoitusmarkkinoiden kehityksen sekä kansainvälistymisen seurauksena. Tämä suuntaus on kasvattanut markkinoidemme kaupankäyntivolyymeja, ja kehittänyt kiinteistömarkkinoitamme likvidimpään ja läpinäkyvämpään suuntaan. Voidaan todeta, että Suomen kiinteistömarkkinat ovat integroituneet tiiviiksi osaksi eurooppalaista kiinteistösijoitus- ja rahoitusmarkkinaympäristöä.

Vuosien 2008 ja 2009 aikana talouden laskusuhdanne on kuitenkin asettanut uusia haasteita koko kansantaloudellemme ja sitä myötä myös kiinteistömarkkinoille. Kiinteistömarkkinoilla taantuman vaikutukset näkyivät ensiksi sijoitusmarkkinan hiljenemisenä vuoden 2008 aikana. Kaupankäyntivolyymit laskivat voimakkaasti,

kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset lähtivät nousuun ja kiinteistöjen arvot laskuun. Toimijapohja muuttui, koska velkavetoiset sijoittajat vetäytyivät markkinoilta. Tämä avasi uusia mahdollisuuksia omalla pääomalla toimiville vakavaraisille sijoittajille, kuten kotimaisille eläkeyhtiöille. Tilamarkkinoiden puolella reagointi tapahtuu viiveellä, ja tämänkin vuoden aikana ollaan kirjattu yhä esimerkiksi vuokrien nousua tietyillä alueilla. Vuokrat ovat nyt kuitenkin jo kääntyneet tai kääntymässä laskuun tilakysynnän heikkenemisen myötä. Tyhjän tilan määrä on nousemassa useilla alueilla.

Kiinteistösijoitus- ja rahoitusmarkkinoiden kehitys – sekä viime vuosien noususuhdanne että nyt käsillä oleva taantuma – korostavat oikea-aikaisen, luotettavan ja läpinäkyvän markkinatiedon tarvetta ja merkitystä. Ammattimaiset toimijat edellyttävät markkinatiedon saatavuutta ja läpinäkyvyyttä sijoitustensa yhtenä keskeisenä kriteerinä. Luotettava markkinatieto pienentää myös kiinteistösijoituksilta edellytettyä riskipremiota ja täten madaltaa tuottovaatimusta. Suomalaisista kiinteistömarkkinoista tuotettu markkinatieto on perinteisesti keskittynyt pitkälti pääkaupunkiseudulle. Markkinoiden kehityksen myötä on myös muiden alueellisten markkinoiden ja niiltä tuotettavan informaation merkitys kasvanut nopeasti.

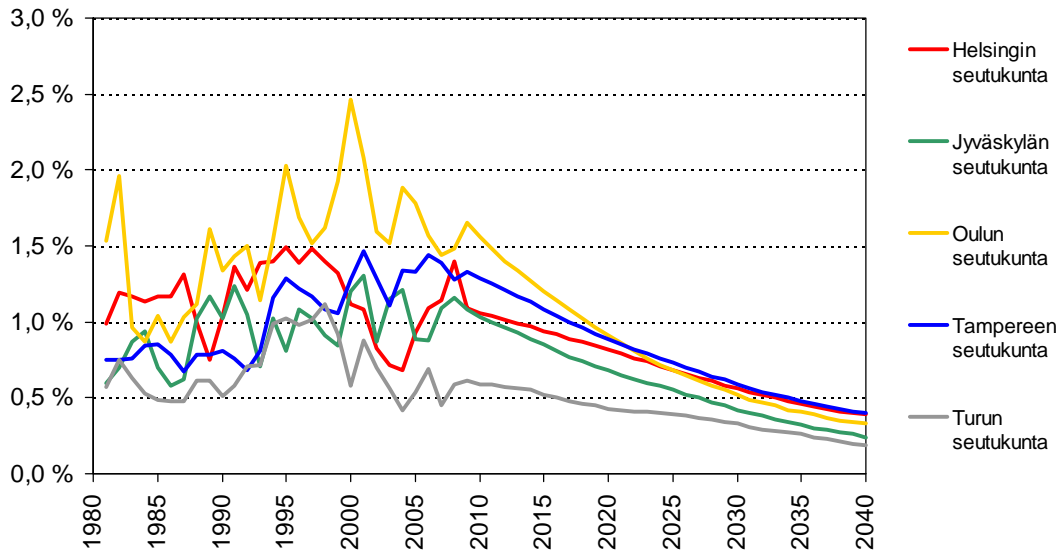
Oulun seudun kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet muiden merkittävien kasvukeskuksiemme tavoin 2000-luvulla. Ensimmäiset ulkomaiset kiinteistösijoittajat rantautuivat Ouluun muutama vuosi sitten, ja useampikin oululainen kiinteistö on sittemmin siirtynyt ulkomaalaisomistukseen. Oulun seudun vahva taloudellinen kasvu ja dynamiikka ovat houkuttelleet alueelle uutta liiketoimintaa ja sen myötä uusia kiinteistösijoittajia. Nyt käsillä oleva raportti pyrkii osaltaan vahvistamaan seudun kiinteistömarkkinoiden asemaa yhtenä merkittävänä alueellisena toimitilamarkkinakeskittymänä.

2 POHJOIS-POHJANMAA JA OULUN SEUTUKUNTA

2.1 Väestö

Pohjois-Pohjanmaan maakunta koostuu seitsemästä seutukunnasta: Koillismaan, Nivala-Haapajärven, Oulun, Oulunkaaren, Raahen, Siikalatvan ja Ylivieskan seutukunnista. Pohjois-Pohjanmaalla asui vuoden 2008 lopussa yhteensä 386 199 asukasta ja se on näin ollen väestöltään Suomen neljänneksi suurin maakunta.

Oulun seutukuntaan (johon tässä raportissa keskitytään) kuuluvat Hailuoto, Haukipudas, Kempele, Kiiminki, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu, Oulunsalo ja Tyrnävä. Oulun seutukunnassa asui vuoden 2008 lopussa yhteensä 219 473 asukasta. Oulu on Pohjois-Suomen suurin kaupunki 137 061 asukkaallaan ja se on näin ollen Suomen kuudenneksi suurin kunta. Oulun seutukunnan väestönkasvu on ollut viime vuodet Suomen kärkeä ja tulee säilymään positiivisena myös lähivuosikymmeninä. Oulun lähikunnista kasvaa erityisen nopeasti Liminka.



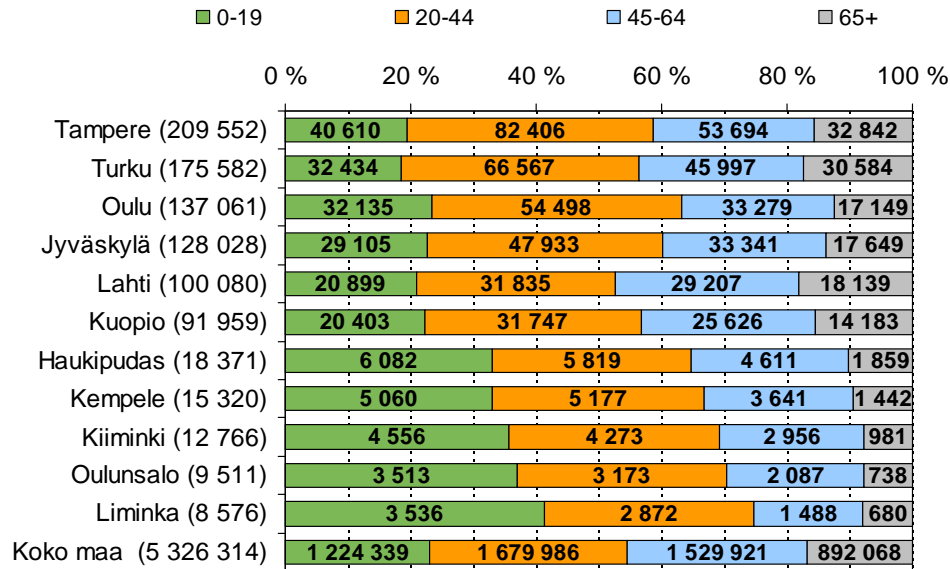
Kuvio 2.1 Vuotuinen väestönkasvu suurissa seutukunnissa 1980-2040

Lähde: Tilastokeskus

Oulun ja sen lähialueiden väestö on nuorta ja hyvin koulutettua. Tilastokeskuksen kuntien koulutustasoa mittaavan VKTM-indeksi¹ vertailun mukaan vuodelta 2007 Oulu on sijalla neljä ja neljä muutakin lähikuntaa (Oulunsalo, Kempele, Liminka ja Kiiminki) kuuluvat viidentoista koulutetuimman kunnan joukkoon Suomessa. Korkea syntyvyys on pitänyt lapsi-ikäluokkien osuuden Oulun kaupungissa korkealla tasolla

¹ Koulutustasoindeksillä (VKTM) mitataan väestön koulutustasoa perustasteen jälkeen suoritettun korkeimman koulutuksen keskimääräisellä pituudella henkeä kohti (mitä korkeampi indeksi sitä korkeampi koulutustaso). Väestön koulutustasoa laskettaessa perusjoukkona käytetään 20 vuotta täyttäneitä väestöä.

siitäkin huolimatta, että lapsiperheiden muuttotappio seudun lähikuntiin on ollut voimakasta. Lapsiperheiden muutto näkyy lähikuntien väestörakenteessa, ja alueet ovat keski-ikältään todella nuoria. Silmiinpistävää on myös yli 65-vuotiaiden vähäinen osuus koko Oulun seudulla.

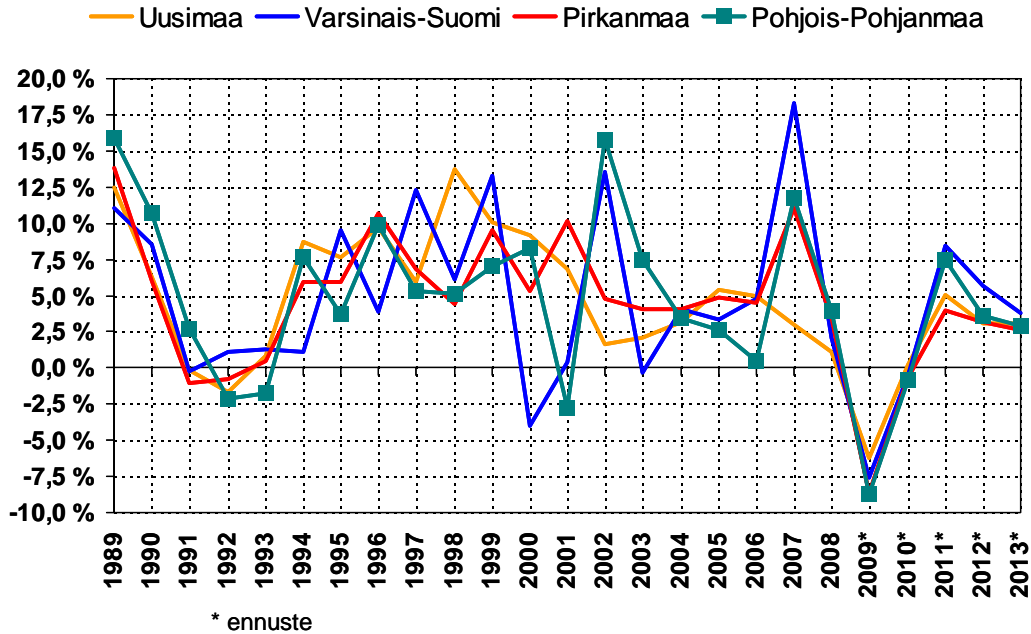


Kuvio 2.2 Väestö ikäluokittain Oulun seudulla ja suurimmissa kaupungeissa 2008
Lähde: Tilastokeskus

2.2 Aluetalous ja kotitalouksien tulot

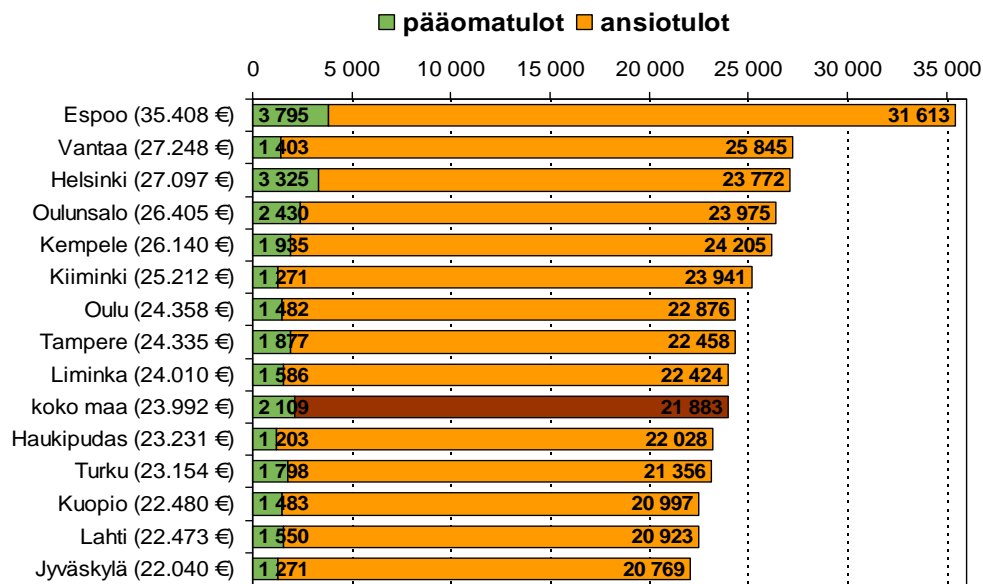
Huipputeknologian, lähinnä ICT- ja hyvinvointiteknologian aloilla Oulu on kansainvälisesti merkittävä osaamiskeskus. Myös perinteisemmät teollisuudenalat kuten puu-, paperi- ja terästeollisuus ovat Oulussa vahvoja. Suurimpia työllistäjiä Oulussa ovat Oulun kaupunki, Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Oulun yliopisto, Nokia sekä Nokia Siemens Networks. Työttömyysaste on Oulussa liikkunut viimeisen vuosikymmenen ajan 10-15 prosentin välillä, ja oli alimmillaan vuonna 2007 kymmenen prosentin tuntumassa. Viime vuonna työttömyys lähti jälleen nousuun. Oulun työttömyysaste on kulkenut suunnilleen samalla tasolla Tampereen ja Kuopion kanssa. Turun työttömyysaste on ollut viime vuosina pari prosenttiyksikköä Oulua matalampi, kun taas Jyväskylässä ollaan liikkunut hieman korkeammassa lukemissa.

Pohjois-Pohjanmaan kokonaistuotannon vuosikasvussa on 2000-luvulla ollut kaksi selkeää huippuvuotta (2002 ja 2007). Talouden taantuman myötä kasvuvauhti hiljeni hieman jo vuonna 2008 ja Etlan ennusteen mukaan vuonna 2009 kokonaistuotanto laskee peräti 8,8 prosenttia. Ennusteen mukaan ensi vuonna ollaan vielä hieman miinuksella, ennenkuin vuonna 2011 palataan selvälle kasvu-uralle.



Kuvio 2.3 Kokonaistuotannon vuosikasvu maakunnittain 1989-2013
Lähde: ETLA

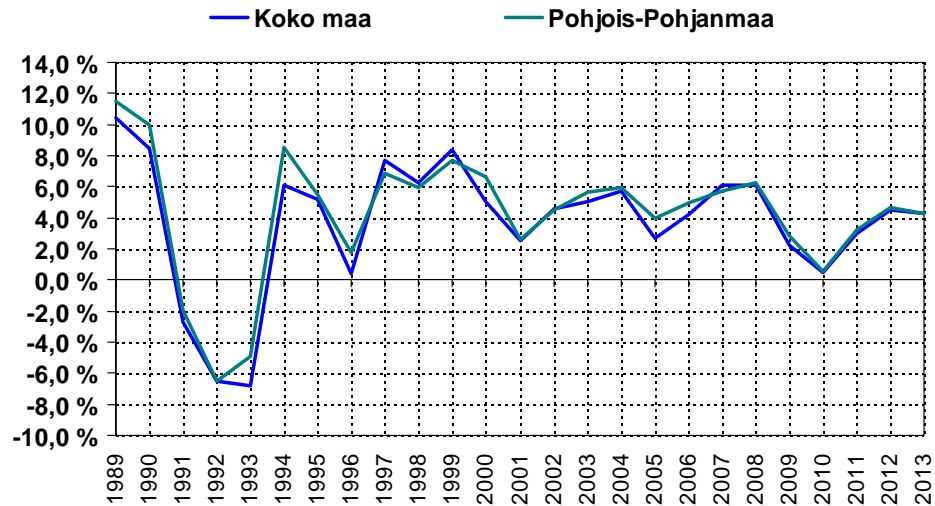
Tulotasolla mitattuna Oulun seutu pärjää hyvin vertailussa muun Suomen kanssa. Seudun lähikunnista ainoastaan Haukipudas jää vertailussa koko maan keskiarvon alapuolelle. Suurimmista kaupungeista Oulun kaupungin edellä ovat vain pääkaupunkiseudun kaupungit. Oulun seudun varakkain väki asuu Oulunsalossa.



Kuvio 2.4 Veronalaiset tulot kunnittain vuonna 2007 (euroa/tulonsaaja)
Lähde: Tilastokeskus

Etlan ennusteen mukaan kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvuvauhti tulee hiljennemään selvästi vuosina 2009 ja 2010. Läheskään vastaavaan kehitykseen kuin edellisessä lamassa ei tulla kuitenkaan menemään ennusteiden mukaan. Vuodesta

2011 eteenpäin kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu näyttäisi jälleen kiihtyvän.



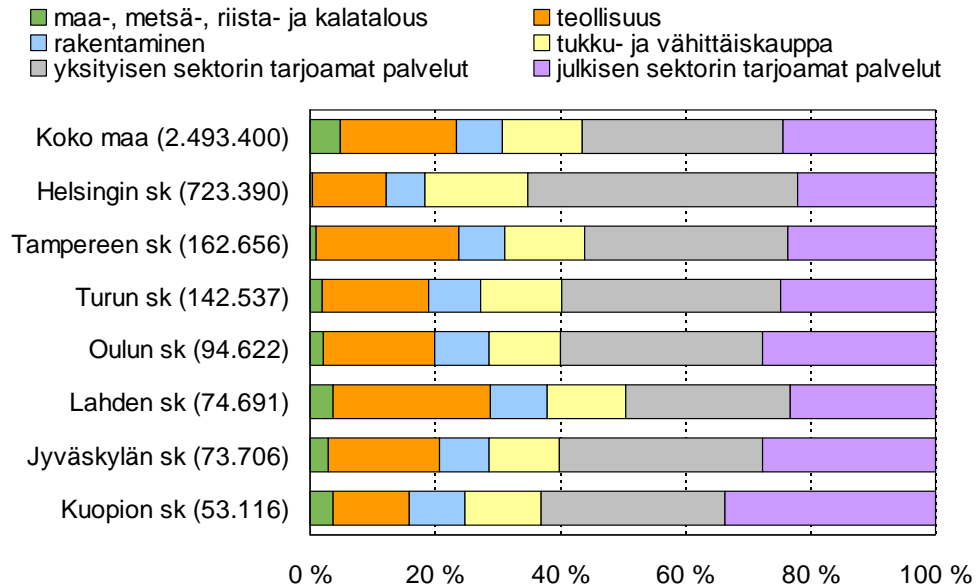
Kuvio 2.5 Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen vuosikasvu Pohjois-Pohjanmaalla ja koko Suomessa 1989- 2013

Lähde: ETLA

2.3 Yritystoiminta ja elinkeinoelämä

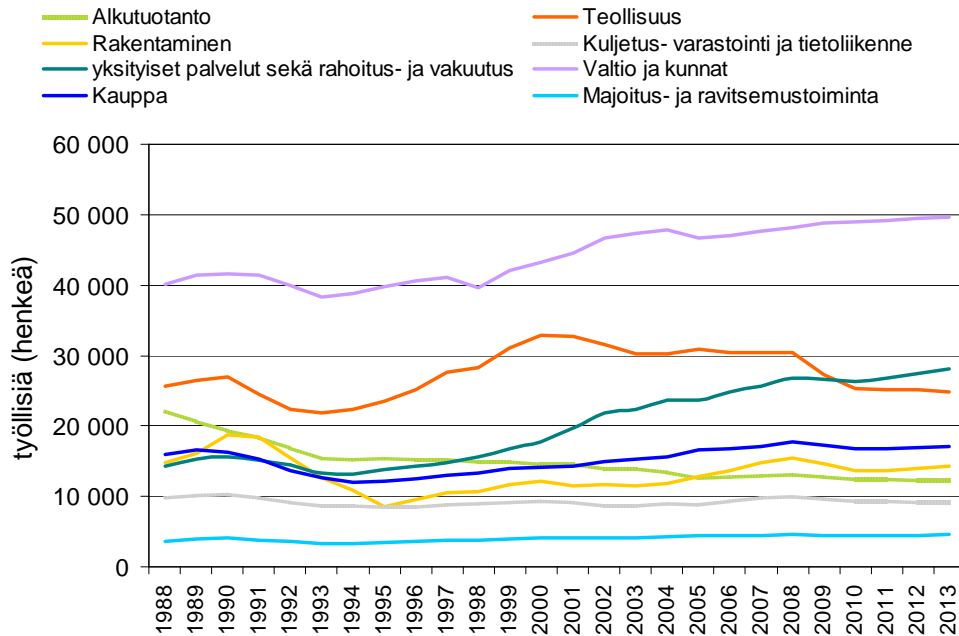
Oulun seudun elinkeinorakenne on varsin samanlainen kuin koko maassa keskimäärin. Yhteensä Oulun seudulla on noin 90 000 työpaikkaa, joista noin kolme neljäsosaa on palveluilla ja loput teollisuudessa sekä rakentamisessa ja pieni osa alkutuotannossa. Teollisuudessa on yhteensä noin 17 000 työpaikkaa ja vahvimpia erikoistumisaloja on puu-, paperi- ja terästeollisuus. Oulun seudulle tärkeällä ICT-sektorilla oli vuonna 2004 noin 14 000 työpaikkaa, joista noin neljä viidesosaa sijaitsi Oulun kaupungin alueella (Valkonen 2007).

Pohjois-Pohjanmaan suurimpia työllistäjiä ovat valtio ja alueen kunnat, jotka työllistivät vuonna 2008 yhteensä noin 48 000 henkilöä. Toiseksi suurin työllistäjä oli teollisuus (n. 30 000 työllistä) ja kolmantena oli yksityiset palvelut (n. 26 000 työllistä). Etlan ennusteen mukaan paras työllisyyskehitys vuosina 2009-2013 tapahtuu yksityisissä palveluissa (+1391 työllistä) sekä valtiolla ja kunnissa (+1416 työllistä). Eniten työpaikkoja Pohjois-Pohjanmaalla vähenee ennusteen mukaan teollisuudesta (-5454 työllistä) ja rakentamisesta (-1153 työllistä). Tämän kehityksen myötä yksityiset palvelut ohittavat teollisuuden maakunnan toiseksi suurimpana työllistäjänä. Teollisuuden työpaikkojen määrä vähenee myös muissa suurissa kasvukeskuksissa.



Kuvio 2.6 Työllisyys toimialoittain seutukunnittain vuonna 2007

Lähde: Tilastokeskus



Kuvio 2.7 Työllisyys toimialoittain Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa 1988-2013

Lähde: ETLA

2.4 Merkittäviä liikennehankkeita Oulun seudulla

Sijainti ja liikenteellinen saavutettavuus ovat toimitilamarkkinoiden kehityksen keskeisiä ohjaajia. Tässä mielessä liikenneväylät ja niiden kehityssuunnat ovat toimitilamarkkinoiden kehityksen kannalta olennaisia asioita.

Oulu sijaitsee Perämeren rannikolla kaukana Etelä-Suomen ruuhkista. Tämän vuoksi Oulun seutu on erityisen riippuvainen liikenneyhteyksien toimivuudesta. Oulun lentoasema on matkustajamäärältään Helsinki-Vantaan jälkeen maan toiseksi vilkkain. Oulun sataman kautta kulkee vuosittain rahtia noin kolme miljoonaa tonnia.

2.4.1 Rautatieyhteyden parantaminen

Hallitus osoitti syksyllä ensi vuoden budjettiin 40 miljoonaa euroa Pohjanmaan radan parannustöitä varten ja tämä turvaa sen, että Pohjanmaan radan kunnostustyöt jatkuvat keskeytyksettä. Tarkoitus on saada tasoylikäytävät poistettua Kokkola-Ylivieska väliltä vuoteen 2014 mennessä, jonka jälkeen nopea raide kattaisi välin Helsinki-Ylivieska ja nopeimmalla junalla Oulun ja Helsingin väli taittuisi 5 tuntiin 15 minuuttiin. Koko Helsinki-Oulu väli on tavoitteena saada nopeaksi vuoteen 2015 mennessä ja ajoaika olisi tuolloin noin 4,5 tuntia.

2.4.2 Lentoaseman laajennus

Oulun lentoaseman terminaalia ja asematasoa on päätetty laajentaa 21 miljoonan euron investoinnilla. Finavian rahoitusosuus on 9 miljoonaa euroa ja loppu rahoitus tulee seutukunnalta ja valtiolta. Laajennuksen myötä lentoaseman kapasiteetti tulee laajenemaan 1,5 miljoonaan matkustajaan vuodessa. Suunnitelmat ovat valmistuneet ja urakkakilpailutus on menossa. Rakentaminen tulee ajoittumaan vuosille 2010 ja 2011 ja uuden kapasiteetin on tarkoitus olla käytössä syksyllä 2011.

2.4.3 Muhoksen tien leventäminen

Tiehallinto on osoittanut 37 miljoonaa euroa Valtatie 22:n parantamiselle. Valtaosa tästä kohdentuu tien Oulun päähän ja ensi vaiheessa on tarkoitus leventää väylä nelikaistaiseksi välillä Joutsentie-Poikkimaantie. Suunnittelu on käynnissä, mutta hankkeen tarkka aikataulu ei ole vielä selvillä.

2.4.4 Oulujoen silta ja kehätie

Poikkimaantielle välillä Kainuuntie (vt 22) – Vaalantie (mt 8300) on laadittu yleissuunnitelma vuonna 2005. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tieyhteyttä koskevan asemakaavan 18.6.2007. Asemakaavaa koskevat valitukset ovat käsiteltävänä KHO:ssa. Suunnitelmassa on mukana Oulujoen ylittävä silta, Knuutilanrannan ja Saarelan välillä. Hankkeen rakennussuunnittelu on aloitettu helmikuussa 2009 ja suunnitelma valmistuu kokonaisuudessaan vuoden 2010 kesäkuun loppuun mennessä. Suunnitteluajataulu on laadittu siten, että rakentaminen olisi mahdollista aloittaa vuoden 2010 puolella ja katuyhteys avattaisiin liikenteelle vuonna 2012.

3 TOIMITILAMARKKINOIDEN KYSYNTÄ

3.1 Yleistä

Toimitilat ovat yritysten ja julkisen sektorin palvelujensa ja tuotteidensa tuottamiseen tarvitsemia tuotannontekijöitä. Toimitilojen kysyntä on luonteeltaan välillistä kysyntää – tiloja tarvitaan vain siinä määrin, kuin tuotteilla ja palveluilla on kysyntää. Tilakysyntä on siksi riippuvaista taloudellisesta suhdannetilanteesta, yritysten aktiviteetista sekä erilaisten tuotteiden ja palvelujen kysynnästä markkinoilla.

Eri toimitilatyyppeiden kysyntää ohjaavat osin erilaiset ajurit. Liiketilakysyntä on riippuvainen mm. palkansaajien tuloista, kuluttajien luottamuksesta, yksityisen kulutuksen tasosta sekä kuluttajien ostokäyttäytymisen ja preferenssien kehityksestä. Toimistotilakysyntä on puolestaan voimakkaimmin sidoksissa bruttokansantuotteen kehitykseen, työllisyyteen sekä etenkin palvelualojen työpaikkojen määrään. Teollisuustilojen kysyntää ohjaa luonnollisesti lähinnä teollisuustuotannon määrä. Varasto- ja logistiikkakysynnän keskeisimpiä ajureita ovat kaupan rakenne ja sijainti, ulkomaankauppa sekä liikenneväylät ja niiden kehitys.

Eri tilatyyppeiden sijoittumiseen vaikuttavat myös erityyppiset tekijät. Liiketilat sijoittuvat tyypillisesti kaupunkien keskustaan sekä keskustan ulkopuolisiin kaupan keskittymiin. Tilaa vievän tavaran kaupalle on usein omat erikoistuneet alueensa, jotka sijaitsevat yleensä kaupunkien keskustojen ulkopuolella vilkkaasti liikennöityjen väylien varrella. Toimistotiloille on yleensä omat alueensa – kaupunkien keskustojen ohella esimerkiksi erilaisilla yliopistokampuksilla tai muissa toimistokeskitymissä. Varasto- ja logistiikkakiinteistöjen keskeisimpiä sijaintikriteereitä ovat useimmiten hyvät liikenneyhteydet ja kaupan kiinteistöjen sijainti. Sektorikohtaisten erojen ja sijaintitekijöiden ohella tilakysyntä on entistä riippuvaisempaa myös tilankäyttäjien laadullisten preferenssien ja vaatimusten kehityksestä.

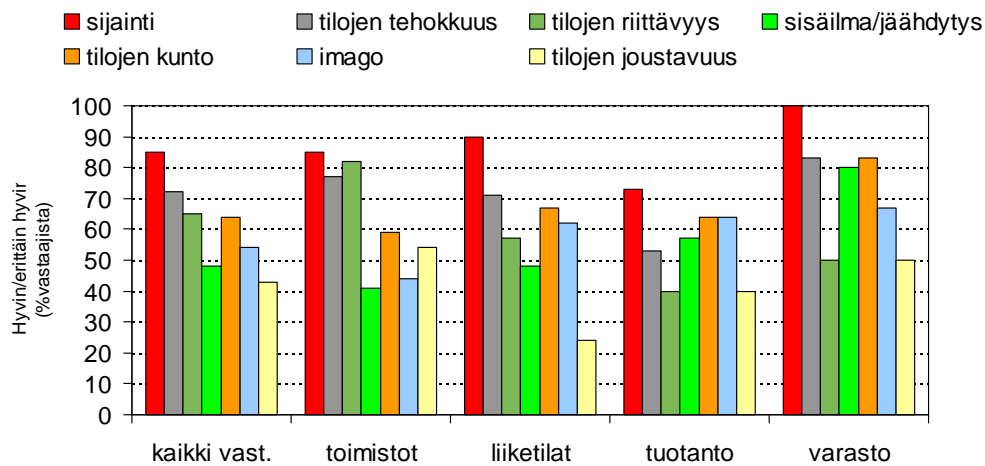
3.2 Käyttäjäritysten näkemykset toimitilamarkkinoiden tulevaisuudesta

Hankkeen yhteydessä kartoitettiin Oulun seudun yritysten näkemyksiä toimitilakysynnästä ja toimitilamarkkinoista internet-pohjaisen barometrikyselyn avulla. Kysely toteutettiin loka-marraskuussa 2009 ja siinä selvitettiin yritysten tulevaisuudenodotuksia, tyytyväisyyttä nykyisiin toimitiloihinsa, muuttoaikkeitä sekä tilavalintoihin liittyviä olennaisia tekijöitä. Kutsuja lähetettiin yhteensä 632 kappaletta ja vastauksia saatiin yhteensä 81. Vastausprosentiksi muodostui näin ollen 13.

Suurimmat vastaajaryhmät toimialoittain olivat muut palvelut liike-elämälle (19 %), kauppa (16 %), rakentaminen (16 %) ja teollisuus (11 %). Toimistot olivat tärkein tilatyyppeistä 48 prosentille vastaajista, liiketilat 26 prosentille vastaajista, tuotantotilat 19 prosentille ja varastotilat seitsemälle prosentille vastaajista. Vastaajista 75 prosenttia toimii vuokratiloissa ja 23 prosenttia omistamissaan tiloissa. Vastaajista suurin osa on varsin pieniä yrityksiä, mikä on tärkeä huomioida tuloksia tulkittaessa. Toimistojen

osalta vastaajien keskimääräinen tilankäyttö oli 142 m², liiketiloissa 391 m², tuotannollisissa tiloissa 508 m² ja varastotiloissa 268 m².

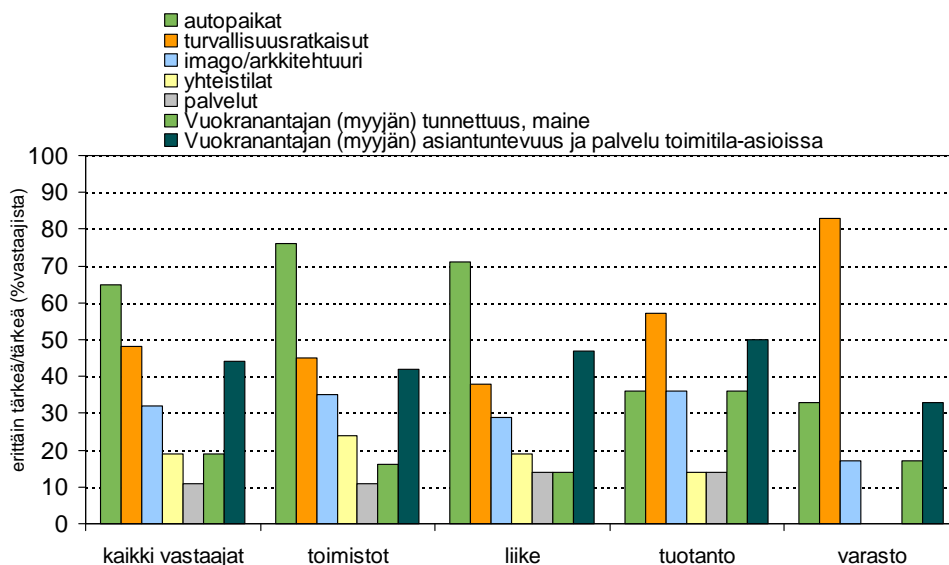
Kyselyssä tilankäyttäjiltä tiedusteltiin, kuinka hyvin heidän nykyiset toimitilansa vastaavat nykyisiä tarpeita. Kaikkien tilatyypin osalta nykyiseen sijaantiin ollaan todella tyytyväisiä. Myös tilojen tehokkuuteen, riittävyteen, kuntoon ja imagoon ollaan tyytyväisiä. Eniten tyytymättömyyttä aiheuttavat tilojen joustamattomuus ja sisäilman/jäähdytyksen taso. Toimitilojen välisessä vertailussa tyytymättömiä ovat tuotannollisissa tiloissa toimivat yritykset, kun taas varastotiloissa toimivat ovat tyytyväisimpiä. Erot tilatyypin välillä olivat kuitenkin varsin pieniä.



Kuvio 3.1 Käyttäjien näkemys nykyisten toimitilojen soveltuvuudesta heidän liiketoimintaansa

Lähde: KTI & Catella – alueellinen käyttäjäkysely

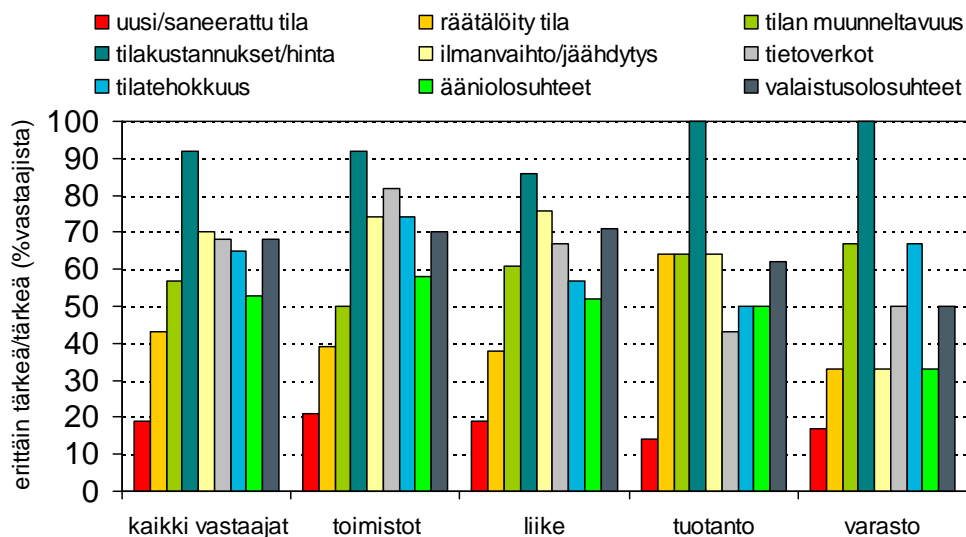
Vastaajilta tiedusteltiin myös erilaisia tilapäätöksiin vaikuttavia tekijöitä. Rakennukseen, vuokranantajaan/myyjään sekä sopimukseen liittyvistä tekijöistä selvästi tärkein tekijä on autopaikkojen saatavuus. Toiseksi tärkeimpänä tekijänä on turvallisuusratkaisut ja kolmantena vuokranantajan (myyjän) asiantuntevuus ja palvelu toimitila-asioissa.



Kuvio 3.2 Käyttäjien näkemys rakennukseen, vuokranantajaan/myyjään ja sopimukseen liittyvien tekijöiden merkityksestä tilavalinnoissa

Lähde: KTI & Catella – alueellinen käyttäjäkysely

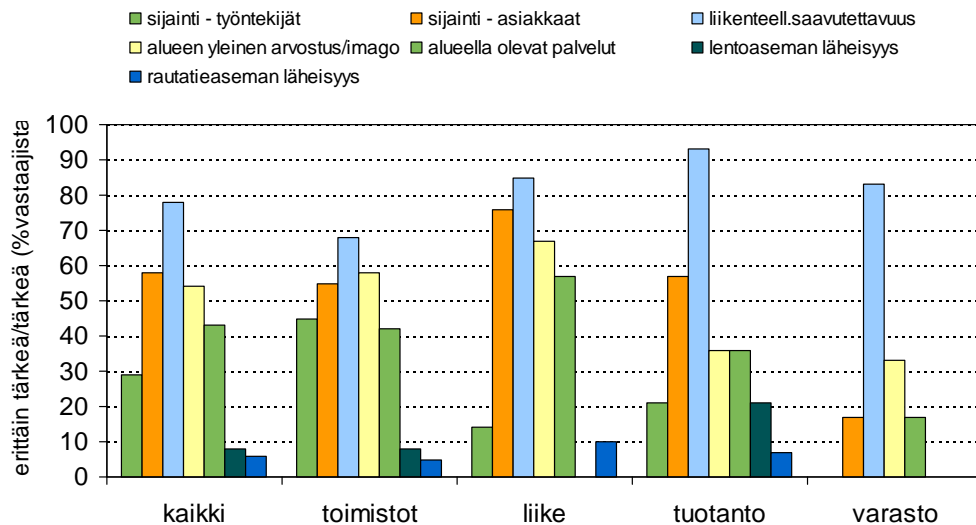
Tilaan liittyvistä tekijöistä tilakustannukset/hinta on tilankäyttäjien mielestä merkittävin tekijä tilapäätöksiä tehtäessä. Kyseinen tekijä on kaiken kaikkiaan tärkein tilaan liittyviä päätöksiä ohjaava tekijä. Myös ilmanvaihto/jäähdytys, tietoverkot, tilatehokkuus ja valaistusolosuhteet nousivat merkittäviksi tekijöiksi. Tilankäyttäjät painottavat ehkä yllättäväinkin vähän tilan uutuutta/saneerausta tilapäätöksissään. Osittain tähän tulokseen voi vaikuttaa myös barometrin vastaajien yritysten pieni koko. Toimistokäyttäjille tilan ominaisuudet –kuten tilatehokkuus, valaistusolosuhteet ja tietoverkot - ovat merkittäviä tekijöitä.



Kuvio 3.3 Käyttäjien näkemys tilaan liittyvien tekijöiden merkityksestä tilavalinnoissa

Lähde: KTI & Catella – alueellinen käyttäjäkysely

Alueeseen liittyvistä tekijöistä selvästi tärkeimmäksi osoittautui liikenteellinen saavutettavuus kaikkien tilatyypin näkökulmasta. Myös alueen yleinen arvostus/imago sekä asiakkaiden sijainti ovat tärkeitä etenkin liiketilojen käyttäjille. Lento- ja rautatieaseman läheisyyttä käyttäjät eivät pitäneet tärkeänä tehtäessä tilapäätöksiä, joten hyvällä liikenteellisellä saavutettavuudella viitataan nimenomaan tieliikenteeseen.



Kuvio 3.4 Käyttäjien näkemys alueeseen liittyvien tekijöiden merkityksestä tilavalinnoissa
Lähde: KTI & Catella – alueellinen käyttäjäkysely

4 TOIMITILAMARKKINOIDEN TARJONTA

4.1 Toimitilakanta

Olemassa oleva toimitilakanta muodostaa toimitilamarkkinoiden tarjonnan perustan. Tarjonta sopeutuu kysynnän muutoksiin lähinnä uudistuotannon kautta. Rakennusprosessien pitkän aikataulun vuoksi tarjonnan sopeutuminen kysyntään on toimitilamarkkinoilla hidasta, mikä on osasyynä kiinteistömarkkinoiden tyypillisesti jyrkille suhdannevaihteluille. Uudistuotannon lisäksi tilakanta kehittyy myös peruskorjausten kautta, joihin saattaa joskus liittyä myös käyttötarkoituksen muutoksia. Tällöin tilatyypin väliset suhteet ainakin osamarkkinatasolla muuttuvat. Kokonaistilakanta pienenee poistuman kautta, mutta tämä osuus on tyypillisesti varsin pieni.

Oulun alueella on merkittävä toimitilakanta, joka heijastaa Oulun suurta merkitystä pohjoisen Suomen keskipisteenä. Etenkin toimistotilaa Oulun seudulla on varsin runsaasti verrattuna muihin vastaavankokoisiin kaupunkeihin, sillä esimerkiksi Jyväskylässä ja Kuopiossa toimistoja on parisataa tuhatta neliötä vähemmän kuin Oulussa. Toimitilakanta keskittyy voimakkaasti Oulun kaupungin alueelle. Tosin teollisuus- ja varastorakennuksia on kohtalaisen paljon myös Haukiputaan ja Kempeleen alueilla. Liike- ja toimistorakennusten osalta Kempeleen tilakanta on

seudun kunnista toiseksi suurin. Alla olevaan taulukkoon 4.1 on koottu tilakantatiedot Oulun seudun kunnissa. Liitteessä 2 löytyy yksityiskohtaisempi taulukko, jossa tilakanta on jaoteltu myös rakennusvuoden mukaan.

Tilatyppi	Oulu	Oulunsalo	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka	Oulun seutu
Liikerakennukset	659 567	16 924	44 173	63 422	21 627	21 919	827 632
Toimistorakennukset	543 008	22 562	16 927	40 366	4 545	5 307	632 715
Teollisuus-varastorakennukset	1 139 425	27 617	129 524	94 858	35 354	22 234	1 449 012
Kaikki yhteensä	2 342 000	67 103	190 624	198 646	61 526	49 460	2 909 359

Taulukko 4.1 Oulun seudun toimitilarakennuskanta 31.12.2008, m²

Lähde: Tilastokeskus

4.2 Oulun seudun alueelliset osamarkkinat

Toimitilamarkkinat jakautuvat alueellisiin osamarkkinoihin, joiden tilakanta ja kehitys voivat poiketa toisistaan varsin runsaasti. Alueiden kehitys ja erikoistuminen tiettyihin tilatyyppeihin heijastuu kysynnän rakenteeseen. Tämän johdosta toimitilamarkkinoita analysoivan tulisi tuntea varsin tarkoin kiinnostuksensa kohteena oleva osamarkkina sekä sen kehityksen ajurit. Tyypillisesti toimitilamarkkinat jaetaan osamarkkinoihin ensisijaisesti sijainnin (esimerkiksi Oulun keskusta – Linnanmaa - Kontinkangas) ja toisaalta kiinteistötyypin (toimistot – liiketilat – teollisuustilat - varastot) mukaan. Eri sijainnit houkuttelevat tyypillisesti eri tilatyyppeiden käyttäjiä, jolloin niiden kehitystä ohjaavat erilaiset taloudelliset muuttujat. Sama sijainti voi olla teollisuutta varten erinomainen, mutta toimistokäytössä ainoastaan tyydyttävä tai jopa heikko.

4.2.1 Toimisto-osamarkkinat

Oulun toimistomarkkinoiden ydin on kaupungin keskusta, mutta keskustan merkitys ei ole niin suuri kuin useimmissa muissa kasvukeskuksissa, sillä merkittäviä toimistokeskittymiä ovat myös Linnanmaan teknologiakylä ja keskustan tuntumassa sijaitseva Peltola-Kontinkangas. Technopoliksen uudiskohteen valmistuminen keskustaan vuonna 2006 lisäsi hieman keskustan merkitystä.

Toimistotilakanta on kirjavaa keskustassa ja Linnanmaalla. Keskustassa on runsaasti toimistotiloja vanhoissa kiinteistöissä, joissa talotekniikka on vaatimatonta. Toisaalta keskustasta löytyy myös muutamia saneerattuja ja uusia rakennuksia, joissa laatutaso vastaa nykyajan vaatimuksia. Linnanmaalla vanhimmat toimistorakennukset ovat vaatimattomia 1980-luvulla rakennettuja rivitaloja ja uusimmat viimeksi kuluneen 10 vuoden aikana rakennettuja toimisto-/tuotekehitystaloja. Peltolan ja Kontinkankaan alueella on laadukkaita 2000-luvulla rakennettuja toimistokerrostaloja.

Kehyskuntien merkitys toimisto-osamarkkinana on vähäinen, lukuun ottamatta lentokentäntien vartta, jossa on Pilot Business Park, CCC:n toimitalo ja muutama tuotantorakennuksen yhteydessä oleva suuri toimisto-osa.

4.2.2 Liiketilaosamarkkinat

Ydinkeskustan merkitys on liiketilamarkkinoilla suuri. Ydinkeskusta Oulussa on tosin suppea, käsittäen vain muutaman korttelin kävelykadun tuntumassa. Varsinaisia kauppakeskuksia keskustassa ei ole lukuun ottamatta pientä Galleria kauppakeskusta, City-taloa ja Stockmannin korttelia, josta suurimman osan vie Stockmannin tavaratalo. Keskustan kehittäminen näytti jo olevan hyvässä vauhdissa, kun yhdessä ydinkortteleiden kaavamuuotosten kanssa valmisteltiin maanalaisen paikoitustilan, eli ns. Kallioparkin rakentamista. Nyt näyttää kuitenkin siltä, että Kallioparkki ei toteudu, sillä se on poistettu kaupungin ensi vuoden talousarviosta. Tämä hidastaa kaavamuuotosten valmistumista ja saattaa pysäyttää keskustan kehittymisen vuosikausiksi.

Merkittäviä liiketilaosamarkkinoita on viime aikoina rakentunut ja on rakenteilla myös keskustan ulkopuolelle. Vanhin tällainen keskittymä Oulun seudulla on Kempeleessä sijaitseva kauppakeskus Zeppelin, jonka laajentamisesta on tehty päätös. Myös Zeppelinin viereen toiselle puolelle moottoritietä rakentunut palvelualue lisää osaltaan alueen vetovoimaa. Samoin tekee toteutuessaan kauppakeskus Zateelliitti, joka on vielä suunnitteluasteella. Kempeleen ja Oulun välille Kaakkuriin on rakentunut hiljattain kauppakeskittymä, jossa on Citymarket ja Kaakkurinkulman retail park. Lisäksi alueella on Bauhaus ja lähellä Vasaraperän alueella muuta tilaa vievää kauppaa, kuten autoliikkeitä. Automarketteja on lisäksi Raksilassa ja Linnanmaalla. Tilaa vievän kaupan ja erikoistavarakaupan keskittymänä voidaan pitää myös keskustan eteläpuolella olevaa Limingantullin-Äimäraution aluetta, johon liittyy rautatien ylitse kulkevan Joutsensillan välityksellä Karjasillan alue, jossa on myös tilaa vievää kauppaa, mm. huonekaluliikkeitä. Limingantullissa ja Äimärautiolla on autoliikkeitä, huonekaluliikkeitä, kodinkoneliikkeitä, muuta tilaa vievää kauppaa sekä Prismamarket ja Kärkkäisen tavaratalo.

Ritaharju kaupungin pohjoisosassa on seuraavaksi rakentuva kauppakeskittymä tilaa vievälle kaupalle. Alueella on jo Masku-kiinteistöjen liikerakennus, jossa toimii kolme huonekaluliikettä ja osa tiloista on tyhjillään. Suuren noin 100 000 m²:n kauppakeskuksen rakentamisesta Ritaharjuun on tehty päätös ja hankkeen toteuttaa työeläkeyhtiö Varma. Keskukseen tulee kaksi hypermarkettia, rautakauppa ja erikoistavarakauppoja. Alustava kustannusarvio on 180 miljoonaa euroa.

Lisäksi Kiiminkiin Oulun kaupungin rajalle on suunniteltu runsaan 100 000 m²:n laajuista Ideaparkkia, mutta lopullista rakentamispäätöstä ei ole tehty ja hankkeen aikataulusta ei ole sovittu. Limingan kunta ja YIT suunnittelevat Tupoksen ABC-aseman vierelle noin 10 000 m² laajuista liikenteeseen tukeutuvaa palvelukeskittymää, johon tulee erikoistavarakauppoja.

4.2.3 Tuotannolliset ja varastotilat

Tuotannon ja logistiikan tilat ovat keskittyneet Oulussa Limingantullin-Äimäraution ja Ruskon-Takalaanilan alueille. Limingantulli on saanut jatkuvasti enemmän kaupallista luonnetta viimeksi kuluneen kymmenen vuoden aikana, mutta Äimärautiolle on rakennettu logistiikkatilaa kuluvalla vuosikymmenellä. Ruskon alue on perinteinen teollisuusalue, joka on jatkuvasti kasvattanut merkitystään tuotanto- ja

logistiikkakeskittymänä. Takalaanila on kasvamassa Ruskon suuralueen yhteyteen, sillä Takalaanilan pohjoisosaan on kaavoitettu uutta tonttimaata ja alueen katuverkosto ja kunnallistekniikka on juuri valmistunut. Alueelle valmistui kesällä 2009 uusi 20.000 m²:n postikeskus.

Pienempiä tuotannon ja logistiikan keskittymiä on Oulussa Maikkulassa sekä Toppilassa ja Alppilassa. Kaksi viimeksi mainittua ovat perinteisiä pienteollisuuden alueita, joiden merkitys on viime aikoina selvästi vähentynyt ja alueille on rakennettu runsaasti uusia asuntoja entisille teollisuusalueille. Maikkulan yrityskylässä ja Talonpojanjankankaalla on pienyrityksiä ja jonkin verran tilaa vievän kaupan liikkeitä.

Oulun kehyskunnissa on muutama pienempi teollisuusalue, joissa on lähinnä pieniä teollisuus- ja varastohalleja. Näitä ovat Haukiputaan Holstinmäki, Kempeleen Hakamaa-Paituri-alue ja Kiimingin yrityspuisto. Lisäksi Lentokentäntien varrella Kempeleen ja Oulunsalon kuntien alueella on merkittäviä tuotantorakennuksia. Lentokentäntien varrella on parin viime vuoden aikana vapautunut runsaasti hallitiloja PKC-Group Oyj:n ja Elektrobitt Oyj:n supistettua toimintojaan.

4.2.4 Alueelliset osamarkkinat

Catellan ja KTI:n kehityshankkeen alkuvaiheessa määritettiin yhteistyössä hankkeeseen osallistuvien organisaatioiden kanssa seudun merkittävimmät toimitila-alueet. Näiltä alueilta tuotettiin hankkeen osallistujille yksityiskohtaiset alueen tilakantaa, markkinaosapuolia ja tunnuslukuja kuvaavat osamarkkinakohtaiset analyysit. Hankkeessa tunnistetut, seudun keskeisimmät toimitila-alueet on esitetty liitteessä 3 olevissa kartoissa. Nämä alueet ovat:

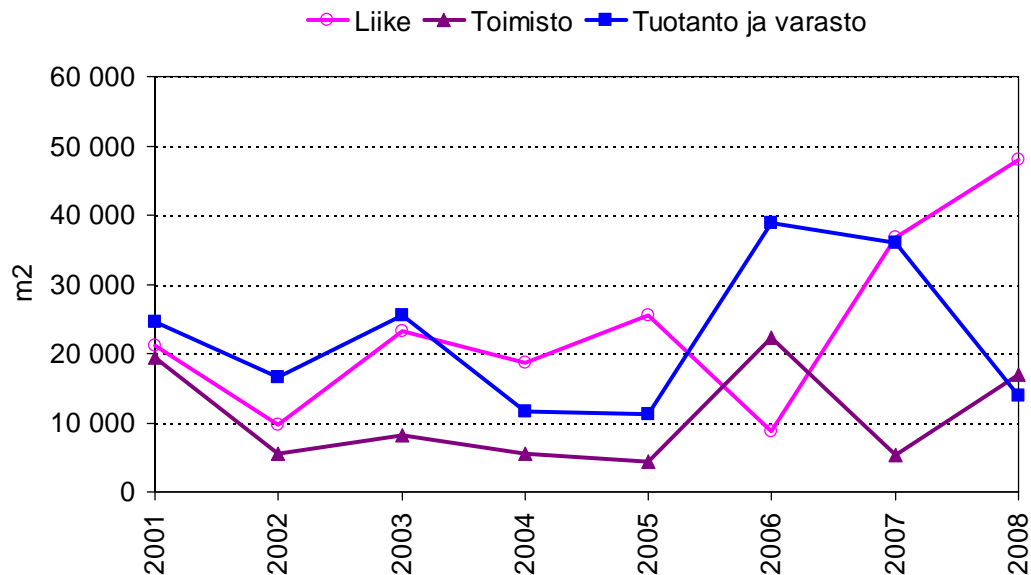
Oulun keskusta	Kiiminki, Välikylä
Limingantulli / Äimärautio / Karjasilta	Maikkula
Toppila / Alppila / Välivainio	Kaakkuri / Vasaraperä
Rusko / Laanila / Takalaanila	Lentokentäntien varsi
Kontinkangas / Peltola	Kempele, Hakamaa / Paituri
Linnanmaa Teknologia kylä	Haukipudas, Holstinmäki
Ritaharju	Kempele, Zeppelin / Zateelliitti
Liminka, keskusta / Liminganportti / Tupos	

4.3 Uudistuotanto

Uudistuotannon määrät ovat vaihdelleet tilatyypistä riippuen runsaasti Oulun seudulla. Liiketilarakentamisessa näkyvät lievinä piikkeinä vuonna 2001 valmistunut Limingantullin Prisma, vuonna 2003 valmistunut Kaakkurin Citymarket ja vuonna 2005 valmistunut Oulunsalon kauppakeskus Kapteeni. Näinä kaikkina vuosina valmistui liiketilaa yli 20 000 m². Myös vuonna 2004 valmistui lähes 19 000 m² liiketilaa. Tällöin valmistui mm. Kempeleeseen noin 4 500 m² liiketilaa (mm. Bilteman myymälä). Vuosina 2002 ja 2006 volyyymi on ollut alle 10.000 m². Vuosina 2007 ja 2008 valmistui liiketilaa selvästi enemmän kuin aikaisempina vuosina. Tuolloin valmistui tilaa vievän kaupan tiloja eri puolille Oulua. Merkittävimpinä kohteina olivat Bauhaus ja Kaakkurinkulman retail park Kaakkurissa ja Maskun kalustetalo Ritaharjussa.

Toimistotilarakentaminen on ollut vilkkainta vuosina 2001, 2006 ja 2008. Vuonna 2006 valmistui vajaat 22 000 m² uutta toimistoa, vuonna 2001 yli 19 000 m² ja vuonna 2008 lähes 17 000 m². Vuonna 2001 valmistui Nokian toimitalo Peltolaan. Vuonna 2006 valmistui Technopolis Oyj:n keskustan ja Kontinkankaan toimistot ja Verotoimiston talo keskustassa. Vuonna 2008 valmistui keskustassa Diakonissalaitoksen uudisrakennus ja kaupungin virastotalo. Muina vuosina toimistotilaa on valmistunut selvästi alle 10 000 m² vuosittain.

Teollisuustilojen osalla vilkkain rakentamisvaihe oli 1990-luvun lopulla, kun rakennettiin mm. Ruskoon muutamia suuria korkean teknologian tuotantohalleja. Kuluvan vuosikymmenen alun IT-taantumana jälkeen rakentaminen on ollut laimeaa ja vain vuodet 2006 ja 2007 erottuvat huippuina. Tällöin hallitilaa rakennettiin vajaat 40 000 m² vuodessa. Muutoin rakentamisvolyymi on ollut noin 11 000 – 25 500 m² vuosittain.



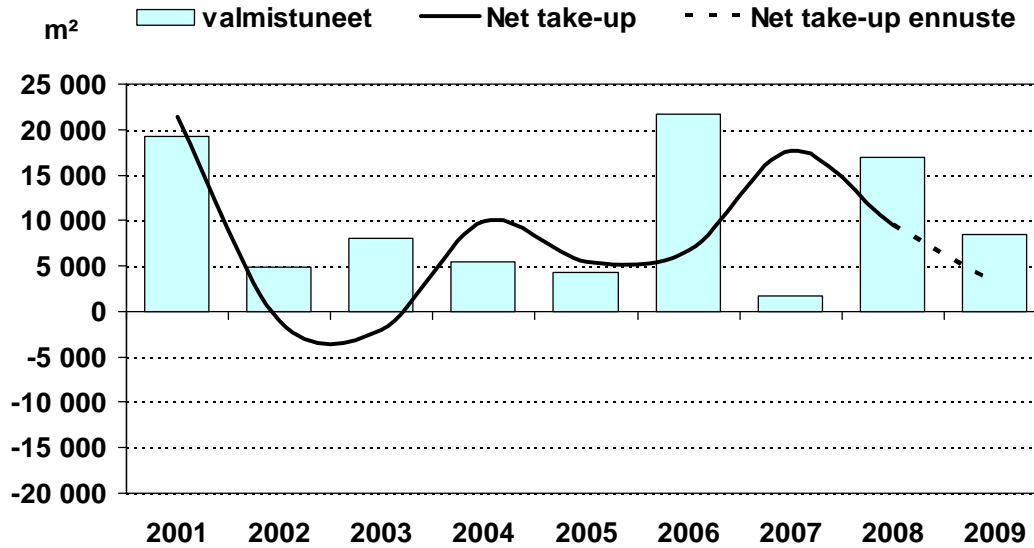
Kuvio 4.1 Uudistuotanto ja laajennukset Oulun seudulla 2001 – 2008
Lähde: Tilastokeskus

Oulun seudulla on suunnitteilla useita merkittäviä liikerakennuksia, mutta vallitseva talouden taantuma hidastaa useimpien liikkeellelähtöä. Myös toimisto- ja tuotantotilojen uudisrakentaminen lienee vähäistä lähivuosina, sillä kummankin tilatyyppin vajaakäyttöasteet ovat kasvussa. Liitteessä 1 on esitetty listaus merkittävistä suunnitteilla ja rakenteilla olevista hankkeista Oulun seudulla.

4.4 Nettokäyttöönotto

Nettokäyttöönotto on tilamarkkinoiden kysyntä-tarjontatilannetta kuvaava tunnusluku, joka kuvaa käytössä olevien tilojen määrän kehitystä. Nettokäyttöönotto muodostuu tilakannan ja käyttöasteen muutosten yhteisvaikutuksesta ja sitä kuvataan yleensä neliömääräisenä suureena. Kun nettokäyttöönotto on positiivinen, markkinoilla käytössä olevien tilojen kokonaismäärä on lisääntynyt ja vastaavasti

nettokäyttöönoton ollessa negatiivinen on tilankäyttö markkinoilla vähentynyt. Käsillä olevassa tutkimuksessa on käytetty aineistona toimistotilojen nettokäyttöönottilastoja, koska toimistotilojen kysynnän ja tarjonnan muutokset kuvaavat parhaiten työpaikkaintensiivisten alojen tilantarpeiden kehitystä.



Kuvio 4.2 Toimistotilojen nettokäyttöönotto ja rakentaminen Oulun kaupungissa
Lähde: Catella ja Tilastokeskus

Oulun toimistojen nettokäyttöönotto on vaihdellut suuresti kuluvalle vuosikymmenellä. Vuosikymmenen alun IT-alan taantuman seurauksena nettokäyttöönotto oli negatiivinen vuosina 2002 ja 2003. Vuonna 2001 IT-alan notkahdus ei vielä näkynyt Oulun toimistomarkkinassa, vaikka esimerkiksi Tampereen ja Jyväskylän toimistojen nettokäyttöönotto oli negatiivinen jo tuolloin. Vuodet 2004 ja 2005 olivat vilkkaan kysynnän aikaa, ja kun samaan aikaan valmistui uutta toimistotilaa varsin vähän, kääntyi nettokäyttöönotto positiiviseksi ja tyhjien tilojen määrä väheni. Vuonna 2006 valmistui lähes 22 000 m² uutta toimistotilaa ja samana vuonna vapaan toimistotilan määrä kasvoi noin 15 000 m²:llä. Vuonna 2007 vuokrausmarkkinat toimivat vilkkaasti ja vuoden aikana vajaakäyttöaste laski selvästi. Kun samaan aikaan valmistui erittäin vähän toimistotilaa, nousi nettokäyttöönotto korkeaksi – kääntyen seuraavana vuonna jälleen laskuun. Laskutrendi näyttää jatkuvan myös kuluvan vuoden aikana, sillä toimistotilatarjonnan oletetaan kasvavan. Nettokäyttöönotto vaikuttaa kuitenkin pysyvän vielä positiivisena.

5 TOIMITILAMARKKINOIDEN TUNNUSLUVUT

Toimitilamarkkinoilta voidaan tunnistaa monia tunnuslukuja, joiden avulla pystytään hahmottamaan edellisissä luvuissa käsiteltyjä ilmiöitä konkreettisella tavalla. Keskeisiä kiinteistösiirtomarkkinoiden tunnuslukuja ovat etenkin kiinteistöjen tuotot, tuottovaatimukset, arvot, kauppahinnat ja transaktiovolyymit. Vuokramarkkinoita kuvaavia keskeisiä tunnuslukuja ovat etenkin vuokratasot, kustannukset, vajaakäyttö sekä edellisessä luvussa käsitelty nettokäyttöönotto, jotka kuvaavat tilakäytön ja tilatarjonnan välistä tasapainoa ja sen kehitystä.

Tunnuslukujen tarkasteleminen pelkästään absoluuttisten numeroiden tasolla ei ole riittävä tapa tarkastella toimitilamarkkinoita. Tärkeää on tarkastella tunnuslukujen kehitystä yli ajan eli muutoksen suuntia ja voimakkuutta. Tunnuslukujen havainnollisuutta lisää myös niiden vertailu relevantteihin vertailuryhmiin. Lisäksi on muistettava, että jokainen kiinteistö on ainutlaatuinen, eli vertailuissa on aina syytä huomioida tarkastelun kohteena olevien kiinteistöjen erityispiirteet.

5.1 Markkinatransaktiot ja volyymi

Kaupankäynti suomalaisilla toimitilamarkkinoilla on vilkastunut tämän vuosikymmenen aikana. Tähän on vaikuttanut toimitilamarkkinoidemme kansainvälistyminen ja ammattimaistuminen. Ensimmäiset ulkomaiset sijoittajat saapuivat Suomeen 1990-luvun loppupuolella, mutta vasta viimeisten viiden vuoden aikana ulkomaisten kiinteistösiirtäjien määrä on kasvanut maassamme voimakkaasti. Suomeen on rantautunut jo noin 80 ulkomaista kiinteistösiirtäjää. Näistä osa on tosin jo poistunutkin markkinoiltamme - ainakin väliaikaisesti. Suuri osa ulkomaisista sijoittajista on kuitenkin pitkän tähtäimen sijoitusstrategialla liikkeellä, joten ei ole perusteltua ajatella, että ulkomaiset sijoittajat olisivat saapuneet Suomeen vain nousukauden tarjoamien nopeiden arvonnousutuottojen houkuttelemisena. Ennemmin moni sijoittaja on ottanut Suomen kiinteäksi osaksi kansainvälisen kiinteistöportfolionsa allokaatiota. Viimeisten viiden vuoden aikana on maahamme syntynyt myös useita uusia kotimaisia kiinteistörahastoja, jotka ovat houkutteleet sijoittajia – mm. kotimaisia instituutioita – tarjoten vaihtoehtoa suoralle kiinteistösiirtämiselle. Nämä rahastot (mm. CapManin ja Aberdeenin kiinteistösiirtorahastot) ovat kasvattaneet portfolioitaan voimakkaasti viime vuosina.

Tämän kehityksen ansiosta toimitilamarkkinoiden kaupankäyntivolyyymi nousi voimakkaasti muutamien viime vuosien aikana. Vuosikymmenen alussa vuotuinen volyyymi liikkui kahden-kolmen miljardin euron paikkeilla, mutta vuosina 2006 ja 2007 kirjattiin yli viiden miljardin euron vuotuiset transaktiovolyymit. Vielä vuoden 2008 alussa nähtiin useita suuria kauppvoja, ja alkuvuodesta tehtyjen kauppvojen ansiosta viime vuoden volyyymi ylsikin vielä 4,1 miljardiin euroon.

Tilanne muuttui voimakkaasti talouden taantumisen iskiessä vuoden 2008 alkupuolella. Kaupankäynti hiipui voimakkaasti johtuen mm. velkarahoituksen kallistumisesta ja ylipäänsä rahoituksen saatavuuden huomattavasta vaikeutumisesta sekä ostajien ja myyjien hintanäkemyksen suurista eroista. Viimeiset puolitoista vuotta toimitilamarkkinoilla ollaan eletty varsin hiljaisen kaupankäynnin aikaa ja vuoden

2009 transaktiovolyymi tulee jäämään huomattavasti edellisvuosien alapuolelle. Alustavien tilastojen mukaan koko kuluvan vuoden kaupankäyntivolyymi oli joulukuun alussa vain noin 1,3 miljardin tasolla.

On kuitenkin odotettavissa, että tämän vuoden notkahdus kiinteistökaupankäynnissä on vain taantumasta aiheutunut poikkeus, ja tulevina vuosina näemme jälleen selvästi korkeampia volyymilukuja. Odotukset kaupankäynnin uudesta piristymisestä ovat vahvistuneet kuluvana syksynä rahoitusmarkkinoiden vakaantumisen ja tuottovaatimusten nousun hidastumisen myötä.

Maamme sisällä pääkaupunkiseutu on selvästi vilkkain alue kiinteistökauppojen saralla, ja seuraavaksi eniten kauppoja on viime vuosina tehty Tampereen ja Turun seuduilla. Oulun seudulla nähtiin etenkin vuosina 2007 ja 2008 useita toimitilakauppoja. Catellan tilastojen mukaan vuoden Oulun transaktiovolyymi oli vuonna 2007 yli 170 miljoonaa euroa ja myös vuonna 2008 yli 140 miljoonaa euroa. Kauppoja on nähty kaikissa pääkiinteistötyypeissä. Ulkomaisten ostajien osuus Oulun seudun kauppavolyymista oli vuonna 2007 noin 65 % ja vuonna 2008 noin 20 %. Ensimmäiset ulkomaiset sijoittajat saapuivat Oulun markkinoille muutama vuosi sitten. Tällä hetkellä ulkomaisessa omistuksessa on mm. Oulun Stockmann ja Koy Pekurinkulman keskeinen liikekiinteistö sekä Oulunsalossa Pilot Business Parkin 1-talo ja entinen Elektrobit Oyj:n rakennus.

Oulun seutu on kiinnostanut varsin laajaa sijoittajajoukkoa, sillä kiinteistöjä ovat hankkineet kiinteistörahastot, institutionaaliset sijoittajat, yksityiset sijoittajat sekä kotimaiset ja ulkomaiset kiinteistösijoitusyhtiöt. Toimijoista aktiivisimpia ovat olleet etenkin Aberdeen Property Investorsin hallinnoimat kiinteistörahastot, jotka ovat ostaneet useita kohteita Oulun seudulta viime vuosien aikana. Aberdeenin rahastojen haltuun ovat siirtyneet mm. Kauppakeskus Kapteeni Oulunsalossa ja Nokia Siemensen suuri logistiikkakiinteistö Limingantullin alueella.

Tänä vuonna Oulun transaktiomarkkina on ollut varsin hiljainen, sillä vain pari kauppaa on saatettu päätökseen. Oulun seudun alueen kiinteistöalan asiantuntijoille suunnatun toimitilabarometrin (toteutettu loka-marraskuussa 2009) mukaan toimitilakauppojen kokonaisvolyymien odotetaan seuraavan puolen vuoden aikana hieman kasvavan Oulussa, mutta laskevan selkeästi Oulun lähikunnissa. Suhteessa muuhun Suomeen Oulun seudun kaupankäyntivolyymien uskotaan pysyvän entisellä tasolla, eli Oulun kiinteistömarkkina säilyttäneen asemansa yhtenä maamme houkuttelevista markkina-alueista myös tässä suhteessa.

KOHDE	TYYPPI	AIKA	ALA [m ²]	HINTA [M€]	OSTAJA	MYYJÄ
Jääsalontie 12	liike	2009 / Q3	1 100	n/a	yksityinen yritys	yksityinen yritys
Kirkkokatu 6 (osana portfoliota)	toimisto, liike	2009 / Q3	4 124	n/a	ANL Kiinteistöt 1 Ky	Trackside Holding
Kirkkokatu 6 (osana portfoliota)	toimisto, liike	2009 / Q2	4 124	n/a	Trackside Holding	Landic Property
Kaakkurinkulma	liike	2008 / Q4	14 500	27	Varma	Lemminkäinen konserni
Koy Pekurinkulma	liike	2008 / Q3	4 000	18,7	Redevco	Oulun Osuuspankki
Toimisto- / teollisuuskiinteistö, Automaatitietie, Oulunsalo	toimisto, teollisuus	2008 / Q3	13 000	7,9	RL-Nordic Oy	Elektrobit Oyj
Koy Oulunsalon Aeroportti	toimisto	2008 / Q1	5 407	n/a	Aberdeen Property Fund Finland I Ky	Oulunsalon Kehitysytio Oy
Kirkkokatu 6	toimisto, liike	2007 / Q4	4 124	13,2	Landic Property	yksityinen sijoittaja
Tutkijantien kiinteistöt	toimisto, teollisuus	2007 / Q4	n/a	16,4	Foriva Oy	Elektrobit Corporation
Alasintie 3-7	logistiikka	2007 / Q4	10 500	n/a	Sponda Oyj	Itella Oyj
Konetie 33	teollisuus	2007 / Q3	2 915	n/a	Aberdeen Property Fund Finland I Ky	Kiinteistö Oy Ramaster
Konetie 33	teollisuus	2007 / Q3	7 000	n/a	Aberdeen Property Fund Finland I Ky	yksityinen sijoittaja
Logistiikkakiinteistö, Limingantulli	logistiikka	2007 / Q3	18 000	n/a	Aberdeen Real Estate Fund Finland	Nokia Siemens Networks Asset Management Oy
Kauppakeskus Kapteeni, Oulunsalo	liike	2007 / Q3	4 500	n/a	Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky	yksityinen sijoittaja
Oulun Stockmann (osana portfoliota)	liike	2007 / Q2	n. 22 000	n/a	ING REIM	Doughty Hanson & Co Real Estate Fund

Taulukko 5.1 Esimerkkejä Oulun seudun toimitilakaupoista vuosina 2007-2009

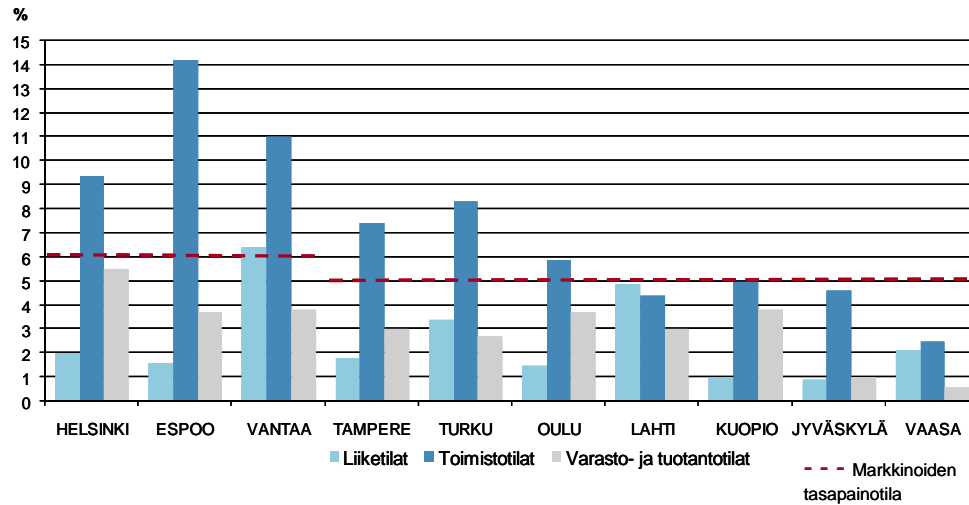
Lähde: KTI, Catella

5.2 Tyhjät tilat ja vajaakäyttö

Lähes kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa liike- sekä tuotanto- ja varastotilojen käyttöasteet ovat viime vuodet pysyneet hyvällä tasolla. Toimistojen vajaakäytössä taas on suurempia eroja kaupunkien välillä. Myös Oulun toimistojen vajaakäyttö on muiden suurten kaupunkien tapaan muita tilatyyppejä korkeammalla tasolla. Verrattaessa toimistojen vajaakäyttöä muihin kaupunkiin huomataan, että kaikissa Oulua suuremmissa kaupungeissa vajaakäyttöaste on suurempi ja pienemmissä kaupungeissa pienempi kuin Oulussa.

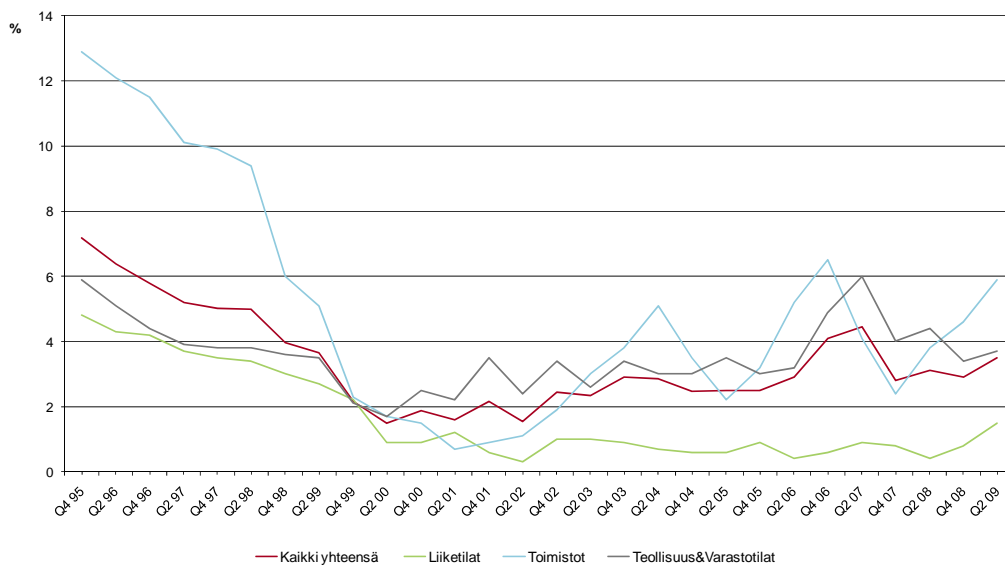
Liiketiloista on Oulussa ollut koko kuluvan vuosikymmenen ajan krooninen pula. Vajaakäyttöaste on pysytellyt jatkuvasti alle prosentin tasolla. Viime talvena tarjonta kuitenkin kääntyi nousuun ja tällä hetkellä liiketilojen vajaakäyttöaste on hieman päälle prosentin, mikä kuvaa edelleen selvää niukkuutta. Merkillepantavaa tämän hetken tilanteessa on kuitenkin se, että nyt on keskustankin alueella muutama vaihtoehto tarjolla tilantarvitsijoille. Tilanne on kuitenkin edelleen se, että kävelykadun parhailla paikoilla tiloja ei ole tarjolla.

Vajaakäyttöasteet (%) Suomessa Q2 2009



Kuvio 5.1 Vajaakäyttö Suomessa tilatyypeittäin, Q2 / 2009

Lähde: Catella



Kuvio 5.2 Vajaakäyttöasteiden kehitys Oulussa tilatyypeittäin Q4/1995 – Q2/2009

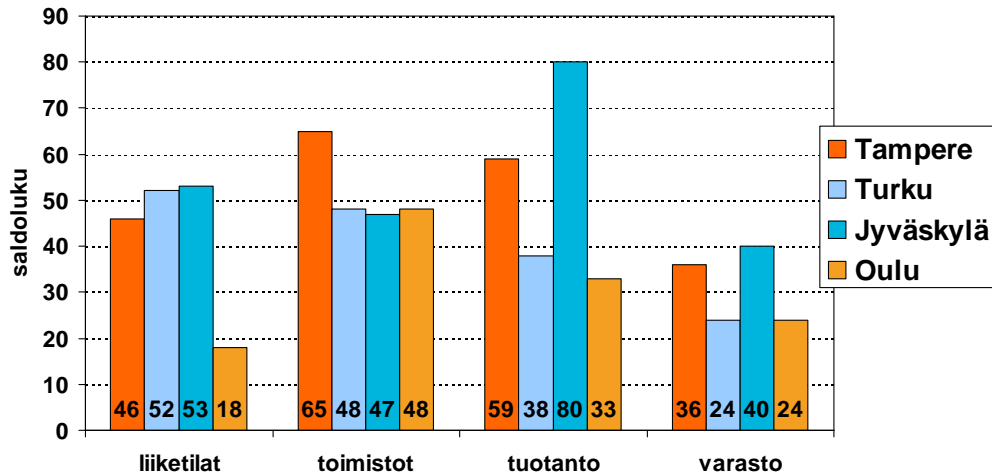
Lähde: Catella

Toimistotilojen vajaakäyttöaste kääntyi 1990-luvun puolen välin selvästi ylitarjontatilanteesta jyrkkään laskuun, jota kesti koko loppuvuosikymmenen ajan. Niukkuuden pohjat saavutettiin vuonna 2001, jolloin vajaakäyttöaste kävi yhden prosentin tasolla. Tämän jälkeen tilatarjonta alkoi kasvaa IT-alan taantuman myötä. Vajaakäyttöaste nousi noin viiden prosentin tasolle vuoteen 2004 mennessä, jonka jälkeen alkoi vajaakäyttöasteessa sahausliike. Vuonna 2007 vuokramarkkinat toimivat vielä varsin hyvin ja vuonna 2006 nähty vajaakäyttöpiikki kääntyi laskuun, jonka vuonna 2008 alkanut finanssikriisin puhkaisema lama kuitenkin taittoi.

Vuokraustoiminta on edelleen suhteellisen vilkasta, mutta markkinakuva on tällä hetkellä se, että yritykset etsivät pienempiä ja tehokkaampia tiloja ja tilatarjonta kasvaa. Voidaan ennustaa, että sama suuntaus jatkuu vielä ensi vuonnakin.

Tuotanto- ja varastotilojen käyttöaste oli varsin hyvä koko kuluvan vuosikymmenen alkupuoliskon ajan. Vajaakäyttöaste pysytteli tuolloin noin kolmen prosentin vaiheilla. Vuosikymmenen puolivälin jälkeen Oulussa vapautui pari suurta korkean teknologian tuotantorakennusta yritysten siirtäessä tuotantoaan halvempiin maihin. Kun samaan aikaan oli tyhjillään mittava lääketehdas Madekoskella, nousi vajaakäyttöaste noin kuuteen prosenttiin vuonna 2007. Vuoden loppuun mennessä vajaakäyttöaste laski neljään prosenttiin, kun mainittu lääketehdas myytiin Chempolis Oy:lle ja uusi kaapelitehdas Nestor Caples Oy aloitti Ruskossa. Tarjolla on kuitenkin edelleen muutama suuri hallikokonaisuus tyhjillään (mm. entinen postikeskus Limingantullissa). Suuria hallitiloja on tyhjillään myös ympäryskunnissa eli kysyntä ja tarjonta eivät ole tasapainossa. Pienten hallien markkinat toimivat normaalisti, mutta suurista on selvää ylitarjontaa.

Asiantuntijoille suunnatun toimitilabarometrikyselyn mukaan vajaakäytön odotetaan kasvavan kaikissa tilatyypeissä ja kaikissa kasvukeskuksissa. Oulun seudulla suurinta vajaakäytön kasvua odotetaan toimistoihin ja pienintä liiketiloihin. Oulun seudun liiketilat erottautuvatkin selvästi kolmeen muuhun kasvukeskukseen (Tampere, Turku, Jyväskylä) verrattuna varsin maltillisella vajaakäytön kasvuodotuksella.



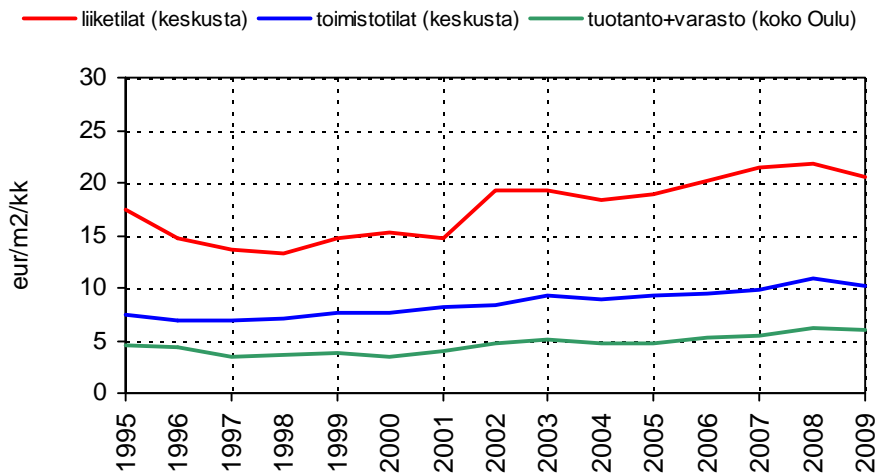
Kuvio 5.3 Asiantuntijoiden näkemys vajaakäytön kehityksestä Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Oulun seudulla seuraavan vuoden aikana, saldoluku²
Lähde: KTI & Catella – alueelliset toimitilabarometrit

² Saldoluku saadaan, kun vähennetään vajaakäytön nousuun uskovien määrästä laskuun uskovien vastaajien osuus. Jos saldoluku on positiivinen, suurempi osuus vastaajista uskoo vajaakäytön kasvavan. Jos taas saldoluku on negatiivinen, suurempi osuus vastaajista uskoo vajaakäytön laskevan.

5.3 Toimitilamarkkinoiden vuokrat

Toimitilojen vuokrat ovat kehittyneet 2000-luvulla Oulussa pääosin nousujohteisesti. Parhaiden, modernien toimistotilojen neliövuokrat liikkuvat lähellä 15 euroa. Liiketilojen prime-neliövuokrat Oulun keskustassa ovat 50-80 euron välillä, ja jopa ylikin mikrosijainnista ja tilan koosta riippuen. Heti ydinkeskustan ulkopuolelle mentäessä liiketilavuokrat laskevat voimakkaasti. Esimerkiksi Oulun seudun toimitilabarometrin vastauksissa Oulun keskustan liiketilan neliövuokraksi arvioitiin keskimäärin yli 60 euroa, mutta Limingantullin/Äimäraution/Karjasillan alueella vastausten keskiarvo oli 13,1 euroa. Liiketilojen vuokrien hajonta on suurta kaikissa suurissa kaupungeissa, eli sikäli Oulu ei ole poikkeus.

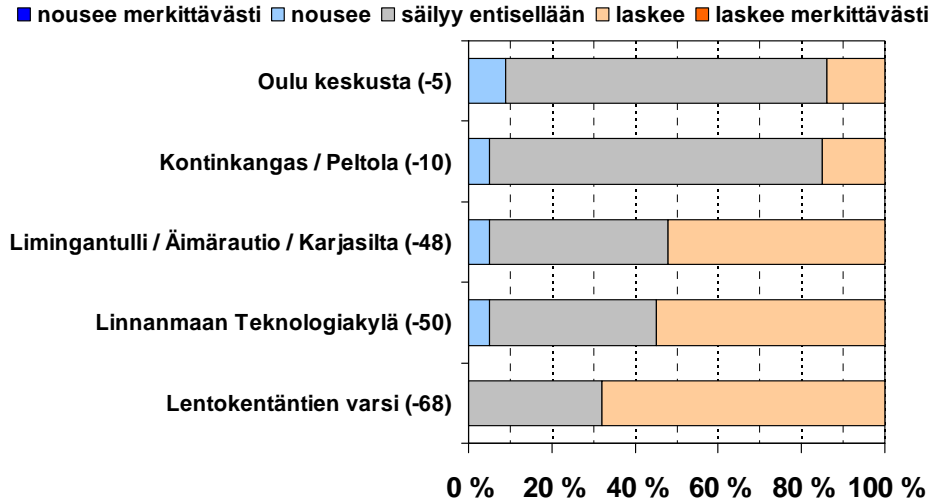
KTI kerää vuosittain vuokrasopimustietoja lähes sadalta yritykseltä ja yhteisöltä ympäri Suomea. KTI:n vuokratietokannassa ”vallitsevilla toimitilavuokrilla” tarkoitetaan tietyllä osamarkkinalla syyskuun alun tarkasteluhetkellä voimassa olevia kaikkia vuokrasopimuksia. Kaikissa tilatyypeissä neliövuokrien kehitys on ollut 2000-luvulla pääosin nousujohteista. Tunnuslukuja tulkitessa on syytä pitää mielessä, että liiketilojen ja toimistojen osalta luvut ovat laajan keskusta-alueen koko tilakannasta laskettuja keskimääräisiä neliövuokria. Prime-kohteiden uusien vuokrasopimusten neliövuokratasot ovat selvästi näitä keskiarvolukuja korkeampia.



Kuvio 5.4 Vallitsevien nimellisten toimitilavuokrien kehitys Oulussa tilatyypeittäin vuosina 1995-2009

Lähde: KTI

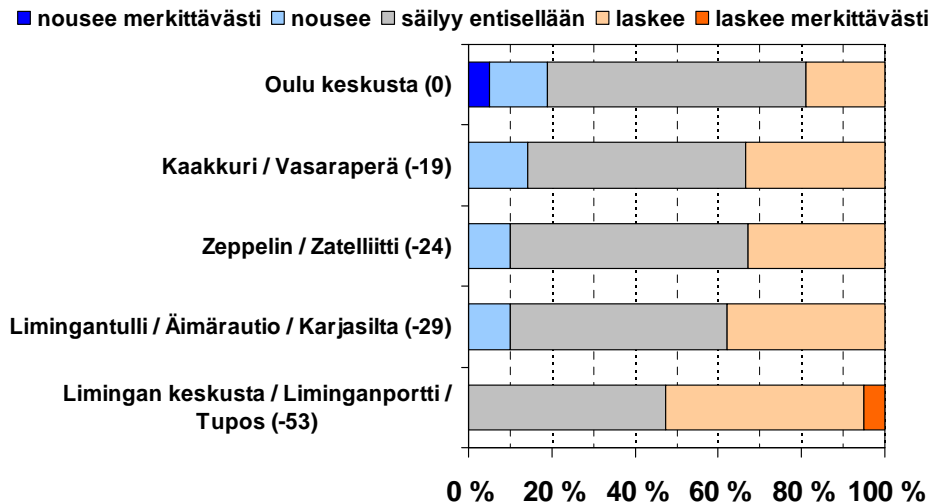
Oulun seudun toimitilabarometrissa alueellisista asiantuntijoilta kysyttiin näkemyksiä vuokrien kehityksestä eri osamarkkinoilla. Toimistovuokrien Oulun keskustan ja Kontinkangas/Peltolan alueen vuokrien uskotaan pitävän pintansa varsin hyvin vielä vuonna 2010. Kovimmat laskupaineet barometrin mukaan ovat Lentokentäntien varren toimisto-osamarkkinalla.



Kuvio 5.5 Asiantuntijoiden ennuste toimistotilojen vuokrien kehityksestä seuraavan vuoden aikana Oulun seudulla (suluissa saldoluku)

Lähde: KTI & Catella – alueellinen toimitilabarometri

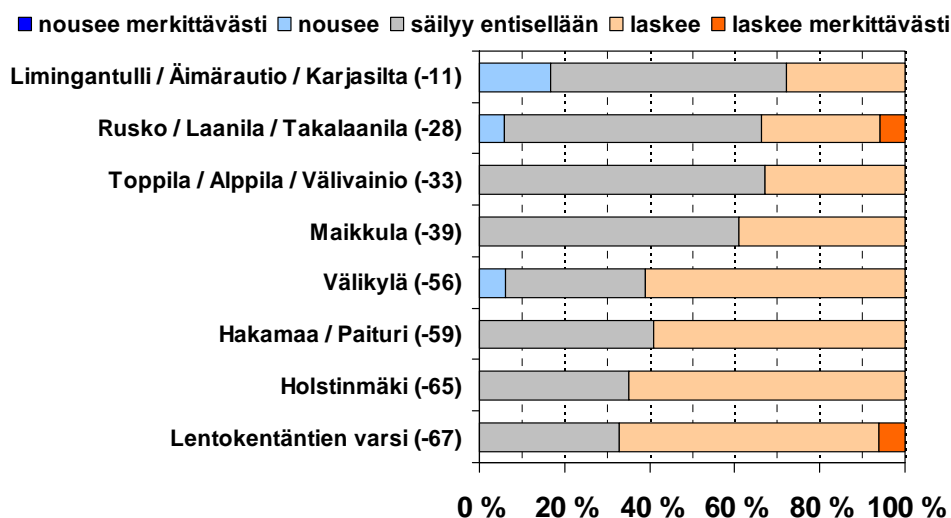
Liiketiloissa asiantuntijat uskovat Oulun keskustan vuokrien pysyvän entisellään, mutta muille osamarkkinoille odotetaan laskua vuodelle 2010. Eniten liiketilavuokrien odotetaan laskevan Limingan alueella, kun taas Kaakkurin/Vasaraperän alueelle odotetaan maltillisempaa laskua.



Kuvio 5.6 Asiantuntijoiden ennuste liiketilojen vuokrien kehityksestä seuraavan vuoden aikana Oulun seudulla (suluissa saldoluku)

Lähde: KTI & Catella – alueellinen toimitilabarometri

Tuotanto- ja varastotiloissa asiantuntijat uskovat Limingantulli/Äimärautio/Karjasillan alueen vuokrien pitävän vielä varsin hyvin pintansa. Suurinta laskua ennakoidaan Lentokentätien varren alueelle ja Holstinmäkeen.



Kuvio 5.7 Asiantuntijoiden ennuste tuotannollisten tilojen ja varastojen vuokrien kehityksestä seuraavan vuoden aikana Oulun seudulla (suluissa saldoluku)

Lähde: KTI & Catella – alueellinen toimitilabarometri

5.4 Kiinteistöjen kustannukset

Vuokratuottojen optimoimisen ohella on kiinteistönomistajien luonnollisesti kiinnitettävä huomioita myös kustannuksiin. Kiinteistöjen kustannukset voidaan karkealla tasolla jakaa suuriin kertaluontoisiin kuluihin (rakennus- ja korjauskustannukset) sekä käytön aikaisiin ylläpidon kustannuksiin.

Toimistokiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat KTI:n kustannustietokannasta laskettujen tunnuslukujen perusteella Oulussa keskimäärin hieman koko maan tason alapuolella. Vuoden 2008 toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan toimistokiinteistöjen kokonaiskulut koko maassa olivat 3,21 €/m²/kk, kun Oulussa vastaava luku oli 2,93 €/m²/kk. Muista tilatyypeistä kuin toimistoista ei vastaavaa vertailutietoa ole saatavilla. Toimistojenkin aineisto on tietokannassa suhteellisen vähäinen, joten kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä näistä luvuista ei kannata tehdä.

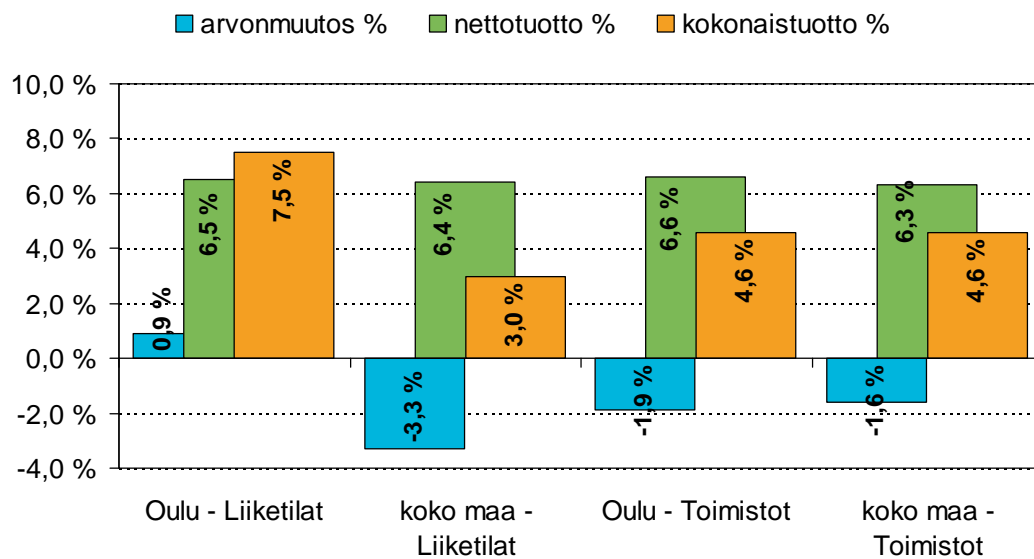
5.5 Kiinteistösijoitusten tuotot

Oulun seudun kiinteistösijoitukset ovat tuottaneet tällä vuosikymmenellä melko lailla koko maan keskiarvon mukaisesti. Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoja mittaavan KTI Kiinteistöindeksin mukaan Oulun kaupungin alueella sijaitsevien kiinteistöjen tuottotasot ovat vaihdelleet 3-12 prosentin välillä. Vuosina 2006 ja 2007 kokonaistuotot olivat niin Oulussa kuin koko maassakin 10 prosentin paremmalla puolella, mutta vuonna 2008 kokonaistuotot laskivat sekä Oulussa että koko maassa viiden prosentin paikkeille.

Kiinteistöindeksin laskennassa kokonaistuotot jaetaan vuotuisen nettotuottoon ja markkina-arvojen kehitystä kuvaavaan arvonmuutokseen. Näistä komponenteista arvonmuutos on yleensä selvästi volatiliimpi, ja aiheuttaa siten suurimman osan

kokonaistuottojen muutoksista. Oulussa viime vuoden 4,7 prosentin kokonaistuotto muodostui 6,6 prosentin nettotuotosta ja -1,8 prosentin arvonmuutoksesta. Koko maassa vuoden 2008 nettotuotto oli 6,4 prosenttia, ja arvonmuutos -1,2 prosenttia, muodostaen kokonaistuotoksi 5,1 prosenttia.

Tilatyypeittäin tarkasteltuna sekä Oulun että koko Suomenkin toimistot tuottivat sijoittajille viime vuonna 4,6 prosentin kokonaistuoton. Toimistojen arvonmuutos oli Oulussa hieman koko maan lukua matalampi, mutta nettotuotto vastaavasti vähän korkeampi. Liikekiinteistöjen kohdalla oululaisten kohteiden tuotto oli puolestaan koko Suomen lukuja 4,5 prosenttiyksikköä parempi. Ero johtui etenkin arvonmuutoksesta, joka kääntyi koko maan tasolla viime vuonna selvästi negatiiviseksi parin vuoden selkeän nousun jälkeen, mutta Oulussa liikekiinteistöjen arvoihin kirjattiin vielä vuonna 2008 pieni nousu.



Kuvio 5.8 Toimistojen ja liiketilojen tuottoasteet vuonna 2008

Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

5.6 Tuottovaatimukset

Kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset laskivat nousukaudella koko maassa, myös Oulussa. Etenkin prime-kohteiden tuottovaatimukset laskivat hyvinkin matalalle tasolle. Helsingin keskustassa parhaita kohteita myytiin vuosina 2006-2008 alle viiden prosentin tuottovaatimuksella, ja Oulussakin tehtiin kauppoja jopa alle kuuden prosentin tuottovaatimuksilla. Huonompienkin kohteiden tuottovaatimukset laskivat varsin matalalle tasolle.

Vuonna 2008 tuottovaatimusten kehityksissä tapahtui kuitenkin selkeä käänne suhdannenäkymien heikennyttyä. Sijoituskysyntä hiljeni voimakkaasti, rahoituksen saatavuus kiristyi ja hinta nousi ja riskit hinnoiteltiin entistä korkeammiksi, mikä käänsi tuottovaatimukset nousuun koko maassa. Prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat suurimmissa kaupungeissamme nousseet alle kahdessa vuodessa noin prosenttiyksiköllä. Nousu on ollut vielä voimakkaampaa huonommissa kohteissa.

Oulun seudun asiantuntijoille suunnatun toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Oulun keskustassa sijaitsevan prime-toimistotilan ensimmäisen vuoden nettotuotto-vaatimuksen olevan tällä hetkellä 7,4 prosentin tuntumassa. Vastaukset vaihtelivat pääasiassa 7-8 prosentin välillä. Muilla toimisto-osamarkkinoilla vastaajat arvioivat tuottovaatimusten liikkuvan tällä hetkellä 8,0-8,5 prosentin tuntumassa.

Ydinkeskustan prime-liiketilöiden tuottovaatimukset ovat asiantuntijoiden mukaan hieman toimistoja matalammalla tasolla. Vastaukset liikkuvat pääosin 6,75-7,5 prosentin välillä, ja vastausten keskiarvo asettui 7,2 prosenttiin. Limingantullin / Äimäraution / Karjasillan alueella liiketilöiden tuottovaatimusten nähdään olevan selvästi korkeammat, vastausten keskiarvon ollessa 8,3 prosenttia. Tuotanto-, teollisuus- ja varastotilojen osalta vastaajien näkemyksissä oli enemmän hajontaa, mutta keskimäärin vanhojen hyväkuntoisten tilöiden tuottovaatimus on näissä tilatyypeissä noin 10 prosentin paikkeilla.

Verrattaessa barometrin tuloksia samaan aikaan tänä syksynä Tampereella, Turussa ja Jyväskylässä suoritettujen vastaavien barometrikyselyjen tuloksiin, havaitaan Oulun tuottovaatimusten olevan varsin hyvällä tasolla. Tampereella paikalliset asiantuntijat arvioivat keskustan prime-toimistojen ja liiketilöiden tuottovaatimusten olevan 7,3 prosentin tuntumassa, eli hyvin lähellä Oulun tasoa. Turussa ja Jyväskylässä prime-tuottovaatimukset ovat paikallisten asiantuntijoiden arvioiden mukaan sekä toimistoissa että liiketiloissa kahdeksan prosentin molemmin puolin, eli selvästi korkeammalla kuin Oulussa. Näiden tulosten valossa näyttää siltä, että Oulun kiinteistömarkkinat pysyvät hyvin muiden kasvukeskusten kehityksen tahdissa, ja ovat yhä houkuttelevia.

6 YHTEENVETO

Oulun seutu on maamme voimakkaimmin kasvavia alueita, sekä väestönkasvulla että kokonaistuotannolla mitattuna. Oulu on merkittävä huipputeknologian osaamiskeskus, jossa myös perinteisemmät teollisuudenalat – kuten puu-, paperi- ja terästeollisuus - ovat vahvoja. Väestörakenteeltaan Oulun seutu on nuorempi ja korkeammin koulutettu kuin muut maamme suuret kaupunkiseudut.

Vahvan talouskehityksen ja kilpailukyvyn myötä Oulun seutu on houkutellut myös monia kiinteistösijoittajia. Suuri osa merkittävistä valtakunnallisesti toimivista kotimaisista kiinteistösijoittajista – esimerkiksi suuret eläkeyhtiöt sekä kiinteistösijoitusyhtiöt ja -rahastot – sisällyttää Oulun seudun sijoitusstrategiaansa. Alueen kiinteistömarkkinoiden toimijapohja on ennestään laajentunut ja monipuolistunut viime vuosien noususuhdanteen aikana. Seudulle on saapunut useita ulkomaisia kiinteistösijoittajia ja uusia kotimaisia toimijoita. Kiinteistömarkkina on myös entisestään ammattimaistunut yksityisten piensijoittajien ja omat toimitilansa aiemmin omistaneiden yritysten myytyä kiinteistöjä ammattimaisten kiinteistösijoittajien salkkuihin. Kiinteistökauppa kävikin vilkkaasti Oulun seudulla etenkin vuosina 2007 ja 2008, ja tuottovaatimukset laskivat matalalle tasolle. Vastaavanlainen kehitys nähtiin tällä vuosikymmenellä myös muissa Suomen suurissa kaupungeissa.

Kuluneen vuosikymmenen voimakkaan tila- ja sijoituskysynnän siivittämänä on seudulle rakennettu uusia toimitiloja. Uutta liiketilaa on seudulle noussut monena vuonna vähintään 20 000 neliötä, parina vuonna jopa selvästi enemmän. Tarvetta uudelle liiketilakannalle onkin ollut olemassa, sillä liiketilojen vajaakäyttöaste on Oulussa ollut koko kuluvan vuosikymmenen ajan hyvin matala, ja liiketiloista on jopa ollut krooninen pula. Myös toimistokanta on kasvanut tasaisesti, vaikkakin liiketilakantaa hitaammin. Toimistokanta on kuitenkin Oulun seudulla verrattain suuri seudun asukaslukuun suhteutettuna.

Myös vuokratasot ovat kehittyneet Oulun seudulla positiivisesti. Kaikissa tilatyypeissä vuokrien kehitys on ollut tasaisen nousujohteista. Etenkin kävelykadun varrella sijaitsevien liiketilojen ja vetovoimaisimpien toimistoalueiden uusien toimistojen neliövuokratasot ovat olleet korkealla tasolla.

Oulun seudun toimitilamarkkinoiden kehitys on siis ollut varsin positiivista viime vuosina, mutta käsillä oleva talouden taantuma luo haasteita tilaa käyttäville yrityksille ja sitä kautta kiinteistöalan toimijoille. Hankkeen yhteydessä toteutetun toimitilabarometrin tulokset osoittavat, että vajaakäytön uskotaan nousevan myös Oulun seudulla kaikissa tilatyypeissä. Myös vuokrien uskotaan laskevan, ehkäpä kaikkein houkuttelevimpia alueita lukuun ottamatta. Vuokrien kehityksen suhteen ratkaisevaa on taloudellisen tilanteen kehitys.

Oulun seudulla haasteita on myös alueellisessa kehityksessä. Etenkin Oulun keskustan kehittäminen on haasteellisessa tilanteessa, kun pitkään suunniteltu Kallioparkki poistettiin kaupungin ensi vuoden talousarviosta. Tämä saattaa lisätä keskustan ulkopuolisten alueiden vetovoimaa keskustan kortteleihin verrattuna. Merkittäviä toimitilaosamarkkinoita sijaitsee jo tällä hetkellä keskustan ulkopuolella, ja etenkin uutta liiketilaa on suunnitteilla useille alueille merkittävien liikenneväylien varsille. Uusien hankkeiden aloituksessa ollaan kuitenkin tässä markkinatilanteessa varsin varovaisia.

Toimitilamarkkinoiden tulevaisuus riippuu niin Oulussa kuin koko maassakin talouden yleisestä kehityksestä. Talouden nopeasti edennyt taantuma ja kokonaistuotannon lasku näkyvät toimitilojen vuokramarkkinoilla viiveellä vuokratasojen laskuna ja vajaakäytön nousuna. Ratkaisevaa tässä suhteessa on työttömyys, minkä kehitys näkyy toimistomarkkinoilla pienenevänä tilakysyntänä ja liiketilamarkkinoilla kuluttajien vähenevänä ostovoimana. Työllisyyden aikanaan kääntyessä taas nousuun vie vielä aikansa ennen kuin positiiviset vaikutukset näkyvät toimitilamarkkinoilla tilatarpeen nousuna. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden voidaan puolestaan odottaa elpyvän vuokramarkkinoita nopeammin, ja kaupankäynnin uskotaan viriävän jo vuoden 2010 aikana.

LIITE 1 Esimerkkejä käynnissä olevista ja käynnistyvistä rakennushankkeista Oulun seudulla.

Lähde: KTI, Catella, Reed Business Information, Oulun Tilakeskus ja hankkeen osallistajat

KOHDE	RAKENNUSAIKA	TYYPPI	BRUTTOALA / VUOKRATTAVA ALA [m ²]	SJOITTAJA / RAKENNUTTAJA	RAKENNUSURAKOITSIJA
Ritaharjun liikekeskus, 2. vaihe	2008/Q3 - 2009/Q4	liike	11 600	Maskun Kalustetalo Oy	Rak.liike Lehto Oy
Kauppakeskus Kapteenin laajennus, Oulunsalo	2009/Q4 - 2010/Q2	liike	500	Kauppakeskuskinteistöt FEA Ky	
Autonummen liike-toimistotilat, 2. vaihe, Sepänkatu 20	avoin	liike/tsto		Technopolis Oyj	
Gallerian laajennus, keskusta	avoin	liike	14 500	Citycon	
Sokos-tavaratalo	avoin	liike	15 000	Osuuskauppa Arina	
Ideapark, Kiiminki	avoin	liike	79 000	Toivo Sukari & co.	
Kauppakeskus Zateiliitti, Kempele	avoin	liike	94 000		
Kauppakeskus Zeppelinin laajennus, Kempele	avoin	liike	4000	Sponda	
Kaupungintalon peruskorjaus, keskusta	2008/Q4 – 2010/Q1	toimisto	6400	Oulun Tilakeskus	Skanska Talonrakennus Oy
Teknisten virastojen talo, Karjasilta	2009/Q4 -	toimisto	5000	Oulun Tilakeskus	
Resina Koy, 1. vaihe, Etu-Löyty	aloitus 2010/Q1	toimisto	5300	YIT Rakennus Oy	YIT Rakennus Oy
Pilot 2, Oulunsalo	avoin	toimisto	5700 / 4200	NCC Property Development Oy	NCC Rakennus Oy
Pilot 3, Oulunsalo	avoin	toimisto	5700 / 4200	NCC Property Development Oy	NCC Rakennus Oy
Pilot 5, Oulunsalo	avoin	toimisto	8000 / 6000	NCC Property Development Oy	NCC Rakennus Oy
Rajakylän hoivakoti	2009-2010	hoivakoti	6900	Oulun Tilakeskus	Palmberg Oy
Ritaharjun monitoimitalo	2008-2010	monitoimitalo	n. 11500	Oulun Tilakeskus	Palmberg Oy
Vesalan monitoimitalo	2009-2010	monitoimitalo	3400	Oulun Tilakeskus	Rakennus-Koskela Oy
Raatin liikuntakeskus	2008-2011	Uimahalli/ stadion	n. 8000	Oulun Tilakeskus	Oulun OKT Oy Viherrengas Järvenpää Oy
Kajonharjun monipalvelukeskus	2009-2010	monitoimitalo		Oulun Tilakeskus	TEKLI
Hönttämäen koulu ja päiväkot	2009-2010	monitoimitalo		Oulun Tilakeskus	Rakennus-Koskela Oy
GCC Logistiikkakeskus, Satamatie 1	aloitus 2010/Q1	logistiikka	18 000	SRV Yhtiöt Oy	
Matkakeskus, Rautatiekatu 15	aloitus 2010/Q2	liikenne	21 700	Palmberg-Rakennus Oy	
Oulun lentoaseman terminaalin laajennus	aloitus 2010/Q2	liikenne	4 300	Ilmailulaitos Finavia	
Pilot Hotel, Lentokentän alue	avoin	hotelli	11 000 / 9 000	NCC Property Development Oy	NCC Rakennus Oy
Kastellin monitoimitalo	avoin	monitoimitalo	n. 23500	Oulun Tilakeskus	
Ruskonselän paloasema	avoin	paloasema	2000	Oulun Tilakeskus	
Hiirosenkodin peruskorjaus	avoin	hoivakoti	16140	Oulun Tilakeskus	
Myllyojan kirjasto ja nuorisotila	avoin	monitoimitalo		Oulun Tilakeskus	
Timosenkoti	avoin	hoivakoti		Oulun Tilakeskus	

LIITE 2 Oulun seudun rakennuskanta kerrosneliömetreinä rakennusvuosittain ja tilatyypeittäin jaettuna. Lähde: Tilastokeskus.

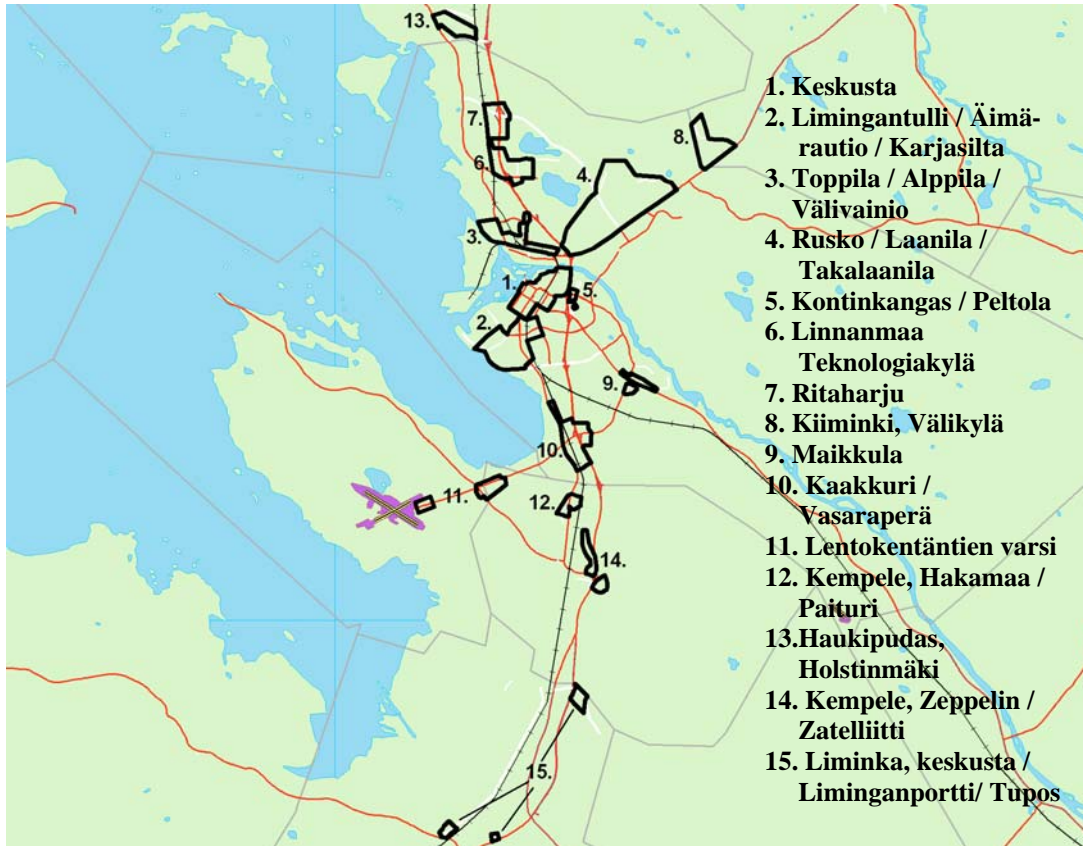
Toimisto	Oulu	Oulunsalo	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka
Yhteensä	543 008	22 562	16 927	40 366	4 545	5 307
-1920	29 944	0	0	0	0	0
1921- 1929	7 661	0	0	0	0	0
1930-1939	14 841	0	0	0	0	270
1940-1949	4 177	210	0	0	0	260
1950-1959	16 950	0	1 438	0	90	100
1960-1969	66 931	319	3 323	0	100	1 463
1970-1979	99 877	0	2 986	3 032	113	2 871
1980-1989	95 473	5 155	4 491	3 111	52	58
1990-1999	113 426	1 174	3 560	11 482	997	0
2000-2007	52 571	15 704	0	22 741	0	202
2008	16 123	0	93	0	580	0
Tuntematon	25 034	0	1 036	0	2 613	83

Liike	Oulu	Oulunsalo	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka
Yhteensä	659 567	16 924	44 173	63 422	21 627	21 919
-1920	9 859	0	800	0	0	447
1921- 1929	3 474	123	710	0	0	0
1930-1939	17 664	0	0	0	180	0
1940-1949	14 889	0	0	0	0	280
1950-1959	27 629	480	991	0	0	112
1960-1969	95 515	473	1 235	1 173	709	3 016
1970-1979	203 986	2 271	9 411	7 899	2 595	820
1980-1989	73 792	1 139	16 551	7 556	4 793	4 991
1990-1999	49 362	3 155	2 166	35 719	9 876	4 571
2000-2007	98 690	9 032	7 142	9 821	1 549	2 414
2008	40 399	0	2 508	919	1 110	5 068
Tuntematon	24 308	251	2 659	335	815	200

Teollisuus	Oulu	Oulunsalo	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka
Yhteensä	762 315	25 245	107 469	82 303	27 086	16 353
-1920	1 142	0	3 870	150	0	537
1921- 1929	9 754	0	0	0	0	0
1930-1939	27 190	0	0	0	0	0
1940-1949	11 277	0	60	0	0	0
1950-1959	36 357	400	1 010	0	294	4 570
1960-1969	75 389	0	1 781	809	0	1 679
1970-1979	230 138	1 522	46 806	12 618	901	1 858
1980-1989	88 687	6 813	18 262	36 511	9 747	985
1990-1999	229 016	16 310	21 902	18 371	7 825	1 716
2000-2007	44 158	200	8 669	10 331	6 226	3 141
2008	2 216	0	1 533	1 758	773	656
Tuntematon	6 991	0	3 576	1 755	1 320	1 211

Varasto	Oulu	Oulunsalo	Haukipudas	Kempele	Kiiminki	Liminka
Yhteensä	377 110	2 372	22 055	12 555	8 268	5 881
-1920	1 560	0	0	0	0	0
1921- 1929	980	0	0	0	0	0
1930-1939	0	0	0	0	0	0
1940-1949	0	0	0	0	0	0
1950-1959	21 550	0	0	0	0	0
1960-1969	28 158	0	0	0	0	0
1970-1979	71 151	416	5 293	1 162	48	0
1980-1989	150 176	175	10 176	5 345	2 696	1 246
1990-1999	51 602	1 781	2 684	4 716	3 140	4 011
2000-2007	43 128	0	2 450	629	1 659	408
2008	3 190	0	520	63	725	0
Tuntematon	5 615	0	932	640	0	216

LIITE 3 Projektissa tunnistetut Oulun seudun alueelliset toimitilaosamarkkinat



LÄHTEET

Dipasquale, Denise ja Wheaton William C. (1996): Urban Economics and Real Estate Markets. Prentice Hall. New Jersey.

Oulun yleiskaavan 2020 seuranta (2009). Oulun kaupungin keskushallinnon talous ja strategia -ryhmän raportti.

http://www.ouka.fi/yleiskaavoitus/pdf/Oulun_yleiskaavan_2020_seuranta.pdf

30.11.2009

Kokko, Outi (2009): Katso missä asuu fiksuin väki. Taloussanomat.

<http://www.taloussanomat.fi/tyo-ja-koulutus/2009/11/22/katso-missa-asuu-fiksuin-vaki/200924036/139?offset=60> 30.11.2009

Valkonen, Tuire (2007): Oulun seudun elinkeinorakenne 1997 – 2006 – 2020. Oulun kaupunkisuunnittelusarja A 187.

<http://www.ouka.fi/elinkeino/elinkeinorakenne/oselinkeinorakenne%20.pdf>

30.11.2009

Muut tietolähteet:

ETLA

Reed Business Information

Tilastokeskus

Oulun seudun alueellinen toimitilamarkkinabarometri-kysely

(© Catella Property Group Oy ja KTI Kiinteistötieto Oy)

Alueellinen toimitilabarometri toteutettiin Internet-pohjaisena kyselynä lokamarraskuussa 2009. Kysely lähetettiin 57 Oulun seudulla toimivalle kiinteistösijoittamisen ammattilaiselle. Vastauksia saatiin 23 henkilöltä. Barometrissa kysyttiin asiantuntijoiden näkemyksiä toimitilamarkkinoiden nykytilasta ja arvioita kehityksestä.

Oulun seudun alueellinen käyttäjäbarometri

(© Catella Property Group Oy ja KTI Kiinteistötieto Oy)

Alueellinen käyttäjäbarometri toteutettiin Internet-pohjaisena kyselynä lokamarraskuussa 2009. Kysely lähetettiin 632 Oulun seudulla toimivalle yritykselle. Vastauksia saatiin yhteensä 81 kappaletta. Barometrissa kysyttiin tilakäyttäjien näkemystä oman yrityksensä tulevaisuudennäkymistä liikevaihdon, työpaikkojen ja tilankäytön suhteen; tyytyväisyyttä nykyisiin tiloihin, muuttoaikkeitä ja eri alueiden soveltuvuutta yrityksen toimintoihin; sekä eri tekijöiden merkitystä tilapäätöksiiä tehtäessä.

KTI Kiinteistöindeksi (© KTI Kiinteistötieto Oy)

Kiinteistöindeksi mittaa suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa. Kokonaistuoton ohella lasketaan erikseen myös nettotuottoa ja arvonmuutosta. Kiinteistöindeksissä on mukana noin 20 suurta kiinteistösijoittajaa, joiden kiinteistöomaisuus oli vuonna 2008 markkina-arvoltaan yli 19 miljardia euroa.

Kustannusbenchmarking (© KTI Kiinteistötieto Oy)

Kustannusbenchmarking sisältää tietoja toteutuneista kustannuksista ja niihin vaikuttavista tekijöistä sekä kiinteistöjen perustiedoista. Tiedoista laskettavien tunnuslukujen avulla tuotetaan vertailu- ja markkinainformaatiota kiinteistönomistajien käyttöön. Kustannusbenchmarkingiin osallistui vuonna 2009 yhteensä lähes 30 kiinteistönomistajaa noin 2 000 kiinteistöllä.

Markkinakatsaus (© Catella Property Group Oy)

Markkinakatsaus on kahdesti vuodessa julkaistava laaja tutkimus Suomen kiinteistömarkkinoiden tilasta. Julkaisussa esitellään tärkeimmät tiedot Suomen kiinteistömarkkinoiden tilasta ja tulevaisuuden näkymistä. Tiedot kootaan useista lähteistä sekä Catellan omien asiantuntijoiden havainnoista. Markkinakatsauksen laadinnan yhteydessä Catella kerää kattavasti tiedot mm. eri alueiden tyhjien tilojen määristä.

Rakennushankeseuranta (© KTI Kiinteistötieto Oy)

Rakennushankeseurannassa kerätään tietoja rakenteilla ja suunnitteilla olevista toimitilojen rakennushankkeista Suomen suurimmissa kaupungeissa. Tiedot pohjautuvat KTI:n omaan seurantaan, Reed Business Informationin tietokantaan ja rakennusliikkeiltä hankittaviin tietoihin.

Transaktio seuranta (© KTI Kiinteistötieto Oy)

Transaktio seurannassa kerätään tietoja toimitilakaupoista ja merkittävistä vuokrauksista. Tiedoista lasketaan osamarkkinakohtaisia tunnuslukuja ja kauppvoja analysoidaan eri sijoittajaryhmien suhteen. Tiedot pohjautuvat KTI:n omaan seurantaan kiinteistövälitystä, -konsultointia ja -investointia harjoittavilta yrityksiltä ja yhteisöiltä kerättäviin tietoihin.

Vuokrabenchmarking (© KTI Kiinteistötieto Oy)

Vuosittain kerättävistä vuokrasopimustiedoista tuotetaan alueittaisia neliövuokrien sekä vuokramarkkinoiden rakennetta kuvaavien tekijöiden, kuten sopimusten pituuksien ja pinta-alojen tunnuslukuja. Vuosittain tietoja vuokrasopimuksista luovuttaa lähes 100 eri yritystä ja yhteisöä. Vuonna 2009 vuokratietokannat käsittivät tietoa noin 73 000 sopimuksesta.

Catella on johtava neuvonantaja Suomen kiinteistömarkkinoilla. Viimeisen viiden vuoden aikana Catella on toiminut neuvonantajana lähes 500 kiinteistökaupassa ja yritysjärjestelyssä, joiden yhteisarvo on ollut n. 3,4 mrd euroa. Lisäksi Catella toimi arviointiasiantuntijana vuonna 2009 n. 9 mrd:n euron arvoiselle kiinteistöomaisuudelle. Suomessa Catellan palveluksessa on n. 40 asiantuntijaa kuudessa toimistossa, ja laaja-alainen palvelu kattaa seuraavat liiketoiminta-alueet:

- 1) Toimitilavälitys
- 2) Arviointi ja konsultointi
- 3) Corporate Finance Oy

Catella Property Oy (Oulu)
Kirkkokatu 6, 5.krs
90100 Oulu

www.catella.fi
p. 010 5220 100
f. 08 5343 330



CATELLA PROPERTY GROUP

KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaiisiin tarpeisiin. KTI:n markkinatietokannat kattavat informaatiota mm. kiinteistösijoitusten tuotoista, toimitila- ja asuinkiinteistöjen vuokrista ja ylläpitokustannuksista sekä markkinoiden transaktioista. KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät kiinteistösijoittajat, toimitilojen käyttäjät, julkisen sektorin kiinteistöorganisaatiot sekä kiinteistöalan management- ja asiantuntijapalveluyritykset. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry sekä Turun kauppakorkeakoulu.

KTI Kiinteistötieto Oy
Eerikinkatu 28, 7.krs
00180 Helsinki

www.kti.fi
p. 020 7430 130
f. 020 7430 131



 KTI - parasta kiinteistötietoa