



HELSINGIN KAUPUNGIN TIETOKESKUKSEN

verkkojulkaisu

2003

6

Toimitilojen vuokrat Helsingissä syksyllä 2002



Verkkójulkaisu

ISSN 1458-5707

ISBN 952-473-028-6

Painettu

ISSN 1455-7231

LISÄTIETOJA

Sini Askelo

Helsingin kaupungin tietokeskus

puhelin 09-169 3180

email: sini.askelo@hel.fi

Tomi Laine (KTI)

puhelin 02-338 3475

email: tomi.laine@kti.fi

Toimitilojen vuokrat Helsingissä syksyllä 2002

Epävarmuus yleisessä taloudellisessa tilanteessa on jatkunut edelleen vuonna 2002, mikä on heijastunut kuitenkin vain toimitilojen markkinoille. Yrityksillä ei vielä ole ollut tarvetta lisätilalle, vaan tilanne on ollut lähinnä päinvastainen, mistä johtuen kysyntä on pysytellyt suhteellisen heikkona ja toimitilojen tyhjän tilan määrä on lisääntynyt. Myös alivuokrausta esiintyy edelleen eräillä alueilla.

Alhainen kysyntä on vaikeuttanut toimitilojen vuokrausta jo yli puolentoista vuoden ajan ja tyhjän tilan määrää kuvaava vajaakäyttöaste on pääkaupunkiseudulla vuoden 2002 aikana ylittänyt normaalina pidetyn 5 prosentin rajan. Vuokrataso on jatkanut vuonna 2001 alkanutta laskuaan monilla keskeisillä toimitilojen alueilla.

Liike- ja tuotannollisten tilojen puolella markkinatilanne on edelleen myönteinen. Ihmiset luottavat oman taloutensa kehitykseen ja uskaltavat kuluttaa, joten liiketiloille on riittänyt markkinoilla kysyntää. Vuoden aikana on valmistunut myös uustuotantoa, mutta silti vajaakäyttöaste säilynyt alhaisena. Vuokrataso on kohonnut maltillisesti.

Varasto- ja tuotantotiloissa tyhjien tilojen määrä on pysytellyt edelleen hyvin alhaisena. Tilojen kysyntä on ollut hyvin vakaata ja vuokrat ovat nousseet tasaisesti ylöspäin.

Pohjois-eurooppalaisten pääkaupunkien vertailussa on laatutoimistojen vuokrien suunta vuodesta 2001 vuoteen 2002 ollut pääosin laskeva. Suurin muutos on tapahtunut Oslon laatutoimistojen kohdalla. Oslon vuokrataso on laskenut yli 26 prosenttia vuoden sisällä ja jää nykyisellään alle Helsingin tason. Ainoastaan Tallinnassa vuokrat ovat selvästi nousseet.

Toimitilat

Helsingin ydinkeskustan toimitilojen uudet vuokrat ovat laskeneet syksyn 2001 ja 2002 välisenä aikana 2,4 prosenttia. Viimeisen puolen vuoden aikana Kiinteistöalouden Instituutin toimitovuokraindeksi laski 2,0 prosenttia eli vuokrien aleneminen on kiihtynyt vuoden 2002 puolella. Toimitilojen kysyntä on

ollut heikkoa ja vajaakäyttöaste on myös lisääntynyt syksyllä 2002.

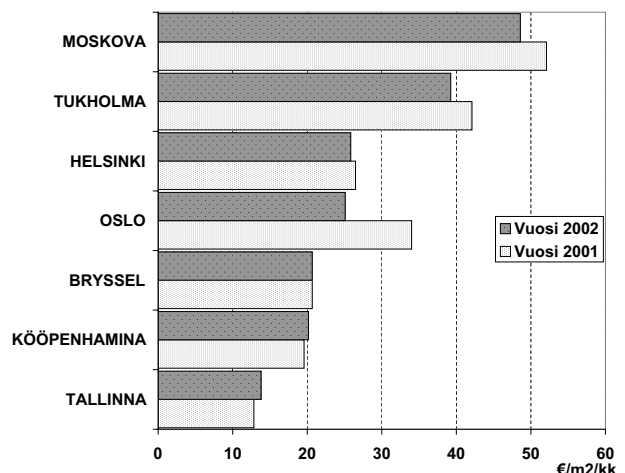
Ydinkeskustan ulkopuolella toimitilojen uusien vuokrien lasku alkoi ennen keskustaa ja on osoittautunut keskustaa jyrkemmäksi. Kantakaupungin reuna-alueen vuokraindeksi osoittaa toimitovuokrien alentuneen 6,5 prosenttia vuodessa. Viimeisen puolen vuoden aikana indeksi nousi hieman, mikä johtui pääosin ohuen kysynnän kohdistumisesta laadukkaampaan tilakantaan.

Vapaina olevien toimitilojen määrää kuvaava vajaakäyttöaste oli koko Helsingin tasolla tänä syksynä 4,2 prosenttia, joten muutos viime syksyn 1,3 prosenttiin on ollut huomattava. Vuokranlaskupaineita onkin etenkin alueilla, jotka eniten kärsivät lisääntyneestä tyhjästä tilasta. Näitä ovat keskustan reuna-alueet ja Pitäjänmäki. Kyseisillä alueilla esiintyy myös alivuokrausta.

Uusien vuokrasopimusten vuokrien laskusta huolimatta kaikkiin voimassa oleviin vuokrasopimuksiin perustuva vallitseva vuokrataso on kuitenkin noussut Helsingin seudulla edelleen. Vallitsevan vuokratason nousu jatkunee edelleen, sillä kysynnän ollessa hyvin heikkoa jää sopimusten uusiutumismuutos yleensä

Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2002

Figure 1. Prime office net rents in different cities in autumn 2002



Lähde: Jones Lang LaSalle ja KTI.

myös vähäiseksi. Vallitseva vuokrataso ei todennäköisesti ehdi kääntyä laskuun ennen taloussuhdanteiden uutta nousua. Vallitsevassa kannassa on edelleen paljon 1990-luvulla alkaneita määräaikaista sopimuksia, joiden vuokrataso on selvästi alle nykyisen markkinatason ja joiden markkinoille vapautumisen myötä vuokrien nosto tulee mahdolliseksi. Koko Helsingissä toimistotilojen uusien, maalies-lokuun välisenä aikana vuonna 2002 alkaneiden sopimusten mediaanivuokra oli vajaat 16,5 €/m²/kk.

Taulukko 1. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä syksyllä 2002

Table 1. Vacancy rates of commercial premises in Helsinki in autumn 2002

Toimitila	Vajaakäyttöaste %		
	Syksy 2002	Kevät 2002	Syksy 2001
Toimistotilat	4,2	2,9	1,3
Liiketilat	1,3	1,2	1,3
Tuotannolliset tilat	0,9	1,0	0,8

Lähde: Catella 2002

Liiketilat

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vallitseva vuokrataso on edelleen nousussa. Parhailta paikoilta vapautuu hitaasti tiloja markkinoille ja tällaisille tiloille on myös kova kysyntä eli vuokranantajilla on varaa valita mieleisensä vuokralainen. Vuokrat eivät kuitenkaan ole päässeet nousemaan hallitsemattomasti, sillä yleinen taloudellinen tilanne on rajoittanut liike-

tilojen vuokranantajien halukkuutta vuokrankorotuksiin ja vuokralaisen vuokranmaksukyky on myös otettu huomioon vuokratasoa määritettäessä.

Ydinkeskustan ulkopuolisten liiketilojen viimeisen puolen vuoden aikana alkaneiden sopimusten vuokrat ovat olleet vuodentakaisista tasoa selvästi korkeammat. Sopimuksia on alkanut vajaat 250 kappaletta eli suurin piirtein saman verran kuin viime syksynä, mutta markkinoille on tullut sekä uudis- että peruskorjattua tuotantoa, minkä johdosta vuokrat ovat selvästi nousseet. Muilta osin muutokset liiketilojen vuokrissa ydinkeskustan ulkopuolella ovat olleet suhteellisen pieniä. Mitä kauemmas varsinaisilta liiketilapaikoilta mennään, sen vakaampana liiketilojen vuokrataso on pysynyt. Koko Helsingin liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli hieman yli 18 €/m²/kk.

Tuotannolliset tilat

Tuotannollisten tilojen, eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen vallitseva vuokrataso on tasaisesti noussut viime syksystä. Tämä johtuu siitä, että laadukkaiden ja toimivien teollisuus- ja varastotilojen kysyntä on jatkunut voimakkaana, mutta tasokkaita tiloja on tarjolla niukalti. Tuotannollisten tilojen vajaakäyttöaste oli nyt syksyllä edelleen hyvin alhainen, 0,9 prosenttia koko tilakannasta.

Tuotannollisten tilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli n. 7,3 €/m²/kk koko Helsingin tasolla tänä syksynä, nousua viime vuoteen oli noin 9 prosenttia.

Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmässä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1998–2002. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2002. Julkaisussa esitettävät Helsingin eri alueiden vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

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

Vuokraindeksi

Vuokraindeksi¹ kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellivuokrien kehitystä. Vuokraindeksin pistelukuja tuotetaan kahdelta eri alueelta ja ne perustuvat puolivuotisen tarkastelukauden aikana alkaneisiin toimistotilojen vuokrasopimuksiin. **Indeksialueen vuokraindeksi kuvaa toimistotilojen uusien vuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa.** Alue käsittää osia Kluuvista, Kaartinkaupungista ja Kampista. Noin kaksi kolmasosaa KTI:n vuoden 2002 vuokratietokannassa olevista indeksialueen tiloista sijaitsee Kluuvissa. Hieman yli neljäsosa indeksialueen toimistotilasopimuskannasta sijaitsee Kaartinkaupungissa ja loput Kampissa.

Vuonna 1995 kehitettiin toinen vuokraindeksi, joka käsittää Helsingin merkittävimmät Helsingin ulkopuoliset toimistotila-alueet. **Kantakaupungin reuna-alueen indeksi käsittää Lauttasaaren, Sörnäisten, Vallilan ja Pasilan kaupunginosat.**

Indeksialueen toimistotilojen vuokrat ovat lähes 8 vuotta kestäneen yhtäjaksoisen nousun jälkeen kääntyneet laskuun. Vuositasolla laskua on tapahtunut 2,4 prosenttia. Indeksien pisteluku laski viime syksyn 168,6 pisteestä nyt 164,5 pisteeseen. Aineistona ovat maaliskuun alun ja elokuun lopun välisenä aikana alkaneet uudet toimistotilojen vuokrasopimukset.

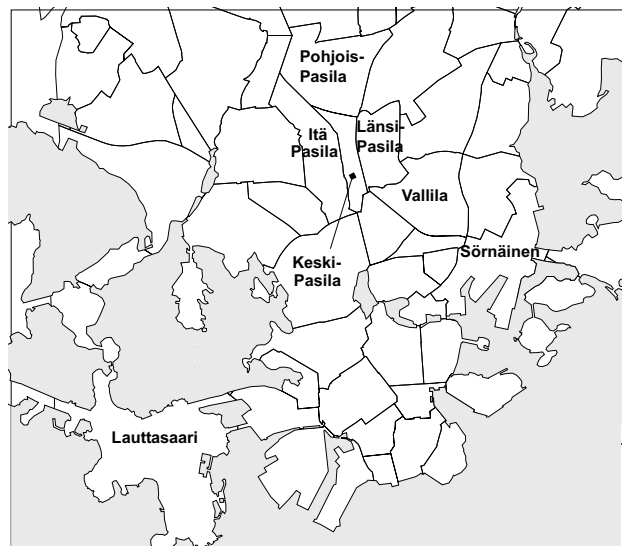
Sopimuksia on alkanut ydinkeskustassa 73 kappaletta eli vähemmän kuin viime syksyn vastaavana aikana, mikä osoittaa kysynnän edelleen hiipuvan. Ohut kysyntä on kohdistunut melko tasaisesti kaiken kokoisiin tiloihin. Vuokrat ovat laskeneet kautta linjan tilojen koosta riippumatta. Pankki- ja vakuutussektori sekä liike-elämälle palveluja tuottavat yritykset ovat vuokranneet 70 prosenttia ydinkeskustassa vapautuneista toimistotiloista.

Kantakaupungin reuna-alueen vuokraindeksi on laskenut viimeisen vuoden aikana 6,5 prosenttia. Uusin pisteluku oli nyt syksyllä 133,3, kun se vielä vuosi sitten oli 142,6. Kevääseen verrattuna indeksi kuitenkin jopa nousi marginaalisesti, johtuen kysynnän hienoisesta kasvusta ja sen kohdistumisesta laadukkaampaan tilakantaan. Tyhjä tila on kuitenkin lisääntynyt vuoden aikana selvästi, mitä kautta vuokrien laskulle on edelleen paineita.

Indeksialue Helsinki CBD area



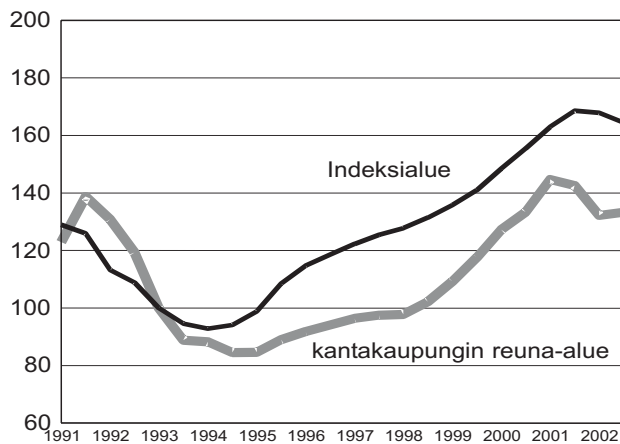
Kantakaupungin reuna-alue Helsinki secondary area



¹ Heilahtelun vähentämiseksi indekseissä käytetään selittävinä muuttujina tilan kokoa ja vuokralaisen toimialaa. Helsingin indeksialueen vuokraindeksin kehitti asiantuntijoista koottu työryhmä. Kantakaupungin reuna-alueen indeksi on rakenteeltaan sama kuin ensin kehitetty vuokraindeksi. Vuokraindeksien pisteluvut julkistetaan vuosittain huhti- ja marraskuussa.

Kuvio 2. Toimistotilojen vuokraindeksien pistelukujen kehitys ajalla 9/1990-8/2002

Figure 2. Office rent indexes for Helsinki CBD and secondary area 9/1990-8/2002



Lähde: KTI 2002.

Taulukko 2. Toimistotilojen vuokraindeksien pistelukujen kehitys ajalla 9/1991-8/2002

Table 2. Office rent indexes for Helsinki CBD and secondary area 9/1991-8/2002

Aika kk/v		Indeksialueen indeksipisteluku	Keskustan reuna-alueen indeksipisteluku
9/90-2/91	T-4	129,0	123,0
3/91-8/91	T-3	126,0	138,8
9/91-2/92	T-2	113,3	130,8
3/92-8/92	T-1	108,9	119,3
9/92-2/93	T0	100,0	100,0
3/93-8/93	T+1	94,6	88,8
9/93-2/94	T+2	92,9	88,3
3/94-8/94	T+3	94,2	84,5
9/94-2/95	T+4	98,9	84,6
3/95-8/95	T+5	108,5	89,0
9/95-2/96	T+6	114,7	91,8
3/96-8/96	T+7	118,6	94,1
9/96-2/97	T+8	122,3	96,4
3/97-8/97	T+9	125,5	97,5
9/97-2/98	T+10	127,8	97,8
3/98-8/98	T+11	131,5	102,2
9/98-2/99	T+12	135,9	109,2
3/99-8/99	T+13	141,1	117,7
9/99-2/00	T+14	148,5	127,3
3/00-8/00	T+15	155,5	133,4
9/00-2/01	T+16	163,0	144,7
3/01-8/01	T+17	168,6	142,6
9/01-2/02	T+18	167,9	132,2
3/02-8/02	T+19	164,5	133,3

Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2002

Toimitilojen uusia vuokrasopimuksia alkoi Helsingin alueella maalis-elokuun aikana kaikkiaan 697 kappaletta eli 15 prosenttia vähemmän kuin viime vuonna vastaavana aikana. Toimistotilojen uusia sopimuksia näistä oli kaikkiaan 272 ja liiketilojen 235 kappaletta. Näiden tilatyyppien osalta aineisto riittää alueelliseen tarkasteluun.

Toimistotilat

Helsingin keskustassa KTI:n vuokratietokantaan sisältyy eniten toimistotilojen vuokrasopimuksia Kluuvin kaupunginosasta. Vuonna 2002 toimistotilojen kysyntä ydinkeskustassa on ollut melko heikkoa, mistä syystä Kluuvissakin uusia vuokrasopimuksia on alkanut ennätyskellisen vähän. Muista ydinkeskustan alueista Kampissa uusia sopimuksia on alkanut erittäin vähän ja myös Kaartinkaupungin toimistotilojen kysyntä on heikentynyt, mutta ei aivan yhtä paljon kuin Kluuvissa ja Kampissa. Muualla Helsingissä eniten sopimuksia on alkanut Sörnäisissä.

Kluuvissa toimistotilojen uusien sopimusten vuokrat olivat nyt yli 5 prosenttia viime syksyn ajan-kohtaa alhaisemmat. Mediaanivuokra oli 23,15 €/m²/kk ja pudonnut vuokrien tunnusluvuista eniten syksyllä 2002. Kluuvi on silti edelleen keskustan kaltein kaupunginosa, vaikka eroa Kaartinkaupunkiin on enää vain muutamia prosentteja. Kluuvin toimistotilojen uudet vuokrat olivat vallitsevaa vuokratasoa keskimäärin 5–7 prosenttia korkeammat, mistä johtuen uusien vuokrien hintatason jousto alaspäin ei ainakaan lyhyellä tähtäimellä vielä vedä vallitsevaa vuokratasoa laskuun.

Kaartinkaupungissa uudet vuokrat olivat viime syksyisellä tasolla, mediaanivuokra oli nyt 24,39 €/m²/kk. Vuokraerot Kaartinkaupungin kiinteistöjen välillä ovat kasvaneet ja eräät vahvan imagoarvon omaavat talot esimerkiksi Etelä-Esplanaadilla ovat säilyttäneet korkean vuokratason. Vähemmän keskeisillä paikoilla Kaartinkaupungissa vuokrat ovat paikoin joustaneet selvästi alaspäin, mutta uusien vuokrasopimusten vuokrat olivat Kaartinkaupungissa kaikkiaan 6–8 prosenttia vallitsevia korkeammat vuonna 2002.

Taulukko 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, e/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla (3/2002–8/2002)

Table 3. Office gross market rents, e/m²/month, in different areas in Helsinki in a period of (3/2002–8/2002)

	Lukumäärä	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvarttiili	Yläkvarttiili
Indeksi	73	23,2	23,5	4,3	21,3	25,7
Kluuvi	39	23,1	23,2	4,5	21,5	26,1
Kaartinkaupunki	35	23,1	24,4	4,3	21,0	25,3
Kamppi	29	17,4	18,5	4,2	15,6	19,8
Sörnäinen	19	12,2	12,5	5,0	9,3	14,3
Muu Helsinki	151	13,8	13,2	7,5	9,8	17,3

Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, keskeisillä alueilla ajalla 9/1996–8/2002

Table 4. Gross rents for offices, median figures, €/m²/month, in central areas in Helsinki 9/1996–8/2002

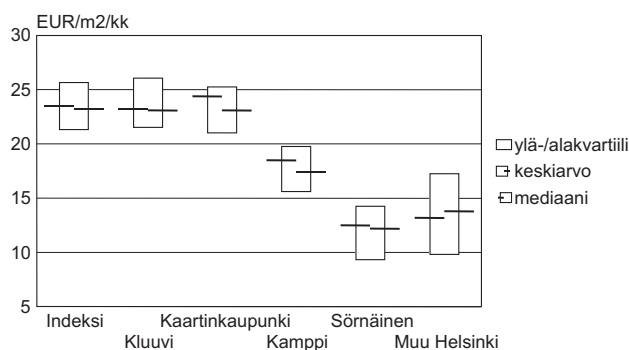
Aika	Indeksialue	Kluuvi	Kamppi	Sörnäinen
9/96–3/97	16,8	16,8	10,1	8,5
3/97–8/97	16,8	16,8	10,9	7,0
9/97–2/98	17,7	17,3	10,9	7,7
3/98–8/98	19,3	19,3	11,8	8,4
9/98–2/99	19,6	18,7	14,3	8,7
3/99–8/99	21,0	21,0	15,1	10,1
9/99–2/00	21,9	22,0	14,3	11,5
3/00–8/00	21,9	21,9	17,7	11,3
9/00–2/01	23,7	25,2	19,8	12,0
3/01–8/01	24,8	25,8	15,0	11,3
9/01–2/02	24,4	24,7	16,5	11,8
3/02–8/02	23,5	23,2	18,5	12,5

Kampissa uusien vuokrien tunnusluvut olivat jonkin verran viime syksyä korkeammat. Heikko kysyntä on painottunut pääosin vain laadukkaampaan tilakantaan, mikä selittää vuokrien nousua. Muutamat yritykset ovat myös kustannussyistä siirtäneet toimintonsa aivan ydinkeskustan kalleimmista tiloista Kampin selvästi halvempiin, mutta silti laadukkaisiin ja toimiviin tiloihin. Tunnusluvuista yläkvarttiili (eli korkeimmat vuokrat sisältävä kannan osa) on laskenut 3 puolivuotisperiodia perätysten, mikä kiellii Kampin laatuhintaluokan jonkinasteisesta halpenemisestä. Kampissa uudet vuokrat olivat 4–5 prosenttia vallitsevia korkeammat.

Toimistotilojen heikentynyt kysyntä näkyy myös siinä, että keskustan ja kantakaupungin reuna-alueen ulkopuolelta lasketut luvut osoittavat uusia toimistotilojen vuokrasopimuksia alkaneen muun Helsingin alueella noin 25 prosenttia vähemmän kuin viime vuonna vastaavana aikana. Vuokrat näyttävät nousseen viime syksystä, mutta markkinoille on valmistunut uudiskohteita ja uudet sopimukset ovat pääosin kohdistuneet näihin tasoltaan parempiin tiloihin, mikä on nostanut uusien vuokrien tunnuslukuja. Vajaakäyttöaste on lisääntynyt selvästi monilla toimistotila-alueilla, joten alueellisia vuokralaskupaineita on edelleen.

Kuvio 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2002–8/2002

Figure 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2002–8/2002



Lähde: KTI 2002.

Liiketilat

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

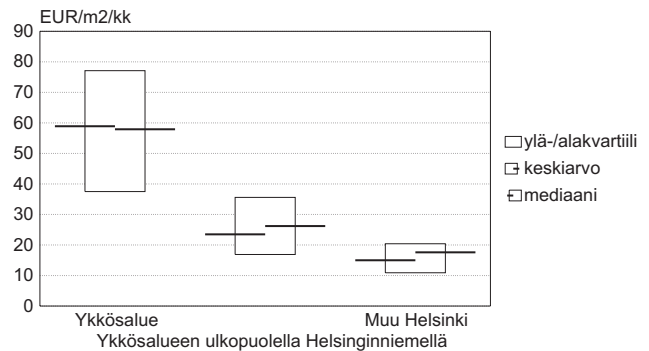
KTI:n määrittelemällä ns. liiketilöiden ykkösalueella vuokrataso on selvästi korkeampi kuin muualla ydinkeskustassa. Liiketilojen vuokratason nousu on jatkunut ykkösalueella maltillisena viimeisen vuoden aikana. Syksyn 2002 vuokrien tunnusluvut olivat hieman edellisyyksiä korkeammat, mutta kevään 2002 vuokrat olivat jopa ennätyskellisen korkeat, osoittaen keskustan parhaiden liikepaikkojen olevat hyvin haluttuja. Aivan parhaimman sijainnin tiloja ei syksyn aikana vapautunut markkinoille, eikä yli 100 €/m²/kk hintaisia vuokrasopimuksia viime aikoina juuri ole tehty. Kyseisen hintaluokan sopimuksia alkoi lähinnä vuonna 2000 sekä vuoden 2001 alkupuolella, jolloin suhdannetilanne näytti vielä hyvältä. Uusien sopimusten keskimääräinen pinta-ala oli syksyllä 72 m² eli kevään 2002 tasoa, mutta selvästi viime syksyn vastaavaa pienempi.

Helsingin ydinkeskustassa alkoi 37 liiketilöiden vuokrasopimusta viimeisen puolen vuoden aikana. Puolivuosittainen uusien sopimusten määrä on vaihdellut viimeisen kahden vuoden aikana 34 ja 38 sopimuksen välillä eli pysytellyt hyvin samalla tasolla jonkin aikaa. Mediaanivuokra nyt syksyllä oli 58,87 €/m²/kk, mikä on nelisen prosenttia vuotta aiempaa korkeampi. Puolivuotisaineiston mediaanivuokra vaihtelee kuitenkin hyvin paljon sen mukaan, minkä

Ykkösalue Prime area



Kuvio 4. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2002–8/2002
Figure 4. Gross rents for retail premises, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2002–8/2002



Lähde: KTI 2002.

tasoista ja millaisen mikrosijainnin omaavaa tilaa on vapautunut markkinoille. Nyt syksyllä neliövuokrien vaihtelu kvartiilivälillä mitattuna oli 37,46–77,46 €/m²/kk, jolloin puolet eli 19 sopimusta mahtuu tämän vaihtelualueen sisäpuolelle. Vaihteluväli on viime vuosina ollut hieman kaventumaan päin eli vuokrataso nousee kokonaisuudessaan, mutta huippuvuokrataso on ainakin hetkeksi jäänyt paikoilleen. Syksyn 2002 uusien vuokrasopimusten vuokrat olivat vallitsevaa vuokratasoa 3–5 prosenttia korkeampia.

Ydinkeskustan eli liiketilöiden ykkösalueen ulkopuolisella Helsingin niemellä uusia liiketilöiden vuokrasopimuksia on alkanut todella vähän, vain 37 kappaletta eli saman verran kuin aivan ydinkeskustassa. Suurimpana yksittäisenä syynä sopimusmäärän laskuun voidaan pitää Kampin suurta rakennustyömaata, minkä aiheuttama haitta asiakasvirroille on vähentänyt selvästi liiketilöiden kysyntää työmaan läheisyydessä. Muuten liiketilöiden, sekä uusien että vallitsevien vuokrien taso kantakaupungin alueella on ollut loivasti nouseva.

Muualla Helsingissä uusia liiketilöiden vuokrasopimuksia on alkanut melko runsaasti, sillä markkinoille on valmistunut sekä uutta että saneerattua liiketilaa. Hyvätasoisien uuden tai uudistetun tilatarjonnan osuus kaikista uusista sopimuksista on yli 40 prosenttia ja tästä syystä uusien vuokrien tunnusluvutkin ovat selvästi nousseet. Keskusta-alueen ulkopuolella vuokrataso on vuoden aikana pysynyt likimain paikoillaan.

Taulukko 5. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla (3/2002–8/2002)Table 5. Retail gross market rents, €/m²/month, in different areas in Helsinki in a period of (3/2002–8/2002)

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiiili	Yläkvartiiili
Ykkösalue	37	57,9	58,9	39,6	37,5	77,1
Ykkösalueen ulkopuolella						
Helsingin niemellä	37	26,2	23,5	18,7	16,9	35,6
Muu Helsinki	148	17,3	14,6	10,0	10,4	20,4

Taulukko 6. Liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, alueittain ajalla 9/1995–8/2002Table 6. Retail gross market rents, median figures, €/m²/m, in different areas in Helsinki in a period of 9/1995–8/2002

Aika	Ykkösalue	¹ Muu Helsingin niemi	² Muu Helsinki (ei Itäkeskus)
9/95–2/96	39,4	11,3	7,9
3/96–8/96	44,3	14,6	10,1
9/96–3/97	49,6	11,4	10,1
3/97–8/97	45,8	14,4	11,1
9/97–2/98	46,7	15,5	8,9
3/98–8/98	50,5	16,8	9,6
9/98–2/99	50,3	20,2	9,6
3/99–8/99	63,9	23,5	11,3
9/99–2/00	55,5	20,2	10,9
3/00–8/00	58,9	19,5	10,9
9/00–2/01	46,7	20,2	10,9
3/01–8/01	56,4	18,9	10,7
9/01–2/02	71,5	22,1	11,8
3/02–8/02	58,9	23,5	14,6

¹Helsingin niemi on tässä määritelty suppeasti: Eira, Kaartinkaupunki, Kaivopuisto, Katajanokka, Klauvi, Kamppi, Kruunuhaka, Punavuori ja Ullanlinna.²Muu Helsinki ei sisällä kaupunginosaa 457 (Itäkeskus) tässä tarkastelussa

Toimistotilojen markkinavuokrat Euroopassa

Euroopan keskeisimpien toimistotila-alueiden pääomavuokrien vertailussa Helsinki on noussut vuoden 2002 syksyllä 11. sijalle. Oslon laatutoimistojen vuokrat laskivat vuoden sisällä yli 26 prosenttia ja Oslon sijoitus eurooppalaisten kaupunkien listalla aleni 13. sijalle. Myös Tukholma on jälleen pudonnut pari pykälää vuoden aikana päätyen nyt 7. sijalle. Kööpenhaminan vuokrataso on noussut lievästi, mutta ei riittävästi muuttamaan sen sijoittumista suhteessa muihin kaupunkeihin.

Kalleimmat toimistotilat sijaitsevat edelleen Lontoon West Endissä, vaikka sielläkin vuokrataso on selvästi laskenut vuoden takaisesta. Tämänhetkinen markkinavuokrataso Lontoon West Endissä on hieman yli 103 €/m²/kk, melkein kaksinkertainen seuraavaksi kalleimpaan pääkaupunkiin eli Pariisiin nähden. Pariisin tämän syksyn toimistojen pääomavuokrataso asettuu hieman yli 58 €/m²/kk tasolle. Tallinnan toimistojen vuokrat ovat edelleen selvästi edullisimmat, vaikka vuokrataso kuluneen vuoden aikana on siellä selvästi noussut.

Talouden taantuma on koskettanut koko Eurooppaa viimeisen vuoden aikana ja suurten kaupunkien toimistotilojen vuokrat ovat melkein poikkeuksetta joustaneet alaspäin. Suurin pudotus on tapahtunut juuri Oslolla ja Madridissa, mutta myös Berliinissä ja Lontoossa vuokrien prosentuaalinen pudotus on ollut kaksinumeroinen. Monissa muissa kaupungeissa vuokrat ovat laskeneet 1–9 prosenttia, Helsinki mukaan luettuna. Ainoastaan Milanossa, Tallinnassa ja

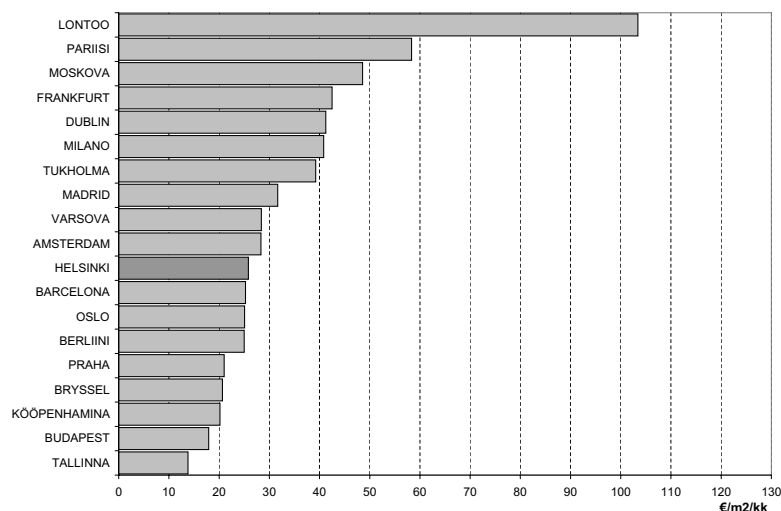
Kööpenhaminassa vuokrataso on noussut viime syksystä. Ennallaan vuokrat ovat säilyneet Budapestissa, Brysselissä, Prahassa ja Barcelonassa.

Vapaan toimistotilan lisääntymisen ja pääomavuokrien laskun välinen yhteys on tullut ilmi melko selvästi viimeisen vuoden aikana. Tyhjän tilan määrä on lisääntynyt suurin piirtein kaikissa tarkasteltavissa keskeisissä eurooppalaisissa kaupungeissa. Helsingissä muutaman vuoden vallinnut poikkeuksellisen alhainen ja samalla Euroopan alhaisin toimistotilojen vajaakäyttö on vuodessa noussut ja vajaakäyttöaste on jo ylittänytkin normaalina pidetyn 5 prosenttia rajan. Samalla Helsingin vajaakäyttö on noussut jo melkein keskimääräiselle eurooppalaiselle tasolle. Rajuimmin vajaakäyttöaste on noussut Dublinissa, missä vielä viime syksynä tyhjää toimistotilaa oli 4,0 prosenttia tilakannasta, mutta tänä syksynä jopa 15,2 prosenttia.

Tukholman jo kahden vuoden ajan laskeneisiin toimistovuokriin kohdistuu edelleen laskupaineita, sillä vajaakäyttöaste on noussut vuodessa reilusti jo 11,6 prosenttiin. Samoin Amsterdamissa tyhjä tila on lisääntynyt vuoden sisällä paljon ja vajaakäyttöaste oli 9,9 prosenttia syksyllä 2002. Kummassakin kaupungissa oli vielä vuosi sitten tyhjiä toimistoja kohtuullisen vähän tarjolla, vain noin 4 prosenttia tilakannasta, joten muutos on ollut huomattava. Madridissa tyhjän tilan määrä on edelleen melko vähäinen vaikka vuokrat ovatkin laskeneet lähes 25 prosenttia vuoden sisällä.

Kuvio 5. Laatutoimistojen pääomavuokrat keskeisillä toimistotila-alueilla Euroopan eri kaupungeissa vuoden 2002 kolmannella neljänneksellä

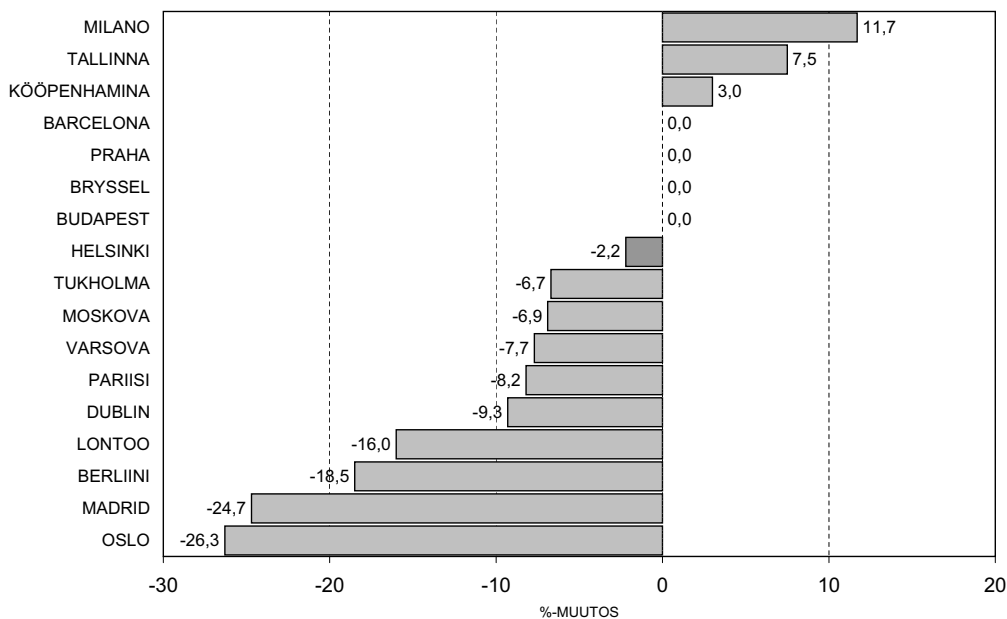
Figure 5. Prime office net rents in main office market areas in Europe in 2002 (Q3 02)



Lähde: Jones Lang LaSalle ja KTI

Kuvio 6. Laatutoimistojen pääomavuokrien muutos ajanjaksolla III/01–III/02 (%)

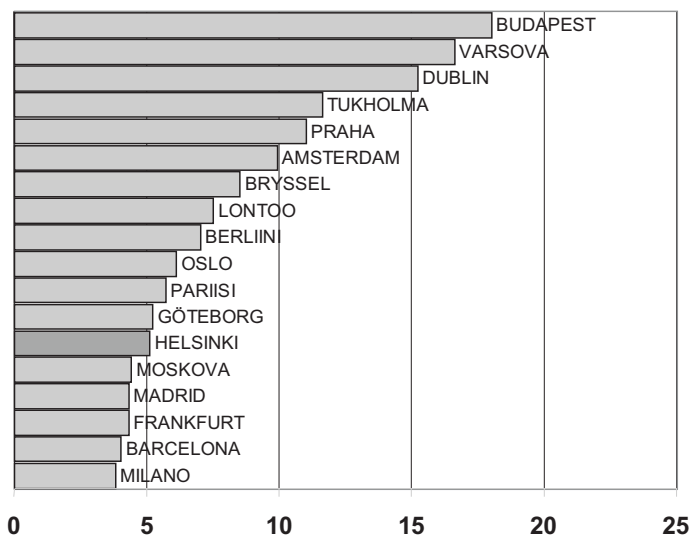
Figure 6. Change in prime office net rents III/01–III/02 (%)



Lähde: Jones Lang LaSalle ja KTI.

Kuvio 7. Toimistojen vajaakäyttöaste (%) Euroopan eri kaupungeissa syksyllä 2002

Figure 7. Office vacancy rates (%) in European cities in autumn 2002



Lähde: Jones Lang LaSalle ja Catella kiinteistökonsultointi.

Taulukko 7. Toimistojen vajaakäyttöasteet Euroopan eri kaupungeissa vuosina 1994–2002

Table 7. Office vacancy rates in different European cities in autumn 2001 in a period of 1994–2002

Kaupunki	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1994
Amsterdam	9,9	3,9	2,9	2,4	2,2	4,1	6,2	11,0
Helsinki	5,1	1,3	1,1	2,0	3,1	5,6	7,9	9,7
Tukholma	11,6	4,7	4,0	4,0	5,0	7,0	9,0	8,0
Madrid	4,3	1,6	1,7	3,1	5,3	8,6	10,0	15,0
Pariisi	5,7	2,6	3,7	4,9	7,2	8,7	8,9	8,5
Frankfurt	4,3	2,3	4,3	5,2	7,2	8,7	7,9	7,2

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 2002 käsittää 2 604 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,70 milj. m². Liiketiloja markkina-aineistossa on 2 025 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 537 000 m². Tuotannollisia tiloja on 2 254 ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 637 000 m².

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

Ravintolatilat sisältyvät tilastoissa liiketiloihin. Tuotannolliset tilat käsittävät sekä työ- teollisuus- että varastotilat. Lähes kaikilta osamarkkinoilta on esitetty myös aikaisempien viiden vuoden poikkileikkausaineistot ajankohtina syyskuu 2001, syyskuu 2000, syyskuu 1999, syyskuu 1998. Tunnuslukuja ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta vuosina 1998–2002, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän, tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2002.

Niiltä liike- ja toimistotilojen osamarkkinoilta, joilta vallitseva vuokrataso on esitetty taulukoissa kokoluokittain vuonna 2002, 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 ja 2002:2.

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

Aluejaottelu noudattaa Helsingin virallista kaupunginosajakoa, poikkeuksena tästä ovat Kluuvi ja Kamppi. 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 aluejaotteluita kadun ja jopa kadunnumeron tarkkuudella.

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

Helsingin osa-aluejako



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 Makasiininkatu 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,
Kasarminkatu 21–27 ja 40–48,
Katariinankatu 1–3 ja 2–4,
Keskuskatu, Kluuvikatu,
Korkeavuorenkatu 39–47 ja 28–36,
Ludviginkatu 1–7 ja 2–10,
Lönnrotinkatu 1–5 ja 2–10,
Mannerheimintie 1–7 ja 2–20,
Mikonkatu 1–17 ja 2–10,
Olavinkatu 1,2,
Pohjoinen Makasiininkatu 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-Aalueet (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, 6–10
Yrjönkatu 29, 31

Ykkösalueen ulkopuolella Helsinginniellä

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