



HELSINGIN KAUPUNGIN TIETOKESKUKSEN

verkkojulkaisu

2004

4

Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2003



Helsingin kaupungin kuvapankki/ Mika Lappalainen

Verkojulkaisu

ISSN 1458-5707

ISBN 952-473-240-8

Painettuna

ISSN 1455-7231

LISÄTIETOJA

Minna Salorinne, puh. 169 3233

minna.salorinne@hel.fi

Tomi Laine, puh. (02) 255 0582

tomi.laine@kti.fi

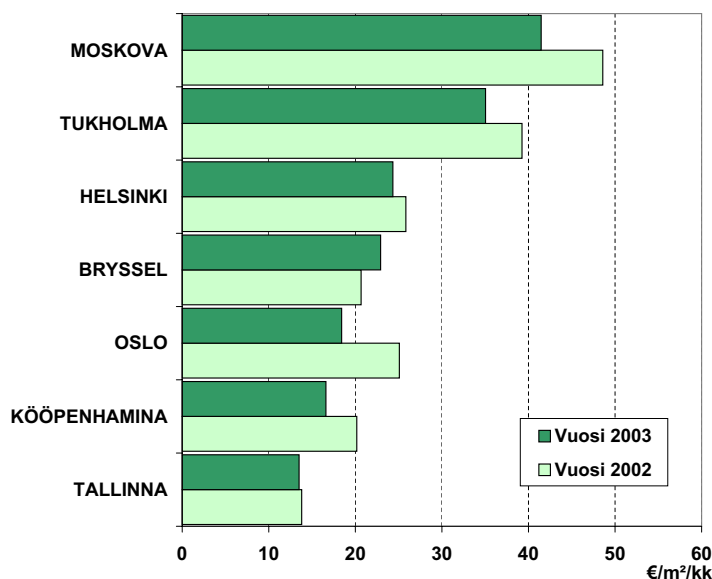
Toimitilamarkkinat Helsingissä syksyllä 2003

Talouden kehitys on edelleen jatkunut heikkona vuonna 2003 ja sen vaikutukset ovat näkyneet myös toimitilamarkkinoilla. Yritykset ovat vuoden aikana saneeranneet toimintojaan, minkä seurauksena työvoimaa on vähennetty monen suuren toimijan kohdalla. Tämä ei ole voinut olla heijastumatta toimitilojen kysyntään. Tyhjän tilan määrä toimistoissa onkin selvästi lisääntynyt viime syksystä ja vuokrat jatkaneet laskuaan. Alueellisesti tilojen kysynnässä on ollut suuriakin eroja. Yksityinen kulutuskysyntä on kuitenkin säilynyt kohtalaisen vahvana, minkä johdosta liiketilapuolella vuokramarkkinoiden tilanne on pysytellyt suhteellisen vakaana. Esimerkiksi ydinkeskustassa ei juurikaan ole tyhjää tilaa tarjolla markkinoille. Liiketilojen vuokratasoissakaan ei ole tapahtunut suuria muutoksia vuoden takaiseen tilanteeseen nähden. Myös teollisuus- ja varastotilojen kohdalla vuokraustilanne on säilynyt kohtuullisen hyvänä. Tyhjän tilan määrä on edelleen hyvin maltillisella tasolla ja vuokrat jatkaneet hienoisesti nousuaan.

Pohjoiseurooppalaisten pääkaupunkien vertailussa ovat toimistovuokrat edelleen laskeneet melko selvästi lähes kaikissa kaupungeissa. Oslolla vuokrat ovat jälleen pudonneet selvästi eniten – lähes 27 prosenttia. Myös Kööpenhaminassa, Moskovassa ja Tukholmassa vuokrat ovat pudonneet toistakymmentä prosenttia. Kansainvälisessä vertailussa Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat ovat pitäneet melkoisen hyvin pintansa ja noin viiden prosentin vuotuista laskua voidaan pitää hyvinkin kohtuullisena yleiseen taloudelliseen tilanteeseen nähden.

Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2002 ja 2003

Figure 1. Prime office net rents in various cities in autumn 2002 and 2003



Toimistotilat

Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen vuokrat uusissa sopimuksissa ovat laskeneet syksyn 2002 ja 2003 välisenä aikana 4,5 prosenttia. Viimeisen puolen vuoden aikana Kiinteistötalouden instituutin (KTI) toimistovuokraindeksi laski 1,4 prosenttia eli vuokrien lasku on hieman loiventunut viime aikoina. Toimistotilojen kysyntä on kuitenkin edelleen ollut heikkoa ja tyhjän tilan määrä kaksinkertaistunut viime syksystä.

Muualla Helsingissä on ollut havaittavissa selkeitä alueellisia eroja sekä kysyntätekijöissä että vuokratasojen muutoksissa. Ääripäinä voitaneen pitää Pitäjänmäen teollisuusaluetta ja Ruoholahtea. Pitäjänmäellä tilojen kysyntä on ollut hyvin heikkoa ja vuokrat jatkaneet selkeästi laskusuunnassa. Ruoholahdessa tyhjän tilan määrä taas on selvästi vähentynyt ja vuokrataso säilynyt kohtalaisen korkeana. Tosin myös Ruoholahdessa vuokrat ovat paikoin hieman laskeneet. Yleisesti ottaen toimistotilojen kysyntä on kohdistunut enemmän laadukkaampaan tilakantaan, kuin heikompiin tiloihin.

Tyhjän tilan määrää kuvaava vajaakäyttöaste on jatkanut nousuaan. Viime syksyn 4,2 prosentista vajaakäyttöaste on vuodessa noussut 6,6 prosenttiin. Tyhjän tilan määrän kasvu aiheuttaa edelleen siten myös paineita toimistovuokrien laskulle ainakin lyhyellä tähtäimellä.

Kaikkiin voimassa oleviin vuokrasopimuksiin perustuva nk. vallitseva vuokrataso on jatkanut toimistotiloissa edelleen nousuaan sekä ydinkeskustassa että muualla Helsingissä. Ydinkeskustassa uusien vuokrien tunnusluvut olivat kuitenkin syksyllä 2003 jo vallitsevia vuokria alhaisemmat, mikä osaltaan on selvästi hidastanut koko vallitsevan toimistosopimuskannan vuokrien nousua. Koko Helsingissä uusien toimistovuokrasopimusten mediaanivuokra oli 15,50 €/m²/kk maaliskuu–elokuun välisenä aikana vuonna 2003 alkaneista sopimuksista laskettuna. Vuotta aiemmin mediaanivuokra oli vajaan 16,50 €/m²/kk.

Taulukko 1. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä syksyllä 2003

Table 1. Vacancy rates of commercial premises in Helsinki in autumn 2003

Toimitila	Vajaakäyttöaste %		
	Syksy 2003	Kevät 2003	Syksy 2002
Toimistotilat	6,6	4,9	4,2
Liiketilat	1,4	1,1	1,3
Tuotannolliset tilat	1,7	1,4	0,9

Lähde: Catella 2003

Liiketilat

Helsingin ydinkeskustassa liiketilojen vallitsevat vuokrat ovat pysytelleet syksyn 2002 tasolla. Tyhjän tilan määrä keskustan liiketiloissa on hyvin vähäinen ja vuokranantajilla ei siten ole tarjota kuin harvakseltaan tiloja markkinoille, vaikka kysyntää riittäisi. Uusien sopimusten vuokratasot eivät kuitenkaan ole juurikaan nousseet viime syksystä, vaan paikoin jopa hieman laskeneet, kun tilannetta tarkastellaan kiinteistöittäin. Mikrosijaintitekijät ovat kuitenkin pääasiassa ratkaisseet uusien sopimusten vuokratason korkeuden.

Syksyllä 2003 koko Helsingin liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 15,00 €/m²/kk; vastaavasti vuotta aiemmin se oli hieman yli 18,00 €/m²/kk.

Ydinkeskustan ulkopuolella uusien vuokrien tunnusluvut olivat keskimääräisesti tarkastellen hieman alhaisemmat kuin syksyllä 2002. Osin syynä on se, että tarkastelupe-riodilla ei markkinoille juuri valmistunut uudistuotantoa. Muutamissa isohkoissa liiketilakeskityksissä vuokratasoja on myös paikoin jouduttu hieman alentamaan, koska asiakasvirrat eivät ole kasvaneet toivotulla tavalla. Pääasiassa vuokratasot ovat kuitenkin edelleen kehittyneet hyvin vakaasti useimmilla alueilla.

Tuotannolliset tilat

Tuotannollisten tilojen eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen vallitseva vuokrataso on edelleen noussut kohtuullisen vakaasti syksystä 2002 syksyyn 2003. Vuokratasojen tasaista nousemista edesauttaa niukka tarjonta sekä vähäinen uudisrakentaminen. Tuotannollisten tilojen vajaakäyttöaste oli 1,7 prosenttia syksyllä 2003.

Uusien sopimusten mediaanivuokra tuotannollisissa tiloissa koko Helsingin tasolla oli syksyllä 2003 noin 7,4 €/m²/kk, missä on nousua hieman yli prosentin verran edellisen syksyn tilanteeseen verrattuna.

Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa ovat taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1999–2003. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2003. 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.

Vuokraindexi

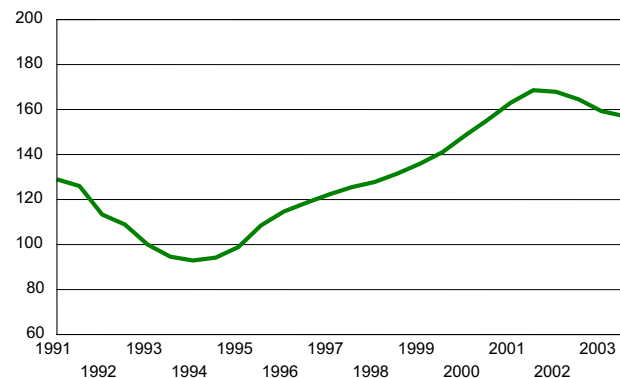
Vuokraindexi¹ kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellivuokrien kehitystä. Vuokraindexin pistelukuja tuotetaan kahdelta eri alueelta ja ne perustuvat puoli-vuotisen tarkastelukauden aikana alkaneisiin toimistotilojen vuokrasopimuksiin. **Indeksialueen vuokraindexi kuvaa toimistotilojen uusien vuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa.** Alue käsittää osia Kluuvista, Kaartin-kaupungista ja Kampista. Noin kaksi kolmasosaa KTI:n vuoden 2003 vuokratietokannassa olevista indeksialueen tiloista sijaitsee Kluuvissa. Hieman yli neljäsosa indeksialueen toimistotilasopimuskannasta sijaitsee Kaartinkaupungissa ja loput Kampissa.

Vuonna 1995 kehitettiin toinen vuokraindexi, joka käsittää Helsingin merkittävimmät Helsinginniemen ulkopuoliset toimistotila-alueet. **Kantakaupungin reuna-alueen indeksi käsittää Lauttasaaren, Sörnäisten, Vallilan ja Pasilan kaupunginosat.** Kyseinen indeksi on syksyllä 2003 otettu uudestaan kehityksen alle, koska perusvuoden jälkeen tilakantaan on tullut isohkoja muutoksia, jotka vaikuttavat indeksin toimivuuteen nykyisillä ehdoilla. *Indeksin pistelukuja ei tällä erää julkisteta.*

Indeksialueen toimistotilojen vuokrat ovat jatkaneet laskuaan viimeisen vuoden aikana. Indexi osoittaa vuokrien laskuneen syksystä 2002 noin 4,5 prosenttia. Viimeisen puolen vuoden aikana vuokrien laskuvauhti on kuitenkin hieman loiventunut. Indeksien pisteluku laski viime kevään 159,3 pisteestä nyt 157,1 pisteeseen (syksyllä 2002 pisteluku oli 164,5). Aineisto muodostui maaliskuun alun ja elokuun lopun välisenä aikana alkaneista uusista toimistotilojen vuokrasopimuksista.

Kuvio 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindexin pistelukujen kehitys ajalla 9/1990–8/2003 (indeksi 9/92–2/93 = 100)

Figure 2. Office rent index for Helsinki CBD 9/1990–8/2003 (index 9/92–2/93 = 100)



Lähde: KTI 2003

Indeksialueen kartta Helsinki CBD area



Tarkasteluajankohtana sopimuksia on alkanut ydinkeskustassa 81 kappaletta eli kysyntä on vieläkin suhteellisen heikkoa. Etenkin isompien tilakokonaisuuksien kysyntä on ollut viime aikoina hiljaista. Vuokrat ovat taittuneet alaspäin kaikissa kokoluokissa. Pankki- ja vakuutussektori sekä liike-elämälle palveluja tuottavat yritykset ovat vuokranneet yli 60 prosenttia vapautuneista toimistotiloista ydinkeskustassa.

Taulukko 2. Toimistotilojen vuokraindexien pistelukujen kehitys ydinkeskustassa ajalla 9/1990–8/2003 (indeksi 9/92–2/93 = 100)

Table 2. Office rent index for Helsinki CBD 9/1990–8/2003 (index 9/92–2/93 = 100)

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

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

Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2003

Uusia toimitilojen vuokrasopimuksia alkoi koko Helsingissä maalisi–elokuun aikana yhteensä 729 kappaletta, mikä on hieman enemmän kuin syksyn 2002 tarkasteluajankohdalla. Toimistotilojen uusia sopimuksia näistä oli kaikkiaan 301 ja liiketilojen 223 kappaletta. Näiden tilatyyppeiden osalta aineisto riittää alueelliseen tarkasteluun.

Toimistotilat

KTI:n vuokratietokannassa on eniten sopimuksia Helsingin keskustassa Kluuvin kaupunginosasta. Kluuvissa on myös alkanut keskustan kaupunginosista selvästi eniten sopimuksia. Kaartinkaupungissa uusia sopimuksia on alkanut melko vähän ja Kampissa todella niukalti. Kummassakin viimeksi mainitussa kaupunginosassa kysyntä on ollut edelliseen syksyyn verrattuna selvästi laskeva. Muualla Helsingissä eniten uusia sopimuksia on alkanut Ruoholahdessa, jossa kysyntä on ollut jopa selvästi aktiivisempaa kuin Kaartinkaupungissa tai Kampissa. Ruoholahdessa myös tyhjän tilan määrä on selvästi laskenut viimeisen vuoden aikana, kun se vastaavasti keskustan alueella on kaksinkertaistunut vuodessa.

Kluuvin uusissa sopimuksissa vuokrat ovat jatkaneet laskuaan. Uusien vuokrien taso alitti syksyllä 2003 jo vallitsevan kannan vuokrien tunnusluvut. Uusien toimitosopimusten mediaanivuokra Kluuvissa on laskenut syksystä 2002 vuoden 2003 syksyyn yli seitsemän prosenttia ollen nyt 21,44 €/m²/kk. Vuokrien hajonta on kasvanut selvästi vuoden aikana. Vallitseva vuokrataso on kuitenkin edelleen noussut pari prosenttia vuoden aikana ja vallitseva mediaanivuokrataso Kluuvissa oli nyt 23,22 €/m²/kk. Vallitsevilla vuokrilla mitattuna Kluuvi on yhä keskustan kaltein kaupunginosa.

Kaartinkaupungissa uusien vuokrien taso oli syksyllä 2003 hieman Kluuvia korkeampi, mediaanivuokran ollessa 22 €/m²/kk. Uusia toimitosopimuksia on kuitenkin alkanut melko keskeisen sijainnin kiinteistöistä, minkä johdosta vuokrien tunnusluvut ovat suhteellisen korkeat. Keskimäärin vuokrien tunnusluvut ovat laskeneet yli viisi prosenttia vuoden aikana. Tilakysyntä on kuitenkin ollut melko heikkoa kaupunginosassa viime aikoina. Myös Kaartinkaupungissa uusien vuokrien taso on laskenut vallitsevan tilakannan vuokrien alapuolelle, mutta vallitsevat vuokrat ovat kuitenkin Kluuvin lailla nousseet edelleen parisen prosenttia vuoden aikana.

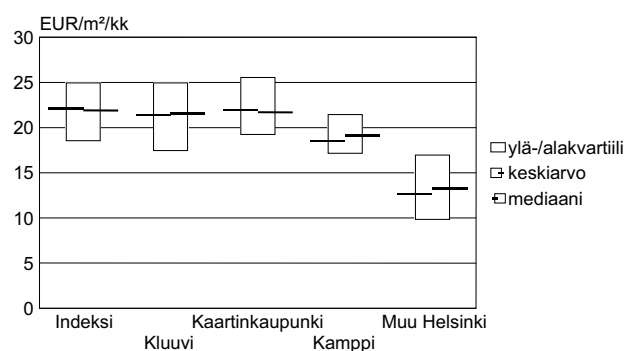
Kampissa uusien vuokrien tunnusluvut olivat jopa nousseet viime syksystä, mutta hyvin ohut kysyntä on koh-

distunut lähinnä laadukkaampaan tilakantaan. Taloittain tarkasteltuna myös Kampissa vuokrat ovat hieman joustaneet alaspäin vuoden aikana. Mediaanivuokra uusissa sopimuksissa oli nyt syksyllä 18,50 €/m²/kk. Em. syistä johtuen uusien sopimusten vuokrataso on edelleen Kampin vallitsevan kannan vuokria hieman korkeampi. Kampissa tyhjän tilan määrä on lisääntynyt huomattavasti vuoden takaiseen tilanteeseen nähden, minkä johdosta monin paikoin vuokratasoihin kohdistuu edelleen laskuaineita.

Koko Helsingissä toimistotilojen kysyntä on edelleen ollut kohtalaisen heikkoa. Koko kaupungin tasolla uusien vuokrien tunnusluvut olivat laskeneet vuoden aikana yli kuusi prosenttia. Ydinkeskustan ulkopuolella kysyntä on kohdistunut erityisesti Ruoholahden alueelle. Myös Pasilassa on alkanut kohtuullisen paljo uusia sopimuksia etenkin uudistuotannon kautta. Pitäjänmäellä taas uusien vuokrien taso on ollut Helsingin kaupunginosista selkeimmin laskussa eikä edes laadukkaammasta tilakannasta ole alkanut uusia sopimuksia. Tyhjän toimistotilan määrä koko Helsingin alueella on noussut viime syksystä yli 50 prosenttia, joten ainakin lyhyellä tähtäimellä alueelliset vuokranlaskupaineet jatkuvat.

Kuvio 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2003–8/2003

Figure 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2003–8/2003



Lähde: KTI 2003.

Taulukko 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2003–8/2003

Table 3. Gross rents for offices, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2003–8/2003

	Lukumäärä	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartili	Yläkvartili
Indeksi	83	21,9	22,1	6,5	18,5	25,0
Kluuvi	64	21,6	21,4	7,6	17,4	25,0
Kaartinkaupunki	20	21,7	22,0	6,4	19,2	25,6
Kamppi	15	19,1	18,5	4,4	17,1	21,5
Sörnäinen ¹	4	-	-	-	-	-
Muu Helsinki	198	13,3	12,6	7,2	9,8	17,0

¹Tunnuslukuja ei voi julkistaa aineiston pienuuden vuoksi.

Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, keskeisillä alueilla ajalla 9/1996–8/2003

Table 4. Gross rents for offices, median figures, €/m²/month, in central areas in Helsinki 9/1996–8/2003

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
9/02–2/03	23,0	23,0	17,7	11,9
3/03–8/03	22,1	21,4	18,5	-

Liiketilat

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

KTI:n määrittelemällä ns. liiketilojen ykkösalueella on vuokrataso selvästi korkeampi kuin muualla ydinkeskustassa. Liiketilojen vuokratason nousu on ykkösalueella kuitenkin pysähtynyt ja vuokratasot pääosin säilyneet ennallaan tai paikoin hieman laskeneetkin, kun on ollut kyse heikomman mikrosijainnin tiloista tai aivan huippuvuokrasta. Uusien liiketiliasopimusten vuokrien tunnusluvut ovat laskeneet neljä puolivuotisperiodia peräkkäin. Osin tähän on ollut syynä vuokrien kehitystä haitanneet katu- ja kiinteistöremontit, mutta paikoin myös vuokratasot ovat hieman joustaneet alaspäin. Useimmiten kuitenkin vuokra on muotoutunut mikrosijaintitekijöiden ja liiketilain kiinnostavuuden summana. Monilla keskeisillä liiketilapaikoilla vuokratasot eivät viime vuosina ole enää nousseet, mutta eivät juuri laskeneetkaan. Uusien sopimusten pinta-ala oli syksyllä 84,5 m², mikä on hieman viime syksyn vastaavaa keskimääräistä vuokrattua alaa suurempi.

Viimeisimmällä puolen vuoden tarkastelujaksolla Helsingin ydinkeskustassa alkoi 34 sopimusta. Puolivuosittainen uusien sopimusten määrä on edelleen vaihdellut viimeisen kahden vuoden aikana 34 ja 38 sopimuksen välillä eli sopimusten uusiutumistahti on pysynyt hyvinkin ta-

Ykkösalue Prime area



saisena vuodesta toiseen. Mediaanivuokra nyt syksyllä oli 50,42 €/m²/kk, mikä on yli 10 prosenttia vuotta aiempaa matalampi. Puolivuotisaineiston mediaanivuokra vaihtelee kuitenkin hyvin paljon sen mukaan, minkä tasoista ja millaisen mikrosijainnin omaavaa tilaa on vapautunut markkinoille. Nyt syksyllä neliövuokrien vaihtelu kvartiilivälillä mitattuna oli 35,00–69,36 €/m²/kk, jolloin puolet eli

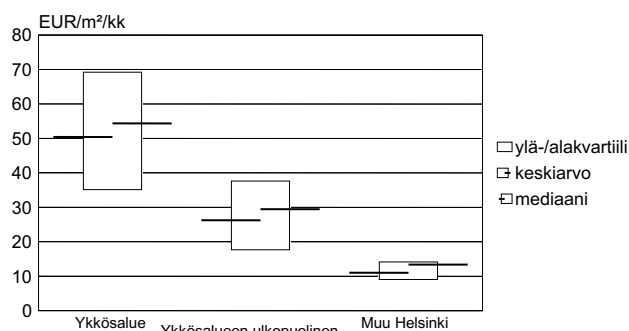
17 sopimusta mahtuu tämän vaihtelun alueen sisäpuolelle. Vuokrien vaihteluväli on kaventunut yli neljän vuoden ajan. Keskustan vuokratasot ovat siis hieman viime vuosina supistuneet. Käytännössä tämä on tapahtunut sitä kautta, että huippuvuokrat ovat jonkin verran laskeneet ja toisaalta myös parhailta liiketilapaikoilta on vapautunut entistä vähemmän tilaa markkinoille. Syksyllä 2003 uudet vuokrat olivat noin viisi prosenttia vallitsevia vuokria matalimmat etenkin edellä mainitusta syystä johtuen.

Ydinkeskustan (ykkösalueen) ulkopuolisella Helsingin niemellä uusia liiketilojen vuokrasopimuksia on alkanut kohtalainen määrä – 54 kappaletta. Noin puolet sopimuksista on alkanut aivan ykkösalueen läheisyydestä ja monet muutkin sopimukset kohtalaisen hyviltä liiketilapaikoilta, minkä johdosta vuokrien tunnusluvut ovat ennätyskallisten korkeat. Uusien sopimusten vuokrataso on määräytynyt kuitenkin mikrosijainnin mukaan ja siihen on vaikuttanut paljon myös edellisen sopimuksen vuokrataso sekä se, onko vuokralainen vaihtunut. Pääosin suuria muutoksia vuokratasoissa ei ole kevääseen verrattuna, muutamissa kohteissa vuokrataso on kuitenkin hieman laskenut.

Muulla Helsingissä uusia liiketilojen vuokrasopimuksia on alkanut melko tavanomainen määrä verrattuna edellisiin periodeihin. Uudistuotantoa ei viimeisen puolen vuoden aikana juuri ole valmistunut markkinoille, minkä johdosta uusien vuokrien tunnusluvut ovat kohtalaisen alhaiset. Vuokratasot on monilla alueilla hyvin vakiintuneet, eikä niillä ole havaittavissa suuria muutoksia viimeisen

vuoden aikavälillä tarkasteltuna. Muutamissa isommissa liiketilakeskityksissä eivät asiakasvirrat ole kuitenkaan kehittyneet toivotulla tavalla, minkä johdosta vuokratasoja on jouduttu sopeuttamaan nykyiseen tilanteeseen.

Kuvio 4. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2003–8/2003
Figure 4. Gross rents for retail premises, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2003–8/2003



Lähde: KTI 2003

Taulukko 5. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2003–8/2003
Figure 5. Gross rents for retail premises, €/m²/month, in various areas in Helsinki 3/2003–8/2003

	Lkm	Keskisarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakovarttiili	Yläkovarttiili
Ykkösalue	34	54,4	50,4	34,4	35,0	69,4
Ykkösalueen ulkopuolinen Helsinginniemi	54	29,5	26,3	20,2	17,6	37,8
Muu Helsinki	135	13,4	11,0	5,4	8,9	14,3

Taulukko 6. Liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, alueittain ajalla 9/1995–8/2003

Table 6. Gross rents for retail premises, median figures, €/m²/m, in various areas in Helsinki 9/1995–8/2003

Aika	Ykkösalue	¹ Muu Helsinginniemi	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
9/02–2/03	57,7	25,4	12,7
3/03–8/03	50,4	26,3	11,0

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

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

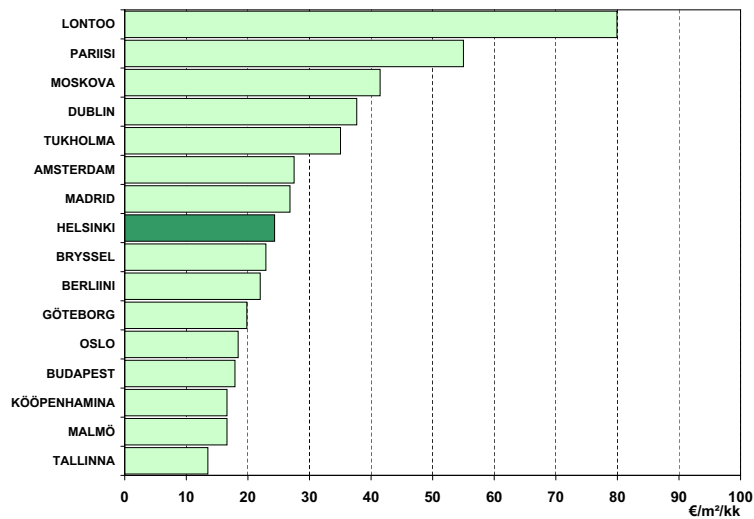
Toimistotilojen markkinavuokrat Euroopassa

Euroopan keskeisimpien toimistotila-alueiden pääomavuokrien vertailussa Helsinki on noussut vuoden 2003 tilastoissa hieman ylöspäin. Monissa eurooppalaisissa kaupungeissa toimistovuokrat ovat pudonneet kaksinumeroisiin luvuihin, kun taas Helsingissä pudotus on ollut kohtalaisen maltillinen. Vaikka vuokrat ovat laskeneet edelleen selvästi myös Tukholmassa, on se siltikin vielä Helsinkiä reilusti kalliimpi kaupunki toimistovuokrien osalta. Oslon rajuna jatkuva vuokrien lasku on pudottanut sitä taas selkeäs-

ti alaspäin vertailussa. Lontoon West Endin toimistovuokrat ovat halventuneet myös reilusti vuoden aikana, mutta siellä sijaitsevat edelleen selvästi Euroopan kalleimmat toimistot. Syksyllä 2003 Lontoon West Endin markkinavuokrataso oli hieman alle 80 €/m²/kk. Vertailun toiseksi kalleimmassa kaupungissa eli Pariisissa tämänhetkinen vuokrataso asettuu 55 €/m²/kk tietämille. Tallinnan toimistovuokrien taso taasen on säilynyt paljon muita kaupunkeja edullisempänä tässä tarkastelussa.

Kuvio 5. Laatutoimistojen pääomavuokrat keskeisillä toimistotila-alueilla Euroopan eri kaupungeissa vuoden 2003 kolmannella neljänneksellä

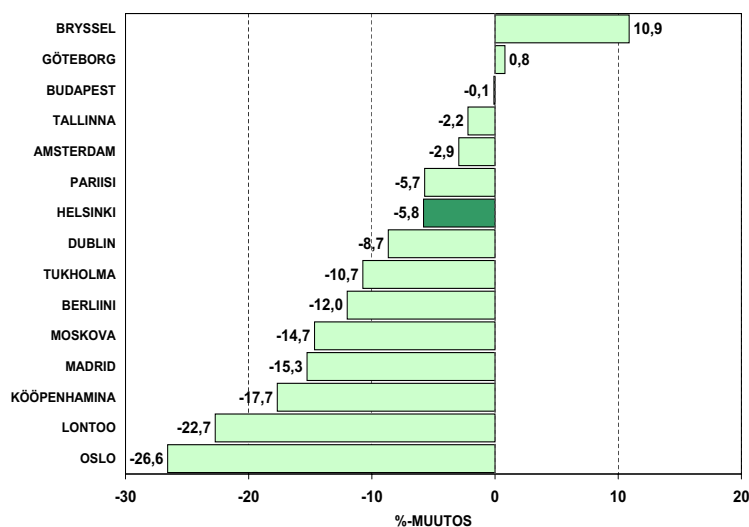
Figure 5. Prime office net rents in main office market areas in Europe in 2003 (Q3 03)



Lähde: Jones Lang LaSalle ja KTI

Kuvio 6. Laatutoimistojen pääomavuokrien muutos ajanjaksolla III/02–III/03 (%)

Figure 6. Change in prime office net rents III/02– III/03 (%)



Lähde: Jones Lang LaSalle ja KTI

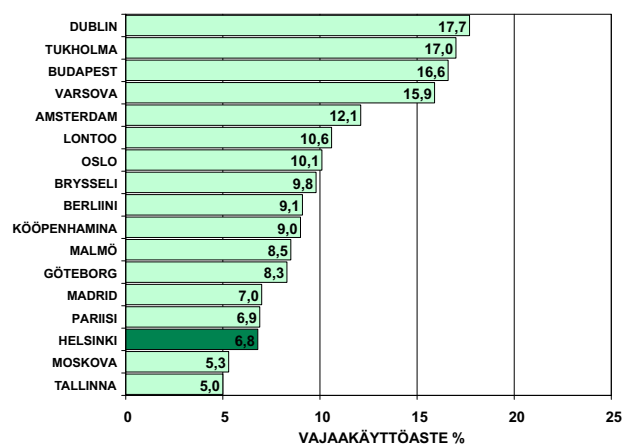
Talouden kehitys on jatkunut heikkona Euroopassa viimeisen vuoden aikana ja toimistovuokrat laskeneet edelleen lähes kaikissa keskeisissä kaupungeissa. Kuten viimevuotisessa vertailussa, on Oslossa tapahtunut jälleen suurin prosentuaalinen pudotus toimistovuokratoissa vuoden aikavälillä tarkasteltuna. Vuokrien lasku Oslossa on ollut lähes 27 prosentin luokkaa. Myös Lontoossa vuokrat ovat laskeneet selvästi yli 20 prosenttia. Alavire toimistomarkkinoilla on halventanut vuokria tuntuvasti myös Kööpenhaminassa, Madridissa, Moskovassa ja Berliinissä. Helsingin noin viiden prosentin vuotuista laskua voidaan pitää siis hyvinkin maltillisena. Ainoastaan Brysselissä toimistovuokrat ovat nousseet vuoden aikana reippaammin.

Tyhjän tilan kasvanut määrä toimistopuolella ja laskevat markkinavuokrat ovat lähes poikkeuksetta kulkeneet käsi kädessä keskeisissä eurooppalaisissa kaupungeissa. Monasti rajun vuokranlaskun taustalla on ollut myös selvästi lisääntynyt tyhjän tilan määrä. Oslossa vajaakäyttöaste on noussut prosentuaalisesti eniten – yli 66 prosenttia vuodessa ja Oslossahan myös vuokrat ovat laskeneet selkeimmin. Myös Madridissa ja Göteborgissa on tapahtunut yli 60 prosentin lisäys tyhjän tilan määrässä, mutta vajaakäyttöaste ei vielä ole noussut hälyttävän korkealle tasolle. Tukholmassa ja Lontoossa tyhjä tila on lisääntynyt yli 40 prosenttia vuoden aikana ja vajaakäyttöaste noussut jo sen verran korkeaksi, että vuokratasot ovat joutuneet joutumaan selvästi alaspäin. Helsingissä tyhjä tila on lisääntynyt kolmanneksella edellisvuoteen verrattuna. Eurooppalaisessa mittakaavassa Helsingin toimistotilojen vajaakäyttö on kuitenkin hyvin kohtuullisella tasolla, vaikka ylittääkin ns. normaalin pidetyn viiden prosentin rajan. Vertailtavista kaupungeista vain Moskovassa ja Tallinnassa on alhaisempi vajaakäyttöaste.

Muutaman vuoden aikajänteellä tarkasteltuna rajuimminkin tyhjä tila on lisääntynyt Dublinissa ja Tukholmassa, joissa tyhjän tilan määrä tilakannasta on jo yli 17 prosenttia. Budapestissa ja Varsovassa vajaakäyttöaste on yli 15 prosenttia, mutta tyhjän tilan määrä kyseisissä kaupungeissa on kuitenkin pysytellyt samalla tasolla jo jonkin aikaa. Noin neljän prosentin tasolta toiselle kymmenelle on vajaakäyttö kasvanut Amsterdamissa, Lontoossa ja Oslossa viime vuosien aikana.

Kuvio 7. Toimistojen vajaakäyttöaste Euroopan eri kaupungeissa syksyllä 2003

Figure 7. Office vacancy rates in European cities in autumn 2003



Lähde: Jones Lang LaSalle ja Catella kiinteistökonkultointi.

Taulukko 7. Toimistojen vajaakäyttöasteet Euroopan eri kaupungeissa vuosina 1996–2003

Table 7. Office vacancy rates in European cities 1996–2003

Kaupunki	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
Amsterdam	12,1	9,9	3,9	2,9	2,4	2,2	4,1	6,2
Helsinki	6,8	5,1	1,3	1,1	2,0	3,1	5,6	7,9
Tukholma	17,0	11,6	4,7	4,0	4,0	5,0	7,0	9,0
Madrid	7,0	4,3	1,6	1,7	3,1	5,3	8,6	10,0
Pariisi	6,9	5,7	2,6	3,7	4,9	7,2	8,7	8,9
Berliini	9,1	7,0	6,7	8,7	9,0	9,5	9,2	7,7

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 2003 käsittää 2 716 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,68 milj. m². Liiketiloina markkina-aineistossa on 1 998 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 509 933 m². Tuotannollisia tiloja on 2 211 ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 693 524 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 varasto-

tilat. Lähes kaikilta osamarkkinoilta on esitetty myös aikaisempien viiden vuoden poikkileikkausaineistot ajankohtina syyskuu 2002, syyskuu 2001, syyskuu 2000, syyskuu 1999. Tunnuslukuja ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta vuosina 1999–2002, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän, tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2003.

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

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

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

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

Toimistotilojen aluejako

Indeksialue

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

Kantakaupungin reuna-alueet

Osa-alueet (kaupunginosat)

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

310 Lauttasaari
100 Särnäinen
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 ulkopuolinen Helsinginniemi

Seuraavat kaupunginosat:

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

Muu Helsinki

Periaatteessa kaikki muut alueet paitsi edellä mainitut
alueet ja Itäkeskus

Helsingin osa-aluejako



Taulukko 8. Toimistotilojen vuokrataso Helsingissä eri alueilla euroina

Table 8. Prevailing rental level for offices in various areas in Helsinki in euros

		M ²	Lukumäärä Number	Keskiarvo Mean	Mediaani Median	Kvartiiliväli Quartile range	Alakvartiili Lower quartile	Yläkvartiili Upper quartile	
Indeksialue	2003		680	22,6	23,2	6,0	19,6	25,6	
		0-49	128	21,2	21,5	5,4	18,5	23,9	
		50-199	209	22,4	23,4	6,0	19,7	25,7	
		200-499	192	23,5	24,3	5,1	20,9	26,0	
		500-	151	23,1	23,5	7,0	18,9	25,9	
	2002		700	22,1	23,0	6,3	18,8	25,1	
	2001		773	21,9	22,3	7,1	18,2	25,2	
	2000		755	20,2	20,2	6,1	17,3	23,4	
	1999		691	18,8	18,5	6,6	15,1	21,8	
	Kluuvi	2003		455	22,6	23,2	7,1	18,9	26,0
0-49			107	21,3	21,6	5,4	18,5	23,9	
50-199			142	22,2	23,1	7,0	18,7	25,7	
200-499			117	23,6	24,5	5,2	21,2	26,3	
500-			89	23,6	24,0	9,0	18,6	27,6	
2002			456	22,2	22,8	7,1	18,5	25,6	
2001			511	22,1	22,7	7,9	18,1	26,1	
2000			503	20,5	20,2	7,0	17,2	24,3	
Kamppi		2003		270	18,0	18,4	4,9	15,6	20,6
			0-49	39	16,6	17,1	6,4	13,0	19,4
	50-199		74	16,9	17,2	5,7	14,4	20,1	
	200-499		94	18,6	19,0	3,9	16,7	20,6	
	500-		63	19,3	19,0	4,1	17,1	21,2	
	2002		269	17,1	17,2	6,1	14,0	20,2	
	2001		347	16,2	16,3	5,5	13,6	19,0	
	2000		334	14,4	14,0	5,2	11,8	16,9	
	1999		290	13,3	13,5	4,4	11,0	15,4	
	Kaartinkaupunki	2003		188	22,2	22,8	5,9	19,3	25,2
0-49			15	20,4	21,3	7,1	16,6	23,7	
50-199			62	22,8	23,6	5,3	20,2	25,4	
200-499			60	23,0	24,2	5,6	20,0	25,6	
500-			51	20,9	21,0	6,3	18,0	24,3	
2002			211	21,7	22,5	5,9	18,9	24,8	
2001			212	20,8	21,9	5,9	17,7	23,6	
2000			207	19,3	20,1	5,1	16,7	21,9	
1999			134	18,0	18,7	5,9	14,9	20,8	
Kruununhaka ja Katajanokka		2003		43	16,5	16,4	6,4	13,8	20,2
	2002		29	13,5	13,9	5,2	10,5	15,8	
	2001		46	14,9	16,5	7,7	10,9	18,6	
	2000		51	15,6	13,5	6,7	11,0	17,7	
	1999		39	11,4	11,0	6,0	8,3	14,3	
Punavuori	2003		30	17,6	17,8	8,7	13,3	22,0	
	2002		29	17,2	17,7	6,3	14,5	20,8	
	2001		47	16,0	17,0	10,4	11,3	21,7	
	2000		53	17,0	16,8	6,9	13,6	20,5	
	1999		51	13,5	13,5	7,6	9,3	16,8	
Etu-Töölö ja Ruoholahti	2003		180	18,3	18,6	5,2	16,2	21,4	
		0-49	13	18,7	15,5	11,1	13,1	24,1	
		50-199	27	14,7	14,4	7,2	11,6	18,8	
		200-499	31	17,9	18,3	3,9	15,9	19,8	
		500-	109	19,4	19,8	4,2	17,4	21,5	
	2002		119	16,7	17,1	6,7	14,0	20,7	
	2001		117	14,1	13,6	5,9	11,8	17,6	
	2000		83	11,9	12,3	6,5	8,7	15,1	
	1999		61	12,7	12,0	8,2	8,4	16,7	
	Taka-Töölö	2003		26	13,0	13,6	2,9	11,6	14,6
2002			37	12,5	13,5	3,9	10,5	14,4	
2001			35	12,2	12,5	2,9	10,9	13,7	
2000			37	12,3	11,8	4,0	9,3	13,3	
1999			42	9,8	10,1	4,2	7,6	11,8	
Siltasaari, Linjat ja Torkkelinmäki	2003		51	13,5	13,4	6,0	10,8	16,8	
	2002		54	14,1	14,1	4,6	12,2	16,8	
	2001		71	13,1	14,1	5,3	10,7	16,0	
	2000		64	13,4	14,0	4,4	11,6	16,0	
	1999		56	10,9	11,6	5,2	8,4	13,6	
Itä- ja Länsi-Pasila	2003		129	16,3	17,2	5,1	13,5	18,7	
		0-49	25						
		50-199	23	13,6	13,0	7,5	9,7	17,2	
		200-499	28	15,2	15,4	5,1	13,0	18,2	
		500-	53	16,5	17,2	3,5	14,5	18,0	
	2002		66	14,6	15,8	6,1	11,9	18,0	
	2001		74	13,5	13,5	6,2	9,9	16,1	
	2000		61	12,6	12,4	5,7	9,3	14,9	
	1999		65	10,4	10,1	3,7	8,2	12,0	

		M ²	Lukumäärä Number	Keskiarvo Mean	Mediaani Median	Kvartiiliväli Quartile range	Alakvartiiili Lower quartile	Yläkvartiiili Upper quartile
Sörnäinen	2003		162	11,8	12,4	3,6	9,9	13,5
		0-49	13	9,6	10,5	4,5	7,4	11,9
		50-199	45	11,2	11,2	3,6	9,3	12,9
		200-499	42	11,7	11,8	3,3	9,6	13,0
	2002	500-	62	12,8	13,0	1,6	12,4	14,0
			148	11,5	11,7	3,4	9,7	13,1
		2001	151	10,5	10,6	3,3	8,9	12,2
		2000	218	9,6	9,3	3,2	7,9	11,1
1999	221	9,0	8,8	2,4	7,7	10,1		
Hermannin ja Vallila	2003		137	11,2	10,4	4,6	8,7	13,3
		0-49	7					
		50-199	41					
		200-499	30	12,1	10,1	6,5	8,6	15,1
	2002	500-	59	11,6	12,2	5,5	8,6	14,1
			100	11,0	10,1	3,6	8,7	12,3
		2001	127	9,8	9,1	3,2	7,9	11,2
		2000	151	8,5	8,1	4,3	6,2	10,5
1999	77	7,1	6,7	2,0	5,9	7,9		
Ylä- ja Ala-Malmi	2003		88	11,1	10,8	3,1	9,8	12,8
		0-49	9	9,6	10,1			
		50-199	37	11,3	11,3	3,3	9,8	13,0
		200-499	30	10,9	10,8	2,2	9,6	11,8
	2002	500-	12	11,7	10,9	2,5	10,5	13,0
			89	10,8	10,7	2,7	9,5	12,2
		2001	104	9,9	10,0	1,7	9,1	10,8
		2000	100	9,4	9,5	1,5	8,6	10,1
1999	95	8,5	8,4	2,0	7,3	9,3		
Konala ja Pitäjämäen teollisuusalue	2003		205	12,4	11,8	6,6	9,2	15,8
		0-49	14	7,8	8,1	3,4	6,0	9,4
		50-199	35	10,3	9,8	4,7	7,7	12,4
		200-499	53	13,5	10,6	11,8	8,4	20,2
	2002	500-	103	13,2	12,5	4,7	11,2	15,9
			185	12,1	11,3	5,8	8,9	14,6
		2001	175	10,2	9,8	3,6	8,1	11,6
		2000	157	9,0	9,0	3,4	7,0	10,5
1999	166	8,1	8,0	3,5	6,2	9,7		
Herttoniemen teollisuusalue, Herttoniemen satama ja Roihupellon teollisuusalue	2003		119	8,6	8,6	2,8	6,9	9,7
		0-49	14	8,7	9,1	4,7	6,5	11,1
		50-199	37	9,0	8,2	3,6	6,8	10,4
		200-499	41	8,4	8,4	3,2	6,6	9,8
	2002	500-	27	8,4	8,6	1,2	7,9	9,0
			128	8,3	8,5	2,5	6,9	9,4
		2001	169	7,7	7,6	2,9	6,1	9,0
		2000	147	7,5	7,6	2,7	6,1	8,7
1999	135	7,3	7,5	2,3	6,2	8,4		
Lauttasaari	2003		122	11,9	12,0	4,0	9,8	13,8
		0-49	9	9,3	9,5			
		50-199	41	10,7	10,6	3,5	8,8	12,3
		200-499	29	11,5	11,8	4,0	9,6	13,6
	2002	500-	43	13,9	13,8	2,3	12,3	14,6
			123	11,7	11,8	4,0	9,8	13,8
		2001	125	11,1	11,4	4,3	8,9	13,2
		2000	108	10,6	10,4	3,6	8,6	12,2
1999	90	8,8	8,8	3,1	7,1	10,3		
Etelä- ja Pohjois-Haaga	2003		24	11,4	11,2	2,6	9,5	12,1
	2002		31	10,9	11,0	3,1	9,0	12,1
	2001		43	10,3	10,5	4,1	8,4	12,5
	2000		58	9,1	9,0	3,5	7,7	11,3
	1999		69	8,1	8,4	2,9	6,7	9,6
Kannelmäki, Maununneva, Malminkartano, Hakuninmaa	2003		34	7,9	7,9	3,5	6,0	9,6
	2002		47	8,5	8,9	3,6	6,8	10,4
	2001		58	8,0	8,4	2,9	6,4	9,3
	2000		42	8,3	8,4	3,1	6,8	9,9
	1999		59	7,2	6,9	2,7	5,8	8,4

Taulukko 9. Liiketilojen vuokrataso Helsingissä eri alueilla euroina

Table 9. Prevailing rental level for retail premises in various areas in Helsinki in euros

		M ²	Lukumäärä Number	Keskiarvo Mean	Mediaani Median	Kvartiiliväli Quartile range	Alakvartiili Lower quartile	Yläkvartiili Upper quartile	
Ykkösalue	2003		348	57,6	53,3	44,6	34,8	79,5	
		0-49	100	69,9	69,6	45,3	46,9	92,2	
		50-199	134	62,6	65,4	41,2	41,2	82,4	
		200-499	61	47,2	41,8	34,8	31,5	66,3	
		500-	53	33,5	27,8	25,2	21,9	47,1	
	2002		341	57,0	54,8	43,6	34,3	77,9	
	2001		292	54,0	51,2	42,6	31,3	73,9	
	2000		333	48,5	44,3	45,6	24,0	69,6	
	1999		320	48,8	46,5	39,3	26,5	65,8	
	Kluuvi	2003		470	53,4	48,2	44,9	30,3	75,2
0-49			141	65,1	61,3	43,4	44,4	87,9	
50-199			181	57,4	58,0	42,3	35,2	77,4	
200-499			78	43,4	37,0	33,4	27,7	61,1	
500-			70	30,4	27,6	25,5	18,0	43,6	
2002			466	53,0	50,1	45,8	29,9	75,7	
2001			473	47,7	42,9	42,2	25,7	67,9	
2000			460	44,7	39,9	38,9	22,8	61,7	
Kamppi		2003		209	22,8	18,0	13,4	14,0	27,3
			0-49	46	24,0	17,2	15,0	13,8	28,8
	50-199		83	24,7	19,6	14,0	14,4	28,4	
	200-499		54	20,0	17,0	9,6	13,5	23,1	
	500-		26	20,8	18,1	15,0	11,9	26,9	
	2002		195	20,9	16,2	9,9	12,9	22,7	
	2001		248	22,4	16,9	13,4	13,4	26,8	
	2000		247	20,4	16,8	10,7	12,6	23,4	
	1999		204	17,0	14,6	9,2	11,3	20,5	
	Kaartinkaupunki	2003		81	23,5	21,9	11,0	16,3	27,3
0-49			16	23,1	22,7	13,7	15,6	29,3	
50-199			38	25,2	21,9	20,9	15,2	36,1	
200-499			13	22,0	20,9	6,0	18,8	24,7	
500-			14	20,5	18,3	13,3	11,8	25,1	
2002			97	21,7	20,2	10,7	14,8	25,5	
2001			100	22,1	20,2	10,3	16,4	26,7	
2000			86	20,8	18,5	8,8	15,6	24,4	
1999			83	21,0	18,3	12,6	13,9	26,5	
Kruununhaka ja Katajanokka		2003		77					
	2002		42						
	2001		32	17,4	15,0	13,9	9,2	23,1	
	2000		37	15,9	14,3	8,5	11,1	19,6	
	1999		32	16,5	15,1	10,9	10,9	21,8	
Punavuori ja Eira	2003		34	19,4	17,5	12,7	13,7	26,4	
	2002		32	19,4	18,1	12,6	13,3	25,9	
	2001		46	16,3	13,5	10,3	10,5	20,8	
	2000		54	14,0	11,1	6,5	9,7	16,2	
	1999		41	13,1	11,3	6,8	9,2	16,0	
Ullanlinna	2003		15	14,9	15,6	5,7	11,2	16,9	
	2002		16	14,9	15,4	5,8	11,0	16,8	
	2001		21	13,5	13,7	6,1	10,7	16,8	
	2000		20	12,8	12,3	7,0	9,3	16,3	
	1999		19	12,1	12,0	5,6	8,8	14,4	
Etu-Töölö ja Ruoholahti	2003		74	19,1	15,8	10,6	13,1	23,7	
	2002		80	18,0	16,0	7,9	12,9	20,8	
	2001		50	14,0	13,3	4,4	11,7	16,1	
	2000		42	14,3	12,2	4,9	10,6	15,5	
	1999		29	12,3	11,8	3,7	10,2	13,9	
Taka-Töölö	2003		52	16,7	16,3	7,3	13,1	20,4	
	2002		59	16,9	16,2	8,1	12,6	20,6	
	2001		63	16,5	15,7	8,8	11,8	20,6	
	2000		54	15,8	15,5	7,0	11,7	18,7	
	1999		67	15,0	13,5	6,8	10,7	17,5	
Itä- ja Länsi-Pasila	2003		49	12,1	12,5	5,2	9,7	14,9	
	2002		52	11,4	11,1	5,6	8,8	14,4	
	2001		53	11,4	10,9	5,8	8,4	14,3	
	2000		49	11,1	10,6	5,7	8,1	13,8	
	1999		43	11,8	10,6	4,8	8,6	13,3	

		M ²	Lukumäärä Number	Keskiarvo Mean	Mediaani Median	Kvartiiliväli Quartile range	Alakvartiili Lower quartile	Yläkvartiili Upper quartile
Ylä- ja Ala-Malmi	2003		52	15,0	12,0	7,3	10,1	17,5
	2002		52	15,4	11,9	8,7	9,3	18,0
	2001		59	13,7	10,3	6,7	8,4	15,1
	2000		44	14,1	10,9	7,0	8,8	15,8
	1999		56	14,3	10,1	10,5	7,8	18,3
Siitasaari	2003		47	23,2	21,2	10,5	16,0	26,5
		0-49	11	23,4	21,2	9,1	17,5	26,6
		50-199	18					
		200-499	12	17,1	16,6	8,2	12,9	21,1
		500-	6					
	2002		44	23,9	21,0	10,1	16,6	26,7
	2001		44	19,3	18,9	9,8	13,6	23,4
	2000		45	19,4	17,3	10,3	12,8	23,1
	1999		48	20,0	17,1	10,3	12,8	23,1
	Linjat ja Torkkelinmäki	2003		44	12,4	11,3	3,8	10,1
2002			55	13,1	11,4	5,0	10,1	15,0
2001			77	11,5	10,7	3,5	9,2	12,7
2000			68	10,9	10,1	2,9	8,8	11,7
1999			62	10,5	9,9	2,7	8,5	11,3
Vallila	2003		41	11,6	12,1	3,8	9,2	13,0
		0-49	16					
		50-199	14	10,0	9,9	4,3	7,8	12,1
		200-499	10	12,0	12,2	3,6	10,6	14,1
		500-	1					
	2002		44	11,6	11,7	4,0	8,7	12,7
	2001		56	10,4	10,9	3,7	8,4	12,1
	2000		56	10,4	10,3	3,3	8,6	11,9
	1999		44	8,8	8,7	3,3	7,0	10,3
	Etelä- ja Pohjois-Haaga	2003		32	10,0	9,4	2,6	8,4
2002			41	9,8	9,2	3,1	8,2	11,3
2001			48	10,5	9,1	3,5	7,6	11,1
2000			59	10,2	8,9	4,4	7,4	11,8
1999			59	10,4	9,5	4,0	7,8	11,8
Sörnäinen	2003		30	13,8	13,8	5,6	11,2	16,8
	2002		29	14,7	14,5	5,7	11,0	16,7
	2001		39	14,1	13,5	3,6	11,7	15,3
	2000		35	12,9	12,2	7,1	8,4	15,5
	1999		44	12,3	12,1	5,2	8,7	13,8

Taulukko 10. Tuotannollisten tilojen vuokrataso Helsingissä eri alueilla euroina

Table 10. Prevailing rental level for industrial premises in various areas in Helsinki in euros

		Lukumäärä Number	Keskiarvo Mean	Mediaani Median	Kvartiiliväli Quartile range	Alakvartiili Lower quartile	Yläkvartiili Upper quartile
Kluuvi	2003	292	11,7	11,0	5,6	8,5	14,1
	2002	289	11,4	11,5	5,3	8,4	13,7
	2001	287	10,4	10,1	5,1	7,6	12,7
Kamppi	2003	158	6,9	6,1	3,5	5,0	8,5
	2002	165	6,8	6,1	3,5	5,0	8,6
	2001	203	6,3	5,9	3,0	5,0	8,1
	2000	190	5,8	5,3	2,6	4,4	6,9
	1999	175	5,2	5,0	1,8	4,1	5,9
Kaartinkaupunki	2003	84	8,6	8,2	3,0	7,0	10,0
	2002	86	8,2	8,0	2,6	7,0	9,6
	2001	80	8,0	7,7	2,6	6,3	8,9
	2000	87	8,9	7,9	3,0	6,7	9,7
	1999	82	7,8	7,6	2,7	5,7	8,4
Punavuori	2003	33	7,8	6,2	6,3	4,5	10,8
	2002	26	7,3	6,3	4,2	4,4	8,6
	2001	36	7,5	5,9	6,1	4,4	10,5
	2000	27	6,4	5,7	2,6	4,4	7,0
	1999	20	6,2	5,8	2,3	4,7	7,0
Ullanlinna	2003	18	5,2	5,3	1,6	4,3	5,9
	2002	20	4,9	5,2	2,1	3,5	5,6
	2001	18	4,9	5,2	1,0	4,4	5,4
	2000	21	6,8	5,2	1,5	4,5	6,0
	1999	24	4,5	4,4	2,4	3,4	5,7

Taulukko 10 jatkuu

		Lukumäärä Number	Keskiarvo Mean	Mediaani Median	Kvartiiliväli Quartile range	Alakvartiili Lower quartile	Yläkvartiili Upper quartile
Punavuori ja Ullanlinna	2003	51	6,9	5,5	2,5	4,5	7,0
	2002	46	6,3	5,4	3,3	3,7	7,1
	2001	54	6,6	5,4	2,5	4,4	6,9
	2000	48	6,6	5,3	1,7	4,5	6,2
	1999	44	5,3	5,1	2,6	3,5	6,1
Etu-Töölö ja Ruoholahti	2003	68	8,3	8,1	3,9	6,2	10,0
	2002	63	7,6	8,0	3,9	5,2	9,2
	2001	57	6,9	6,7	4,0	4,7	8,7
	2000	54	5,8	5,7	3,1	4,0	7,1
	1999	44	4,1	3,4	4,3	1,7	6,0
Taka-Töölö	2003	47	4,8	4,7	1,8	3,6	5,4
	2002	52	5,2	4,7	2,9	3,6	6,5
	2001	60	4,9	4,6	2,0	3,5	5,5
	2000	60	5,0	4,4	1,9	3,4	5,3
	1999	58	4,0	3,7	1,5	2,8	4,4
Siltasaari	2003	34	7,5	7,0	4,0	5,6	9,5
	2002	36	8,0	8,1	3,1	6,3	9,4
	2001	29	7,4	6,9	3,8	5,2	9,1
	2000	30	6,9	6,4	3,6	5,0	8,7
	1999	28	6,7	5,8	1,8	4,3	6,2
Ala- ja Ylä-Malmi	2003	42	6,8	6,7	5,4	4,4	9,8
	2002	37	6,3	6,4	5,3	3,8	9,1
	2001	46	6,4	6,5	5,3	3,7	9,0
	2000	59	5,6	5,3	4,0	3,5	7,5
	1999	30	6,7	4,7	4,2	2,8	7,0
Sörmäinen	2003	166	7,5	7,7	3,6	5,7	9,4
	2002	166	7,1	7,5	3,7	5,4	9,1
	2001	164	7,0	7,6	3,4	5,4	8,7
	2000	175	6,7	6,9	3,4	5,0	8,4
	1999	132	6,1	6,0	2,7	4,7	7,4
Vallila	2003	105					
	2002	95					
	2001	111	6,3	6,1	3,4	4,9	8,3
	2000	200	6,1	5,8	2,5	4,5	7,0
	1999	183	5,1	5,0	1,6	4,3	5,9
Lauttasaari	2003	130	6,4	6,1	2,0	5,3	7,4
	2002	134	5,9	5,8	2,1	5,0	7,1
	2001	137	6,2	5,9	2,0	5,0	7,1
	2000	157	5,7	5,3	2,0	4,6	6,6
	1999	143	5,5	5,0	1,7	4,2	5,9
Herttoniemen teollisuusalue, Herttoniemen satama ja Roihupellon teollisuusalue	2003	133	6,1	5,7	2,8	4,6	7,4
	2002	156	5,8	5,5	2,9	4,2	7,1
	2001	225	5,4	5,5	2,1	4,2	6,3
	2000	241	5,2	5,1	1,9	4,1	6,0
	1999	218	5,4	5,0	2,2	3,7	5,9
Konala ja Pitäjämäen teollisuusalue	2003	256	6,4	6,0	3,1	4,7	7,7
	2002	245	6,1	5,7	2,8	4,6	7,3
	2001	248	5,8	5,4	2,5	4,5	7,0
	2000	256	5,7	5,0	2,3	4,3	6,6
	1999	233	4,9	4,7	1,7	4,2	5,9

Laatuseloste

AINEISTO
TIETOLÄHDE

TILASTOINTIAJANKOHTA
EDELLEISET TIEDOT
KARTAT

Toimitilojen uudet vuokrat ja vallitseva vuokrataso Helsingissä
Kiinteistötalouden instituutin vuosittain keräämä toimitilojen vuokrien poik-
kileikkausaineisto
Vuosittain syyskuu (uudet vuokrat myös maaliskuu)
Helsingin kaupungin tietokeskuksen verkkojulkaisuja 2003:6
Helsingin kaupunki, Kaupunkimittausosasto 041/2003