



Tampereen seudun kiinteistömarkkinat

RAKLI
Tilaa elämälle

KTI Kiinteistötieto Oy
Helmikuu 2018

Tampereen seudun kiinteistömarkkinat

Tampereen seudun kiinteistömarkkinoilla on takana aktiivinen vuosi. Kiinteistökauppavolyymi kaksinkertaistui vuoteen 2016 verrattuna, ja etenkin liikekiinteistöjen ja asuntojen uudisrakentaminen on vilkasta. Vuokramarkkinoilla toimisto- ja liiketilojen käyttöasteet ovat kuitenkin laskeneet, ja liiketilavuokrien kehitysodotukset ovat tarjonnan vahvan kasvun seurauksena muita kasvukeskuksia negatiivisempia. Asuntovuokrien uskotaan jatkavan nousuaan.

Yli 230 000 asukkaan Tampere on väkiluvultaan Suomen kolmanneksi suurin kaupunki, ja Pohjoismaiden suurin sisämaassa sijaitseva kaupunki. Koko Tampereen kaupunkiseudulla asuu yli 380 000 asukasta, ja Tampereen seutukunnassa noin 400 000 asukasta. Tampereen kaupunkiseudulla tarkoitetaan Tamperetta ja seitsemää naapurikuntaa, jotka ovat asukasluvun mukaisessa suuruusjärjestyksessä Nokia, Ylöjärvi, Kangasala, Lempäälä, Pirkkala, Orivesi ja Vesilahti. Nokialla, Ylöjärvellä ja Kangasalla asuu kussakin yli 30 000 asukasta. Näiden kuntien lisäksi Tampereen seutukuntaan kuuluvat Hämeenkyrön ja Pälkäneen kunnat.

Tampereen kaupungin asukasluku on kasvanut viime aikoina 2000–3000 henkilöllä vuosittain, ja kokonaisnettomuutto on ollut jo useamman vuosikymmenen ajan joka vuosi positiivinen. Vuonna 2016 nettomuutto oli +2673 henkilöä, mikä oli positiivisin muutos vuoden 1996 jälkeen. Vuodelta 2015 olevan Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Tampereen kaupungin asukasluku kasvaa vuoteen 2040 mennessä yli 260 000 asukkaaseen. Koko seutukunnan asukasluvun ennustetaan kasvavan yli 60 000 asukkaalla vuosien 2015–2040 välisenä aikana.

Tampereen työttömyysaste on ollut viime vuosina suhteellisen korkealla tasolla, mutta se kääntyi selkeään laskuun vuoden 2017 aikana. Työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan marraskuun 2017 lopussa Tampereen työttömyysaste oli 13,4 prosenttia, kun vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 17,4 prosenttia. Vuoden aikana työttömien työnhakijoiden määrä Tampereella pieneni 4 500 henkilöllä. Vuoden 2016 lopulla Tampereen työttömyysaste oli muita suuria kasvukeskuksia korkeampi, mutta positiivisen työllisyyskehityksen myötä työttömyys oli viime marraskuussa laskenut jo Lahtea matalammaksi, ja lähes samalle tasolle Turun, Oulun ja Jyväskylän kanssa. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa ja Kuopiossa työttömyysaste on selvästi Tamperetta matalampi.

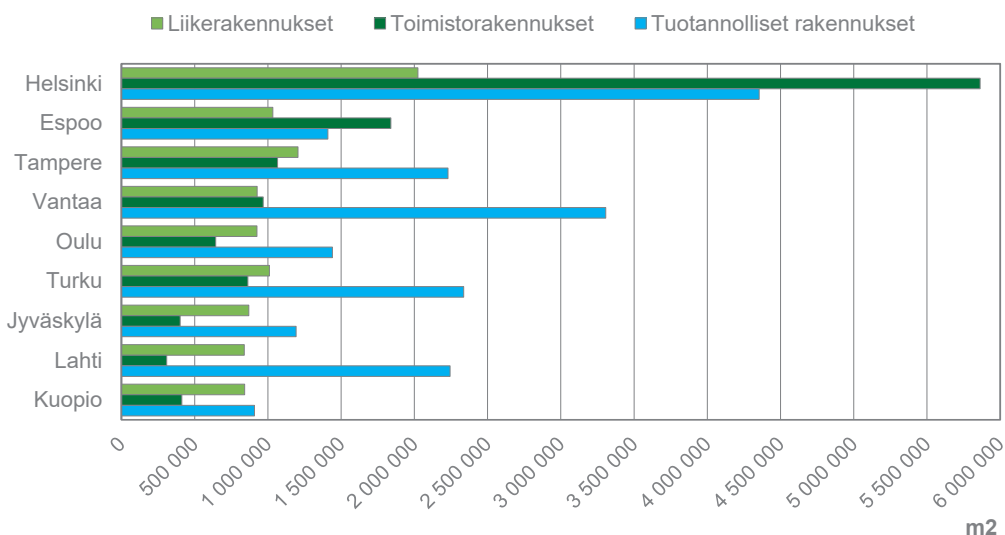
Tampere on vahva yliopistokaupunki, joka hyötyy logistisesti hyvästä sijainnista eteläisen Suomen liikennevirtojen keskellä. Alueen elinkeinorakenne on monipuolinen ja työpaikkaomavaraisuus korkea. Perinteinen teollisuuskaupunki on nykyään esimerkiksi vahva teknologia-alojen keskus.

Tampere Suomen kärkikolmikossa liike- ja toimistorakennuskannassa

Tilastokeskuksen mukaan Tampereella on Suomen kaupungeista Helsingin jälkeen toiseksi suurin liikerakennuskanta (1,21 miljoonaa neliötä vuoden 2016 lopussa)¹. Lisäksi myös Tampereen naapurikunnissa on useita merkittäviä liiketilaosamarkkinoita ja kauppakeskuksia, jotka nostavat Tampereen seudun liiketilojen kokonaismäärän lähes kahteen miljoonaan neliöön. Toimistorakennuskannaltaan Tampere on maan kolmanneksi suurin kaupunki (1,06 miljoonaa toimistoneliötä) Helsingin ja Espoon jälkeen. Seutukunnan toimistorakennusneliöistä peräti 87 prosenttia sijaitsee Tampereen kaupungin alueella. Tuotannolliset kiinteistöt (teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöt) ovat tasaisesti jakautuneet Tampereen seutukunnan eri kuntien välillä. Tampereen lisäksi esimerkiksi teollisuusrakennuskantaa on runsaasti myös Nokialla.

¹ Tilastokeskuksen jaottelussa liikerakennuksiin sisältyvät myös hotellit ja muut majoitusrakennukset.

Toimitilakanta suurissa kaupungeissa, 31.12.2016



KTI Kiinteistölieto Oy

Huom: Tilastokeskuksen jaottelussa liikerakennuksiin sisältyvät myös hotellit ja muut majoitusrakennukset.

Lähde: Tilastokeskus

Suuret infra- ja aluehankkeet muokkaavat kaupunkikuvaa

Tampereen vetovoima kehittyi myös suurien infrastruktuuri-investointien myötä. Marraskuussa 2016 valmistunut 2,3 kilometrin Rantatunneli on Suomen pisin maantietunneli, joka rakennettiin muun muassa helpottamaan keskusta-alueen läpikulkuliikenteestä johtuvia ruuhkaongelmia. Tunneli mahdollistaa myös merkittävän määrän asuinrakentamista Ranta-Tampellan alueelle Näsijärven rantaan.

Toinen merkittävä investointipäätös on raitiotie, jonka rakentaminen on parhaillaan käynnissä. Liikennöinti alkaa näillä näkymin kahdella linjalla vuonna 2021: toinen linja kulkee Hervannasta keskustaan Pyynikintorille ja toinen Kaupin alueella sijaitsevalta Tampereen yliopistolliselta sairaalalta niin ikään Pyynikintorille.

Myös Tampere-Pirkkalan lentoasemaa kehitetään. Finavia laajentaa lentoaseman asematasoa, ja kiitotie, rullaustie ja asemataso päällystetään uudelleen. Kehitystöiden vuoksi lentoasema on kokonaan suljettuna ensi kesänä vajaan kuukauden ajan.

Tampereen keskustassa yksi merkittävimmistä lähitulevaisuuden projekteista on pitkään suunniteltu Kansi ja Areena -hanke, jonka toteutuminen Tampereen rautatieaseman läheisyyteen on varmistunut. Hanketta ryhtyy kehittämään sijoittajaryhmä, johon kuuluvat hankkeen rakentajana toimiva SRV, LähiTapiola-ryhmä ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt. Myös Tampereen kaupunki osallistuu projektiin monitoimiareenan osalta. Kokonaisuus sisältää 13 000 katsojapaikan monitoimiareenan ja harjoitushallin, viisi asuintornia, 285 huoneen hotellin, toimisto- ja liiketiloja sekä pysäköintihallin. Kokonaisuuteen kuuluu myös kuuden asuin kerrostalon rakennuttaminen Ranta-Tampellaan. Tämän hetkisen suunnitelman mukaan koko projekti valmistuu vuonna 2024.

Tampereella on käynnissä myös useita aluerakentamishankkeita. Esimerkiksi Härmälänrannan, Hiedanrannan ja Ranta-Tampellan alueet kasvavat voimakkaasti aktiivisen asuinrakentamisen myötä.

Toimitilarakentaminen keskittyy enimmäkseen liikekiinteistöihin

Tampereen seudun liiketilakanta kasvaa vauhdilla. KTI:n rakennushankeseurannan mukaan vuonna 2017 aikana Tampereen seudulle valmistui 29 000 neliötä uutta liiketilaa, joista suurin osa valmistui Tampereen naapurikuntiin. Lempäälän RealPark-yrityspuistoon valmistui useampia kohteita, ja Ylöjärvelle Elovainion liikekeskuksen ensimmäinen vaihe. Vuosina 2015 ja 2016 uutta liiketilaa valmistui noin 20 000 neliötä vuodessa. Vuonna 2018 valmistuneiden liiketilaneliöiden määrä tulee olemaan huomattavasti edellisiä vuosia korkeampi. Vuoden 2017 lopussa Tampereen seudulla oli käynnissä jopa 85 000 uuden liiketilaneliön rakennustyöt. Suurin käynnissä oleva hanke on 53 000 neliön Ratinan kauppakeskus, joka valmistuu tulevana keväänä. Ratinan lisäksi rakenteilla on muun muassa Tesomalla keväällä 2018 valmistuva yli 16 000 neliön liikekeskus Westeri, Ideaparkin laajennus Lempäälän Marjamäessä ja Nokian uusi Prisma.

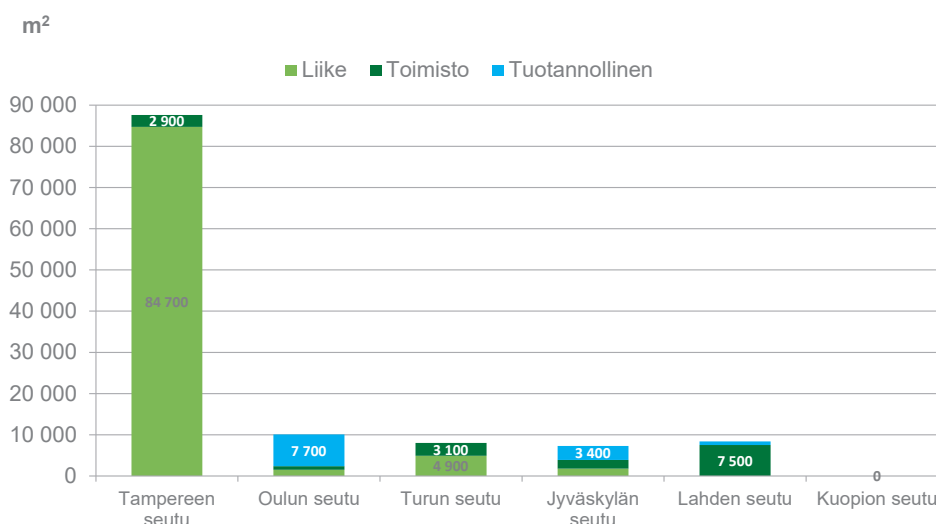
Uutta toimistotilaa valmistui KTI:n seurannan mukaan Tampereen seudulle noin 12 000 neliötä vuonna 2017 ja 30 000 neliötä vuonna 2016. Tilastokeskuksen mukaan uusia toimistorakennuslupia on Tampereella myönnetty viimeisten kolmen vuoden aikana varsin vähän. Kevättalvella 2018 on kuitenkin lähdössä liikkeelle Technopoliksen Asemakeskus rautatieaseman pohjoispuolella. Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa Skanska rakentaa kaksi toimistokiinteistöä, joiden yhteenlaskettu koko on yli 21 100 bruttoneliömetriä. Myös Kansi ja Areena -hankkeen yhteyteen nousee uutta toimistotilaa.

Tuotannollista tilaa on valmistunut viime vuosina muun muassa Pirkkalaan, mutta yhtään merkittävää hanketta ei ole tällä hetkellä rakenteilla. Hotellihuoneiden lukumäärä on Tampereella kasvanut merkittävästi 2010-luvulla muun muassa Tornin Tampere -hotellin valmistumisen myötä. Tampere-talon viereen on myös tänä vuonna käynnistymässä 229 huoneen Marriott-hotellin rakentaminen ja Kansi ja Areena -hankkeen yhteyteen nousee lähes 300 hotellihuonetta.

Asuntorakentaminen on muiden suurten kaupunkien tavoin Tampereella vilkasta. Vuodet 2015–2017 ovat Tilastokeskuksen mukaan olleet 2000-luvun vilkkaimpia aloitettujen asuntojen kappalemäärällä mitattuna. Vuonna 2016 aloitettiin yli 2 800 uuden asunnon rakentaminen, ja vuonna 2017 oli jo syyskuun loppuun mennessä aloitettu yli 2 300 uutta asuntoa.

Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet kasvukeskuksissa joulukuussa 2017

vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

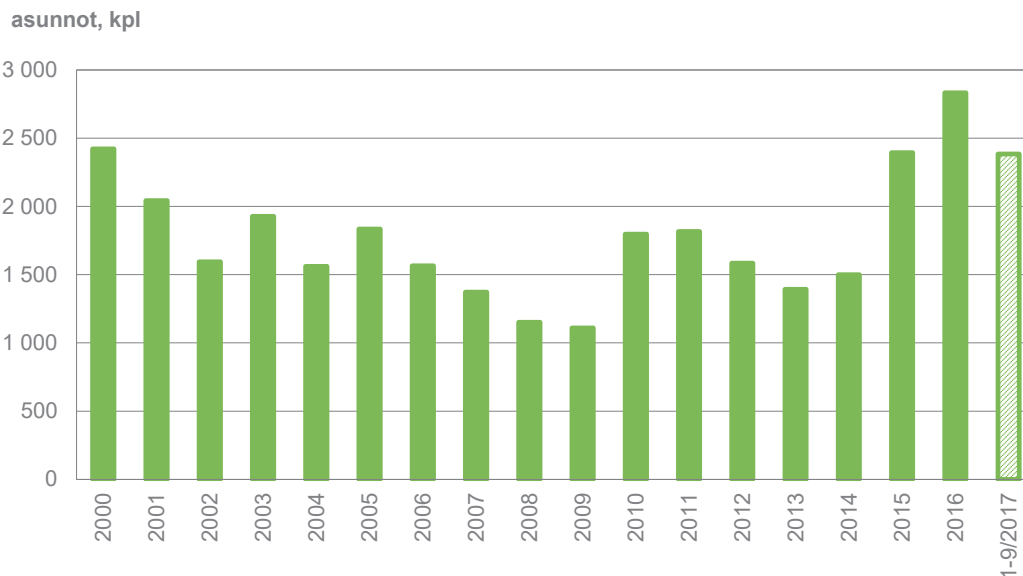


KTI Kiinteistölieto Oy

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

2

Aloitettut asuntorakennushankkeet Tampereella



Lähde: Tilastokeskus

Kaupankäyntivolyymit korkealla tasolla Tampereen kiinteistösijoitusmarkkinoilla

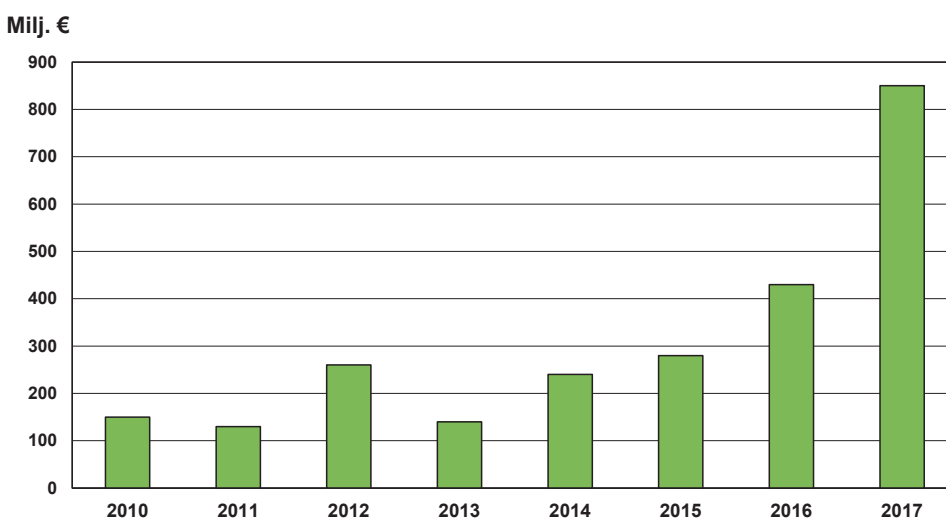
Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti on pysynyt Euroopassa jo muutaman vuoden ajan korkealla tasolla. Ennätyksellisen matalana pysyttelevä korkotaso ja liikkeellä olevan rahan suuri määrä ylläpitävät vilkasta kaupankäyntiä. Suomessakin on jo kahtena peräkkäisenä vuotena rikottu kiinteistökauppavolyymin ennätys. Vuonna 2016 kiinteistökauppoja tehtiin 7,4 miljardin euron arvosta, ja viime vuonna yllettiin peräti 10,2 miljardin euron kokonaisvolyymiin. Vuoden 2017 kauppavolyymista jopa 68 prosenttia muodostui ulkomaisten sijoittajien tekemistä sijoituksista.

Suomen kansainvälistä houkuttelevuutta tukevat monia Länsi-Euroopan maita korkeammat tuottovaatimustasot. Suomen suurimpien kaupunkien väliset erot tuottovaatimuksissa ovat merkittäviä. Helsingin keskustan tuottovaatimukset ovat laskeneet historiallisen matalalle tasolle, mutta muiden kasvukeskusten parhaidenkin kohteiden tuottovaatimukset pysyttelevät 2-3 prosenttiyksikköä Helsinkiä korkeammalla. Merkittävästi korkeammat tuotto-odotukset ohjaavat sijoituskyntää nyt entistä enemmän myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelle.

Tampereen seutu on Suomen toiseksi suurimpana markkina-alueena usein seuraava alue, johon esimerkiksi kansainväliset kiinteistösijoittajat suuntaavat mielenkiintonsa pääkaupunkiseudun jälkeen. Tampereen seudun kiinteistökauppavolyymit ovatkin kasvaneet viime vuosina, ja vuonna 2017 KTI tilastoi Tampereen seudulla ennätyksellisen 850 miljoonan euron kauppavolyymin. Vuonna 2016 Tampereen seudun kauppavolyymi oli noin 430 miljoonaa euroa, ja aiempina 2010-luvun vuosina volyyymi jäi säännöllisesti alle 300 miljoonaan euroon. ²

² KTI laskee kaupankäyntivolyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat eivät sisälly lukuihin.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Tampereen seudulla 2010-luvulla



KTI laskee tilastoonsa mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat eivät sisälly lukuihin.

KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: KTI Transaktioseuranta

Suuret salkkukaupat nostaneet kiinteistökauppavolyymia

Merkittävä osuus viime vuosien kaupankäyntivolyymista on muodostunut suurista salkkukaupoista, joihin on kuulunut kiinteistöjä Tampereen seudun lisäksi myös muista kaupungeista. Vuonna 2017 Tampereen kauppavolyymia nosti etenkin 3,7 miljardin euron kiinteistösalkun Suomessa omistavan Spondan myynti amerikkalaisen Blackstonen hallinnoimalle Polar Bidcolle, mikä oli kaikkien aikojen suurin kiinteistökauppa Suomessa. Spondan 1,1 miljoonan neliön kokoisesta Suomen kiinteistösalkusta yli 130 000 neliötä sijaitsee Tampereen seudulla. Spondan omistuksessa on rakenteilla olevan Ratinan kauppakeskuksen lisäksi muun muassa Tulli Business Parkin toimistotalot, useita toimisto-/liikekiinteistöjä Hämeenkadun varrella ja Ylöjärvellä sijaitseva kauppakeskus Elo.

Viime vuonna myös kauppakeskus Tullintori vaihtoi omistajaa osana isoa portfoliokauppaa, jossa eläkeyhtiö Elon, ruotsalaisen AP1-eläkeyhtiön ja Trevianin muodostama Agore Kiinteistöt Ky osti 10 liiketilakiinteistöä Elon suorasta kiinteistösalkusta. Postin kiinteistöportfolio, joka sisältää Tampereen postikeskuksen Perkkoonkadulla ja vuonna 2016 valmistuneen rahtiterminaalin Pirkkalan Linnakalliontiellä, on vaihtanut omistajaa kahdesti viime vuosina. Ensin Posti myi salkun keväällä 2015 norjalaiselle Ness, Risan & Partnersille, joka puolestaan myi salkun syksyllä 2017 saksalaiselle GLL Real Estate Partnersille, joka toimi korealaisen sijoittajien lukuun.

Myös vuokra-asuntokiinteistöillä on käyty runsaasti kauppaa. Viime vuoden lopulla AXA IM:n hallinnoimat eurooppalaiset kiinteistörahastot ostivat 13 asuntokiinteistöä Tampereelta. Vuonna 2016 YH Kodit myi Elolle 1800 vuokra-asuntoa Tampereen ja Turun seuduilla sisältävän kiinteistösalkun. Tamperelaisia asuntokohteita on sisällytetty myös useisiin muihin suuriin asuntosalkkukauppoihin.

Suurimmat yksittäisten kiinteistöjen kaupat ovat keskittyneet toimistokiinteistöihin. Viime syksynä solmittiin kaksi suurta toimistokauppaa Hatanpään valtatie varrella. Aberdeen Standard Investment myi peräti 40 000 neliön kokoisen Valtatie 30 -toimistokiinteistön. Ostajana oli Brunswick Real Estaten hallinnoima suomalaisiin kiinteistöihin sijoittava yhtiö Kielo AB. VVT Property

Fund I Ky osti puolestaan Ratinankaarena tunnetun modernin 12 550 neliön toimistokiinteistön OP Kiinteistösijoituksen hallinnoimalta kiinteistösijoitusrahastolta. Syksyllä 2016 Technopolis puolestaan myi Finnmedin kampuksen eQ:n hallinnoimille rahastoille.

Asiantuntijat arvioivat kauppavolyymin yhä kasvavan ja tuottovaatimusten pysyvän ennallaan

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotuksia tekemällä vuosittain useita barometrikyselyjä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastotietoja täydentävää näkemystietoa toimialan kehityksestä. KTI toteuttaa yhteistyössä RAKLI:n kanssa kahdesti vuodessa RAKLI-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Lisäksi KTI on jo pitkään toteuttanut kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen kiinteistöalan ammattilaisille.³

Alueellisen barometrin vastaajat sekä Tampereella että muissa kasvukeskuksissa odottavat kiinteistökauppavolyymin joko pysyvän ennallaan tai jopa hivenen nousevan kaikissa toimitilatyypeissä. Näiden näkemysten perusteella Tampereen seudullakin on odotettavissa vilkasta kaupankäyntiä myös vuonna 2018.

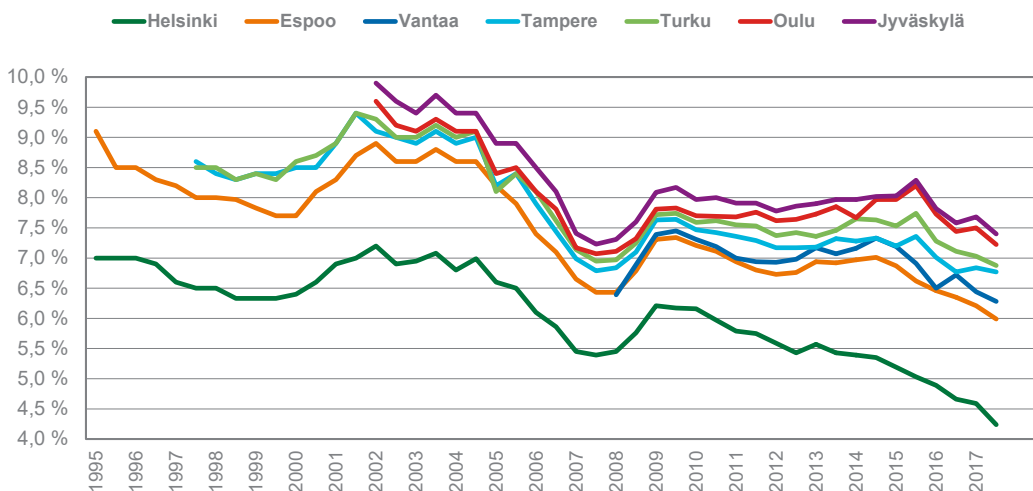
Vilkkaan sijoituskysynnän myötä kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat laskeneet kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa parin viime vuoden aikana. Valtakunnallisen RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Tampereen keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 6,8 prosenttia. Tämä on sama taso, jolla oltiin edellisen suhdannehuipun aikaan vuosina 2007–2008. Vahvasta sijoittajakysynnästä huolimatta barometrivastaajat arvioivat tuottovaatimuksen pysyvän Tampereella lähes ennallaan vuonna 2018. Alueelliseen barometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat sekä keskustan toimistojen että liikeilojen tuottovaatimukseksi saman lukeman, 6,8 prosenttia. Hatanpään alueen toimistoissa keskimääräinen tuottovaade on 7,1 prosenttia, ja hyväkuntoisten teollisuus- ja varastotilojen tuottovaatimus 9–10 prosentin paikkeilla. Kaikissa tilatyypeissä kaikkein parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat toki näitä keskimääräisiä arvioita matalampia.

Tampereen kiinteistösijoitusmarkkinoiden tuottotasot ovat KTI Kiinteistöindeksin mukaan olleet 2010-luvulla melko lähellä koko maan keskiarvoa. Vuonna 2016 kaikkien Tampereen kiinteistöjen kokonaistuotto jäi kuitenkin keskimäärin 4,6 prosenttiin koko Suomen keskimääräisen tuoton oltua 6,2 prosenttia. Tuottoa vetivät Tampereella alaspäin etenkin toimistokiinteistöt, joiden markkina-arvot laskivat lähes kahdeksalla prosentilla, ja kokonaistuotto jäi siten negatiiviseksi. Asuinkiinteistöt puolestaan tuottivat vahvasti 8,0 prosenttia positiivisen arvonmuutoksen siivittämänä. Toimistokiinteistösijoitusten toteutunut nettotuotto oli Tampereella 6,6 prosenttia ja asuntokiinteistöjen 5,2 prosenttia vuonna 2016.⁴

³ RAKLI-KTI Toimitilabarometriin saatiin lokakuussa 49 vastausta, ja Alueelliseen toimitilabarometriin joulukuussa yhteensä 53 vastausta, jotka jakautuivat neljälle eri seudulle.

⁴ KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2016 aineistossa oli Tampereelta mukana 147 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 1,5 miljardia euroa. Nämä kiinteistöt olivat lähinnä toimisto-, liike- ja asuinkiinteistöjä. Vuoden 2017 Kiinteistöindeksitulokset julkaistaan 28.2.2018.

Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

RAKLI
Tilaa elämälle

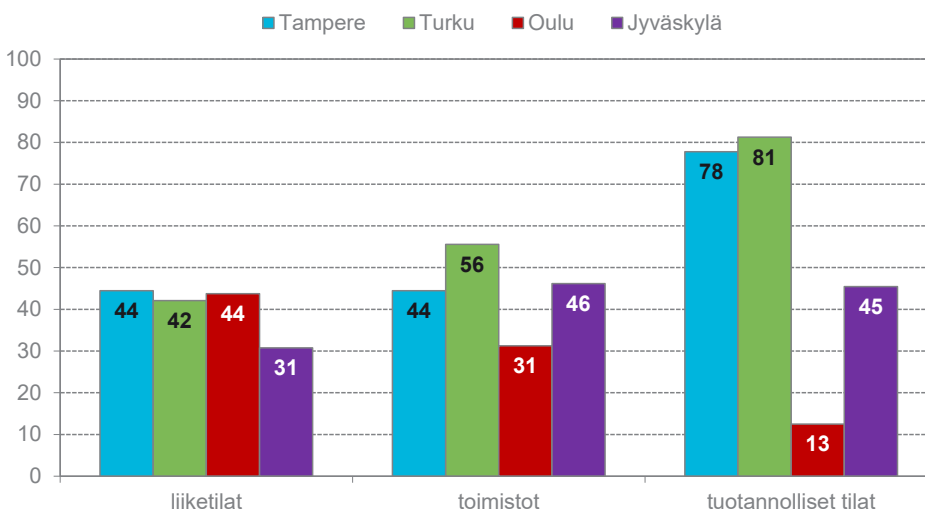
Käyttöasteet laskeneet sekä toimisto- että liiketiloissa

KTI:n vuokratietokannasta laskettu Tampereen toimistojen käyttöaste on laskenut viime vuosina, ja jäi 87,1 prosenttiin syyskuussa 2017. Tyhjän tilan määrä on kasvanut voimakkaasti esimerkiksi Hervannan alueella, jossa Microsoft lakkautti matkapuhelinyksikkönsä. Liiketilojen käyttöaste painui syyskuussa 2017 hieman alle 90 prosenttiin, kaksi prosenttiyksikköä edellistä syksyä matalammaksi. Keskustassakin on tyhjiällä useita tuhansia neliötä liiketiloja, muun muassa Anttilan konkurssin seurauksena. Useiden liiketilahankkeiden valmistuminen tämän vuoden aikana asettaa uusia paineita Tampereen liiketilojen käyttöasteille.

Toimitilojen kysynnän odotetaan kasvavan

Käyttöasteiden laskusta huolimatta alueellisen toimitilabarometrin vastaajat ovat suhteellisen optimistisia toimitilakysynnän kehityksen suhteen. Sekä toimisto- että liiketiloissa noin puolet vastaajista odottaa tilakysynnän lisääntyvän tulevan vuoden aikana, ja loput uskovat sen pysyvän ennallaan. Tulokset ovat näissä tilatyypeissä samankaltaisia Turun, Oulun ja Jyväskylän vastaavien tulosten kanssa. Tuotannollisissa tiloissa Tampere ja Turku erottuvat positiivisesti Oulusta ja Jyväskylästä: jopa noin 80 prosenttia Tampereen ja Turun seutujen vastaajista ennakoivat tuotannollisten tilojen kysynnän lisääntyvän tulevalla vuonnalla. Tuotannollisissa tiloissa barometrin tamperelaiset vastaajat odottavat myös tyhjiä tilojen määrän vähenevän, kun toimisto- ja liiketiloissa tilanteen odotetaan pysyvän ennallaan.

Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



Saldoluku = tilakysynnän kasvuun ja tilakysynnän pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat tilakysynnän kasvavan.



KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: Alueellinen toimitilabarometri, syyskuu 2017

Keskustan toimistovuokrat ennallaan, liiketilavuokrissa laskupaineita

Toimistovuokrien kehitys on viime aikoina ollut Tampereen keskusta-alueella tasaista. Parhailla alueilla toimistotilojen neliövuokrat ylittävät 20 euroa. Esimerkiksi keskustassa sijaitsevan Kyttälä B -kaupunginosan toimistovuokrien yläkvarttiili oli KTI:n vuokratietokannan mukaan 20,2 €/m²/kk syyskuussa 2017, ja mediaanivuokra oli 16,6 €/m²/kk. Sekä alueellisen barometrin että valtakunnallisen RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat keskustan keskimääräisen prime-toimistovuokran olevan 18-19 euron tuntumassa, joka on hivenen korkeampi taso kuin Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä.

Vuokrien kehitysnäkymissä on paikallisten asiantuntijoiden mukaan selkeitä eroja Tampereen eri alueiden välillä. Toimistoissa Tampereen ydinkeskustan barometrivastaukset hajaantuivat siten, että noin neljännes vastaajista uskoi vuokrien nousevan, mutta lähes 40 prosenttia ennakoivat toimistovuokrien laskua tulevan vuoden aikana. Heikoimpana alueena pidetään edellisen syksyn barometrin tavoin Hervantaa, jossa 57 prosenttia vastaajista arvioi toimistovuokrien laskevan. Yhdelläkään kysytyllä toimistoalueella saldoluku ei ollut positiivinen, eli toimistovuokrien laskuun uskovia oli kaikkialla vähintään yhtä paljon kuin nousua ennakoivia. Tilanne oli sama myös syksyn 2016 vastaavassa kyselyssä.

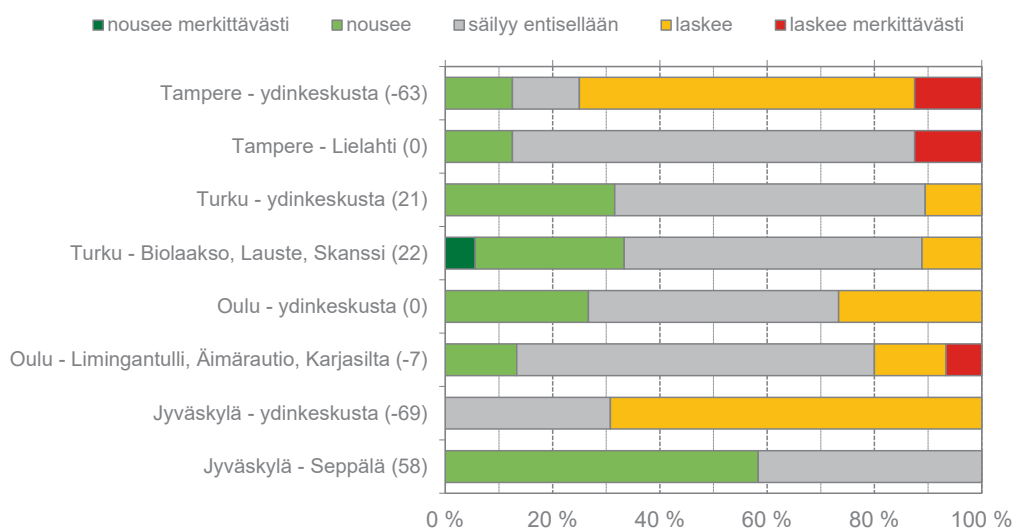
KTI:n vuokratietokannan mukaan Tampereen keskustan liiketilojen mediaanineliövuokra oli 30 euron tuntumassa syyskuussa 2017, mutta liiketilamarkkinoilla vuokratasojen hajonta on suurta mikrosijainnin mukaan. Saman korttelinkin eri puolilla saattaa olla kymmenien eurojen eroja neliövuokratasoissa. Käyttöasteen lasku on näkynyt neliövuokrissa pienenä laskuna: kaupunginosien Tammerkoski, Nalkala, Kyttälä A ja Kyttälä B muodostamalla keskusta-alueella mediaanineliövuokra laski 1,2 eurolla edellisten 12 kuukauden aikana.

Alueellisessa toimitilabarometrissa liiketilavuokrien kehitysodotukset ovat pessimistisiä joka puolella Tampereen seutua, ja vuokraodotusten saldoluku on lähes jokaisella osamarkkinalla negatiivinen. Vain Hatanpäällä ja Lempäälän Marjamäessä odotukset ovat lievästi positiivisia. Lielahtessa liiketilavuokrien odotetaan pysyvän ennallaan. Kaikkein pessimistisimpiä ovat näkymät Tampereen ydinkeskustassa, jossa jopa kolme neljäsosaa vastaajista odottaa liiketilavuokrien laskevan tarjonnan vahvan kasvun myötä. Tässä on selkeä ero Turun ja Oulun ydinkeskustoihin, joissa liiketilavuokrien odotetaan hieman nousevan tai pysyvän ennallaan. Jyväskylän keskustassa liiketilavuokrien kehitysodotukset ovat yhtä negatiivisia kuin Tampereella, mutta toisaalta Jyväskylässä odotetaan vuokrien nousua vahvasti kehittyvällä Seppälän alueella. Kokonaisuudessaan Tampereen seudun liiketilavuokrien näkymät ovat siis jonkin verran muita kasvukeskuksia negatiivisempia.

Tuotannollisten tilojen vuokratasojen odotetaan pysyvän enimmäkseen ennallaan ympäri Tampereen seutua. Houkuttelevimpana tuotannollisten tilojen alueena pidetään Pirkkalan kehätien vartta ja lentokentän aluetta, jossa vuokrien odotetaan nousevan.

Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana kasvukeskusten keskeisillä osamarkkinoilla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä

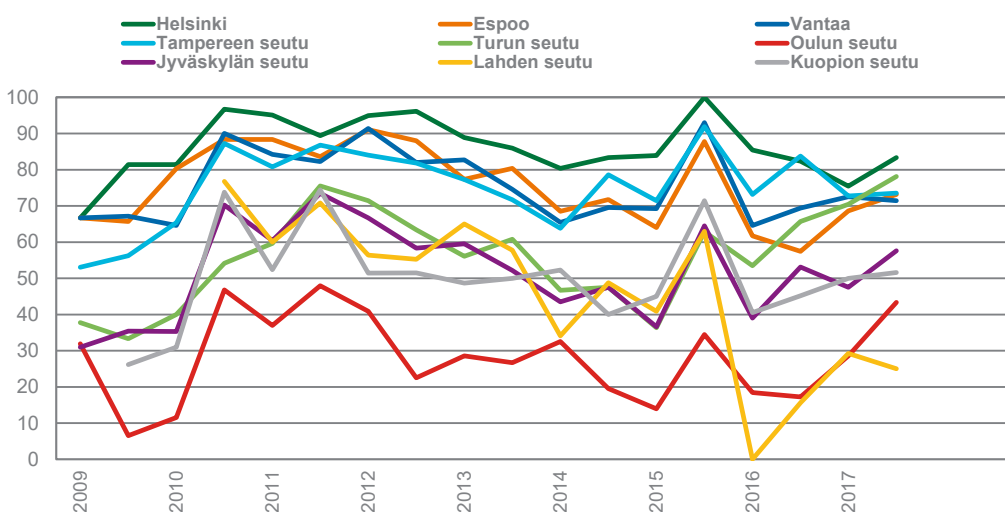


Asuntovuokrien nousu jatkunee, vaikka nousuvauhti on hidastunut

Tampereen asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut 2010-luvun ensimmäiseen puoliskoon verrattuna, ja syyskuun 2016 ja syyskuun 2017 välisenä ajanjaksona KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi osoitti 1,8 prosentin vuosinousua Tampereella. Vuokrien nousu oli lähes yhtä suurta yksioissa ja kaksioissa (1,8 %) kuin suuremmisakin asunnoissa (1,7 %). Kasvuvauhti oli myös muissa suurissa kaupungeissa 1-2 prosentin välillä, paitsi Oulussa, jossa KTI:n asuntovuokraindeksin vuosimuutos oli jopa 3,8 prosenttia. Koko 2000-luvun aikana Tampereen asuntovuokrien kasvuvauhti on ollut Suomen suurimpien kaupunkien joukossa neljänneksi nopeinta pääkaupunkiseudun kaupunkien jälkeen. Tampereen keskusta-alueen yksioiden mediaanivuokra on KTI:n asuntovuokrakannan mukaan noin 18,3 €/m²/kk. Kaksioissa vastaava luku on noin 16 €/m²/kk.

Voimakkaasta uudistuotannosta huolimatta asiantuntijat odottavat asuntovuokrien nousun jatkuvan. Elokuussa toteutetun RAKLIN Vuokra-asuntobarometrin vastaajista yli 70 prosenttia odottaa pienten asuntojen vuokrien nousevan Tampereen seudulla, eikä laskua ennakoi kukaan. Suurissa asunnoissa (kolmiot ja suuremmat) puolestaan 30 prosenttia vastaajista ennakoi vuokrien nousua ja vain hieman yli 10 prosenttia laskua, eli saldoluku on niissäkin positiivinen, +18. Muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna Tampereen seudun asuntojen vuokrien kasvuodotukset ovat sekä suurissa että pienissä asunnoissa samalla tasolla Espoon, Vantaan ja Turun seudun kanssa ja lähes yhtä vahvoja kuin Helsingissä.

Pienten asuntojen vuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoi vuokrien nousua.



KTI Kiinteistöieto Oy

Lähde: RAKLIN Vuokra-asuntobarometri

RAKLI
Tilaa elämälle