



Jyväskylän seudun kiinteistömarkkinat

RAKLI
Tilaa elämälle

KTI Kiinteistötieto Oy
Helmikuu 2018

Jyväskylän seudun kiinteistömarkkinat

Jyväskylän seudun kiinteistökauppamarkkinoilla koettiin ennätysellinen vuosi, kun kaupankäyntivolyymi ylitti 350 miljoonaa euroa. Uusia ulkomaisiakin kiinteistösijoittajia rantautui seudun kiinteistömarkkinoille. Liiketilakanta on kasvanut vauhdilla, ja asuntojen rakentaminen on vilkasta. Myös uusia toimistohankkeita käynnistellään pitkästä ajasta. Käyttöasteet ovat hieman laskeneet, mutta paikalliset asiantuntijat ovat optimistisia tilakäytön kehityksestä. Liiketilavuokrien kehitysnäkymissä on merkittävä ero ydinkeskustan ja Seppälän alueiden välillä.

Jyväskylä on Keski-Suomen maakuntakeskus ja asukasluvultaan Suomen seitsemänneksi suurin kaupunki. Vuoden 2017 elokuussa Jyväskylässä asui noin 139 300 asukasta, ja koko Jyväskylän seutukunnassa noin 183 000 asukasta. Jyväskylän seutukuntaan kuuluu Jyväskylän lisäksi kuusi muuta kuntaa, jotka ovat asukasluvun mukaisessa suuruusjärjestyksessä Laukaa, Muurame, Hankasalmi, Petäjävesi, Uurainen ja Toivakka. Yli 19 000 asukkaan Laukaa on väkiluvultaan selvästi seutukunnan toiseksi suurin kunta.

Jyväskylän kaupungin asukasluku on kasvanut koko 2010-luvun ajan tasaisesti 1000-2000 henkilöllä vuosittain. Myös kokonaisnettomuutto on ollut jo useamman vuosikymmenen ajan joka vuosi positiivinen. Vuonna 2016 nettomuutto oli +1048 henkilöä, mikä oli korkein lukema vuoden 2001 jälkeen. Vuodelta 2015 olevan Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Jyväskylän kaupungin asukasluku tulee jatkamaan kasvuaan lähivuosikymmeninä, joskin kasvuvauhti hidastunee 2020-luvulla. Jyväskylän kaupungin asukasluvun odotetaan kasvavan vuosien 2015-2040 välisenä aikana noin 15 000 asukkaalla. Koko seutukunnan asukasluku nousee noin 200 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.

Jyväskylän työttömyysaste kääntyi laskuun vuoden 2016 aikana. Työ- ja elinkeinoministeriön työllistystilaston mukaan marraskuun 2017 lopussa Jyväskylän työttömyysaste oli 12,4 prosenttia, kun vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 15,8 prosenttia. Vuoden aikana työttömien työnhakijoiden määrä pieneni 2 200 henkilöllä. Marraskuussa 2017 Jyväskylän työttömyysaste oli hieman Tampereella, Turkua ja Oulua matalampi, mutta korkeampi kuin pääkaupunkiseudun kaupungeissa ja Kuopiossa.

Jyväskylän seudun taloutta on piristänyt muun muassa Metsä Fibren biotuotetehdas, joka aloitti toimintansa Äänekoskella viime elokuussa. Tehdas oli Suomen metsäteollisuuden historian suurin, noin 1,2 miljardin euron arvoinen investointi.

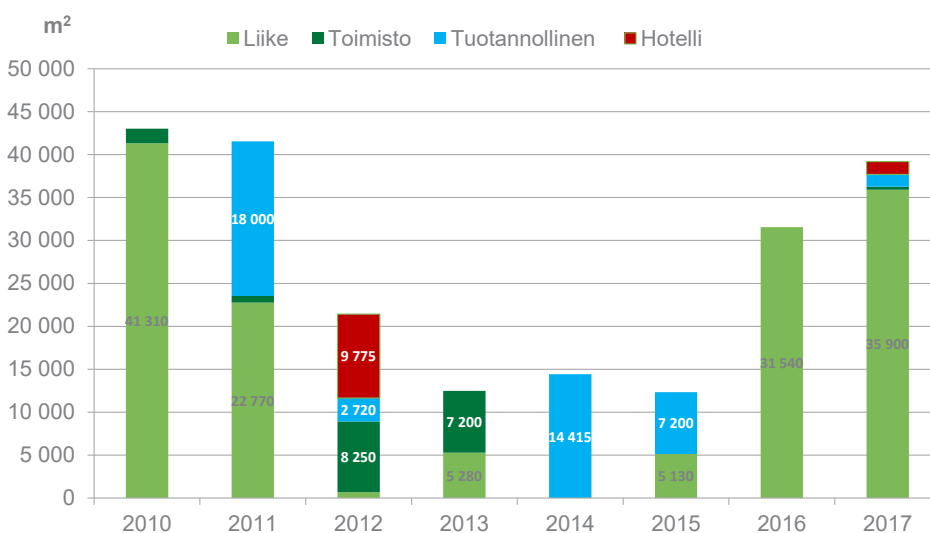
Liiketilakanta kasvanut etenkin Seppälän alueella, toimistorakentamisen odotetaan lisääntyvän

Toimitilojen uudisrakentaminen oli 2010-luvun alkupuoliskolla Jyväskylän seudulla vähäistä, mutta viime vuosina seudun liiketilakanta on kasvanut vauhdilla. KTI:n rakennushankeseurannan mukaan vuosien 2016 ja 2017 aikana Jyväskylän seudulle valmistui yhteensä lähes 70 000 neliötä uutta liiketilaa. Näinä vuosina Jyväskylän liiketilakanta on kasvanut voimakkaammin kuin Tampereen, Turun tai Oulun seuduilla.

Suurin uudisrakennushanke on ollut lokakuussa 2017 Seppälään valmistunut 24 000 neliön kauppakeskus Seppä. Vuonna 2016 Seppälään valmistui uusi Prismakeskus, jossa on noin 16 000 neliötä vuokrattavaa liiketilaa, ja samalle alueelle on valmistunut näinä vuosina pari muutakin uudiskohdetta. Jyväskylän naapurikunnissa suurin liiketilarakentaminen on kuitenkin selvästi hiljentynyt, ja tämän vuoden alussa käynnissä olikin vain yksi merkittävämpi liiketilarakentaminen, sekin Seppälän alueella.

Muiden toimitilojen rakentaminen on ollut vähäistä. Muutaman viime vuoden aikana Jyväskylän seudulle ei ole valmistunut juurikaan toimisto- tai hotellikiinteistöjä, ja vain pari isompaa tuotannollista kiinteistöä. Vuoden 2018 alussa oli rakenteilla yksi toimistohanke ja Moventaksen tuuliturbiinitehtaan laajennus. Tilastokeskuksen mukaan uusia toimistorakennuslupia myönnettiin Jyväskylässä hyvin vähän vuosina 2014-2016, mutta viime vuonna lupien määrä kääntyi kasvuun. Toimistorakentamista on suunnitteilla varsinkin Kankaan vanhalle tehdasalueelle, josta on muotoutumassa merkittävä asuin- ja työpaikka-alue. Esimerkiksi Peab aikoo rakentaa alueelle 15 000 toimitoneliön Business Gardenin, ja Jykia Oy (entiseltä nimeltään Jykes Kiinteistöt) on sopinut YIT:n kanssa 7 000 neliön toimistokiinteistön rakentamisesta Kankaalle.

Jyväskylän seudulle valmistuneet toimitilojen uudishankkeet 2010-luvulla vuokrattava ala



KTI Kiinteistötieto Oy

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

Lähde: KTI Rakennushankesuranta, RPT Docu Oy

Asuntorakentamisessa rikotaan ennätyksiä

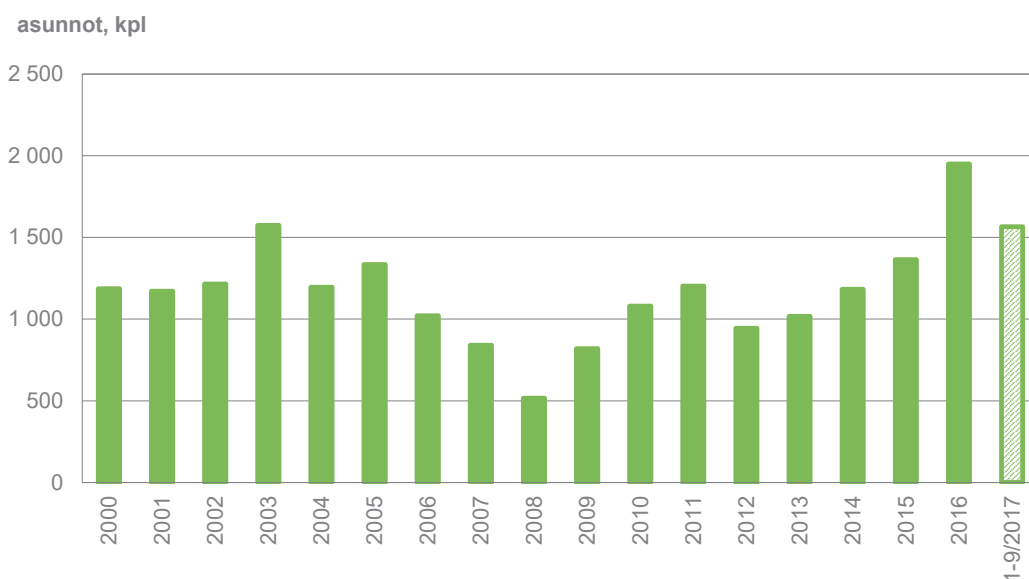
Asuntorakentaminen on muiden suurten kaupunkien tavoin ollut Jyväskylässäkin vilkasta. Vuonna 2016 Jyväskylän kaupungin alueella aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan 1 950 uuden asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun korkein lukema. Viime vuonna oli jo syyskuun loppuun mennessä aloitettu lähes 1 600 asunnon rakentaminen. Keskimäärin Jyväskylässä on 2000-luvun aikana aloitettu alle 1 200 uutta asuntoa vuodessa.

Kangas on myös yksi vilkkaimmista asuntorakentamisen alueista. Alueella on käynnistetty jo useiden asuintalojen rakentaminen. Rakenteilla on esimerkiksi 110 opiskelija-asuntoa sisältävä 16-kerroksinen Koas Tower, josta tulee Jyväskylän korkein asuintalo.

Kankaan ohella toinen merkittävä lähivuosien aluerakentamiskohde on Hippoksen seutu. Hippo2020-hanke nytkähti eteenpäin viime joulukuussa, kun kaupunki päätti esittää Lehto Groupin ja Fennia Varainhoito Oy:n muodostamaa konsortiota hankkeen sijoittajakumppaniksi. Jyväskylän kaupunginvaltuusto tekee päätöksen sopimuksista ja koko hankkeen toteutuksesta kevättalven 2018

aikana. Hankesuunnitelma sisältää muun muassa Pohjoismaiden suurimman sisäliikuntakeskuksen, 7 000 katsojan monitoimiareenan, ulkoliikuntapuiston ja muita liikuntatiloja. Alueelle suunnitellaan myös muun muassa liike-, hotelli- ja tutkimustiloja. Hankkeen alustava kustannusarvio on 300 miljoonaa euroa.

Aloitettut asuntorakennushankkeet Jyväskylässä




KTI Kiinteistölieto Oy

Lähde: Tilastokeskus

Kaupankäyntivolyymi nousi ennätystasolle Jyväskylän kiinteistösijoitusmarkkinoilla

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiiviteetti 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 kiinteistökauppavolyymien 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. Helsingin keskustan tuottovaatimukset ovat tosin laskeneet historiallisen matalalle tasolle, mutta muiden kasvukeskusten parhaidenkin kohteiden tuottovaatimukset pysyttelevät 2-3 prosenttiyksikköä Helsinkiä korkeammalla. Merkittävästi korkeammat tuotto-odotukset ohjaavat sijoituskysyntää nyt entistä enemmän myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelle.



Myös Jyväskylän seutu on houkutelut parin viime vuoden aikana sekä kotimaisia että ulkomaisia kiinteistösijoittajia. Jyväskylän seudun kaupankäyntivolyymi nousi vuonna 2016 noin 160 miljoonaan euroon muun muassa Kauppakeskus Sepän 70 miljoonan euron kaupan ansiosta. Viime vuosi oli kuitenkin vielä huomattavasti aktiivisempi, ja kauppavolyymiksi kirjattiin ennätyskelliset 360 miljoonaa euroa. Tampereen seudulla kauppavolyymi ylsi vielä selvästi Jyväskylää korkeammaksi noin 850 miljoonaan euroon, mutta Jyväskylän seutu päihitti vuonna 2017 selvästi Turun ja Oulun seutujen kaupankäyntivolyymit.¹

Useita suuria kauppvoja eri kiinteistötyypeissä

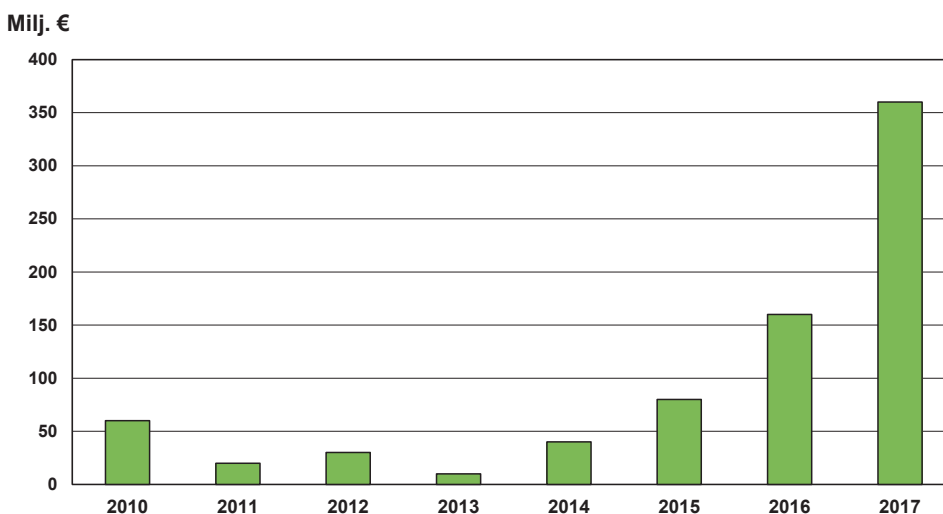
Suuria kauppvoja tehtiin kaikissa pääkiinteistötyypeissä. Toimistokiinteistöjen kauppavolyymi nousi korkeaksi Technopoliksen myytyä syksyllä kaikki 11 kaupungissa omistamaansa toimistokiinteistöä. Brunswick Real Estaten hallinnoima suomalaisiin kiinteistöihin sijoittava yhtiö Kielo AB osti Technopolikselta yhdeksän kiinteistöä 104,5 miljoonalla eurolla. Kyseinen kauppa on suurin Jyväskylän seudulla tehty kiinteistökauppa KTI:n vuodesta 2001 alkavassa seurannassa. Lisäksi Technopolis myi Hippoksella sijaitsevan Viveca-rakennuksen paikallisille sijoittajille. Kielo teki viime vuonna myös toisen suuren investoinnin Jyväskylän toimistomarkkinoille hankkimalla 17 000 neliön toimistokiinteistön Jyväskylän Mattilanniemen alueelta Aberdeen Standard Investmentiltä.

Myös liikekiinteistöjen kaupankäyntivolyymi nousi korkeaksi useiden kauppakeskusten vaihdettua omistajaa. Citycon myi kesällä kauppakeskus Forumin osana isompaa portfolioa yhdysvaltalaiselle Cerberus Capital Managementille, ja puolet Jyväskeskuksesta paikalliselle West Capital Oy:lle. Myös Kolmikulma vaihtoi omistajaa osana isoa salkkukauppaa, jossa eläkeyhtiö Elon, ruotsalaisen AP1-eläkeyhtiön ja Trevianin muodostama Agore Kiinteistöt Ky osti 10 liiketilakiinteistöä Elon suorasta kiinteistösalkusta.

Vuoden suurin tuotannollisten kiinteistöjen kauppa tehtiin kesällä, kun Jykia Oy myi 20 kiinteistöä ruotsalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Sagaxille noin 30 miljoonalla eurolla. Myös Jyväskylän asuntomarkkinoille saatiin suuri kansainvälinen sijoittaja, kun AXA IM:n hallinnoimat eurooppalaiset kiinteistörahastot ostivat kolme asuntokiinteistöä Jyväskylästä. Ulkomaiset kiinteistösijoittajat olivat siis viime vuonna suurella roolilla Jyväskylän seudun suurissa kiinteistökaupoissa.

¹ KTI laskee kaupankäyntivolyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat eivät sisälly lukuihin.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Jyväskylän seudulla 2010-luvulla



KTI Kiinteistötieto Oy

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

Lähde: KTI Transaktio seuranta

Asiantuntijat arvioivat kaupankäynnin pysyvän vilkkaana

KTI kartoittaa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotuksia tekemällä vuosittain useita barometrikyselyjä, joiden tarkoitus on tuottaa tilastoja 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. ²

Alueellisen barometrin vastaajat odottavat Jyväskylän kiinteistökauppavolyymin enimmäkseen pysyvän ennallaan. Muissa kasvukeskuksissa kaupankäynnin uskotaan hivenen lisääntyvän kaikissa toimitilatyypeissä. Toisaalta Jyväskylän vuoden 2017 kaupankäyntivolyymi oli jo niin korkea, että on sinänsä loogista, ettei kaupankäynnin voimakkaaseen kasvuun uskota. Aktiiviteetti pysynee siis kuitenkin korkeana.

Tuottovaatimusten lasku on jatkunut

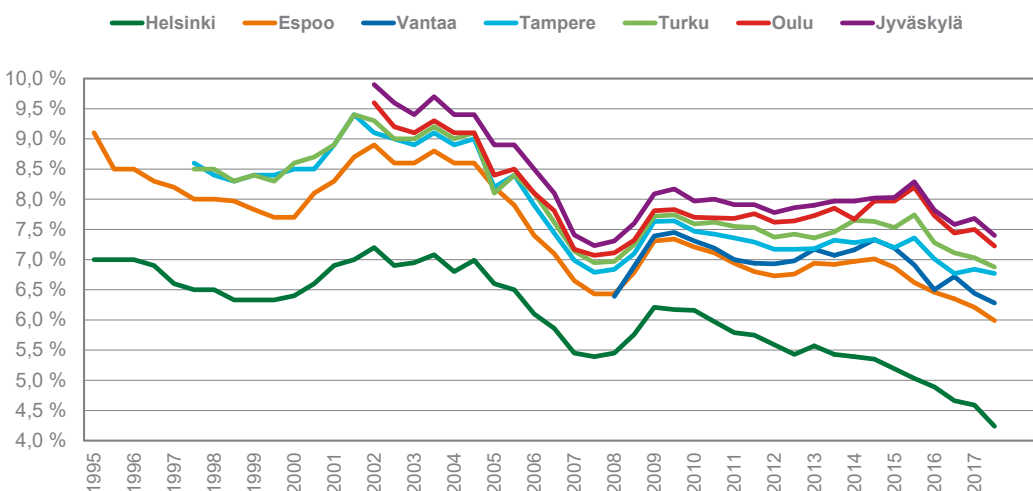
Vilkkaan sijoituskysynnän myötä kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat laskeneet kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa parin viime vuoden aikana. Valtakunnallisen RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustan hyvä sijaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 7,4 prosenttia, kun vastaava arvio oli vielä vuonna 2015 yli kahdeksan prosenttia. Alueellisen toimitilabarometrin paikalliset vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustassa sijaitsevan toimistokiinteistön nettotuottovaatimuksen hieman matalammaksi, keskimäärin 7,2 prosenttiin. Molemmissa barometrikyselyissä Turun, Oulun ja Tampereen keskustatoimistojen tuottovaatimukset arvioitiin Jyväskylää 0,2–0,6 prosenttiyksikköä matalammalle tasolle.

² RAKLI-KTI Toimitilabarometriin saatiin lokakuussa 49 vastausta, ja Alueelliseen toimitilabarometriin joulukuussa yhteensä 53 vastausta, jotka jakautuivat neljälle eri seudulle. Jyväskylän seudulta alueelliseen barometriin vastasi 13 kiinteistöalan asiantuntijaa, mikä oli yhtä paljon kuin edellisenä vuonna.

Paikallisten asiantuntijoiden arvio Jyväskylän keskustan liikekiinteistön tuottovaatimuksesta on puolestaan laskenut 6,7 prosenttiin edellisen syksyn 7,1 prosentista. Keskustan ulkopuolella sijaitsevien toimisto- ja liikekiinteistöjen keskimääräiset tuottovaatimukset ovat 8-9 prosentin tuntumassa ja teollisuus- ja varastokiinteistöissä 9,5-10 prosenttia. Kaikissa tilatyypeissä parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat toki näitä keskimääräisiä arvioita matalampia. Tuottovaatimusten odotetaan kaikilla osamarkkinoilla pysyvän jokseenkin ennallaan seuraavien 12 kuukauden aikana, eli viimeiset pari vuotta jatkunut tuottovaatimusten lasku vaikuttaisi nyt pysähtyneen.

Jyväskylän kiinteistösijoitusmarkkinoiden tuottotasot ovat KTI Kiinteistöindeksin mukaan olleet useana vuonna 2010-luvulla koko maan keskiarvoa korkeampia, mikä on johtunut mm. verraten korkeista käyttöasteista ja korkeahkosta nettotuottoasteesta. Vuonna 2016 kaikkien Jyväskylän kiinteistöjen kokonaistuotto jäi kuitenkin keskimäärin 1,8 prosenttiin, mikä oli 2000-luvun matalin tuottoaste. Matala kokonaistuotto johtui lähinnä liikekiinteistöjen arvojen selkeästä laskusta, jonka myötä liikekiinteistöjen kokonaistuotto jäi yli kaksi prosenttia negatiiviseksi. Asuinkiinteistöt puolestaan tuottivat vahvasti 7,7 prosenttia positiivisen arvonmuutoksen siivittämänä. Liikekiinteistösijoitusten toteutunut nettotuottoaste oli Jyväskylässä 6,9 prosenttia ja asuntokiinteistöjen 5,5 prosenttia.³

Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



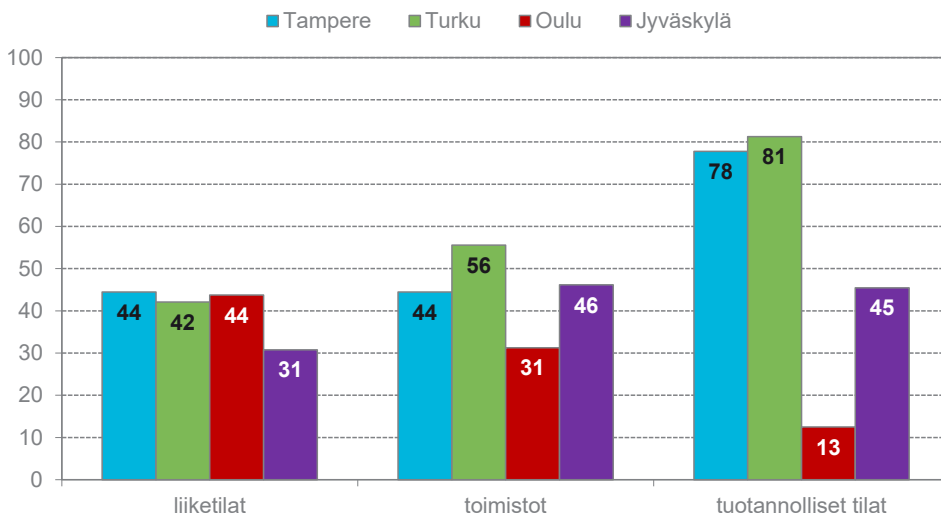
³ KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2016 aineistossa oli Jyväskylässä mukana 62 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 430 miljoonaa euroa. Nämä kiinteistöt olivat lähinnä liike- tai asuntokiinteistöjä. Vuoden 2017 Kiinteistöindeksitulokset julkaistaan 28.2.2018.

Toimistojen ja liiketilojen käyttöasteet laskeneet vuoden 2017 aikana, mutta tilakysynnän odotetaan kasvavan

Suurten sijoittajien salkuista koostuvasta KTI:n vuokratietokannasta laskettu Jyväskylän toimistojen käyttöaste jäi 89,2 prosenttiin syyskuussa 2017. Edellisvuoden syyskuussa vastaava luku oli 90,6 prosenttia. Käyttöaste on vaihdellut jonkin verran tällä vuosikymmenellä, mutta trendi on kuitenkin ollut laskeva. Liiketilojen käyttöaste laski vajaalla kahdella prosenttiyksiköllä syyskuun 2016 ja syyskuun 2017 välisenä aikana, mutta pysyi tarjonnan huomattavasta lisäyksestä huolimatta edelleen suhteellisen korkeana, yli 93 prosentissa. Tuotannollisten kiinteistöjen käyttöaste nousi hieman edellisestä syksystä.

Käyttöasteiden laskusta huolimatta alueellisen toimitilabarometrin vastaajat ovat optimistisia toimitilakysynnän kehityksen suhteen, niin Jyväskylässä kuin muissakin kasvukeskuksissa. Näkemykset ovat myös muuttuneet positiivisemmiksi edellisen syksyn kyselyyn verrattuna. Joulukuussa tehdyssä kyselyssä jopa yli puolet Jyväskylän seudun asiantuntijoista odotti sekä toimisto- että tuotannollisten tilojen kysynnän lisääntyvän seudulla tulevan vuoden aikana. Liiketiloihin vastaava osuus oli vajaa 40 prosenttia. Kaikissa näissä tilatyypeissä vain kymmenisen prosenttia vastaajista arvioi tilakysynnän pienentyvän. Tulokset olivat toimisto- ja liiketiloihin samankaltaisia Tampereen, Turun ja Oulun vastaavien tulosten kanssa. Tuotannollisissa tiloissa kaupunkiseutujen erot olivat suurimmat: Tampere ja Turku erottuivat positiivisesti Jyväskylältä, jossa näkemykset olivat puolestaan astetta positiivisempia kuin Oulun seudulla.

Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluovut



Saldoluku = tilakysynnän kasvuun ja tilakysynnän pienemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tilakysynnän kasvavan.



KTI Kiinteistöieto Oy

Lähde: Alueellinen toimitilabarometri, syyskuu 2017

Toimisto- ja liiketilavuokrien odotetaan pysyvän pääosin ennallaan

Jyväskylän keskustan liiketilojen mediaanivuokra syyskuussa 2017 oli KTI:n vuokratietokannan mukaan 29,1 €/m²/kk, joka oli lähes tismalleen sama taso kuin edellisenä vuonna. Alueellisen barometrin vastaajatkin arvioivat keskustan prime-liiketilauksen olevan keskimäärin 30 euron tuntumassa, ja Seppälän alueella noin 22 eurossa. Liiketilamarkkinoille tyypillisesti vuokratasojen hajonta on suurta mikrosijainnin mukaan. Jyväskylän keskustassakin liiketilavuokrien kvartiiliväli on 23 euroa, alakvartiilin ollessa 22,9 €/m²/kk, ja yläkvartiilin asettuessa lähes 46 euroon. Sekä alattä yläkvartiili nousivat hieman yli eurolla edellisestä syksystä.

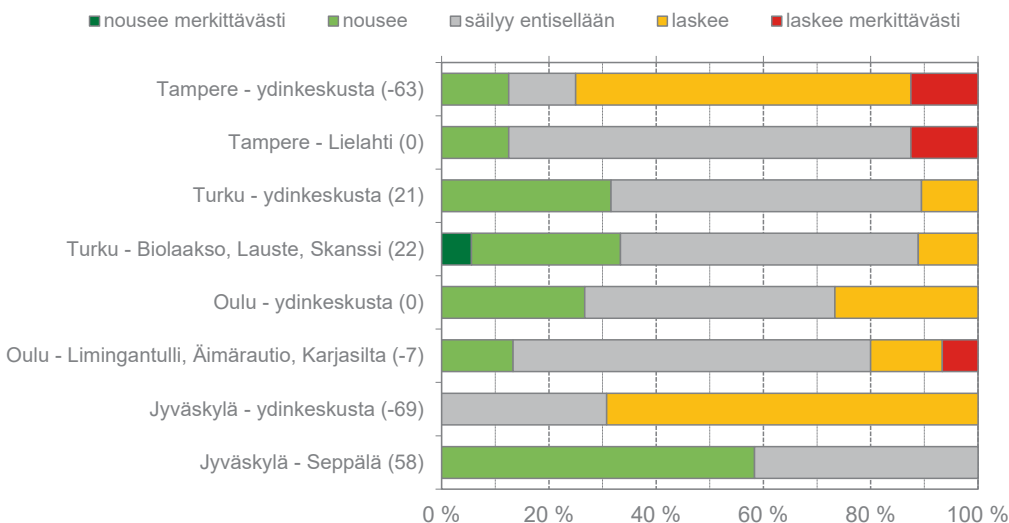
Tasaisesta kehityksestä huolimatta liiketilavuokrien kehitysodotukset ovat kääntyneet keskustassa selvästi negatiivisiksi. Vuoden 2016 syksyllä yhtä moni vastaaja odotti keskustan liiketilavuokrien nousevan kuin laskevan, saldoluvin ollessa tasan nolla, mutta nyt lähes 70 prosenttia vastaajista ennakoii keskustan liiketilavuokrien laskua, eikä yksikään odota vuokrien nousevan. Seppälän alueella odotukset ovat puolestaan täysin päinvastaiset, saldoluvin ollessa +58. Seppälän alueen vahva kehitys ja viime vuonna kasvanut moderni tilakanta lieneekin merkittävä selitys keskustan liiketilamarkkinoiden pessimistisille odotuksille. Muilla merkittävillä osamarkkinoilla liiketilavuokrien odotetaan edellisen vuoden kyselyn tavoin pysyvän ennallaan tai laskevan. Verrattaessa tuloksia Tampereen, Turun ja Oulun keskeisiin liiketilaosamarkkinoihin ovat Jyväskylän ja Tampereen ydinkeskustojen kehitysodotukset kaikkien negatiivisimpia, kun taas Seppälän alueen näkymät ovat kaikkein positiivisimpia.

Toimistovuokrat ovat Jyväskylässä pysyneet jokseenkin ennallaan vuoden 2017 aikana. Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat keskustan keskimääräisen prime-toimistovuokran olevan 18 euron tuntumassa. Toimistovuokrien odotetaan hieman nousevan keskustassa ja Tourulassa, mutta Mattilanniemen ja Ylistönmäen alueella näkymät pysyvät negatiivisempina, sillä puolet vastaajista odottaa siellä toimistovuokrien laskevan.

Tuotannollisten tilojen vuokranäkymät ovat edellisen syksyn kaltaisia, enemmistön vastaajista odottaessa vuokrien pysyvän ennallaan seuraavien 12 kuukauden aikana. Näkymät ovat edelleen positiivisimpia Seppälänkankaalla ja Muuramen business park -alueella.

Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana kasvukeskusten keskeisillä osamarkkinoilla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



Asuntovuokrat nousevat hitaasti

Jyväskylän asuntovuokrien nousuvauhti on muiden suurten kaupunkien tapaan hidastunut viime vuosina. Syyskuun 2016 ja syyskuun 2017 välisenä ajanjaksona KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi osoitti 1,2 prosentin vuosinousua Jyväskylässä. Yksiöissä ja kaksioissa vuokrat nousivat 1,4 prosenttia, mutta suuremmissa asunnoissa vain 0,7 prosenttia. Kasvuvauhti oli myös muissa suurissa kaupungeissa 1-2 prosentin välillä, paitsi aiempina vuosina hitaampaa kehitystä osoittaneissa Oulussa, jossa KTI:n asuntovuokraindeksin vuosimuutos oli nyt jopa 3,8 prosenttia. Keskimäärin 2000-luvun aikana Jyväskylän asuntovuokrien nousuvauhti on ollut lähes yhtä voimakasta kuin Tampereella.

Jyväskylän keskusta-alueen yksiöiden mediaanivuokra on KTI:n asuntovuokrakannan mukaan noin 18,6 €/m²/kk. Kaksioissa vastaava luku on noin 16 €/m²/kk. Neliövuokratasot ovat yksiöissä suunnilleen samalla tasolla Tampereen, Turun ja Oulun kanssa, mutta kaksioissa jonkin verran Turkuja ja Oulua korkeampia.

Voimakkaasta uudistuotannosta huolimatta asiantuntijat odottavat asuntovuokrien nousun jatkuvan. Elokuussa toteutetun RAKLI:n Vuokra-asuntobarometrin vastaajista noin 60 prosenttia odottaa Jyväskylän seudun pienten asuntojen vuokrien nousevan, eikä laskua ennakoikukaan. Suurissa asunnoissa (kolmiot ja suuremmat) kaksi kolmasosaa arvioi vuokratasojen pysyvän ennallaan. Vuokrien nousuun uskovia oli kuitenkin suurissakin asunnoissa hivenen enemmän kuin laskuun uskovia, joten saldoluku kääntyi niissä positiiviseksi ensimmäistä kertaa kevään 2013 jälkeen. Muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna Jyväskylän seudun asuntovuokrien kasvuodotukset ovat sekä suurissa että pienissä asunnoissa matalampia kuin pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, mutta hieman korkeampia kuin Oulussa, Kuopiossa tai Lahdessa.

KTI Asuntovuokraindeksit

uudet vuokrasopimukset, indeksi kevät 2000 = 100

