



Turun seudun kiinteistömarkkinat

RAKLI
Tilaa elämälle

KTI Kiinteistötieto Oy
Helmikuu 2018

Turun seudun kiinteistömarkkinat

Turun seudun talous- ja työllisyysnäkymät ovat valoisia. Toimitilojen uudisrakentaminen on ollut tällä vuosikymmenellä melko vähäistä, mutta useita merkittäviä hankkeita on nyt suunnitteilla. Ulkomaiset kiinteistösijoitusrahastot vastasivat vuoden 2017 suurimmista kiinteistökaupoista. Paikallisten asiantuntijoiden näkemykset toimitilavuokrien kehityksestä ovat muita kasvukeskuksia positiivisempia.

Turun seudun elinkeinoelämä elää vahvan kasvun aikaa. Merkittävänä tekijänä kehityksessä on ollut laivanrakennusteollisuus, joka on noussut uuteen kukoistukseen. Meyerin Turun telakan tilauskirjat ovat täynnä 2020-luvun puoliväliin asti. Telakan vaikutukset koko Varsinais-Suomen taloudelle ja työllisyydelle ovat merkittäviä, ja säteilevät myös muualle Suomeen. Telakan toiminta työllistää tällä hetkellä suoraan Suomessa noin 3 200 henkilöä ja välillisesti 2 600 henkilöä. Telakan arvion mukaan suora työllistämisaikutus kasvaa jopa 20 000 henkilöön ja tuotantovolyyymi yli kaksinkertaiseksi nykyisestä 2020-luvun alkupuolella. Myös esimerkiksi Rauman telakan, Uudenkaupungin autotehtaan sekä alueen lääketeollisuuden vahva kehitys vaikuttavat positiivisesti Varsinais-Suomen talouteen.

Turun työllisyys onkin kehittynyt positiivisesti vuosien 2016 ja 2017 aikana. Työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan Turun työttömyysaste oli vuoden 2017 lopussa laskenut 13,9 prosenttiin, kun vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 16,8 prosenttia ja kaksi vuotta sitten 17,7 prosenttia. Turun työttömyysaste on suunnilleen samalla tasolla Tampereen, Oulun ja Jyväskylän kanssa, mutta korkeampi kuin pääkaupunkiseudun kaupungeissa ja Kuopiossa. Vuoden 2017 aikana työttömien työnhakijoiden määrä laski Turussa 2 500 henkilöllä. Vahvan talouskehityksen myötä osaavan työvoiman saatavuus on nousemassa yritysten kasvun pullonkaulaksi ja alueen koulutusta kehitetään elinkeinoelämän tarpeita vastaavaksi.

Väestönkasvu kiihtynyt ja asuinrakentaminen vilkastunut

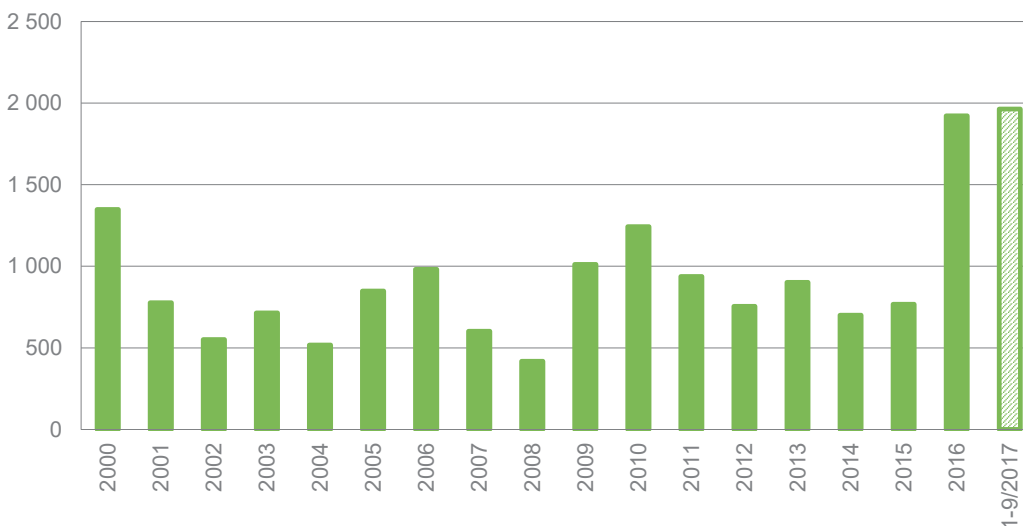
Turku on Suomen kuudenneksi suurin kaupunki, jossa asui vuoden 2017 elokuussa vajaa 189 000 asukasta. Kaupungin väkiluku kasvoi 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä alle 5 000 asukkaalla, ja laskikin tuolloin muutamana vuonna. 2010-luvulla väestönkasvu on kiihtynyt, ja viime vuosina Turun väkiluku on lisääntynyt noin 2 000 asukkaalla vuosittain. Väestönkasvu on muodostunut lähes kokonaan positiivisesta nettomuutosta.

Koko Turun seudulla on noin 325 000 asukasta. Turun seutukuntaan kuuluu Turun lisäksi kymmenen muuta kuntaa, jotka ovat asukasluvun mukaisessa suuruusjärjestyksessä Kaarina, Raisio, Lieto, Naantali, Paimio, Masku, Mynämäki, Rusko, Nousiainen ja Sauvo. Kaarina on noin 33 000 asukkaallaan seudun toiseksi suurin kunta ennen 24 000 asukkaan Raisiota. Vuodelta 2015 olevan Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Turun seutukunnan asukasluvun nousu on noin 355 000 asukkaan vuoteen 2040 mennessä. Turun seudun väestörakenne on hieman iäkkäämpi kuin muissa suurissa kaupungeissa, Lahtea lukuun ottamatta. Vuonna 2016 Turun seutukunnan asukkaista 20,3 prosenttia oli yli 65-vuotiaita Tilastokeskuksen mukaan.

Asuntorakentamisen volyymit lähtivät muiden suurten kaupunkien tavoin nousuun myös Turun seudulla tämän vuosikymmenen puolivälissä. Vuonna 2016 Turun kaupungin alueella aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan 1 922 uuden asunnon rakentaminen, mikä oli 2000-luvun korkein lukema. Viime vuoden lopulliset tilastot eivät ole vielä valmistuneet, mutta on selvää, että ennätys rikottiin uudestaan, sillä jo syyskuun loppuun mennessä oli aloitettu 1 964 asunnon rakentaminen. Keskimäärin Turussa on 2000-luvun aikana aloitettu noin 940 uutta asuntoa vuodessa, mikä on selvästi Tampereetta, Oulua ja Jyväskylää vähemmän. Viime vuosina Turun asuntorakentaminen on kuitenkin noussut Oulun ja Jyväskylän tasolle.

Aloitettujen asuntorakennushankkeiden määrä Turussa

asunnot, kpl



KTI Kiinteistölieto Oy

Lähde: Tilastokeskus

Toimitilojen uudisrakentaminen ollut viime vuosina vähäistä

Tilastokeskuksen mukaan Turussa on Suomen kaupungeista neljänneksi suurin liikerakennuskanta (1,01 miljoonaa neliötä vuoden 2016 lopussa)¹, viidenneksi suurin toimistorakennuskanta (860 000 m²) ja kolmanneksi suurin tuotannollisten kiinteistöjen rakennuskanta (yli 2,3 miljoonaa neliötä)². Myös Turun naapurikunnissa on runsaasti etenkin tuotannollisia ja liikekiinteistöjä. Seudun toiseksi suurin liikerakennuskanta on Raisiossa, jossa on yli 260 000 neliötä liikerakennuksia. Muiden kasvukeskusten tavoin toimistorakennuskanta keskittyy pitkälti seudun keskuskaupunkiin Turkuun.

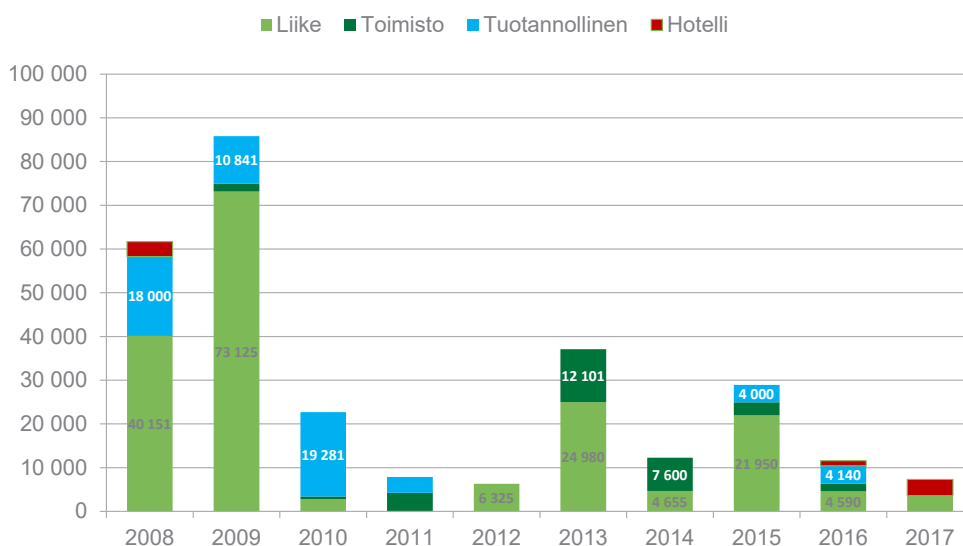
Turun seudulle valmistui viime vuosikymmenen lopulla pitkälti yli 100 000 neliötä uutta liiketilaa, mutta 2010-luvulla toimitilojen uudisrakentaminen on ollut suhteellisen vähäistä. KTI:n rakennushankeseurannan mukaan koko tällä vuosikymmenellä Turun seudulle on valmistunut yhteensä noin 70 000 neliötä uutta liiketilaa, suurimpina hankkeina esimerkiksi kauppakeskus Myllyn laajennus, Kuninkojan Kodin Ykkönen, ja Skanssin alueelle valmistuneet K-Rauta ja XXL. Uusia toimistorakennuksia on vastaavasti valmistunut noin 30 000 neliötä. Tämän lisäksi on tehty jonkin verran merkittäviä peruskorjauksia, joissa vanhoja tiloja on modernisoitu. Esimerkiksi Senaatti-kiinteistöt toteutti Turun Akatemiatalon muutos- ja peruskorjaustyöt Turun hovioikeuden käyttöön, ja viime vuonna avautui Turun Länsikeskuksessa uusi kauppakeskus Länsi 1 peruskorjattuun liikekiinteistöön, joka oli aiemmin ollut Kodin Ykkösen käytössä.

¹ Tilastokeskuksen jaottelussa liikerakennuksiin sisältyvät myös hotellit ja muut majoitusrakennukset.

² Tuotannolliset kiinteistöt sisältävät teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöt yhteensä.

Vuoden 2018 alussa merkittävin rakenteilla oleva toimitilahanke oli Hansakorttelin uudistus- ja peruskorjausprojekti. Kupittaa alueella on rakenteilla muun muassa lääketieteen opetus-, tutkimus- ja diagnostiikkatiloja sisältävä Medisiina D –rakennus, Turun ammattikorkeakoulun uusi kampusrakennus sekä OP Ryhmän Omasairaala, joka sisältää myös toimistotilaa. Kupittaa valmistui myös äskettäin uusi palloiluhalli. World Trade Center Turun toiminnot ovat siirtymässä Veistämön-aukiolta Turku Science Parkin alueelle, mikä entisestään vahvistaa Kupittaa keskeistä roolia Turun toimitomarkkinoilla.

Turun seudulle valmistuneet toimitilojen uudishankkeet vuokrattava ala



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



KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Suuria infra- ja rakennushankkeita suunnitteilla

Talouden vahvan vireen myötä Turun seudulla on kuitenkin nyt suunnitteilla runsaasti uusia investointeja, joten rakentamisen voidaan odottaa kasvavan selvästi lähitulevaisuudessa. Turun telakan läheisyyteen on suunnitteilla Blue Industry Park -yrityspuisto, josta tavoitellaan Euroopan johtavaa meri- ja valmistavan teollisuuden keskittymää. Logistiikkakiinteistökantakin kasvaa lähitulevaisuudessa, sillä DB Schenker aikoo rakennuttaa uuden terminaalin Turun lentokentän läheisyyteen. Modernia liiketilaa nousee esimerkiksi Piispanristin alueelle, jossa nykyinen Prisma puretaan, ja samalle paikalle rakennetaan uusi Prisma huhtikuuhun 2019 mennessä. Rakennustöiden ajan asiakkaita palvelee siirrettävä S-market.

Keskustassa suunnitellaan uudisrakentamista Forum-kortteliin. Esimerkiksi korttelissa sijaitseva perinteikäs Hamburger Börs -hotelli uudistuu, ja hotellin toiminta siirtyy Scandic Hotelsille. Myös pitkään suunnitteilla olleen toriparkin rakentaminen Turun kauppatorin alle on käynnistymässä keväällä.

Kakolanmäellä on käynnissä merkittävä aluekehityshanke, jossa vanhaa vankila-aluetta kehitetään muun muassa asuin- ja hotellikäyttöön. Ratapihalle suunnitellaan 450 miljoonan euron ja 200 000 neliön elämys- ja tapahtumakeskusta, joka sisältäisi muun muassa monitoimihallin, hotellin ja liikuntatiloja. Alueelle suunnitellaan myös asuin- ja toimistorakentamista.

Myös infrastruktuuriin panostetaan. Lähiliikenteen kehittämiseksi vertaillaan raitiotie- ja nk. superbussivaihtoehtoja. Yhteyksiä Helsinkiin pyritään kehittämään suunnitteilla olevan uuden nopean junayhteyden myötä (ns. Tunnin juna -hanke), joka tulisi vahvistamaan Turun seudun vetovoimaa.

Kaupankäyntivolyymi nousi vuonna 2016 uudelle tasolle

Kiinteistösiirtomarkkinoiden 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 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 nettotuottotasot. 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.

Turun seudun kiinteistökauppavolyymi jäi finanssikriisin jälkeisinä vuosina noin 100 miljoonan euron tuntumaan aina vuoteen 2016 asti, jolloin kaupankäynti vilkastui huomattavasti. Tuolloin Turun seudun kiinteistökauppavolyymi nousi jopa 370 miljoonaan euroon, ja isoja kauppoja tehtiin monissa kiinteistötyypeissä.³ Esimerkiksi Turun TeknologiaKiinteistöt kasvatti kiinteistösalkkuaan yli 40 miljoonalla eurolla ostamalla kaksi toimitilakiinteistöä Kupittaaan alueelta. YH Kodit myi Elolle 1 800 vuokra-asuntoa Tampereen ja Turun seuduilla sisältävän kiinteistösalkun, ja monet muutkin kotimaiset sijoittajat hankkivat Turun seudulta asunto- ja toimitilakiinteistöjä. Ulkomaisista sijoittajista ruotsalaiset Hemfosa ja Trophi Fastighets tekivät sijoituksia Turkuun.

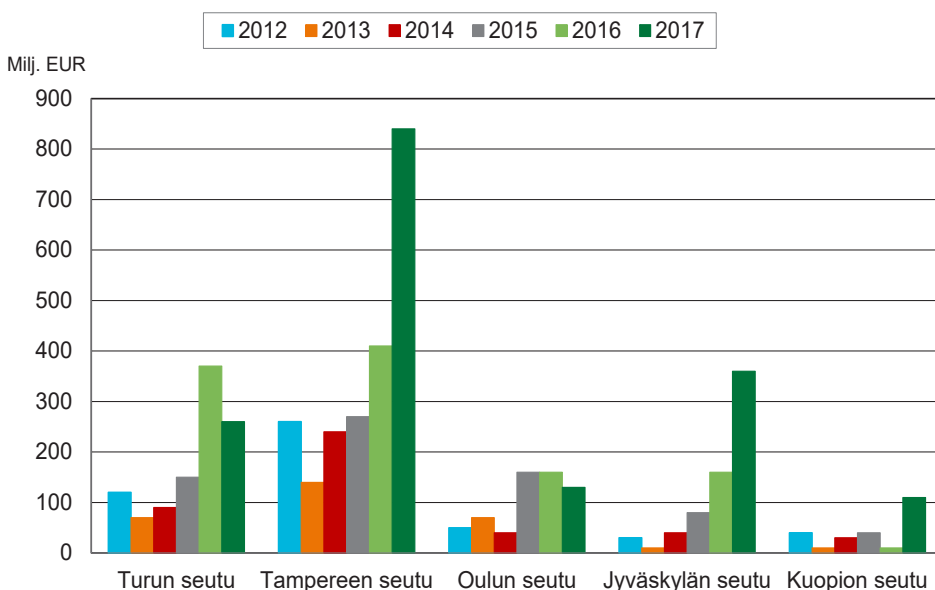
Ulkomaiset sijoittajat suuressa roolissa vuoden 2017 kaupoissa

Viime vuonna Turun seudun kiinteistökauppavolyymi jäi 30 prosenttia edellistä vuotta matalammaksi, 260 miljoonaan euroon, joka oli tosin vuosikymmenen toiseksi korkein volyyymi. Muista kasvukeskuksista sekä Tampereen että Jyväskylän seudun kauppavolyymit olivat viime vuonna Turkua korkeampia.

Vuoden suurimmissa kaupoissa olivat ostajina ulkomaiset kiinteistösiirtorahastot. CBRE European Shopping Centre Fund II osti 37 000 neliön kauppakeskus Skanssin CapManin rahastolta, ja Schroder Nordic Real Estate Fund hankki Sampotalon kiinteistön Turun keskustasta. Uusia ulkomaisia sijoittajia saapui myös Turun asuntomarkkinoille. AXA IM:n hallinnoima saksalainen kiinteistörahasto osti marraskuussa Auratumilta 115 vuokra-asuntoa Turusta 21 miljoonalla eurolla. Lisäksi Barings Real Estate Advisersin edustama saksalainen rahasto osti Varmalta yli 300 asunnon salkun Espoosta, Tampereelta, Turusta ja Lahdesta. Kotimaisista asuntosijoittajista esimerkiksi LähiTapiolan asuntorahasto, SATO, OP-Vuokratuotto ja FinCapin rahasto ovat tehneet viime aikoina investointeja Turun vuokra-asuntomarkkinoille.

³ KTI laskee kiinteistökauppavolyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat eivät sisälly lukuihin.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi PKS:n ulkopuolisissa kasvukeskuksissa



KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: KTI Transaktioseuranta

Asiantuntijat arvioivat Turun seudun toimitilojen kaupankäynnin kasvavan vuonna 2018

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.⁴

Alueellisen barometrin vastaajat odottavat Turun seudun kiinteistökauppavolyymien kasvavan vuonna 2018 kaikissa toimitilatyypeissä. Joulukuussa 2017 tehdyssä kyselyssä jopa yli puolet Turun seudun asiantuntijoista odotti sekä toimisto- että tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvavan seudulla tulevan vuoden aikana. Liikekiinteistöissä vastaava osuus oli hieman yli 40 prosenttia. Muihin kasvukeskuksiin verrattuna Turun seudun odotukset ovat toimisto- ja tuotannollisissa kiinteistöissä Tampereen, Oulun ja Jyväskylän seutuja positiivisempia. Liikekiinteistöissä Turun seudun saldoluku (toimitilakauppojen volyymien kasvuun ja volyymien pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus) oli toiseksi korkein Oulun jälkeen.

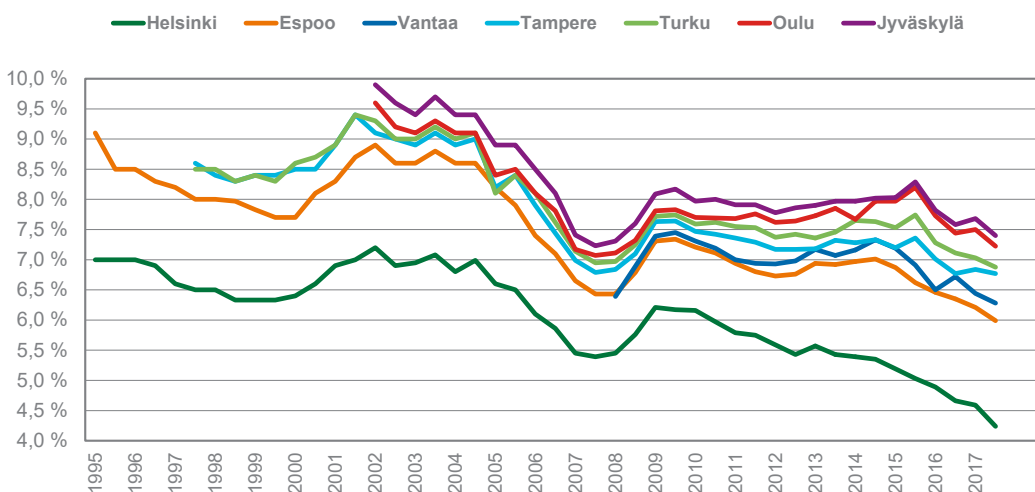
⁴ RAKLI-KTI Toimitilabarometriin saatiin lokakuussa 49 vastausta, ja Alueelliseen toimitilabarometriin joulukuussa yhteensä 53 vastausta, jotka jakautuivat neljälle eri seudulle. Turun seudulta alueelliseen barometriin vastasi 19 kiinteistöalan asiantuntijaa, mikä oli neljä enemmän kuin edellisellä vuonna.

Tuottovaatimukset laskeneet etenkin keskustan liikekiinteistöissä

Viikkaan sijoituskysynnän myötä kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat laskeneet kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa parin viime vuoden aikana. Valtakunnallisen RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat viime syksynä Turun keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 6,9 prosenttia, kun vastaava arvio oli kaksi vuotta aiemmin 7,7 prosenttia. Myös Alueellisen toimitilabarometrin paikalliset vastaajat arvioivat Turun keskustassa sijaitsevan toimistokiinteistön nettotuottovaatimuksen nyt seitsemän prosentin paikalle. Keskimääräinen arvio Kupittaaalla sijaitsevan toimistokiinteistön nettotuottovaatimuksesta on nyt 7,2 prosenttia.

Liikekiinteistöissä tuottovaatimusten lasku on ollut vauhdikkaampaa. Paikallisten asiantuntijoiden arvio Turun keskustan liikekiinteistön tuottovaatimuksesta on laskenut 6,5 prosenttiin edellisen syksyn 7,2 prosentista. Keskustan ulkopuolella sijaitsevien liikekiinteistöjen keskimääräiset tuottovaatimukset liikkuvat 8-9 prosentin tuntumassa ja Turun seudun laadukkaiden teollisuus- ja varastokiinteistöjen vastaavat luvut ovat barometrin mukaan 9-10 prosenttia. Kaikissa tilatyypeissä parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat toki näitä keskimääräisiä arvioita matalampia. Tuottovaatimusten odotetaan kaikilla osamarkkinoilla hivenen laskevan seuraavien 12 kuukauden aikana.

Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



Suorien kiinteistösijoitusten tuotot olleet tasaisia Turun seudulla

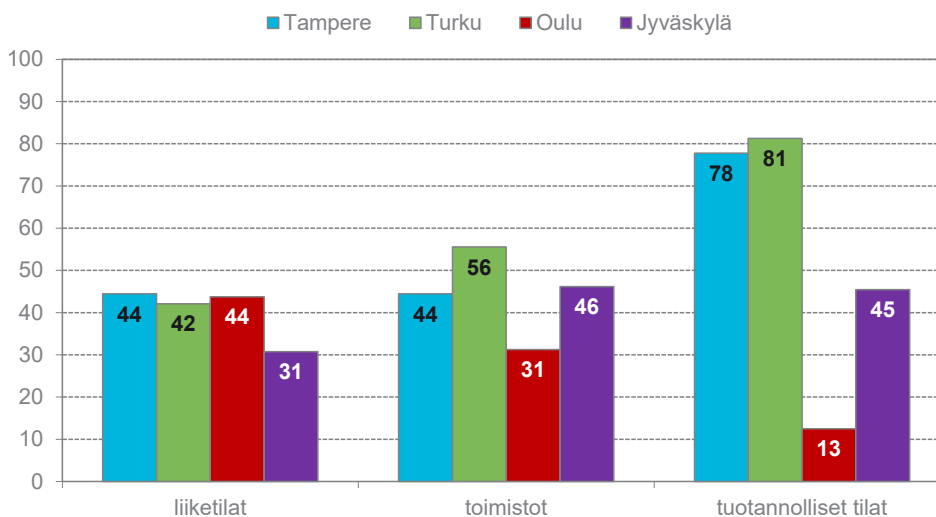
Turun kiinteistösijoitusmarkkinoiden tuottotasot ovat KTI Kiinteistöindeksin mukaan olleet lähes koko 2000-luvun ajan melko lähellä koko maan keskiarvoa. Vuonna 2016 kaikkien Turun kiinteistöjen kokonaistuotto oli 5,6 prosenttia, kun koko maan keskiarvo oli 6,2 prosenttia. Myös vuosina 2014 ja 2015 Turun kokonaistuotto oli 5-6 prosentin tuntumassa. Kaikkina kolmena vuonna turkulaisten kiinteistösijoitusten arvonmuutos on ollut vajaan yhden prosentin verran miinuksella, kun taas kiinteistösijoitusten toteutunut nettotuottoaste on ollut 6,2-6,4 prosenttia.

Suurimmat kiinteistötyypit KTI Kiinteistöindeksin Turun aineistossa ovat toimisto- ja vuokra-asuntokiinteistöt. Vuonna 2016 toimistokiinteistöt tuottivat 5,3 prosentin kokonaistuoton markkina-arvojen laskettua hieman yli prosentilla. Asuntokiinteistöjen nettotuottoaste on toimistoja matalampi, mutta positiivisen arvonmuutoksen myötä asuntokiinteistöjen kokonaistuotto kohosi 6,9 prosenttiin. Kiinteistötyyppien väliset erot olivat Turussa pienempiä kuin koko maassa keskimäärin, sillä Turun toimistot tuottivat koko maan keskiarvoa paremmin, ja asuntokiinteistöt puolestaan huonommin.⁵

Toimitilakysynnän kasvuun uskotaan vahvasti

Turun seudun vajaakäyttöasteet ovat pysyneet kohtuullisen matalina johtuen muun muassa vähäisestä uudisrakentamisesta ja talouden positiivisesta vireestä. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat uskovat tyhjien tilojen määrän vähenevän tulevan vuoden aikana kaikissa toimitilatyypeissä. Myös tilakysynnän kehityksen suhteen paikallisten asiantuntijoiden näkemykset ovat optimistisia niin Turussa kuin muissakin kasvukeskuksissa. Tuotannollisten tilojen kysynnässä näkyvät esimerkiksi telakan positiiviset vaikutukset: edellisen syksyn kyselyn tavoin jopa neljä viidestä vastaajasta ennakoivat tuotannollisten tilojen kysynnän lisääntyvän Turun seudulla. Toimistotiloissa vastaava osuus on noin 60 prosenttia, ja liiketiloissa vajaa puolet. Sekä toimisto- että tuotannollisissa tiloissa Turun seudun tilakysynnän kehitysodotukset olivat muita kasvukeskuksia positiivisempia. Liiketiloissa odotukset olivat samalla tasolla Tampereen ja Oulun kanssa.

Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvi



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



KTI Kiinteistöinfo Oy

Lähde: Alueellinen toimitilabarometri, syksy 2017

⁵ KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösjoiittajien suorien kiinteistösjoiitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2016 aineistossa oli Turusta mukana 77 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 960 miljoonaa euroa. Vuoden 2017 Kiinteistöindeksitulokset julkaistaan 28.2.2018.

Toimitilavuokrien odotetaan kehittyvän muita kasvukeskuksia positiivisemmin

Turun keskustan (kaupunginosat 6 ja 7) liiketilojen mediaanivuokra syyskuussa 2017 oli KTI:n vuokratietokannan mukaan 33,6 €/m²/kk, joka oli yli kolme euroa korkeampi luku kuin edellisenä vuonna. Liiketilamarkkinoille tyypillisesti vuokratasojen hajonta on suurta mikrosijainnin mukaan. Turun keskustassa neliövuokrien yläkvartiili ylsi lähes 56 euroon alakvartiiliin jäädessä alle 18 €/m²/kk tasolle.

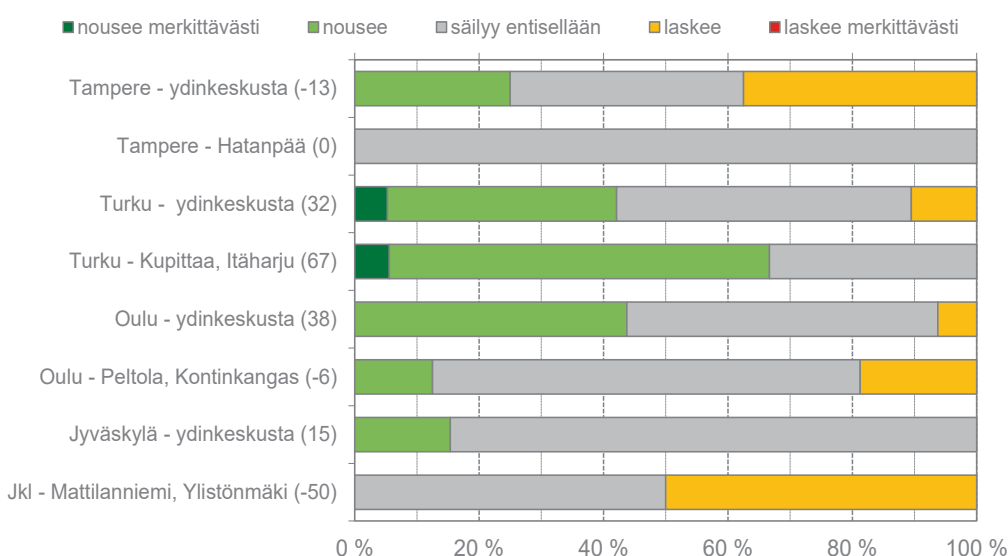
Liiketilavuokrien kehitysodotukset ovat kääntyneet selvästi positiivisiksi. Alueelliseen barometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat odottivat vuokrien nousevan tai pysyvän ennallaan tulevan vuoden aikana kaikilla Turun seudun merkittävillä liiketilaosamarkkinoilla. Jokaisella osamarkkinalla näkemykset olivat optimistisempia kuin syksyn 2016 kyselyssä, ja näkemykset olivat nyt myös muita kasvukeskuksia valoisampia. Korkein saldoluku oli Raision Haunisen alueella, jossa 39 prosenttia vastaajista ennakoivat liiketilavuokrien nousua, eikä yksikään odota vuokrien laskevan. Myös Turun ydinkeskustassa kolmannes vastaajista odottaa vuokrien nousevan, joskin joka kymmenes vastaaja myös ennakoivat vuokrien laskua.

Toimistovuokrat ovat Kupittaaan alueella keskimäärin keskustaa korkeampia. KTI:n vuokratietokannassa Itäharjun ja Kupittaaan muodostaman toimisto-osamarkkinan mediaanineliövuokra oli viime syyskuussa 18,6 €/m²/kk. Vastaavasti kaupunginosien 6 ja 7 muodostamalla keskusta-alueella mediaanineliövuokra jäi alle 13 euroon, mutta parhaiden tilat ovat toki keskustassakin huomattavasti kalliimpia. Alueellisen barometrin vastaajien arvio Turun keskustan keskimääräisestä prime-toimistovuokrasta oli 18 euron tuntumassa, mikä on hyvin lähellä Tampereen, Oulun ja Jyväskylän vastaavia arvioita.

Toimistovuokrien kehitysodotuksissa Turku on vahvoilla. Kupittaaan-Itäharjun alueella jopa kaksi kolmasosaa alueellisen barometrin vastaajista odottaa vuokrien nousua, mikä on huomattavasti korkeampi luku kuin muilla Turun, Tampereen, Jyväskylän tai Oulun keskeisillä toimisto-osamarkkinoilla. Turun keskustassakin yli 40 prosenttia vastaajista ennakoivat toimistovuokrien nousua. Myös tuotannollisten tilojen vuokrien odotetaan hieman nousevan kaikilla keskeisillä Turun seudun osamarkkinoilla.

Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana kasvukeskusten keskeisillä osamarkkinoilla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä

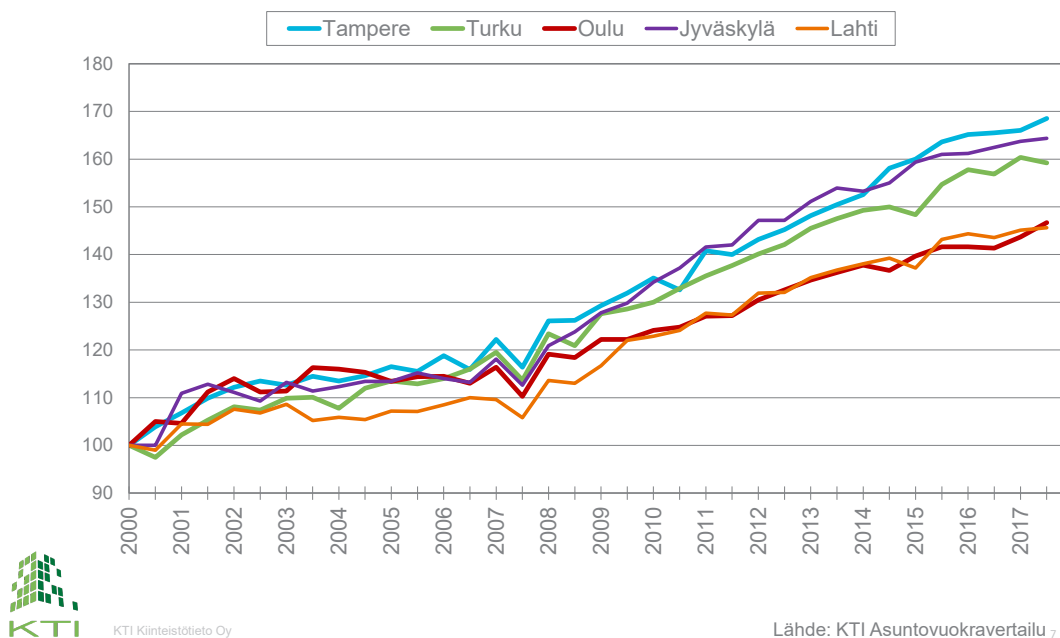


Asuntovuokrat nousevat, mutta edellisiä vuosia hitaammin

Muiden suurten kaupunkien tavoin Turun asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut viime vuosina. Syyskuun 2016 ja syyskuun 2017 välisenä ajanjaksona KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi osoitti 1,5 prosentin vuosinousua Turussa. Kasvuvauhti oli myös muissa suurissa kaupungeissa 1-2 prosentin välillä, paitsi aiempina vuosina hitaampaa kehitystä osoittaneessa Oulussa, jossa KTI:n asuntovuokraindeksin vuosimuutos oli nyt jopa 3,8 prosenttia. Kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa Turun vuokrat nousivat vuodessa yli kolme prosenttia, mutta yksioissa ja kaksioissa vuokrat nousivat vain 0,9 prosenttia.

KTI Asuntovuokraindeksit

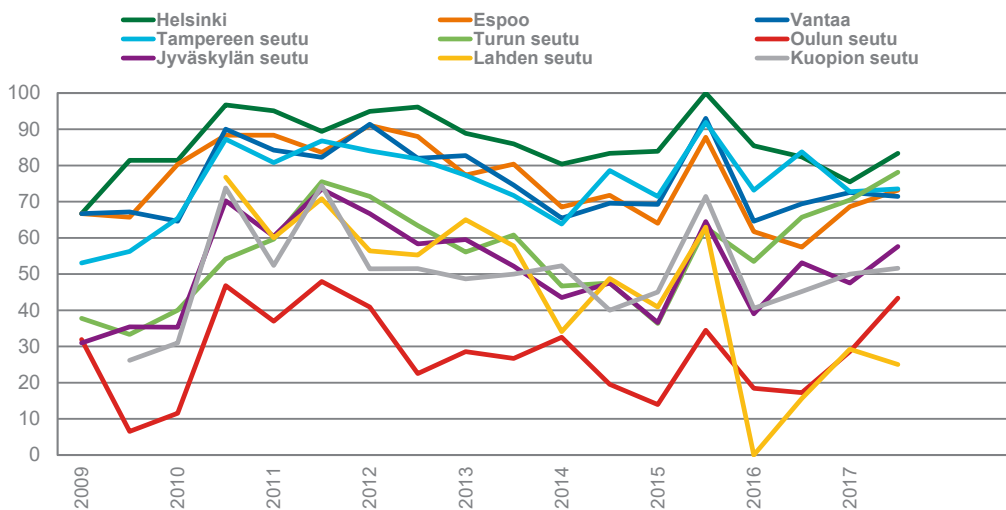
uudet vuokrasopimukset, indeksi kevät 2000 = 100



Turun keskusta-alueen yksiöiden mediaanivuokra on KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan noin 18,3 €/m²/kk. Kaksioissa vastaava luku on noin 14,7 €/m²/kk. Neliövuokratasot ovat Oulua korkeampia, mutta etenkin kaksioissa hivenen Tampereen ja Jyväskylän keskustaa matalampia.

Voimakkaasta uudistuotannosta huolimatta asiantuntijoiden odotukset asuntovuokrien noususta ovat vahvistuneet. Elokuussa toteutetun RAKLI:n Vuokra-asuntobarometrin vastaajista lähes 80 prosenttia odottaa Turun seudun pienten asuntojen (yksiöt ja kaksiot) vuokrien nousevan, eikä laskua ennakoikukaan. Turun seudun pienten asuntojen vuokrien saldoluku nousi nyt korkeammaksi kuin Espoon, Vantaan ja Tampereen seudun luvut, ensimmäistä kertaa vuonna 2009 aloitetun barometrin historiassa. Suuremmissa asunnoissa yli puolet vastaajista ennakoik Turun seudun vuokratasojen pysyvän ennallaan. Vuokrien nousuun uskovia oli kuitenkin suurissakin asunnoissa enemmän kuin laskuun uskovia saldoluvin ollessa samalla tasolla Tampereen seudun kanssa.

Pienten asuntojen vuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



KTI Kiinteistölieto Oy

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

Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri

RAKLI
Tilaa elämälle