



Oulun seudun kiinteistömarkkinat

RAKLI
Tilaa elämälle

KTI Kiinteistötieto Oy
Maaliskuu 2018

Oulun seudun kiinteistömarkkinat

Oulun kiinteistösijoitusmarkkinoilla on viime vuosina käyty vähemmän kauppaa kuin muissa suurissa kaupungeissa. Toimitilavuokramarkkinoita on puolestaan painanut keskustan tyhjen liikeyritysten määrän kasvu vuonna 2016. Vuokramarkkinoiden ja tilakysynnän näkymät alkavat kuitenkin kääntyä valoisampaan suuntaan ja uusia ulkomaisiakin kiinteistösijoittajia on saapunut Oulun kiinteistösijoitusmarkkinoille. Toimitilarakentaminen on ollut suhteellisen aktiivista ja asuinrakentaminen vilkastunut selvästi.

Oulu on Suomen viidenneksi suurin kaupunki, jonka asukasluku vuoden 2017 elokuussa oli noin 201 100 asukasta. Kaupungin väkiluku kasvoi lähes 45 000 asukkaalla vuoden 2013 alussa, kun Oulunsalo, Haukipudas, Kiiminki ja Yli-Ii liittyivät Ouluun. Samalla Oulun pinta-ala yli kaksinkertaistui. Oulun seutukuntaan kuuluu nykyään seitsemän kuntaa, ja seutukunnan väkiluku on noin 247 000 asukasta. Seutukunnan muut kunnat ovat Kempele (noin 17 500 asukasta), Liminka (10 100), Muhos (9 000), Tyrnävä (6 700), Lumijoki (2 100) ja Hailuoto (1 000). Usein Oulun seutuun lasketaan kuuluvaksi myös 9 600 asukkaan Ii, vaikka se sijaitseekin viereisessä Oulunkaaren seutukunnassa. Vuoden 2018 alussa Oulun seudulla tapahtui pieni osakuntaliitos, kun Oulun kaupungista 417 asukasta liitettiin Iin kuntaan.

Oulun talouskehitys oli vahvaa 1990- ja 2000-luvuilla. Kasvun vetureina olivat sekä perinteisemmät teollisuudenalat että etenkin elektroniikkateollisuus ja ICT-ala Nokian johdolla. Sittemmin Oulun seutu on kärsinyt ICT-alan haasteista ja työpaikkojen vähenemisestä, mutta viime vuosien aikana seudun talous on lähtenyt uuteen kasvuun. ICT-alan työpaikatkin ovat jälleen lisääntyneet.

Oulun seudun väestönkasvu jatkuu vahvana

Oulun seutukunnan menestystä tukee väestönkasvu, joka on ollut viime vuodet Suomen kärkeä ja tulee säilymään positiivisena myös lähivuosikymmeninä. Tilastokeskuksen vuonna 2015 tekemän väestöennusteen mukaan Oulun seutukunnan asukasluku nousee noin 292 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä. Oulun kaupungin väkiluku on kasvanut viime aikoina 2000-3000 asukkaalla vuosittain, ja myös Oulun naapurikunnissa väestönkasvu on ollut voimakasta. Varsinkin Kempele ja Liminka ovat viime vuosikymmeninä olleet suhteellisesti mitattuna Suomen nopeimmin kasvavien kuntien joukossa.

Oulun väestörakenne on nuorempaa kuin muissa suurissa kaupungeissa. Vuonna 2016 Oulun seutukunnan asukkaista vain 14,6 prosenttia oli Tilastokeskuksen mukaan yli 65-vuotiaita. Helsingin, Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Kuopion seutukunnissa vastaava luku oli 16-20 prosentin välillä. Etenkin Limingan kunnan väestö on keski-ikänsä nuorta.

Muiden kasvukeskusten tavoin Oulun työllisyys on kehittynyt positiivisesti vuosien 2016 ja 2017 aikana. Työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan Oulun työttömyysaste oli vuoden 2017 lopussa laskenut 14,2 prosenttiin, kun vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 17,1 prosenttia ja kaksi vuotta sitten 17,9 prosenttia. Oulun työttömyysaste on kulkenut viime aikoina suunnilleen samalla tasolla Tampereen, Turun ja Jyväskylän kanssa ollen kuitenkin korkeampi kuin pääkaupunkiseudun kaupungeissa ja Kuopiossa. Vuoden 2017 aikana työttömien työnhakijoiden määrä laski Oulussa yli 2 600 henkilöllä.

Asuntorakentaminen kääntyi uuteen nousuun vuonna 2017

Asuntorakentamisen volyymin kehitys Oulussa on 2000- ja 2010-luvuilla poikennut maamme muista suurista kaupungeista. Aloitettujen asuntojen määrä oli Oulussa muita pääkaupunkiseudun ulkopuolisia kasvukeskuksia korkeampi jopa 12 vuotta peräkkäin vuosina 2002–2013. Noina vuosina Oulun asuntorakentamisen määrät olivat usein Espoon ja Vantaankin rakentamisvolyymeja korkeampia, ja parhaina vuosina jopa lähellä Helsingin tasoa. Vilkkainta oli Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2003, jolloin aloitettiin 2 410 asunnon rakentaminen Oulussa. Keskimäärin Oulussa on 2000-luvun aikana aloitettu noin 1 850 uutta asuntoa vuodessa.

Vuosina 2014–2016 Oulun asuntorakentamisen volyymi kuitenkin laski, kun muissa suurissa kaupungeissa rakentaminen päinvastoin kääntyi nousuun. Vuonna 2016 kaupungissa aloitettiin vain vajaan 1 300 asunnon rakentaminen, mikä oli huomattavasti vähemmän kuin Tampereella, Turussa tai Jyväskylässä. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä kääntyi kuitenkin Oulussakin voimakkaaseen nousuun vuonna 2016, minkä seurauksena asuntorakentaminen kasvoi selvästi viime vuonna. Tammi-syyskuun 2017 aikana aloitettiin peräti yli 2 800 asunnon rakentaminen.

Useita uusia liike- ja toimistorakennuksia valmistunut viime vuosina

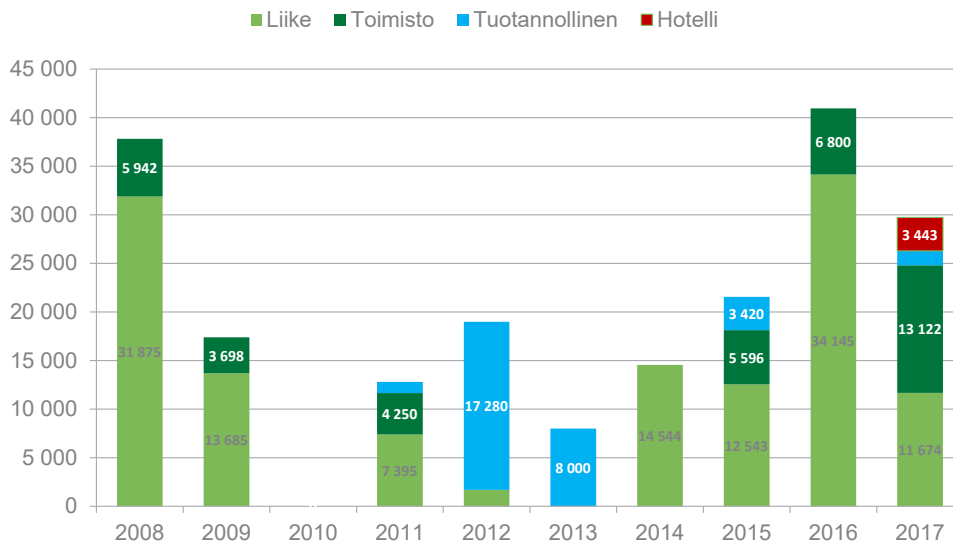
Tilastokeskuksen mukaan Oulun seutukunnassa on noin 1 100 000 liikerakennusneliötä ja 710 000 neliötä toimistorakennuksia. Seutukunnan toimitilarakennuskanta keskittyy hyvin voimakkaasti Oulun kaupunkiin, joka on sekä liikerakennuskannan (920 000 m²) että toimistorakennuksien (640 000 m²) osalta Suomen kuudenneksi suurin kaupunki. Muista seutukunnan kunnista eniten liike- ja toimistorakennuksia sijaitsee Kempeleessä, jossa on yli 80 000 liiketilaneliötä ja lähes 50 000 neliötä toimistoja. Myös teollisuus- ja varastorakennusten kannan osalta Kempele on selkeästi seutukunnan kakkonen.

KTI:n rakennushankeseurannan mukaan Oulun seudun liikerakentaminen oli vähäistä 2010-luvun alkuvuosina, mutta liikekiinteistöjen rakentamisvolyymit kasvoivat vuosina 2014–2017, jolloin valmistui yli 70 000 neliötä uusia liikerakennuksia. Myös toimistojen rakentaminen on ollut melko aktiivista, ja uusia toimistorakennuksia on vastaavana aikana valmistunut vajaa 30 000 neliötä. Lisäksi muutamaan liike- ja toimistokiinteistöön on tehty merkittävä peruskorjaus.

Viime vuosien suurin yksittäinen toimitilarakennushanke on ollut Oulun keskustaan vuonna 2016 valmistunut 20 000 neliön kauppakeskus Valkea, jonka sijoittajana on Osuuskauppa Arina. Uusia toimistorakennuksia on valmistunut esimerkiksi Talenomien käyttöön Peltolan alueelle, Bittium Technologies Oy:lle Linnanmaalle, ja sanomalehti Kalevan pääkonttorikäyttöön Taka-Löytyn alueelle. Limingantulliin nousi viime vuonna 11 000 neliömetrin liike- ja toimistokiinteistö. Oulu onkin viime vuosina ollut pääkaupunkiseudun ja Tampereen ohella Suomen ainoita kaupunkeja, jonne on rakennettu useita uusia toimistorakennuksia.

Oulun seudulle valmistuneet toimitilojen uudishankkeet

vuokrattava ala



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



KTI Kiinteistöieto Oy

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

Tällä hetkellä Oulun toimitilarakentaminen vetää hieman henkeä. Vuoden 2018 alussa käynnissä oli pari merkittävää peruskorjausta, esimerkiksi Pekurinkulman liike- ja toimistokiinteistön saneeraus keskustassa, mutta suurempia toimitilojen uudiskohteita ei ollut rakenteilla. Suunnitteilla on kuitenkin merkittäviä projekteja. Esimerkiksi lentokentän läheisyyteen on suunnitteilla 175 huoneen hotelli, ja Partnera Oy ja Oulun Satama Oy ovat solmineet aiesopimuksen Oritkarin satama-alueelle nousevasta 10 000–15 000 neliömetrin logistiikkakeskuksesta, jonka on määrä valmistua vuoden 2019 aikana. Kesällä 2018 ruopattava syväväylä mahdollistaa Oulun sataman liikennemäärien kasvamisen.

Pyhäjoelle rakennettava Fennovoiman ydinvoimala on alueellisesti erittäin merkittävä investointi, jonka kustannusarvio on 6–7 miljardia euroa. Hankkeella tullee olemaan positiivisia taloudellisia vaikutuksia etenkin Raahen seutukuntaan, mutta myös noin 100 kilometrin päässä sijaitsevaan Ouluun.

Kaupankäyntivolyymi muita kasvukeskuksia matalammalla tasolla

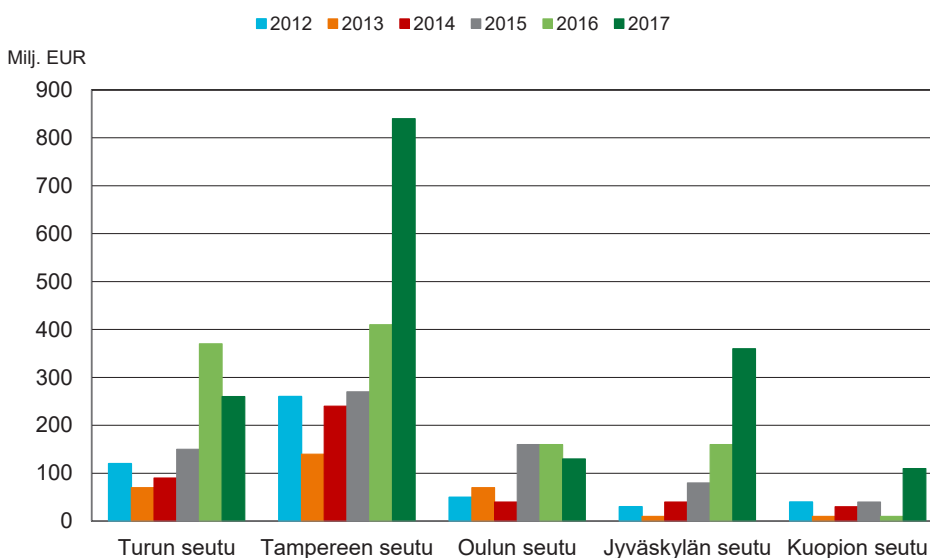
Kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti on pysynyt Euroopassa jo muutaman vuoden ajan korkealla tasolla. Ennätyksellisen matalana pysyttelevä korkotaso ja liikkeellä olevan rahan suuri määrä ylläpitävät vilkasta kaupankäyntiä. Suomessakin on jo kahtena peräkkäisenä vuotena rikottu kiinteistökauppavolyymien ennätys. Vuonna 2016 kiinteistökauppoja tehtiin 7,4 miljardin euron arvosta, ja viime vuonna yllettiin peräti 10,2 miljardin euron kokonaisvolyymiin. Ulkomaiset sijoittajat tekivät viime vuonna hankintoja Suomessa jopa yli seitsemällä miljardilla eurolla.

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.

Oulun seudun kiinteistömarkkinoilla toimii niin kotimaisia instituutiosijoittajia, kiinteistösijoitusyhtiöitä ja -rahastoja kuin ulkomaisiakin kiinteistösijoittajia. Ensimmäiset ulkomaiset kiinteistösijoittajat rantautuivat Ouluun 2000-luvun puolivälin paikkeilla, ja viime vuosikymmenen noususuhdanteen aikaan useampikin oululainen kiinteistö siirtyi ulkomaalaisomistukseen. Oulun seudun vahva taloudellinen kasvu ja dynamiikka houkuttelivat alueelle uutta liiketoimintaa ja sen myötä uusia kiinteistösijoittajia. 2010-luvun ensimmäisellä puoliskolla ei uusia ulkomaisia sijoituksia Oulun kiinteistömarkkinoilla juurikaan nähty kaupankäynnin ollessa muutoinkin vähäistä, mutta parin viime vuoden aikana uusia ulkomaisia sijoittajia on investoinut jälleen Oulun seudun kiinteistöihin.

Oulun seudun kiinteistökauppavolyymi jäi finanssikriisin jälkeisinä vuosina alle 100 miljoonaan euroon, mutta muiden kasvukeskusten tavoin kaupankäynti piristyi 2010-luvun puolivälissä. Vuosina 2015 ja 2016 Oulun seudulla kirjattiin noin 160 miljoonan euron vuotuiset kauppavolyymit. Viime vuonna Oulun seudun kiinteistökauppavolyymi jäi kuitenkin edellisiä vuosia matalammaksi, noin 130 miljoonaan euroon, joka oli selvästi Tampereen, Turun ja Jyväskylän seutuja matalampi lukema. Tampereella kaupankäyntivolyymit ovat yleensä olleetkin selvästi Oulua korkeampia, mutta Turun ja Jyväskylän seuduilla kaupankäynti on yleensä ollut Oulun kanssa samalla tasolla tai Oulua vähäisempää. Kauppavolyymi ei ole myöskään yltänyt edellisen suhdannehuipun lukemiin, sillä vuonna 2007 KTI tilastoi Oulun seudulla yli 250 miljoonan euron kiinteistökaupat.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi PKS:n ulkopuolisissa kasvukeskuksissa



KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: KTI Transaktioseuranta

Ulkomaiset sijoittajat ostajana monessa suuressa kaupassa

Oulussa vuoden 2017 kaupankäyntivolyyymista merkittävä osa muodostui suurista salkkukaupoista, joihin kuului kiinteistöjä Oulun seudun lisäksi myös muista kaupungeista. Oulun kauppavolyymia nosti esimerkiksi Suomen kaikkien aikojen suurin kiinteistökauppa, jossa amerikkalaisen Blackstonen hallinnoima Polar Bidco osti 3,7 miljardin euron kiinteistösalkun Suomessa omistavan Spondan osakekannan. Oulun seudulla Spondan omistuksessa on enemmistöosuus kauppakeskus Zeppelinistä sekä muutama toimisto- ja liikekiinteistö. Viime vuonna myös entinen Pukumiehen kiinteistö Oulun keskustassa vaihtoi omistajaa osana isoa portfoliokauppaa, jossa eläkeyhtiö Elon, ruotsalaisen AP1-eläkeyhtiön ja Trevianin muodostama Agore Kiinteistöt Ky osti 10 liiketilakiinteistöä Elon kiinteistösalkusta.

Oulun postikeskus Takalaanilantiellä on puolestaan vaihtanut omistajaa kahdesti viime vuosina osana isompaa Postin kiinteistöportfoliota. Ensin Posti myi salkun keväällä 2015 norjalaiselle Ness, Risan & Partnersille, joka puolestaan myi kiinteistöt syksyllä 2017 saksalaiselle GLL Real Estate Partnersille, joka toimii korealaisten sijoittajien lukuun.

Viimeisten viiden vuoden suurin yksittäisen kiinteistön kauppa, jonka kauppahinta on julkaistu, oli Nokian Peltolan kampuksen kauppa vuonna 2013. Nokia myi 37 600 neliömetrin toimistokiinteistöt Technopolikselle hieman yli 30 miljoonalla eurolla. Muita merkittäviä kauppooja ovat tehneet ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö AB Sagax, joka osti 68 000 neliön tutkimus- ja kehityskeskukseen vuonna 2015 NV Property Fund I Ky:ltä, sekä niin ikään ruotsalainen Alma Property Partners, joka osti 30 000 neliön Oulun Ideaparkin Sukari Konsernilta vuonna 2016. Alma Property Partnersin kumppanina kaupassa toimi suomalainen Avant Capital Partners. Myös Oulun seudun vuokra-asuntokiinteistöillä on käyty kauppaa sekä osana laajempia portfoliokauppoja että myös yksittäisinä transaktioina.

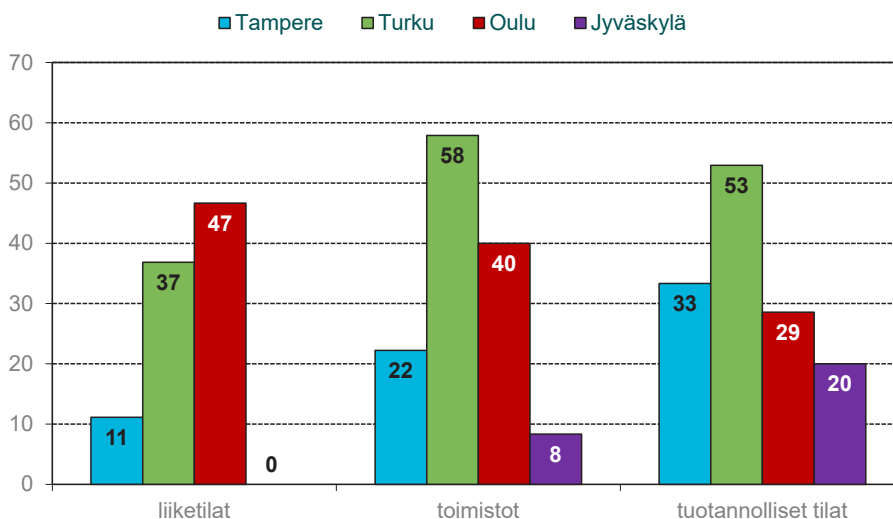
Asiantuntijat arvioivat Oulun seudun toimitilojen kaupankäynnin kasvavan vuonna 2018

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 ammattilaisille¹.

Alueellisen barometrin vastaajat odottavat muiden kasvukeskusten tapaan myös Oulun kiinteistökauppavolyymin kasvavan vuonna 2018 kaikissa toimitilatyypeissä. Joulukuussa tehdyssä kyselyssä yli puolet Oulun seudun asiantuntijoista odotti sekä toimisto- että liikekiinteistöjen kauppavolyymin kasvavan seudulla tulevan vuoden aikana. Tuotannollisissa kiinteistöissä vastaava osuus oli noin 35 prosenttia. Muihin kasvukeskuksiin verrattuna Oulun seudun odotukset erottuvat etenkin liikekiinteistöissä, joissa saldoluku (toimitilakauppojen volyymin kasvuun ja volyymin pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus) oli muita seutuja positiivisempi.

¹ RAKLI-KTI Toimitilabarometriin saatiin lokakuussa 49 vastausta, ja Alueelliseen toimitilabarometriin joulukuussa yhteensä 53 vastausta, jotka jakautuivat neljälle eri seudulle. Oulun seudulta alueelliseen barometriin vastasi 16 kiinteistöalan asiantuntijaa, mikä oli kaksi enemmän kuin edellisenä vuonna.

Toimitilakauppojen volyymin kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvi



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



KTI Kiinteistötieto Oy

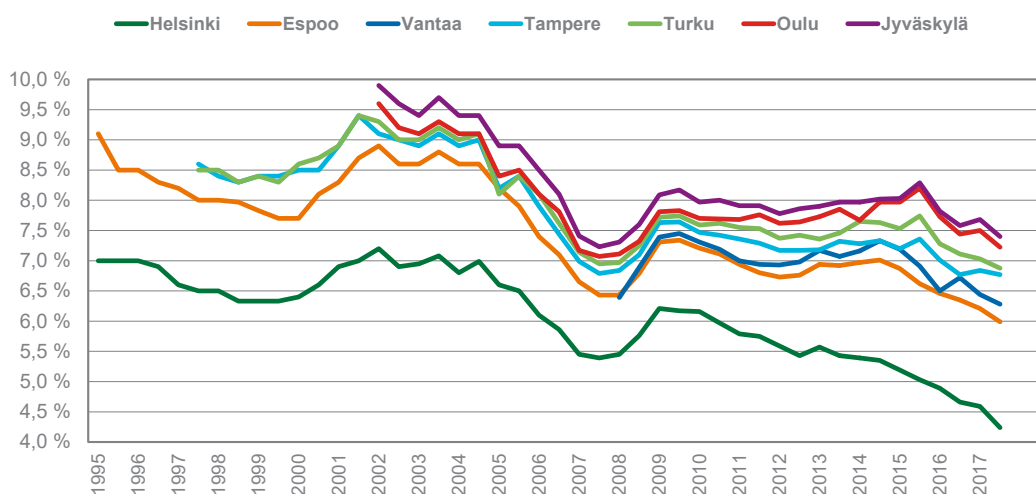
Lähde: Alueellinen toimitilabarometri, syksy 2017

Tuottovaatimukset laskeneet laadukkaissa toimisto- ja liikekiinteistöissä

Viikkaan sijoituskysynnän myötä kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat laskeneet kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa parin viime vuoden aikana. Valtakunnallisen RAKLI-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat viime syksynä Oulun keskustan hyväksijaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 7,2 prosenttia. Alueellisen toimitilabarometrin paikalliset vastaajat arvioivat Oulun keskustassa sijaitsevan toimistokiinteistön nettotuottovaatimuksen tätäkin matalammaksi, 6,6 prosentin paikkeille. Keskimääräiset arviot Linnanmaan, Kontinkankaan/Peltolan ja Limingantullin alueilla sijaitsevien laadukkaiden toimistokiinteistöjen nettotuottovaatimuksista ovat 7,5-7,7 prosentin tasolla. Molemmissa barometreissa tuottovaatimusarvot ovat laskeneet huomattavasti viimeisten kahden vuoden aikana.

Liikekiinteistöjenkin tuottovaatimukset ovat laskeneet selkeästi. Paikallisten asiantuntijoiden arvio Oulun keskustan laadukkaana liikekiinteistön tuottovaatimuksesta on laskenut 6,4 prosenttiin edellisen syksyn 7,1 prosentista, ja Limingantullin alueella puolestaan 7,4 prosenttiin 7,9 prosentista. Oulun seudun laadukkaiden teollisuus- ja varastokiinteistöjen tuottovaatimukset liikkuvat 9-10 prosentin tuntumassa. Kaikissa tilatyypeissä parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat toki näitä keskimääräisiä arvioita matalampia. Tuottovaatimusten odotetaan hivenen laskevan seuraavien 12 kuukauden aikana, mutta laskuodotukset eivät ole enää yhtä voimakkaita kuin ne olivat syksyllä 2016.

Suurten kaupunkien keskusta-alueiden toimistojen nettotuottovaatimukset



KTI Kiinteistöieto Oy

Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

RAKLI
Tilaa elämälle

Oulun kiinteistösijoitusten tuotot jääneet useana vuonna koko maan keskiarvon alapuolelle

Oulun kiinteistösijoitusmarkkinoiden tuottotasot olivat KTI Kiinteistöindeksin mukaan 2011–2016 välisenä aikana joka vuosi koko maan keskiarvoa matalampia. Esimerkiksi vuonna 2016 kaikkien Oulun kiinteistöjen kokonaistuotto oli 4,8 prosenttia, kun koko maan keskiarvo oli 6,1 prosenttia. Viime vuonna Oulun kokonaistuotto (7,4 prosenttia) kuitenkin päihitti koko maan keskimääräisen 6,6 prosentin tuoton.

Suurin kiinteistötyyppi KTI Kiinteistöindeksin Oulun aineistossa on vuokra-asuntokiinteistöt. Vuonna 2017 Oulun asuntokiinteistöt tuottivat 9,3 prosenttia, eli lähes kaksi prosenttiyksikköä koko maan asuntojen keskimääräistä tuottoa paremmin, lähinnä positiivisemmän arvomuutoksen ansiosta ².

Käyttöasteet laskeneet etenkin liiketiloissa, mutta tilakysynnän uskotaan kasvavan

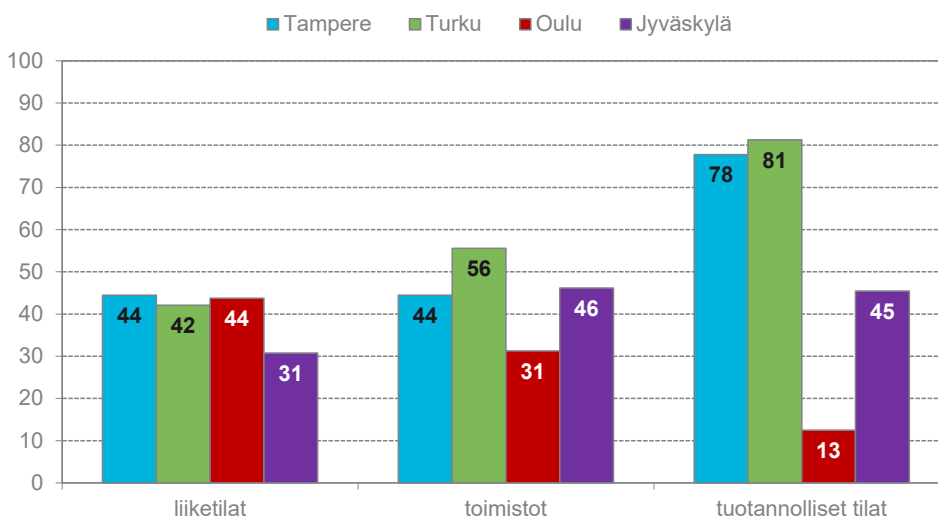
Oulun keskustan liiketilamarkkinoilla tyhjän tilan määrä kasvoi selvästi parin viime vuoden aikana, johtuen muun muassa Stockmannin päätöksestä vetäytyä Oulusta ja Anttilan konkurssista. Samaan aikaan kauppakeskus Valkean valmistuminen kasvatti keskustan liiketilakantaa. Tilanne on kuitenkin nyt kohentumaan päin, ja esimerkiksi entiset Anttilan tilat on jo saatu vuokrattua. Kiinteistössä toimii nykyään esimerkiksi Tokmanni ja Pihlajalinnan lääkärikeskus.

² KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvomuutoksesta. Vuoden 2017 aineistossa oli Oulusta mukana 91 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 490 miljoonaa euroa.

Tyhjän tilan määrä on kasvanut myös toimistokiinteistöissä. Suurten sijoittajien salkuista koostuvasta KTI:n vuokratietokannasta laskettu Oulun toimistojen käyttöaste jäi 86,5 prosenttiin syyskuussa 2017. Vuotta aiemmin vastaava luku oli noin 88 prosenttia, ja vielä vuosikymmenen alkupuolella selvästi 90 prosentin yläpuolella.

Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet Oulun seudun asiantuntijat ovat kuitenkin optimistisia liiketilojen ja toimistojen käyttöasteiden ja tilakysynnän kehityksestä. Liiketiloissa puolet ja toimistoissakin yli 40 prosenttia vastaajista uskoi tilakysynnän kasvuun tulevan vuoden aikana, ja tyhjien tilojen määrän odotetaan myös vähenevän. Tuotannollisissa tiloissa tilakysynnän ja tyhjien tilojen määrän odotetaan pysyvän jokseenkin ennallaan. Liiketiloissa tilakysynnän saldoluovut olivat yhtä vahvoja kuin Tampereella, ja hieman Turku ja Jyväskylää positiivisempia. Toimisto- ja tuotannollisissa tiloissa muiden kasvukeskusten kehitysodotukset olivat kuitenkin Oulua positiivisempia.

Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluovut



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




KTI Kiinteistölieto Oy

Lähde: Alueellinen toimitilabarometri, syksy 2017

Keskustan toimitilavuokrien kehitysodotukset kääntymässä positiivisemmiksi

Oulun keskustan liiketilojen haasteet ovat näkyneet myös vuokratasojen kehityksessä. Laajan keskusta-alueen (kaupunginosat 1-5, eli Pokkinen, Vaara, Vanhatulli, Hollihaka ja Leveri) liiketilojen mediaanivuokra on laskenut KTI:n vuokratietokannan mukaan kahtena edellisenä vuonna. Syyskuussa 2017 mediaanivuokra oli 22,3 €/m²/kk. Aivan ydinkeskustassa Pokkisen kaupunginosassa vuokratasot ovat tosin pitäneet pintansa, ja mediaanineliövuokra nousi siellä 28 euroon. Liiketilamarkkinoille tyypillisesti vuokratasojen hajonta on suurta mikrosijainnin mukaan. Esimerkiksi Pokkisen neliövuokrien yläkvartili ylsi noin 37 euroon, ja parhaiden kohteiden vuokratasot ovat vielä huomattavasti tätä korkeampia.



Alueelliseen barometriin joulukuussa 2017 vastanneista paikallisista asiantuntijoista noin neljännes uskoi keskustan liiketilavuokrien nousevan vuoden 2018 aikana, ja vastaavasti yhtä moni arvioi vuokrien laskevan. Näkemyksissä on tapahtunut huomattava muutos edellisen syksyn barometrikyselyyn, sillä tuolloin jopa 77 prosenttia vastaajista arvioi keskustan liiketilavuokrien laskevan, eikä nousua odottanut yksikään vastaaja. Muilla Oulun liiketilaosamarkkinoilla vuokrien odotetaan pysyvän ennallaan tai hieman laskevan, eivätkä näkemykset ole muuttuneet yhtä voimakkaasti kuin keskustassa.

Myös toimistovuokrissa on ollut pientä laskua. Keskusta-alueen mediaanineliövuokrat olivat viime syksynä KTI:n vuokratietokannassa 13 euron tuntumassa. Toki parhaiden tilojen vuokrat ovat toimistoissakin huomattavasti korkeampia. Alueellisen barometrin vastaajien keskimääräinen arvio Oulun keskustan prime-toimistovuokrasta oli 18 euron tuntumassa, mikä on hyvin lähellä Tampereen, Turun ja Jyväskylän vastaavia arvioita. Keskustan toimistovuokrienkin kehitysodotukset ovat kääntyneet vuoden aikana positiivisemmiksi. Saldoluku, eli vuokrien nousuun ja laskuun uskovien vastaajien osuuksien erotus oli nyt +38, eli keskustan toimistovuokrien nousuun uskovia oli nyt selkeä enemmistö. Edellisenä syksynä tilanne oli vielä päinvastainen, ja saldoluku oli -14. Muilla toimisto-osamarkkinoilla sekä kaikilla tuotannollisten tilojen alueilla odotetaan vuokratasojen pysyvän pääsääntöisesti ennallaan.

Asuntovuokrat nousivat viime vuonna, mutta odotukset yhä muita kasvukeskuksia maltillisempia

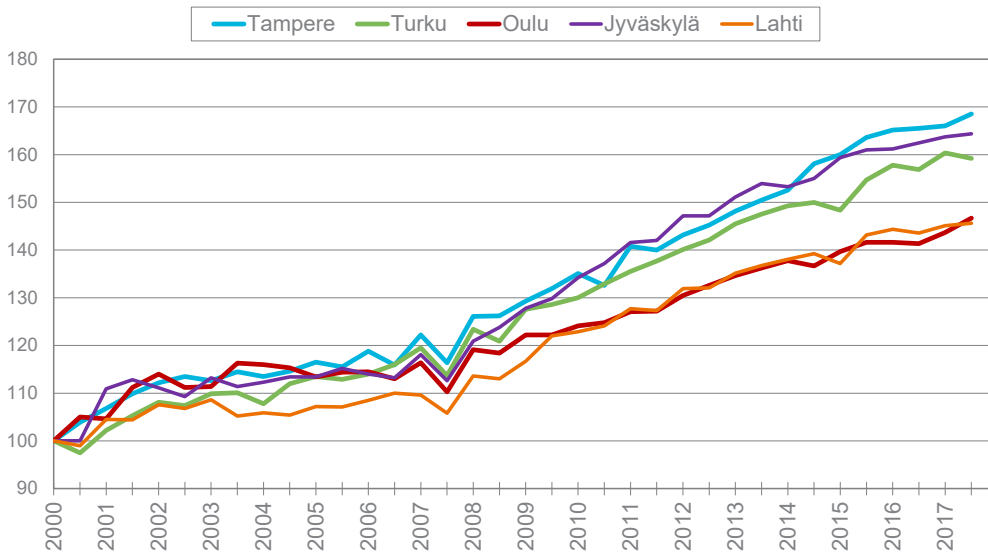
Oulun asuntovuokrien nousuvauhti on ollut muita kasvukeskuksia hitaampaa 2000-luvun aikana johtuen muun muassa vilkkaasta asuinrakentamisesta. Edellisen vuoden aikana asuntovuokrien kasvuvauhti kuitenkin kiihtyi, sillä syyskuun 2016 ja syyskuun 2017 välisenä ajanjaksona KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi osoitti 3,8 prosentin vuosinousua Oulussa. Luku oli korkeampi kuin muissa suurissa kaupungeissa, joissa asuntovuokrat nousivat 1-2 prosenttia. Yksiöissä ja kaksioissa Oulun vuokrat nousivat kolme prosenttia, ja sitä suuremmissa asunnoissa lähes kuusi prosenttia.

Asiantuntijoiden odotukset Oulun asuntovuokrien tulevasta kehityksestä ovat kuitenkin yhä melko maltillisia muihin kasvukeskuksiin verrattuna. Elokuussa toteutetun RAKL:n Vuokra-asuntobarometrin vastaajista lähes 50 prosenttia vastaajista odottaa Oulun seudun pienten asuntojen (yksiöt ja kaksiot) vuokrien nousevan. Suuremmissa asunnoissa selkeä enemmistö vastaajista puolestaan ennakoii Oulun seudun vuokratasojen pysyvän ennallaan. Sekä pienissä että suurissa asunnoissa vuokrien saldoluku nousi nyt korkeimmalle tasolle vuoden 2011 jälkeen, mutta on edelleenkin matalampi kuin Turun, Tampereen, Jyväskylän ja Kuopion seuduilla. Ainoastaan Lahden seudulla vuokrien nousun odotetaan olevan Oulun seutua hitaampaa.

Oulun keskusta-alueen yksiöiden mediaanivuokra on KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan noin 16,8 €/m²/kk. Kaksioissa vastaava luku on noin 14,4 €/m²/kk. Neliövuokratasot ovat muita kasvukeskuksia matalampia, ainoastaan Lahden keskustassa kaksioiden keskimääräinen vuokrataso on Oulua hieman matalampi.

KTI Asuntovuokraindeksit

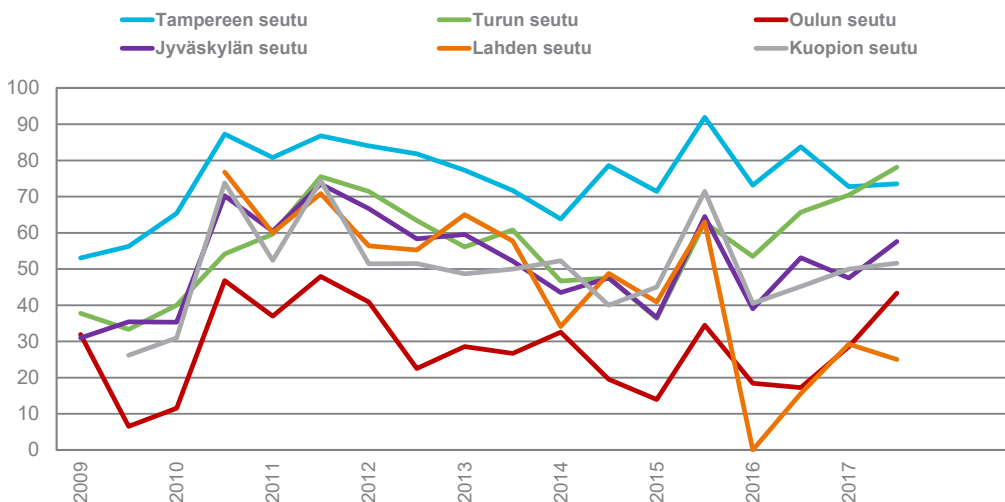
uudet vuokrasopimukset, indeksi kevät 2000 = 100



KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: KTI Asuntovuokravertailu 6

Pienten asuntojen vuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluovut



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

KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri

RAKLI
Tilaa elämälle