



Jyväskylän seudun kiinteistömarkkinat

RAKLI
Tilaa elämälle

KTI Kiinteistötieto Oy
tammikuu 2017

Jyväskylän seudun kiinteistömarkkinat

Jyväskylän kiinteistömarkkinoilla on tapahtunut kahden viime vuoden aikana pientä piristymistä. Kiinteistökaupamarkkinat olivat etenkin vuonna 2016 vilkkaat ja kaupankäyntivolyymin uskotaan edelleen kasvavan. Sijoituskyvyn kasvun myötä tuottovaatimukset ovat kääntyneet laskuun. Liikekiinteistöjen uudisrakentaminen on suhteellisen vilkasta, mutta muiden toimitilakiinteistöjen rakentaminen on vähäisempää. Toimitilojen käyttöasteet ovat pysyneet suhteellisen hyvällä tasolla ja vuokratasojen odotetaan pysyvän lähitulevaisuudessa ennallaan useimmilla osamarkkinoilla.

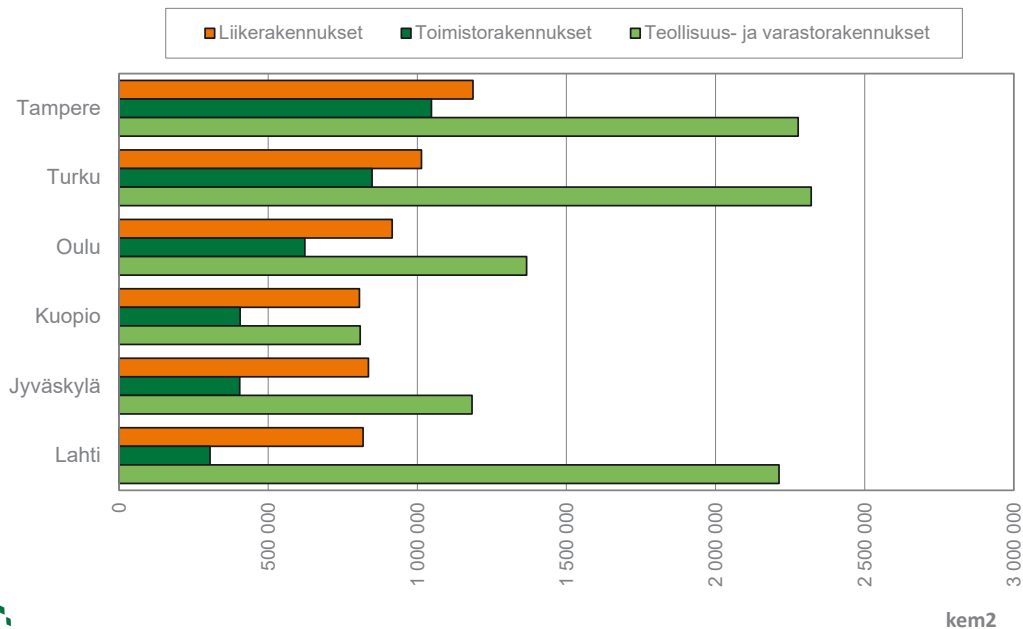
Jyväskylä on Keski-Suomen maakuntakeskus ja asukasluvultaan Suomen seitsemänneksi suurin kaupunki. Vuoden 2016 lopulla Jyväskylässä asui lähes 139 000 asukasta, ja seitsemän kuntaa sisältävässä Jyväskylän seutukunnassa yhteensä hieman yli 180 000 asukasta. Jyväskylässä väestö on kasvanut tasaisesti, ja kaupungin kokonaisnettomuutto on ollut viimeisten 25 vuoden ajan joka vuosi positiivinen. Vuonna 2015 nettomuutto oli +1015 henkilöä, mikä oli positiivisin muutos vuoden 2003 jälkeen. Työttömyysaste on hieman laskenut viimeisen vuoden aikana, ja oli marraskuun 2016 lopussa työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan 15,8 prosenttia. Vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 16,6 prosenttia. Muihin kasvukeskuksiin verrattuna työttömyysaste on samalla tasolla Turun, Oulun ja Lahden kanssa, mutta vajaat kaksi prosenttiyksikköä matalampi kuin Tampereella. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa työttömyysaste on puolestaan selvästi näitä kasvukeskuksia matalampi.

Jyväskylän seudun talous- ja työllisyysnäkyviä piristävät tällä hetkellä muutamat hyvin merkittävät investoinnit. Metsä Fibre rakennuttaa Äänekoskelle uuden sukupolven biotuotetehdasta, joka on Suomen metsäteollisuuden historian suurin, 1,2 miljardin euron arvoinen investointi. Tehtaan myötä syntyy 1500 uutta työpaikkaa, ja lisäksi rakennusajan työllistävä kokonaisvaikutus on yli 6000 henkilötyövuotta. Tehdas aloittaa toimintansa vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä.

Jyväskylän keskustan läheisyydessä Kankaan vanhasta tehdasalueesta puolestaan muotoutuu merkittävä asuin- ja työpaikka-alue. Alueen uudisrakentaminen on aloitettu ensimmäisten asuintalojen osalta. Keskustan eteläpuolelle Kukkumäkeen puolestaan rakennetaan uutta Keski-Suomen keskussairaala, jonka kokonaisinvestoinnin arvo on lähes puoli miljardia euroa. Uusi sairaala valmistuu vuonna 2020 Keski-Suomen nykyisen keskussairaalan läheisyyteen. Sairaalan lähistölle Hippoksen alueelle puolestaan suunnitellaan Pohjoismaiden suurinta sisäliikuntakeskusta. Hippoksen alueelle tulee suunnitelmien mukaan myös ulkoliikuntapuisto, tutkimustiloja, hotelli, kauppia ja asuntoja. Hippoksen alueen investointien arvo on yli 300 miljoonaa euroa. Uusia työpaikkoja arvioidaan syntyvän Hippokselle noin 600 ja sairaala-alueelle yli 1000.

Muiden saman kokoluokan kasvukeskusten tavoin Jyväskylän toimitilarakennuskanta on alueellisesti merkittävän kokoinen. Jyväskylässä on liikerakennuksia vajaan 840 000 neliön verran, eli suunnilleen yhtä paljon kuin Kuopiossa ja Lahdessa, mutta vähemmän kuin Tampereella, Turussa tai Oulussa. Toimistoneliöitä Jyväskylässä on noin 400 000, ja teollisuus- ja varastorakennuskantaa puolestaan lähes 1,2 miljoonan neliön verran. Myös Laukaalla on suhteellisen paljon teollisuus- ja varastokantaa, yli 220 000 neliötä. Muutoin Jyväskylän seutukunnan toimitilakanta on hyvin pitkälti keskittynyt Jyväskylän kaupungin alueelle.

Toimitilakanta pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa



KTI Kiinteistöieto Oy

Lähde: Tilastokeskus 2015

Toimitilarakentaminen keskittyy enimmäkseen liikekiinteistöihin

Viime vuosikymmenen vaihteessa Jyväskylään nousi suhteellisen paljon uutta liiketilaa, ja myös keskustan liikekiinteistöissä tehtiin merkittäviä peruskorjauksia. Sen jälkeen vähittäiskaupan rakentaminen hiljensi muutamaksi vuodeksi. Nyt liiketilarakentamisen volyymit ovat kuitenkin selvästi kasvaneet, johtuen etenkin Seppälän alueen kahdesta suuresta kehityshankkeesta. Viime vuonna valmistui uusi Prismakeskus, jossa on noin 16 000 neliötä vuokrattavaa pinta-alaa, ja 24 000 neliön kauppakeskus Seppä valmistuu tulevana syksynä. Lisäksi Muurameen valmistui viime vuonna 15 000 neliön kauppakeskus. Seudulla on myös käynnissä parin pienemmän vähittäiskaupan kiinteistön rakennustyöt.

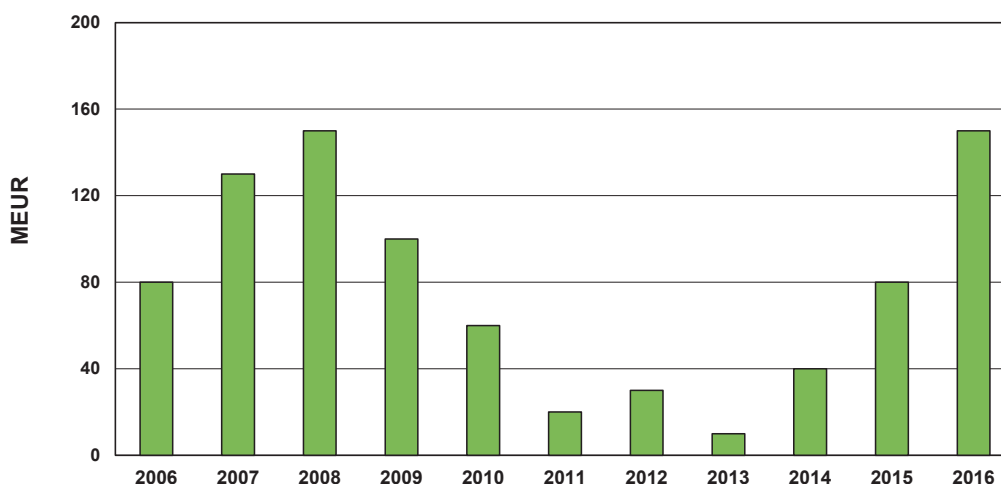
Merkittäviä toimistorakennushankkeita ei ole tällä hetkellä käynnissä, ja Tilastokeskuksen mukaan uusia toimistorakennuslupiaakin on Jyväskylässä myönnetty hyvin vähän viimeisten kolmen vuoden aikana. Uutta toimistotilaa on rakennettu 2010-luvun aikana merkittävässä määrin lähinnä vain Lutakon alueelle, jossa Technopoliksen Innova on laajentunut kahdella uudella toimistorakennuksella. Äänekosken tehdasta lukuun ottamatta käynnissä ei ole myöskään merkittäviä tuotannollisten tilojen hankkeita. Jyväskylän seudun logistiikkatilan tarjonta on kasvanut 2010-luvun aikana muuttaman uudishankkeen/laajennuksen myötä. Esimerkiksi Itellalle, Lidlille ja Lindabille on valmistunut parin viime vuoden aikana modernia logistiikkatilaa Jyväskylän seudulle.

Jyväskylän kiinteistösijoitusmarkkinat vahvassa vireessä

Kiinteistökaupamarkkinat ovat olleet koko Euroopassa hyvin vilkkaat parin viime vuoden ajan, ja Suomessakin tehtiin viime vuonna kiinteistökauppavolyymin kaikkien aikojen ennätys. Kiinteistöjen kiinnostavuutta sijoituskohteena tukee ennen kaikkea ennätysmatalana pysyttelevä korkotaso. Sijoituskysynnän kasvu näkyy entistä selkeämmin nyt myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella, ja Jyväskylän kiinteistökaupamarkkinoillakin vuosi 2016 oli selkeästi 2010-luvun vilkkain.

Kaupungin kaupankäyntivolyymi nousi noin 150 miljoonaan euroon, joka sivuaa vuonna 2008 tilastoitua Jyväskylän aiempaa ennätysvolyymia. Vuoteen 2015 verrattuna kaupankäyntivolyymi lähes kaksinkertaistui, ja 2010-luvun aiempina vuosina Jyväskylän kiinteistökauppavolyymit olivat vielä selvästi vuotta 2015 matalampia. Kaupankäyntivolyymit ovat kasvaneet myös muissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa. Vuonna 2016 Oulun kauppavolyymi jäi hieman alle Jyväskylän tason, mutta sekä Tampereella että Turussa kauppoja tehtiin vielä huomattavasti vilkkaammin, noin 350 miljoonalla eurolla.¹

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi Jyväskylässä



Lähde: KTI Transaktioseuranta

KTI on toteuttanut vuosittain syys-lokakuussa Alueellisen toimitilabarometrin, joka on suunnattu Jyväskylän, Tampereen, Turun ja Oulun paikallisille kiinteistöalan ammattilaisille. Viime syksynä tehtyyn kyselyyn vastasi Jyväskylän seudulta 13 kiinteistöalan asiantuntijaa. Barometrin tulosten mukaan Jyväskylän seudun asiantuntijat uskovat kiinteistökauppojen volyymin yhä kasvavan Jyväskylässä. Liike- ja toimistokiinteistöjen kohdalla kaikki barometrin vastaajat uskovat kauppavolyymin joko nousevan tai pysyvän ennallaan tulevan vuoden aikana. Liikekiinteistöissä lähes 60 prosenttia ja toimistoissa 42 prosenttia vastaajista uskoo volyymin nousevan joko hieman tai merkittävästi. Tuotannollisissa kiinteistöissäkin useampi vastaaja uskoo volyymin nousuun kuin laskuun, eli odotusten saldoluku oli positiivinen. Myös muissa kasvukeskuksissa, joissa barometri toteutettiin, paikalliset asiantuntijat odottavat kiinteistökauppojen volyymien edelleen kasvavan, ja saldoluvut ovat

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

kautta linjan positiivisia. Jyväskylässä odotukset ovat kuitenkin hieman muita kasvukeskuksia optimistisempia, sillä sekä toimistoissa että liiketiloissa Jyväskylän saldoluku oli kaupungeista korkein, ja tuotannollisissa kiinteistöissä Turun jälkeen toiseksi korkein.

Kotimaiset rahastot ja paikalliset sijoittajat aktiivisimpia ostajia

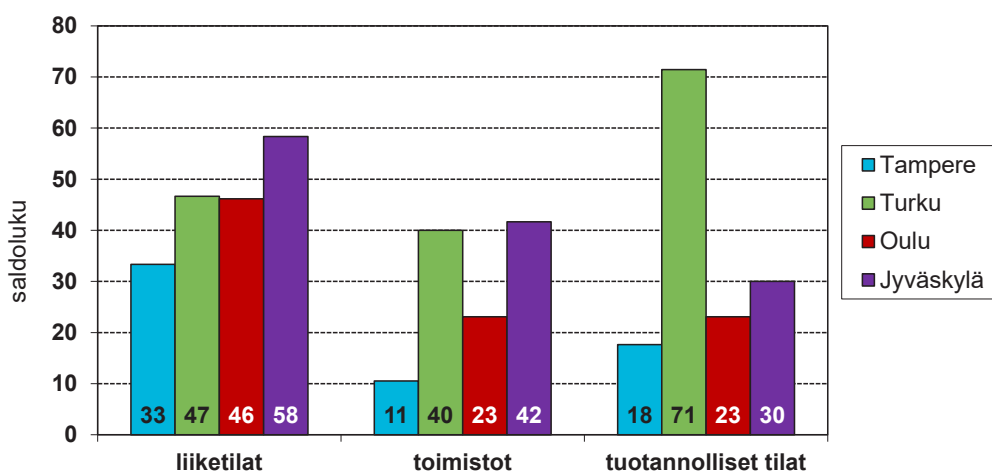
Viime vuoden korkeasta volyymista lähes puolet muodostui rakenteilla olevan kauppakeskus Sepän kaupasta. LähiTapiola-ryhmän vakuutusyhtiöt ostivat Sepän viime talvena hankkeen kehittäjältä Skanskalta noin 70 miljoonan euron arvoisella sopimuksella. Kyseessä on ainoa yli 50 miljoonan euron arvoinen kauppa Jyväskylän seudulla KTI:n vuodesta 2001 alkavassa seurannassa. Kotimaiset eläke- ja vakuutusyhtiöt ovat merkittäviä omistajia Jyväskylän kiinteistömarkkinoilla, mutta Sepän kaupan lisäksi ne eivät ole Jyväskylästä viime aikoina juurikaan kiinteistöjä hankkineet.

Kahden viime vuoden aikana Jyväskylässä ovat hankintoja tehneet etenkin kotimaiset kiinteistösijoitusrahastot, jotka ovat ostaneet varsinkin liike- ja asuinkiinteistöjä salkkuihinsa. Esimerkiksi OP Ryhmään kuuluva Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto on hankkinut vuokra-asuntokiinteistöjä Jyväskylästä. Myös hoivakiinteistöt houkuttelevat sijoittajia: esimerkiksi viime talvena Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt osti 4,5 miljoonalla eurolla Jyväskylän keskustassa sijaitsevan entisen Jyväskylän maalaiskunnan kunnantalon. Kiinteistö peruskorjataan ja vuoden 2017 aikana kiinteistöön avataan noin 65 asukaspaikkaa käsittävä ympärivuorokautiseen tehostettuun palveluasumiseen suunnattu hoivakoti.

Paikalliset toimijat ovat perinteisesti olleet merkittäviä toimijoita Jyväskylän kiinteistömarkkinoilla, ja ne tekivät myös viime vuonna pari merkittävää kiinteistökauppaa. Esimerkiksi paikallinen kiinteistösijoittaja Business Network Oy osti viime keväänä kaksi liikekiinteistöä Seppälän alueelta ja osan ydinkeskustassa sijaitsevasta Torikeskuksen kiinteistöistä.

Toisaalta myös ulkomaiset kiinteistösijoittajat tekivät viime vuonna kiinteistökauppoja Jyväskylässä pitkän tauon jälkeen. Etenkin tanskalaislähtöinen rahastomanageri NREP on ollut aktiivinen Jyväskylässä sijoittamalla useisiin asuntokehitysprojekteihin. Kotimaisista kiinteistösijoitusyhtiöistä etenkin VVO on kasvattanut vuokra-asuntosalkkuaan Jyväskylässä.

Toimitilakauppojen volyymin kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



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



KTI Kiinteistöieto Oy

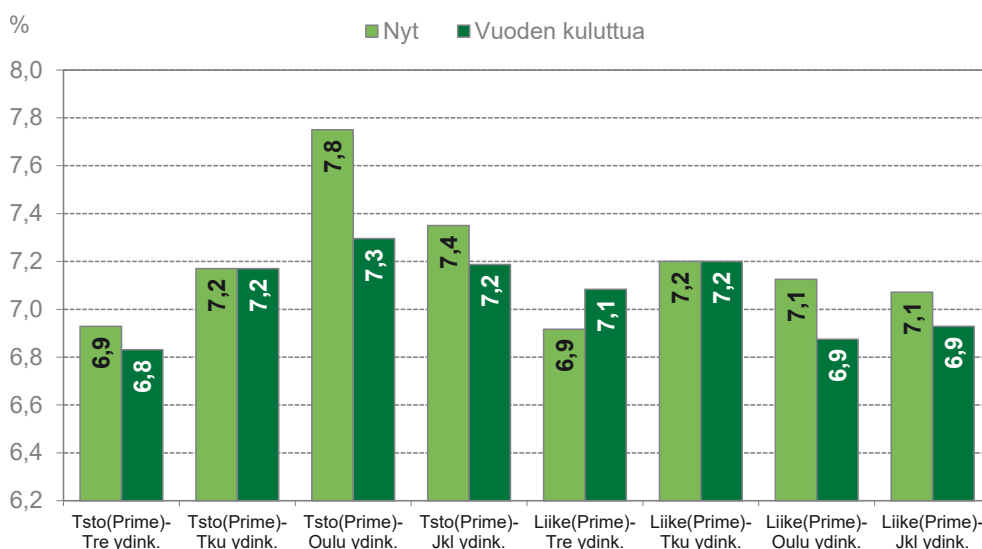
Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, syyskuu 2016

Tuottovaatimukset laskusuunnassa

Vilkaan sijoituskysynnän myötä kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat kääntyneet laskuun myös Jyväskylässä, jossa ne ovat perinteisesti olleet hieman Oulua, Tamperetta ja Turku korkeammalla tasolla. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustassa sijaitsevan toimistokiinteistön nettotuottovaatimukseksi nyt keskimäärin 7,4 ja liikekiinteistön 7,1 prosenttia. Vuotta aiemmin vastaavat luvut olivat 0,4-0,5 prosenttiyksikköä korkeammalla tasolla. Keskustan ulkopuolella toimisto- ja liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat 8-9 prosentin tuntumassa ja teollisuus- ja varastokiinteistöissä yli 10 prosenttia. Kaikilla osamarkkinoilla tuottovaatimusten odotetaan kuitenkin laskevan 0,1-0,2 prosenttiyksikköä seuraavien 12 kuukauden aikana.

Jyväskyläläisten kiinteistösijoitusten tuotot ovat KTI Kiinteistöindeksin mukaan 2010-luvulla olleet useana vuonna koko maan keskiarvoa korkeampia, mikä johtuu muun muassa verraten korkeista käyttöasteista, korkeahkosta nettotuottoasteesta ja suhteellisen vakaasta arvojen kehityksestä. Vuonna 2015 kaikkien Jyväskylän kiinteistöjen kokonaistuotto oli keskimäärin 5,0 prosenttia. Tuottoa vetivät ylöspäin etenkin asuinkiinteistöt, joiden kokonaistuotto oli 9,9 prosenttia yli kolmen prosentin positiivisen arvomuutoksen siivittämänä. Liikekiinteistöjen kokonaistuotto jäi kuitenkin 2010-luvun matalimmalle tasolle 2,4 prosenttiin markkina-arvojen laskettua lähes viidellä prosentilla.

Asiantuntijoiden arvio eri tilatyypin nettotuottovaatimuksesta Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän ydinkeskustassa vastausten keskiarvot



KTI Kiinteistöieto Oy

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, syyskuu 2016

Käyttöasteet laskeneet, mutta yhä korkeahkoja

Toimitilojen käyttöasteet ovat pysytelleet Jyväskylässä kohtuullisen hyvällä tasolla, joskin tyhjän tilan määrä on kasvanut kaikissa kiinteistötyypeissä 2010-luvun aikana. Toimistotiloja on tyhjiillään suhteessa eniten, ja syyskuussa 2016 KTI:n vuokratietokannasta laskettu Jyväskylän toimistojen käyttöaste jäi 90,6 prosenttiin. Lukema on korkeampi kuin edellisenä syysynä, mutta laskenut useita pro-

senttiyksikköjä viime vuosikymmenen loppuun verrattuna. Sekä liike- että tuotannollisissa tiloissa käyttöaste puolestaan laski edellisen vuoden aikana, mutta näissä tilatyypeissä käyttöasteet ovat kuitenkin yhä selvästi toimistoja korkeampia, 93-95 prosentin tuntumassa. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajien näkemyksissä tyhjien tilojen määrän kehityksestä on jonkin verran hajontaa vaihtoehtojen kasvaa/ei muutosta/vähentyy välillä. Keskimäärin tyhjien tilojen määrän ennakoidaan kuitenkin pysyvän melko ennallaan kaikissa tilatyypeissä. ²

Toimitilojen kysynnän odotetaan hieman kasvavan

Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet Jyväskylän seudun asiantuntijat suhtautuvat varovaisen optimistisesti seudun tilakysynnän tulevaan kehitykseen, joskin näkemykset olivat hieman pessimistisempiä kuin syksyllä 2015 tehdyssä kyselyssä. Sekä toimistoissa että liiketiloissa saldoluku on hieman positiivinen, eli tilakysynnän kasvuun uskoi useampi barometrin vastaaja kuin tilakysynnän pienenemiseen. Molemmissa tilatyypeissä selkeä enemmistö odottaa tilakysynnän pysyvän ennallaan. Tuotannollisissa tiloissa näkemykset jakaantuvat tasaisesti: kolmasosa vastaajista uskoo sekä tilakysynnän kasvuun että pienenemiseen, joten saldoluku oli tasan nolla.

Jyväskylän toimitilamarkkinoiden tilakysynnän kasvuodotukset eivät merkittävästi poikkea Turun, Tampereen tai Oulun seudun paikallisten asiantuntijoiden näkemyksistä. Muissakin kasvukeskuksissa alueelliset asiantuntijat odottivat tilakysynnän kasvavan tai pysyvän ennallaan kaikissa tilatyypeissä. Ainoa selkeästi erottuva osamarkkina olivat Turun tuotannolliset tilat, joiden kohdalla tilakysynnän kasvuun uskotaan vahvasti.

Toimisto- ja liiketilavuokrien odotetaan pysyvän pääosin ennallaan

KTI:n vuokratietokannan mukaan Jyväskylän keskustan liiketilojen mediaanivuokra oli syyskuussa 29,3 €/m²/kk. Liiketilavuokrille on tyypillistä vuokratasojen suuri hajonta mikrosijainnin mukaan, joten saman korttelinkin eri puolilla saattaa olla kymmenien eurojen eroja neliövuokratasoissa. Jyväskylän keskustassakin liiketilavuokrien vaihtelu on merkittävää, sillä alakvartiili on 21 euron tuntumassa, yläkvartiiliin asettuessa lähelle 45 €/m²/kk. Seppälän alueelta KTI:n vuokratietokannasta ei löydy kovin paljoa aineistoa, mutta barometrin vastaajien arvio Seppälän liiketilojen keskimääräisestä neliövuokratasosta asettui 22 euroon.

Liiketilavuokrien kehitysodotuksissa Seppälän alue erottuu selkeästi edukseen. Jopa 55 prosenttia vastaajista odottaa Seppälän vuokrien nousevan, eikä yksikään usko alueen vuokrien laskevan. Millään muulla liiketilaosamarkkinalla Jyväskylässä, Oulussa, Turussa tai Tampereella eivät odotukset olleet yhtä positiivisia kuin Seppälässä. Jyväskylän keskustassa liiketilavuokraodotusten saldoluku oli tasan nolla ja muilla osamarkkinoilla negatiivinen. Vaajakoskella yli puolet vastaajista odottaa liiketilavuokrien laskevan. Keskustaa lukuun ottamatta odotukset ovat kuitenkin kaikilla alueilla positiivisempia kuin syksyllä 2015 tehdyssä vastaavassa kyselyssä.

Toimistoissa Jyväskylän keskustan ja Harjun alueiden toimistotilojen yhteenlaskettu mediaanivuokra syyskuussa 2016 oli KTI:n vuokratietokannan mukaan 16,9 €/m²/kk. Mediaanivuokrataso nousi jopa kolme euroa vuoden 2016 aikana, mutta kehitys johtuu osittain tietokannan muutoksesta: kannan koko on kasvanut, ja toisaalta tilojen keskikoko on pienentynyt. Vuokrien alakvartiili on näillä alueilla pysynyt viime vuodet ennallaan 13 euron tuntumassa, mutta syksyn 2016 aineistossa neliövuokrien yläkvartiili nousi jopa yli 20 euroon. Alueellisen barometrin vastaajat arvioivat keskustan keskimääräisen prime-toimistovuokran olevan 18 euron tuntumassa.

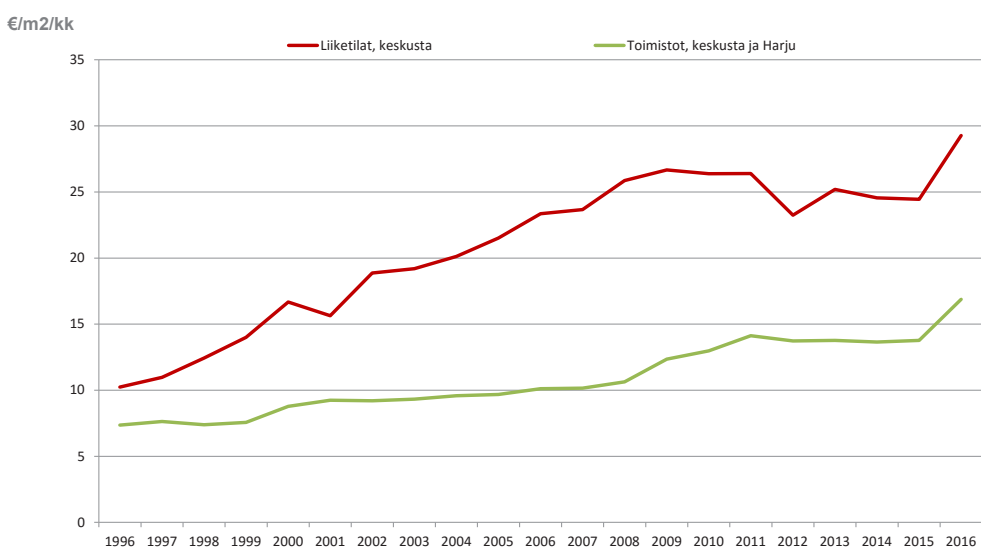
Toimistovuokrien kehitysodotukset ovat Jyväskylän keskeisillä osamarkkinoilla hieman negatiivisia. Keskustassa ja Tourulassa selkeä enemmistö odottaa vuokrien pysyvän tulevan vuoden aikana ennallaan, mutta vuokrien laskuun uskovia on kuitenkin hieman enemmän kuin vuokrien nousua odottavia. Mattilanniemen ja Ylistönmäen alueella näkymä on negatiivisempi ja selkeästi heikentynyt

2) KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2015 aineistossa oli Jyväskylässä mukana 59 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 460 miljoonaa euroa. Nämä kiinteistöt olivat lähinnä liike- tai asuinkiinteistöjä.

edellisen vuoden kyselyyn verrattuna: siellä vastaajista 45 prosenttia odottaa nyt toimistovuokrien laskevan.

Tuotannollisissa tiloissa enemmistö vastaajista odottaa vuokrien pysyvän tulevan vuoden aikana ennallaan kaikilla osamarkkinoilla. Näkymät ovat positiivisimpia Seppälänkankaalla ja Muuramen business park -alueella.

Toimitilojen vallitsevia mediaanineliövuokria Jyväskylän keskusta-alueella

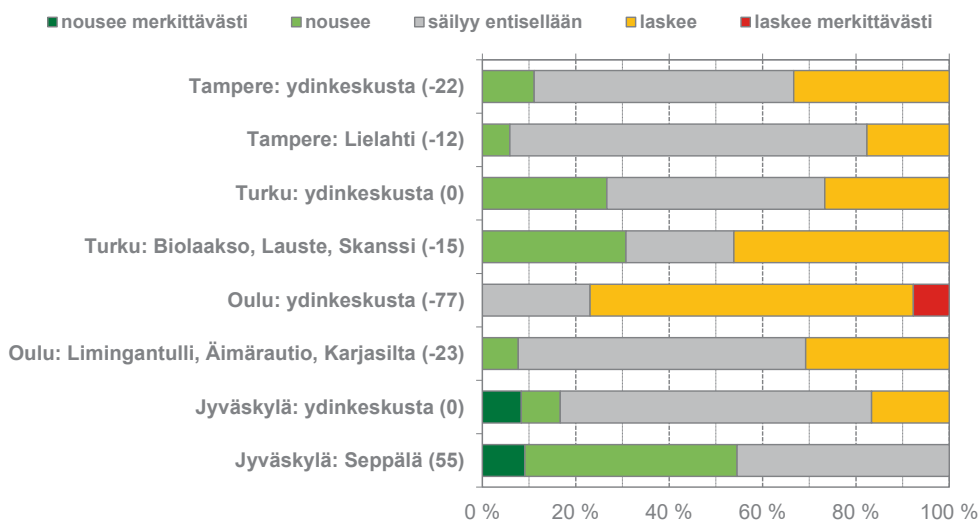


KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: KTI Vuokraverailu, toimitilat


Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana kasvukeskusten keskeisillä osamarkkinoilla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



KTI Kiinteistötieto Oy

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, syksy 2016



Jyväskylän asuntojen keskimääräinen vuokrataso on samalla tasolla muiden kasvukeskusten kanssa. KTI:n asuntovuokrakannan mukaan keskusta-alueen yksiöiden keskimääräinen vuokrataso on noin 18,0 €/m²/kk ja kaksioissa 15,3 €/m²/kk. Vuokrien nousuvauhti on hidastunut, ja viimeisten 12 kuukauden aikana (syyskuu 2015 - syyskuu 2016) KTI:n asuntovuokraindeksi osoitti 0,9 prosentin vuosinousua Jyväskylän vuokra-asuntojen uusissa vuokrasopimuksissa. Kasvuvauhti oli hieman matalampi kuin Tampereella ja Turussa, mutta korkeampi kuin Oulussa ja Lahdessa, joissa vuokrien muutos oli hyvin lähellä nollaa. Yksiöiden ja kaksioiden vuokrat tosin nousivat Jyväskylässä yhä lähes kaksi prosenttia, mutta suurempien asuntojen vuokrataso laski vajaalla prosentilla edellisestä vuodesta.