

Pohjois-Suomen kiinteistömarkkinat

11.5.2022



Ohjelma

RAKLI

13:00 Tilaisuuden avaus, Juho Kess, RAKLI ry

Pohjois-Suomen rakennuskluusterin puheenvuoro, Marko Palonen, hallituksen puheenjohtaja

Oulun yliopiston keskustakampus -hanke, Arto Haverinen, Oulun yliopisto

Oulun seudun kiinteistömarkkinakatsaus, Mikko Soutamo, KTI Kiinteistötieto Oy

Oulun kaupungin tulevaisuuden näkymiä, Marko Kilpeläinen, yhdyskuntajohtaja

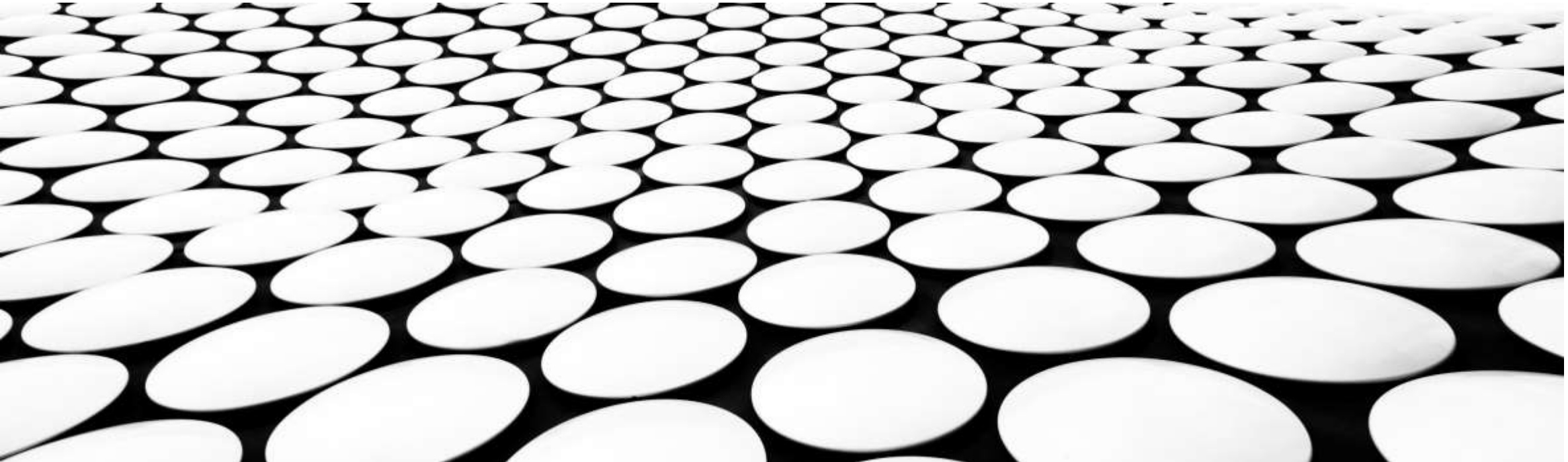
Kiinteistömarkkinat asumisen näkökulmasta, Raimo Hätälä, Sivakka

Kiinteistömarkkinat toimitilojen näkökulmasta, Pekka Laurila-Harju, Catella Property Oy

15:00 Tilaisuus päättyy

POHJOIS-SUOMEN RAKENNUSKLUSTERI RY

MARKO PALONEN, POHJOIS-SUOMEN KIINTEISTÖMARKKINAKATSAUS 11.5.2022



AFR	Oppilaitokset: ammattiopistot, ammattikorkeakoulut, yliopisto, Rateko	Rakennusteollisuus Infra ja Talonrakennus	Rakennustuoteteollisuus	Viranomaiset	
Arkk	Suunnittelu- ja konsulttiyritykset	100 rakennusalan ammattilaista yrityksistä, oppilaitoksista ja viranomaisista	Oulun kauppakamari	BusinessOulu	
Hart	Uudenlainen kohtaamisalusta, aktiivinen yhteistyöverkosto	Vahvaa asiantuntevuutta	Yritysten alueliikevaihto yli 500 milj. euroa	Vapaaehtoista toimintaa	
Oy/S		Kokemusta yli 2100 vuotta	"Saadakse, on hyvä antaa"		
Sast					
Rajaville Oy/Perttu Salmela					
Ruskor					
Tarmo-					
Juha K					
Airaksinen, Oulun Kauppakamari/Esa Pellikainen/kaupunki/(Pekka Seppälä, Yhdyskunta- ja ympäristövirasto)					
Ylivieska/Jorma Hintikka, Kajaanin ammattikorkeakoulu Oy, Kajaanin ammattikorkeakoulu Oy, Rovaniemi/Kai Rynnänen, Oulun ammattikorkeakoulu Oy, Oulu/Matti Toppi, Oulun seudun ammattiopisto OSAO Oy/Susanna Tervonen, Oulu, Oulun yliopisto Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka/Rauno Heikkilä, Oulun yliopisto Tomi Makkonen, Oulun yliopisto Arkkitehtuuri/Janne Pihlajaniemi, RATEKO, RT:n Koulutuskeskus/Janne Mäenpää, Aho Timo, Antikainen Matti, Heikkilä Jari, Hienonen Markku, Järvenpää Esko, Kauppinen Timo, Kilpeläinen Mikko, Lehto Jarmo, Mäkikyrö Tapani, Pennanen Matti, Talvitie Mari-Leena, Tulla Kauko, Tuutti Ari, Valanne Ilkka, Oulun yliopisto/Haverinen-Shaughnessy Ulla, Hopperi Oy, Keskitalo Oy, Oskari Matti, Leviäkangas					
Uudenlainen kohtaamisalusta, aktiivinen yhteistyöverkosto					
amattikorkeakoulu/Erho Jarmo, Hannila Raimo, Hekkanen Martti, Illikainen Kimmo, Kääriäinen Hannu, Kallio Vesa, Montin Anu, Perälä Seppo, Sipilä Terttu, Stenius Antero, Toppi Matti, Ukonmaanaho Antti, Oulun rakennusvalvonta/Räinä Ilkka LVI-tekniikka, Sitowise/Kari Kuvaja, Arkkitehtitoimisto HML/Jukka Lahtinen, Kempeleen kunta/Pekka syrjäpalo, Lähitapiola Kiinteistövarainhoito Oy/Jussi Roine, Hengitysliitto/Petri Petäjäjärvi, PSOAS / Juha Aitamurto, Kesko Oyj./Jukka Härkin, lilaakso Oy/Antti Tuomaala, Cor Group Oy ja Health City Finland Oy/Jari Lappalainen, Oulun rakennusvalvonta/Jari Kröger					

KOLMIKANTAKLUSTERI

Rakennusklusterista on muodostunut **asiantuntijayhteisö**, jonka missiona on Pohjois-Suomen rakennustoiminnan sekä sen suunnittelun ja koulutuksen vahvistaminen yhdessä asemaansa menestyvänä innovatiivisena palvelutuotantona, myös entistä kansainvälisempänä.

Klusteri nostaa esiin toimialoittain yhdessä arvioiden tuottavia ja tarpeellisia kentän **koulutus-, tutkimus- ja selvitystarpeita**, joihin koulutusketju tai klusterin jaostot voivat vastata hankituilla ja myös klusterin osaltaan tukemilla resursseilla.

Klusterissa rakentamisen kenttä ja koulutus/tutkimus hakevat **ratkaisuja** toimintaympäristönsä murroksen aiheuttamissa **säädösmuutoksissa ja laatu- ja arvovalinnoissa** yhteistyössä uudistuvan viranomaistoiminnan kanssa.

Klusteri laaja-alaisella asiantuntemuksellaan ja innovatiivisuudellaan saa tunnettuutta ja alkaa vaikuttaa alan kehitykseen ja päätöksentekoon: **Pohjoinen antaa suuntaviivoja, myös kansainvälisesti.**



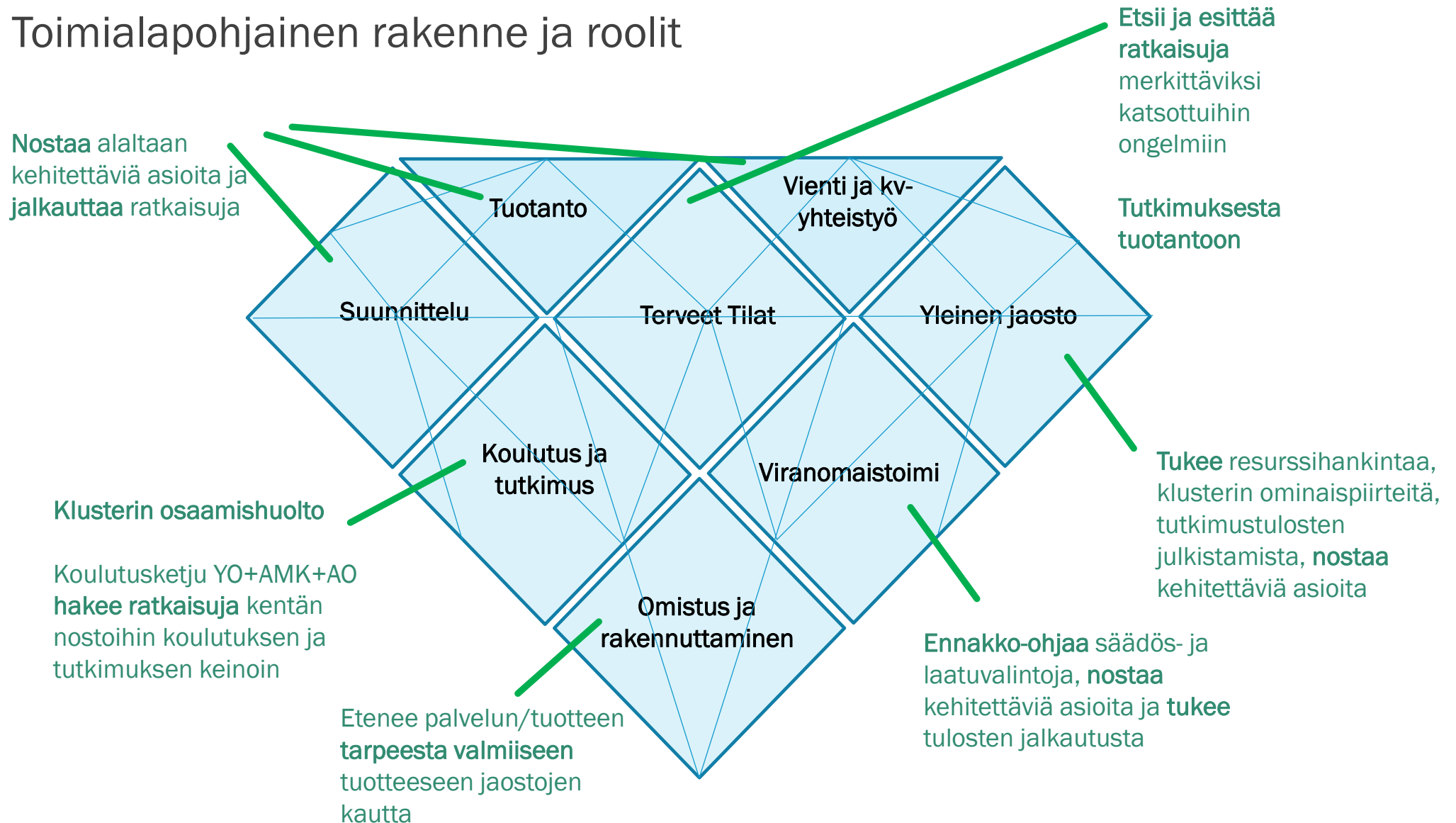
KOLMIKANTAKLUSTERI

RAKENNUSKLUSTERIN ASKELEET





Toimialapohjainen rakenne ja roolit



RAKENNUSKLUSTERIN NÄKYVÄT TÄHDET 2021

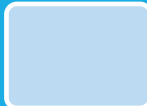


HALLITUKSEN KOKOONPANO



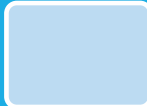
Puheenjohtajat

- Marko Palonen, YIT Suomi Oy
- Tapani Mäkikyrö, P-S Rakennusklusteri
- Tomi Makkonen (siht.), Oulun Yliopisto



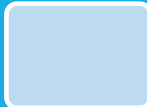
Suunnittelu

- Elina Yli-Luukko, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Janne Pihlajaniemi, Oulun Yliopisto



Tuotanto

- Sakari Jämsä, Skanska Talonrakennus Oy
- Tero Kivioja, Kastelli-Talot Oy



Vienti ja kansainvälinen yhteistyö

- Mikko Heikkinen, UKI Arkkitehdit Oy
- Pekka Pulkkinen, WSP Finland Oy



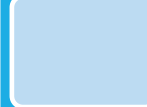
Asiantuntijat

- Timo Aho, P-S Rakennusklusteri
- Esko Järvenpää, P-S Rakennusklusteri



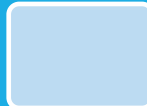
Tiimi: vauriot ja terveet tilat

- Timo Kauppinen, P-S Rakennusklusteri
- Ville Sormunen, YIT Suomi Oy Kiinteistöjohtaminen



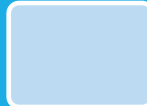
Kiinteistöomistus ja rakennuttaminen

- Ari-Matti Jänkälä, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
- Raimo Hätälä, Oulun sivakka Oy



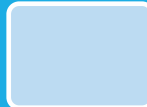
Viranomaistoiminta

- Pekka Seppälä, Oulun kaupunki
- Markku Hienonen, P-S Rakennusklusteri



Koulutus ja tutkimus

- Rauno Heikkilä, Oulun Yliopisto
- Matti Toppi, Oulun Ammattikorkeakoulu



Yleinen jaosto, yhteiskuntasuhteet

- Tapani Mäkikyrö, P-S Rakennusklusteri
- Juha Mäntynen, Rakennusteollisuus RT ry

YHTEYSTIEDOT

MARKO PALONEN

Hallituksen puheenjohtaja
marko.palonen@yit.fi

TAPANI MÄKIKYRÖ

Varapuheenjohtaja
tapani.makikyro@gmail.com

TOMI MAKKONEN

Sihteeri ja rahastonhoitaja
+358 50 404 7424
tomi.makkonen@oulu.fi

info@rakennusklusteri.fi
www.rakennusklusteri.fi

Suunnittelemme
tulevaisuutta ja siksi tuleva
sukupolvi odottaa innolla ja
kiinnostuneena
päätöksiämme, jotta he
voivat jatkaa toimintaamme
taas seuraaville sukupolville.



Pohjois-Suomen rakennusklusteri ry

yhdistää yritykset, oppilaitokset ja viranomaiset toimimaan rakentamisalan, jäsenistönsä sekä alueellisen kehittymisen parhaaksi.

Rakennusklusteri on toimialojen ja jäsenten kohtaamisalusta sekä aktiivinen yhteistyö-verkosto. Toiminnan keskiössä ovat yhdessä sovitut tavoitteet ja pelisäännöt. Seuraamme alan kehitystarpeita ja etsimme niihin ratkaisuja.

Visiossamme Pohjoisen rakentamista arvostetaan suunnannäyttäjänä niin Suomessa kuin kansainvälisesti.

Rakennusklusteri vaikuttaa rakennusallalla, yhteiskunnan päätöksenteossa ja opiskelupaikkojen valinnoissa.

www.rakennusklusteri.fi



Pohjois-Suomen kiinteistö- markkinakatsaus

11.5.2022 Arto Haverinen





Pohjois-Suomen kiinteistö- markkinakatsaus

- 1) Yliopisto
- 2) Yliopiston tilat
- 3) Kampuspalvelut
- 4) Keskustakampus
- 5) Visiotyö



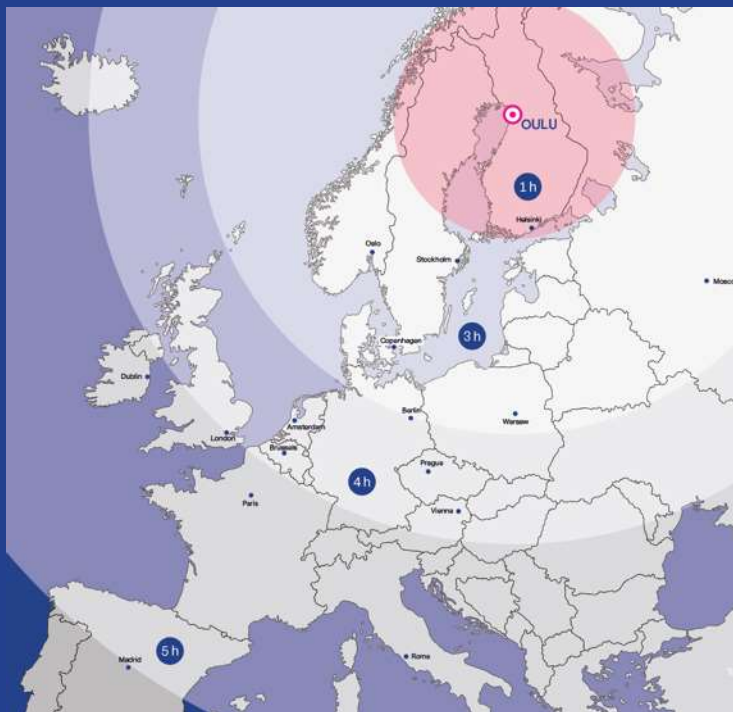
Tiedettä arktisella asenteella

Oulun yliopisto
11.5.2022





Oulun yliopisto tänään



**Luonnontieteet
ja matematiikka**



**Biokemia ja
molekyyllääke-
tiede**



**Lääke- ja
terveystieteet**



Kauppätieteet



**Teknilliset
tieteet ja
arkkitehtuuri**



**Tieto- ja viestintä-
tekniologia**



**Kasvatus-
tieteet**



**Humanistiset
tieteet**



13 800

Opiskelijaa

3 700

Työntekijää

65 000+

Alumnia



Oulun yliopiston tilat

11.5.2022



Kampukset

Kampus

Pinta-ala

Linnanmaan kampus, Oulu	103 000
Normaalikoulut, Oulu	16 400
Kontinkankaan kampus, Oulu	31 000
Sodankylän avaruuskampus	2 000
Kajaanin yliopistokeskus	2 200
Kokkolan yliopistokeskus	
Kerttu Saalasti Instituutti, Nivala	1 200
Oulangan tutkimusasema, Kuusamo	800
Muut	2 400
Yhteensä	159 000



Kaksi pääkampusta

Linnanmaa



Kontinkangas





Tilat numeroin

Opiskelijoita

13 800

265

156

Kokonaisrahoitus M€

Vuokrattuja tiloja htm2

159 000

Vuokrat M€

n. 27

Henkilöstö

n. 3 700

10,2

17,3

Vuokrien osuus %

Vuokravaikutteiset
investoinnit 2020-2021 M€

0

Tilakustannukset M€

n. 32

Henkilöstömenot M€

n. 165

12,1

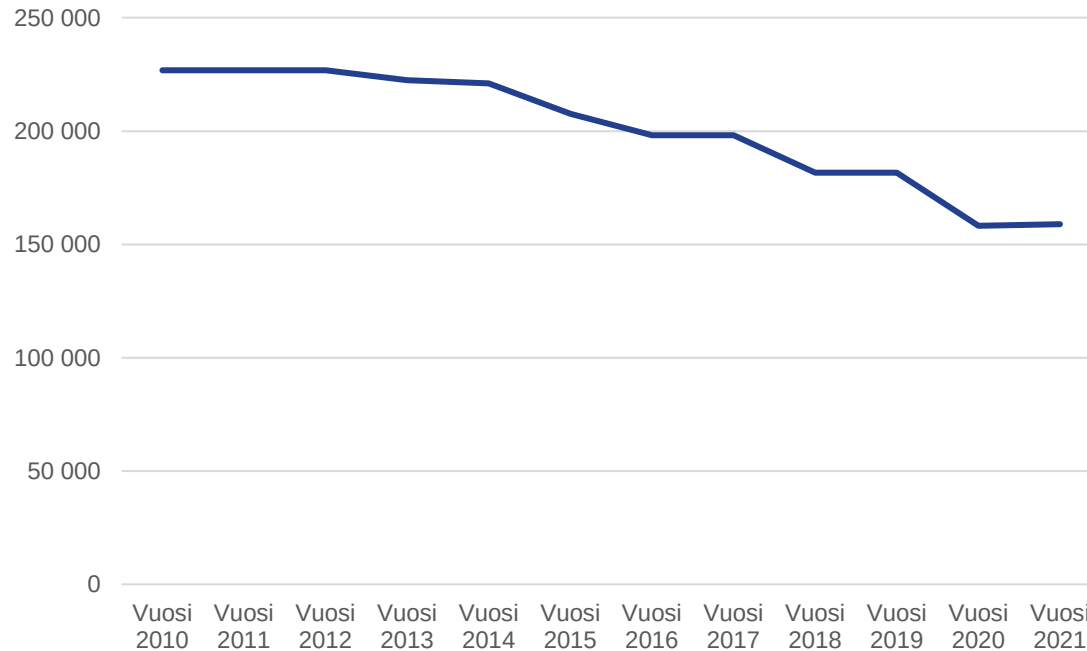
20,5

Tilakustannusten osuus %



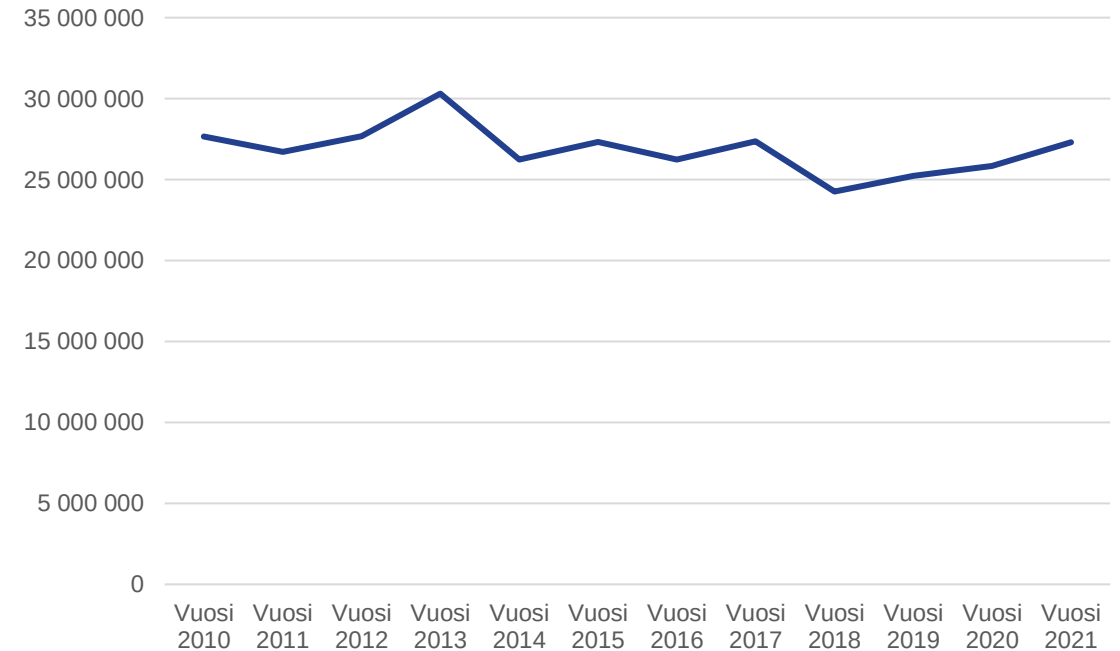
Tilamäärän ja vuokran kehitys

Tilamäärä htm²



Tilamäärän vähennys vuosina 2010–2020
 $227\,000\text{ htm}^2 - 68\,000\text{ htm}^2 = 159\,000\text{ htm}^2$
–30 %

Vuokra €/vuosi



Peruskorjausten ja -parannusten
lisävuokravaikutuksia sekä indeksin aiheuttamaa
vuokranousua on hillitty tilatehostamisilla ja
irtisanomalla vuokrasopimuksia.



Kampuspalvelut



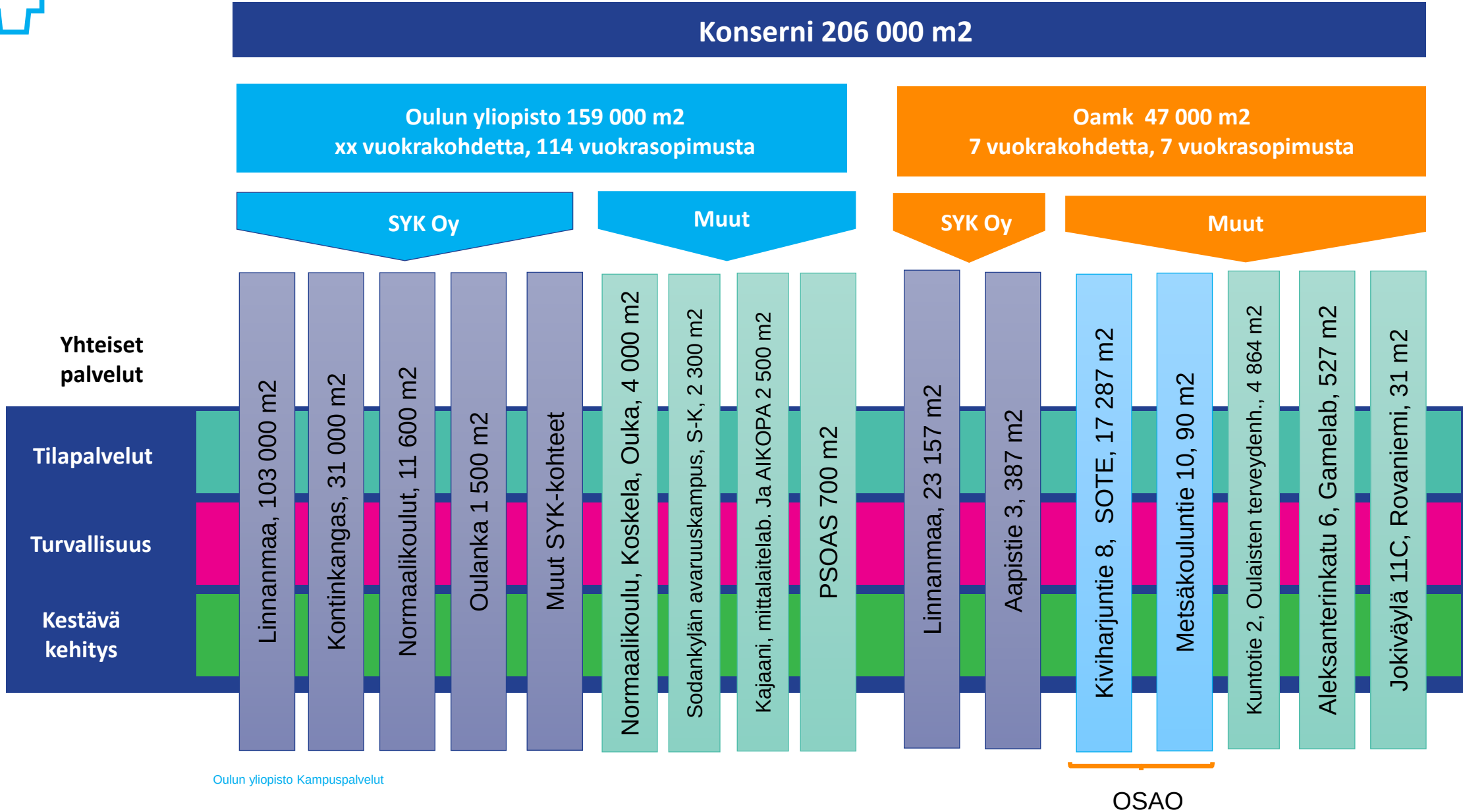


Kampuspalvelut

- Kampuspalvelut tuottaa Oulun yliopiston ja Oulun ammattikorkeakoulun tilojen hallinnointi- ja vuokrauspalveluita, tiloihin liittyviä kiinteistö- ja käyttäjäpalveluita, ylläpito- ja huoltopalveluita sekä rakennuttamispalveluita niiltä osin kun ne eivät kuulu kiinteistön omistajien tai vuokranantajan vastuulle.
- Kampuspalveluiden tavoitteena on tukea yliopiston ja ammattikorkeakoulun strategisia tavoitteita sekä opetusta ja tutkimusta tilaratkaisuilla ja tukitoiminnoilla, kehittää tiloja sekä luoda opiskelulle ja tutkimukselle toimintaa vastaavat, terveelliset, turvalliset, kustannustehokkaat, digitehokkaat ja kestävän kehityksen mukaiset toimitilat



Kampuspalvelut





Keskustakampus

11.5.2022

<https://www oulu.fi/fi/keskustakampus>



Keskustakampus

Kiinteistöstrategia



OY hallitus
20.11.2019

Kiinteistöstrategian
laatiminen

Suunnitteluvaraus



OY hallitus
28.4.2020

Hankesuunnitelman
laatiminen

Hankesuunnitelma



OY hallitus
16.12.2021

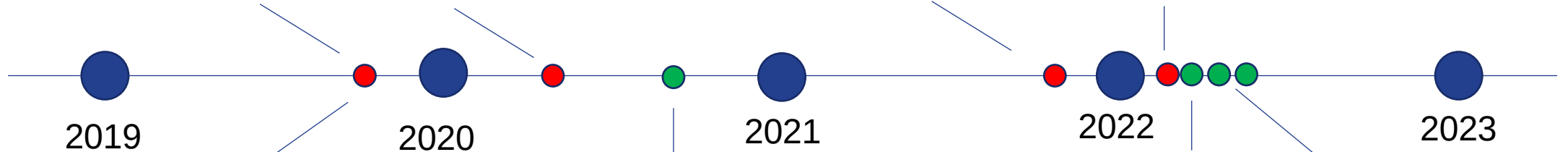
Hankesuunnitelman
hyväksyminen

Visiotyö



OY hallitus
24.2.2022

Visiotyön käynnistäminen



- Peruskorjaaminen ja -parantaminen
- Osittainen purkaminen, peruskorjaus ja uudisrakentaminen
- Uudisrakentaminen keskustan välittömässä läheisyydessä

Oulun
kaupunginhallitus
26.10.2020
Suunnitteluvaraus

Oulun
kaupunginvaltuusto
28.2.2022
Poliittinen ohjaus, ponnet:
Linnanmaan kehittäminen

Yhdyskunta-
lautakunta 5.4.2022
Kaupunginhallitus
19.4.2022
Suunnitteluvarausta ei
jatketa



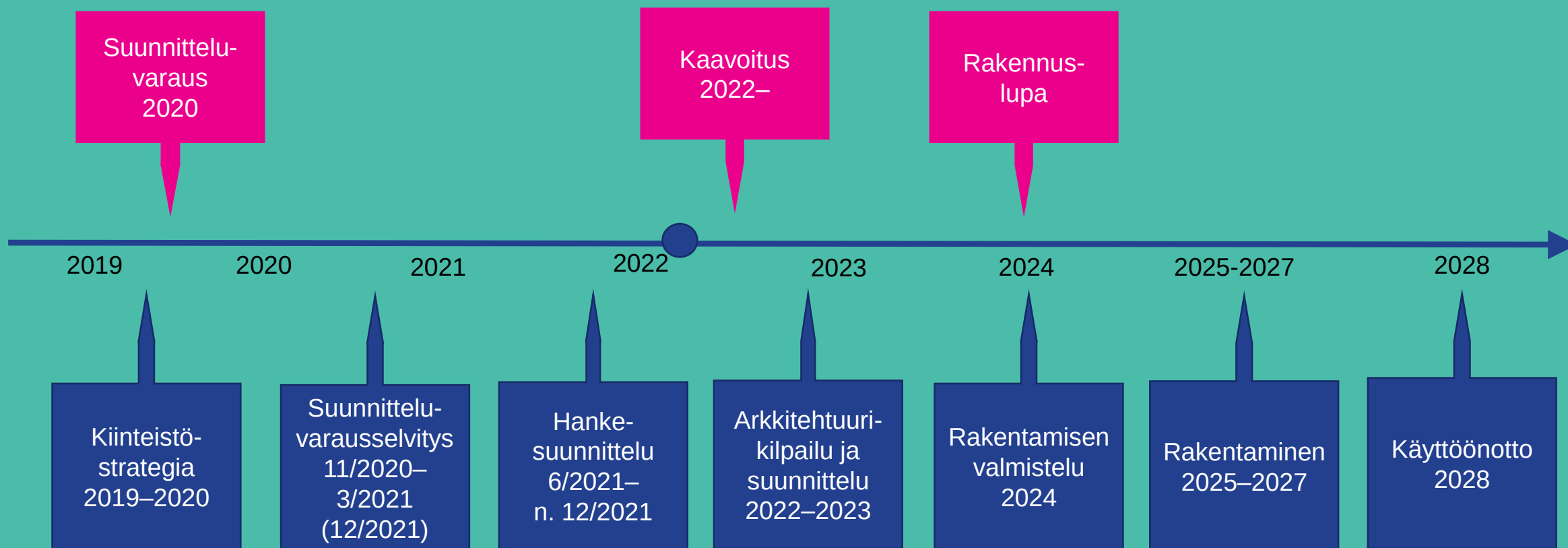
Uuden kampuksen strategiset tavoitteet



- Kampusten **vetovoimaisuuden** lisääminen
- Vuokra- ja **tilakustannusten** hallittavuus ja kasvun hillitseminen
- **Tilatehokkuuden** ja tilojen **monikäyttöisyyden** tehostaminen
- Rakennusten **energiatehokkuuden** parantaminen ja kustannusten nousun hillitseminen
- Rakennusten **hiilijalanjäljen** tehostaminen
- Kampusten **sijainti** Oulun keskustan välittömässä läheisyydessä



Keskustakampus Hankkeen eteneminen



Suunnittelu- ja rakentamisaika riippuvat kaavoituksesta ja valittavasta toteutusmuodosta.



Hankekokonaisuudet

Keskustakampus

A

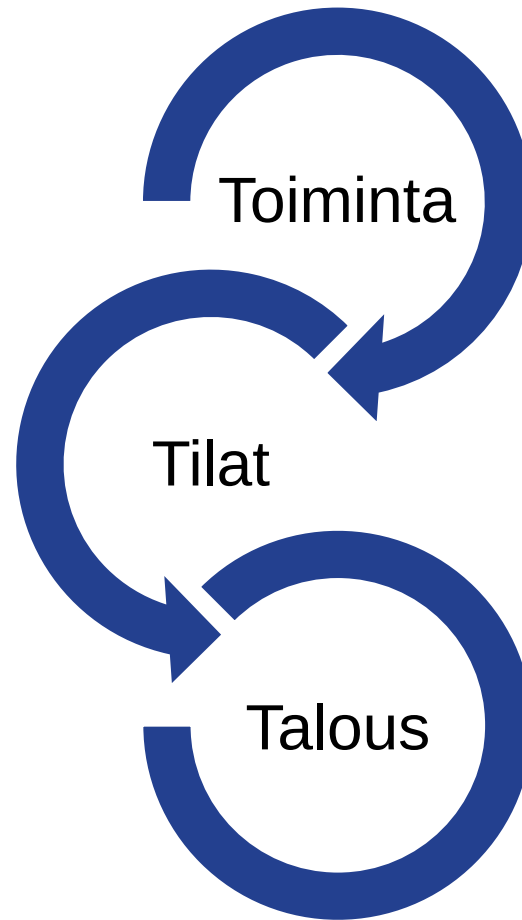


Raksilan tontti
Suunnittelu-
varaus selvitys

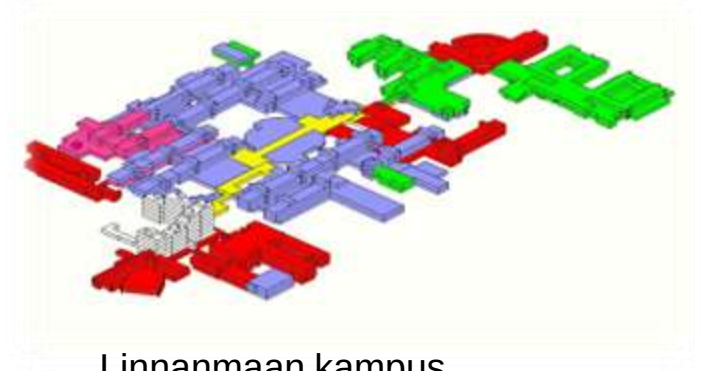
B



Keskustakampus
Hankesuunnittelu



C



Linnanmaan kampus
Tilajärjestelysuunnitelma
Hankeselvitys
Normaalikoulun tilaratkaisu

D



Kontinkankaan kampus



Kokonaiskuva kampuksista 2030-luvulla

2030-luvulla opiskelun ja työskentelyn monipaikkaisuus on luonteva osa yliopistolaisten arkea. Eri kampuksille keskitetään niiden sijainnista parhaiten hyötyvä opetus ja tutkimustoiminta.



Keskustakampus – opiskelun ja kohtaamisten kampus

Keskustakampukselle keskitetään valtaosa opetuksesta ja opiskelun tilat. Keskustakampus on yliopiston, sidosryhmien ja kansalaisten kohtaamispaikka ja tapahtumien keskus. Keskustakampuksen työskentelytiloihin sijoittuu tiedekuntia ja yksiköitä, joiden tutkimustyö ei yleisesti aseta tiloille erityisvaatimuksia. Kampuksella on myös kaikkien työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja työpisteitä monipaikkaista työntekeä varten.



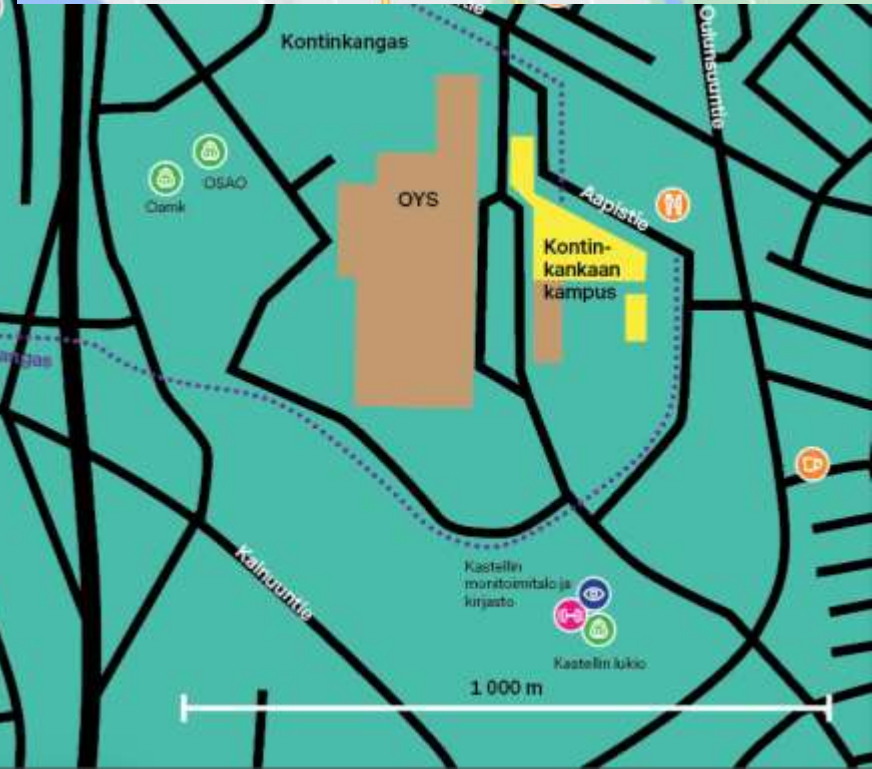
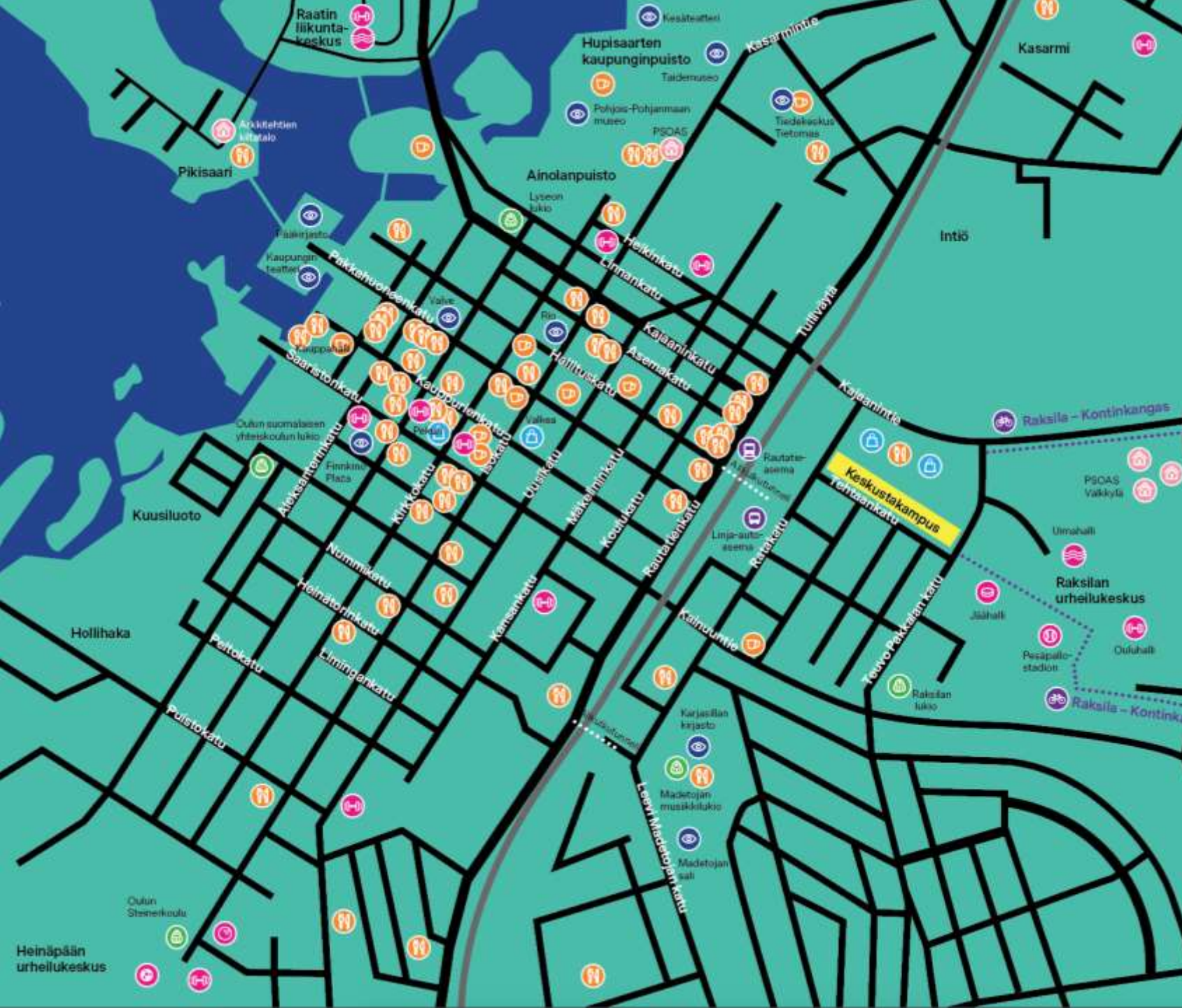
Linnanmaa – laboratoriot ja erikoistilat

Linnanmaalle keskitetään erikoistiloja vaativat tutkimus- ja opetuslaboratoriot. Linnanmaan toimistotiloihin sijoittuu mm. laboratoriota paljon työssään hyödyntäviä tiedekuntia ja yksiköitä. Linnanmaalla on myös normaalikoulu sekä kasvatustieteiden tiedekunnan opetuksen erikoistilat.



Kontinkangas – yhteys yliopistolliseen sairaalaan

Kontinkankaalle on keskitetty OYSin ja muiden terveystieteiden toimijoiden kanssa tiivistä yhteistyötä tekevien tiedekuntien opetuksen, tutkimuksen ja toimistotyön tilat.





Keskustakampus – tontin käyttö



Yliopisto 34 000 kem²
Kesko 7 000 kem²
Arina 9 000 kem²

Keskustakampus

Viitteellinen havainnekuva, kampuksesta
tullaan järjestämään arkkitehtuurikilpailu

Opiskelijoiden kohtaamispaikka ja yliopiston tapahtumien keskus.
Koulutuksen ja tutkimuksen toimintaympäristö, jossa yhdistyy yhteisöllinen
opiskelu ja työskentely sekä digitalisaation mahdollistama monipaikkaisuus.
Kampuksen halutaan olevan esimerkki pohjoisesta kestävästä rakentamista ja
elämäntavasta.



LINJA ARKKITEHDIT

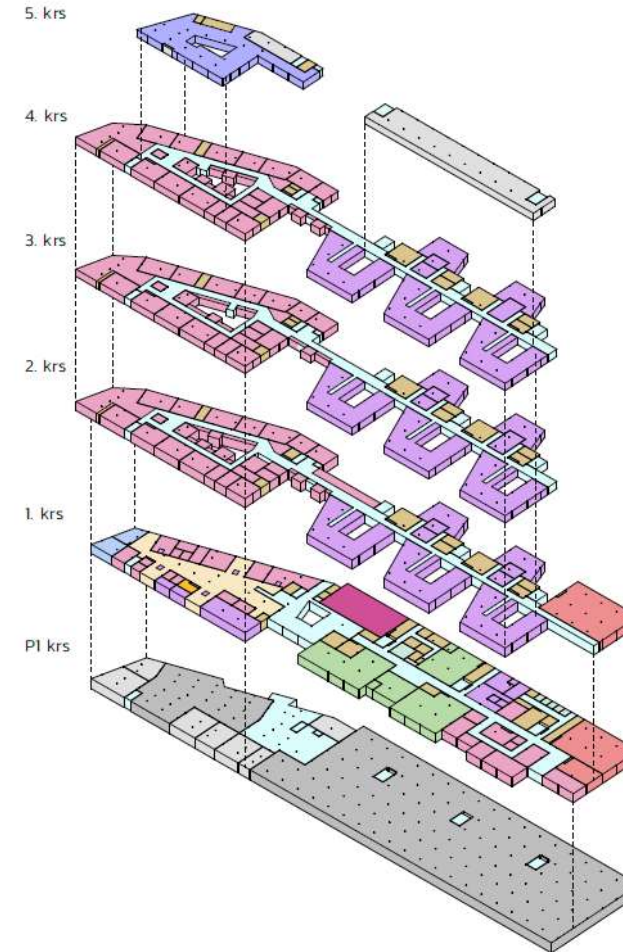


Tilaohjelma ja tilojen viitteellinen sijoittuminen

Yleiset tilat	3 400
Oppimisen tilat	10 980
Henkilökunnan työtilat	7670
Opiskelijoiden palvelut ja tilat	1650
YHTEENSÄ	23 700

LAAJUUSTIEDOT brn²

1. krs	9 650		
2. krs	7 920		
3. krs	6 910		
4. krs	6 960		
5. krs	2 610		
Yht.	~ 34 050	P1 Koko rakennus yht.	11 250 ~ 45 300



LIITE 5

- opetustilat
 - oppimisen tilat
 - kokous- ja ryhmätyötilat
 - taukotilat
 - varastotilat
 - wc-tilat
- ravintolatilat
 - valmistuskeittio
 - ravintolasalit
 - kahvila
- toimistotilat
 - monitiloimistot
 - kokous- ja ryhmätyötilat
 - opiskelijayhteisöjen tilat
- liikenne- ja aulatilat
 - aulat
 - pääväylät
 - hissit ja portaat
- kirjasto
 - kokous- ja ryhmätyötilat
 - wc-tilat
- palvelut
 - aulapalvelu
 - vastaanottotilat
- Laboratoriotilat
 - FABLAB-tila
 - TST laboratoriot
- liiketilat
- juhlasali
- huoltotilat
 - taukotilat
 - pukuhuoneetilat
 - sivous- ja huoltotilat
 - kiinteistöhuolto ja jäte
 - wc-tilat
- pysäköintikellari
 - autopysäköinti
 - pyörähotelli
- tekniset tilat

OY Keskustakampus | Tilakaaviotarkastelu | Volyyymikaavio | 9.12.2021 | 1:2000

LINJA ARKKITEHDIT

Keskustakampus

Viitteellinen havainnekuva, kampuksesta
tullaan järjestämään arkkitehtuurikilpailu

Kerrosala 34 000 kem²
Bruttoala 45 000 brm²,
(sisältää autohallin)

Tavoitekustannusarvio 115–130 M€

5 000 opiskelijaa päivittäin
1 100 henkilötyövuotta

Opetustilat
Itseopiskelu- ja ryhmätyötilat
Kirjasto
Juhlasali
Ravintoja ja kahvila
Opiskelijoiden tilat
Toimistotilat
Kevytlaboratoriot

Pyörähotelli 1 000 pp +
maanpäälliset pyöräpaikat
Autopaikkoja 300



LINJA ARKKITEHDIT



Kestävät valinnat

Oulun yliopisto on sitoutunut strategiassaan YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden edistämiseen koulutuksen, tutkimuksen, yhteiskunnallisen vuorovaikutuksen ja kampuskehittämisen toimin.



Vähähiilisyys

RTS-ympäristösertifikaatti
4-5 tähteä

Materiaalivalinnat

Energiaratkaisut
Lämmityksen ja
jäähdytyksen hybridimallit



Keskustakampukselle sijoittuminen

Keskustakampukselle keskitetään valtaosa opetuksesta ja opiskelun tilat. Keskustakampus on koko yliopiston, sidosryhmien ja kansalaisten kohtaamispaikka ja tapahtumien keskus.

Opetus ja opiskelu

60 kpl yleisopetustiloja

Ryhmätyö- ja itseopiskelutiloja

Yliopiston kirjasto

Opiskelun tukipalvelut, osa

Ainejärjestöjen ns. kiltatilat

Henkilökunnan työtilat

Kokous- ja tapahtumatiloja sekä monipaikkatyöpisteitä koko henkilöstön käyttöön

Humanistinen tiedekunta 100 %

Oulun yliopiston kauppakorkeakoulu 100 %

Tieto- ja sähkötekniikan tiedekunta 100 %*

Osa muiden tiedekuntien yksiköistä ja erillisyyksiköistä (tarkentuu suunnittelun edetessä)

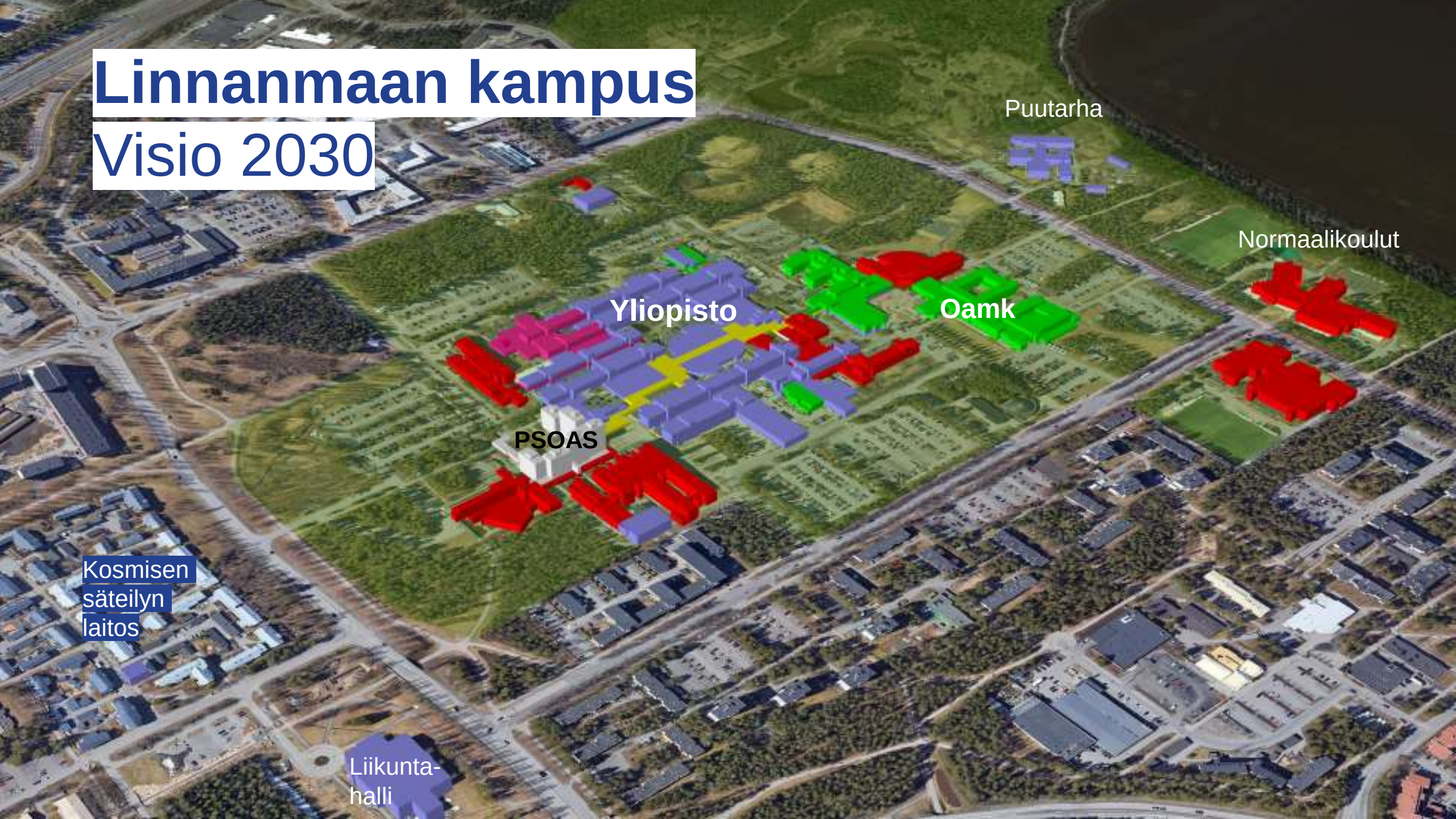
* Radiopuiston huomioiminen

Mitoitus 5 000 opiskelijaa päivittäin ja 1 100 henkilötyövuotta

Arvio perustuu Linnanmaan tiloista luopumisiin sekä yksiköiden toimittamiin tietoihin opetuksen, tutkimuksen ja muun toiminnan sijoittumisesta.

Linnanmaan kampus

Visio 2030



Puutarha

Normaalikoulut

Yliopisto

Oamk

PSOAS

Kosmisen
säteilyn
laitos

Liikunta-
halli



Visiotyö

11.5.2022



Visiotyön tavoite ja tarkoitus

- Oulun yliopiston hallitus on kokouksessaan 24.2.2022 päättänyt käynnistää pitkän aikavälin visiotyön kampuskokonaisuudesta.
- Kampusrakenteen visiotyön tarkoituksena on tutkia edellytyksiä **muodostaa mahdollisimman yhtenäinen kampusalue** Oulun yliopiston Oulussa sijaitsevalle toiminnalle asteittain seuraavan 25 vuoden aikana.
- Oulun yliopiston hallituksella yhdessä yliopiston johdon kanssa on yhteinen tahto rakentaa **kaikkien tiedekuntien toimintojen edellyttämä kampuskokonaisuus**. Tämä sisältää pitkän aikavälin vision ja toiminnallisen arvion laatimisen.
- Visiotyö on käynnistynyt ja valmistuu arviolta lokakuussa 2022. Visiotyöryhmän puheenjohtajana OYY Lotta Leinonen ja sihteerinä Oulun yliopiston kehitysjohtaja Johanna Bluemink.





Oulun seudun kiinteistömarkkinakatsaus

11.5.2022

Mikko Soutamo
KTI Kiinteistötieto Oy

1. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden ja rakentamisen näkymiä

- Kiinteistökaupat
- Sijoituskysyntä
- Tuottovaatimukset
- Asuntorakentamisen volyymit

2. Vuokramarkkinoiden näkymiä

- Tilakysyntä
- Vuokrat



KTI Kiinteistötieto Oy

– puolueeton kiinteistömarkkinoiden asiantuntija

KTI:n informaatio- ja asiantuntijapalvelut parantavat kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta ja kilpailukykyä.



Laaja asiakas- ja yhteistyöverkosto

Visiona korkealuokkaisesta informaatiosta ja asiantuntijuudesta tunnettu kiinteistömarkkina



KTI:n omistavat RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry sekä yrityksen avainhenkilöt



KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät suomalaiset kiinteistösijoittajat, -kehittäjät, -käyttäjät, sekä alan palveluyritykset.



KTI:ssä työskentelee noin 20 asiantuntijaa.

Jo yli 25 vuotta pitkäjänteistä kehittämistä



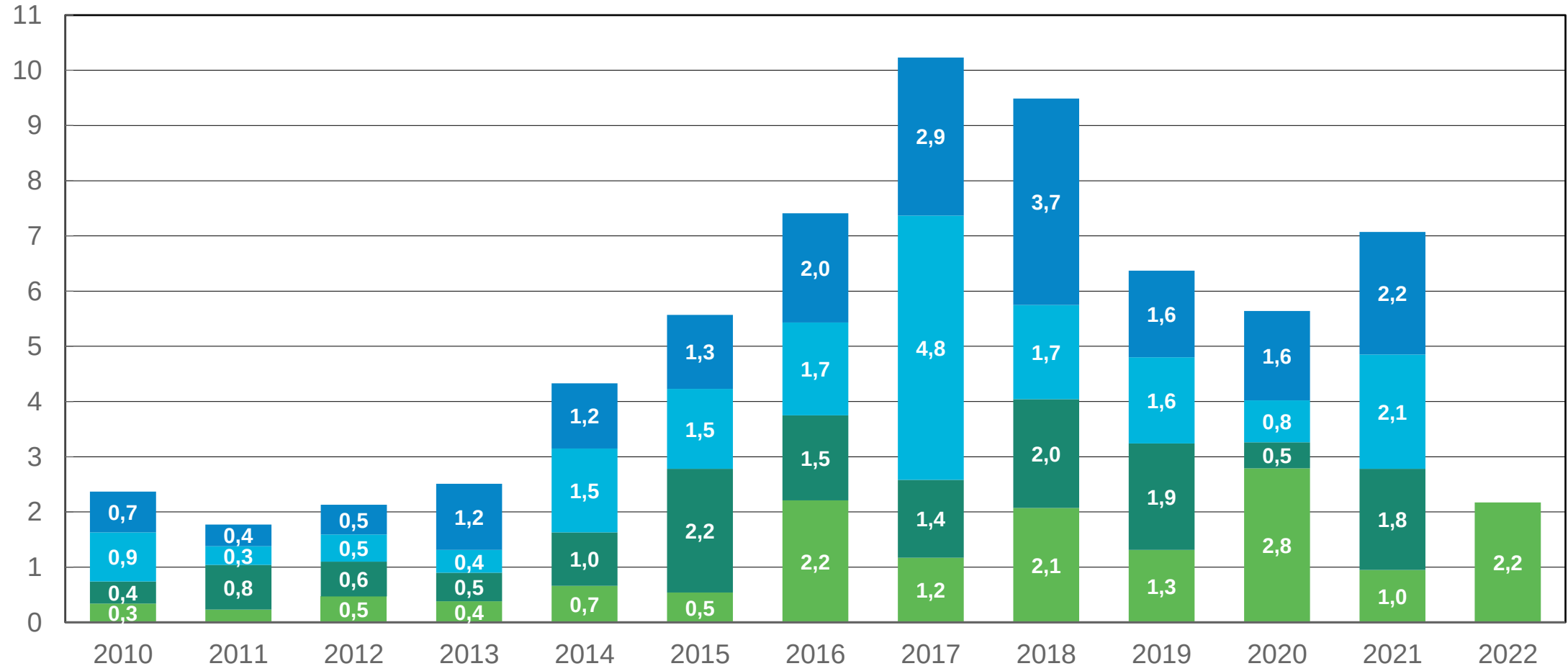
KTI:llä on laaja kansainvälinen yhteistyöverkosto

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden ja rakentamisen näkymiä

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa

mrd €

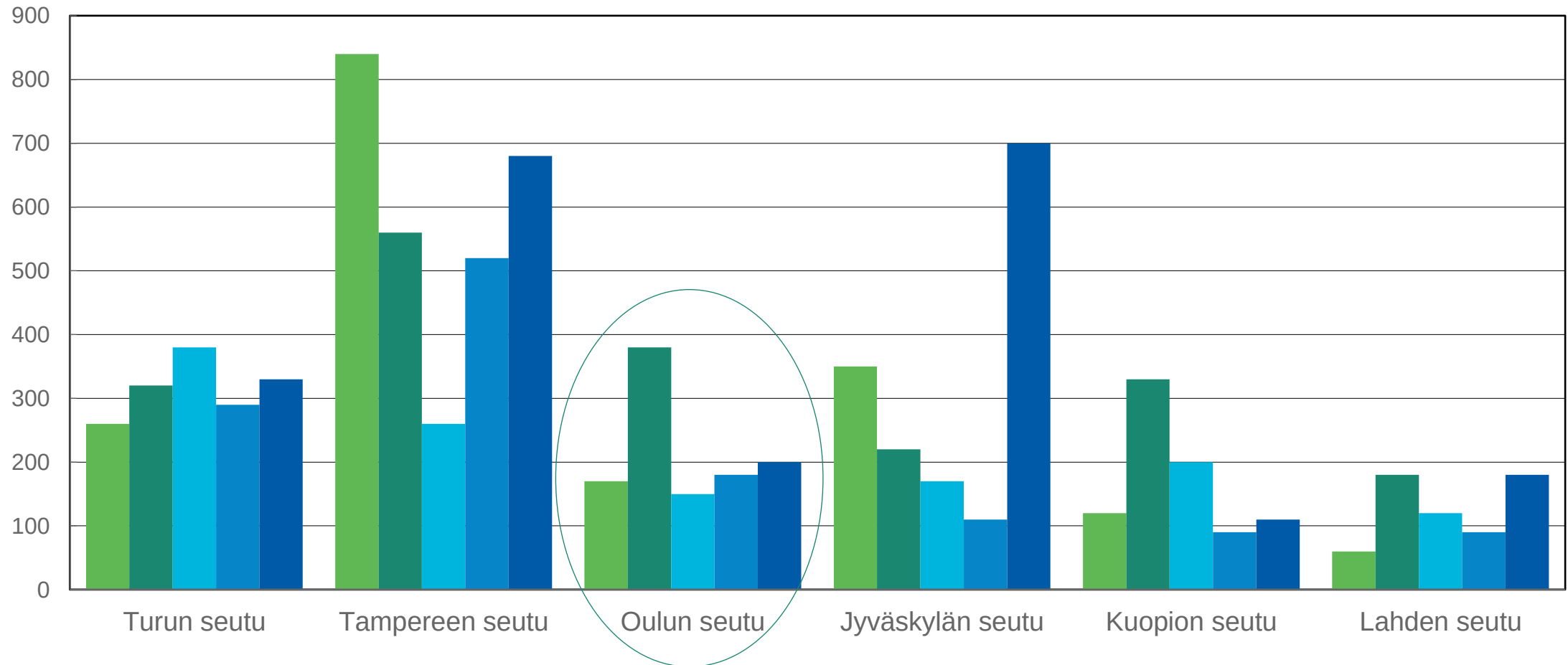
■ Q1 ■ Q2 ■ Q3 ■ Q4



Kiinteistökauppavolyymi pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa

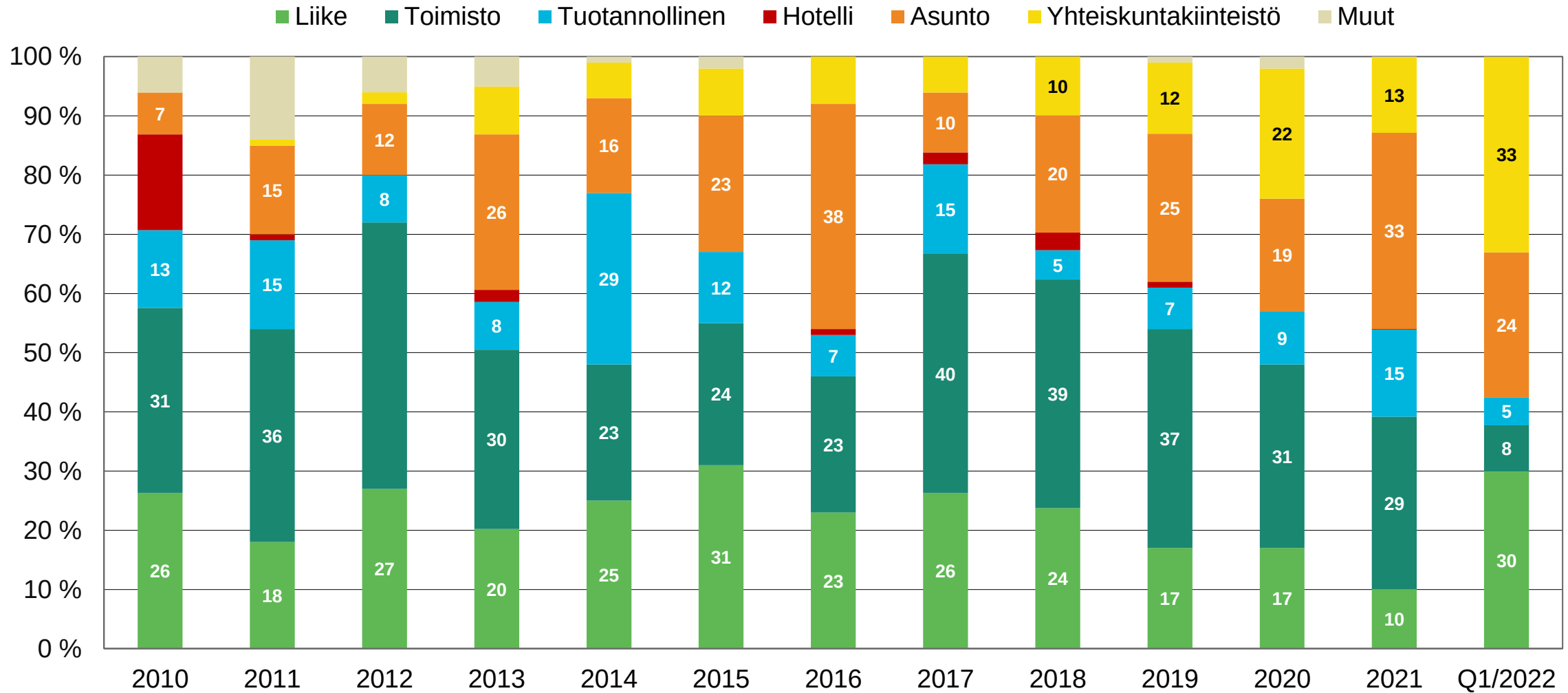
milj. €

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain

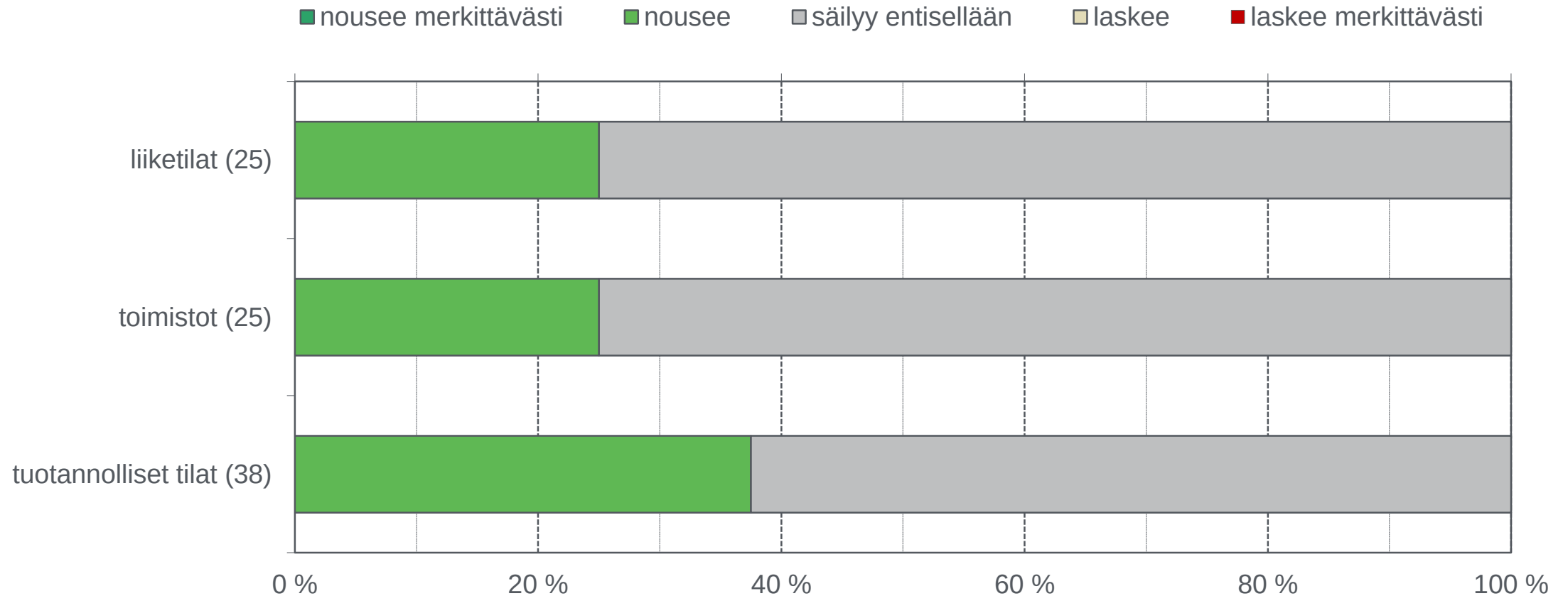
% kauppahinnoista, koko Suomi





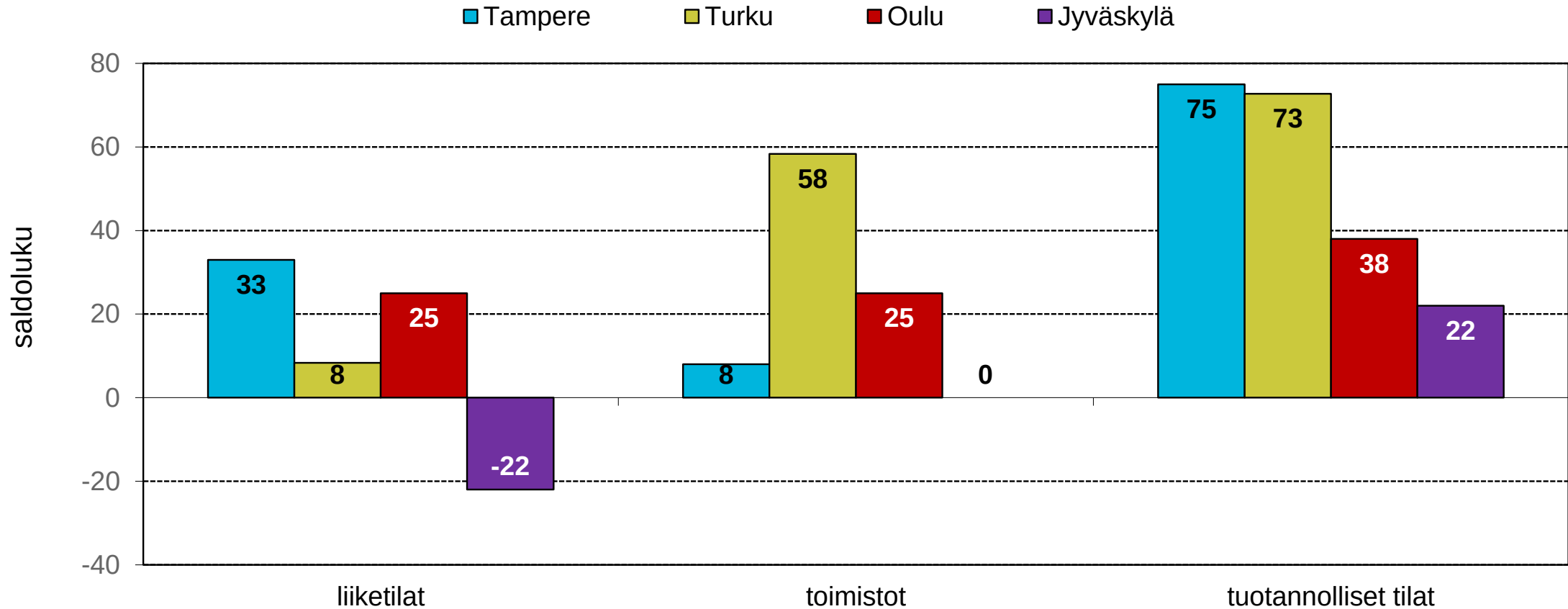
Toimitilakauppojen kokonaisvolyymin kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Oulun seudulla

Saldoluvut suluissa tilatyypin perässä



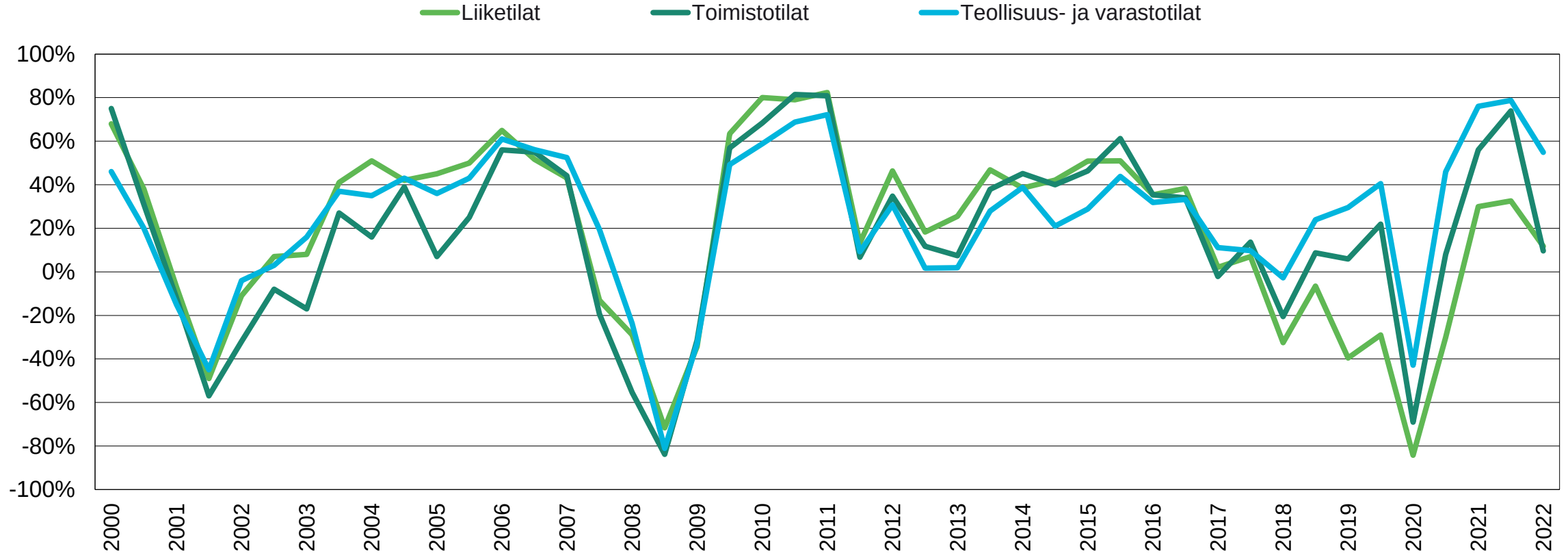
Toimitilakauppojen volyymin kehitysodotukset tulevan vuoden aikana

Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



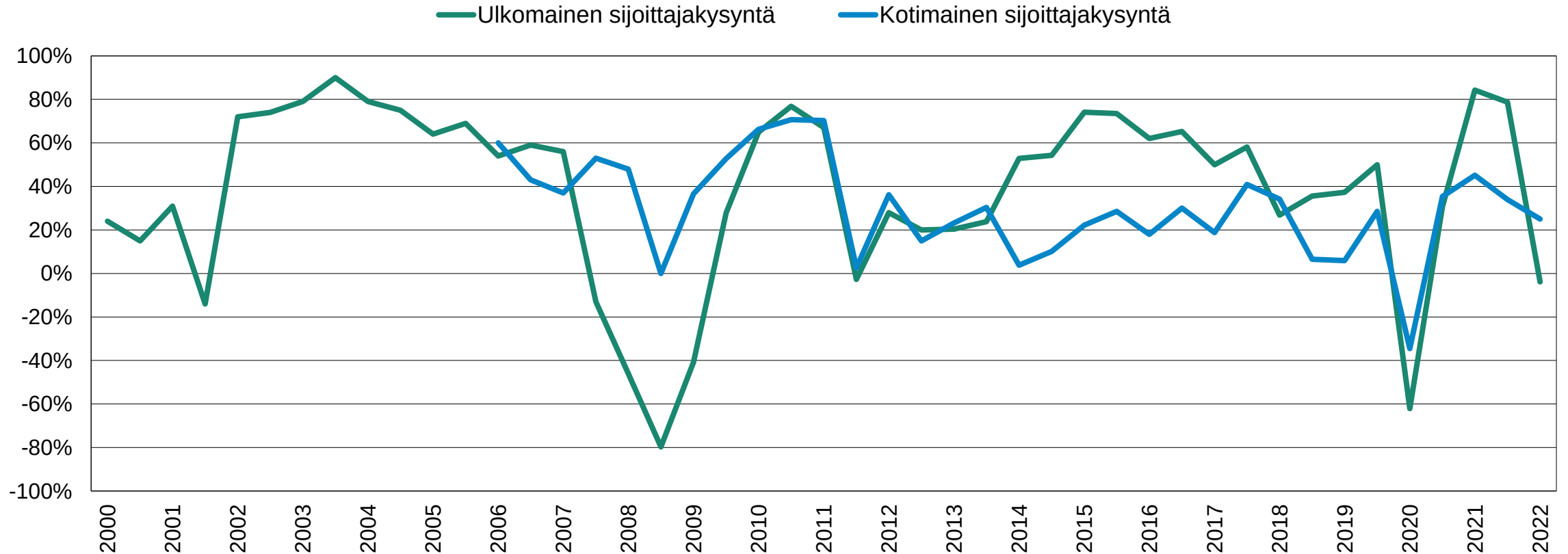
Saldoluku = toimitilakauppojen volyymin kasvuun ja volyymin pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii toimitilakauppojen volyymin kasvavan

Toimitilakauppojen kokonaisvolyymin kehityksen saldoluovut



Saldoluku = toimitilakauppojen kokonaisvolyymin kasvua ennakoivien vastaajien osuuden ja toimitilakauppojen kokonaisvolyymin laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi toimitilakauppojen kokonaisvolyymin kasvavan.

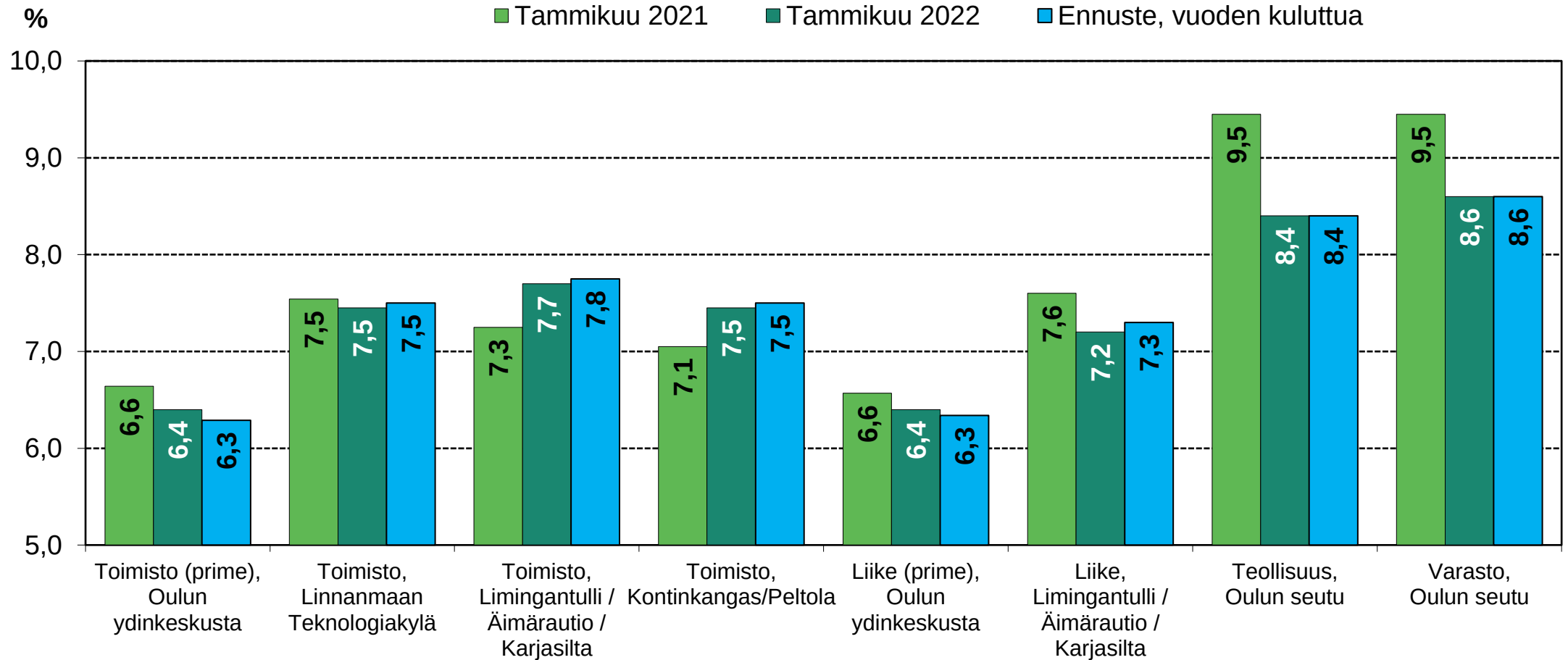
Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluvi



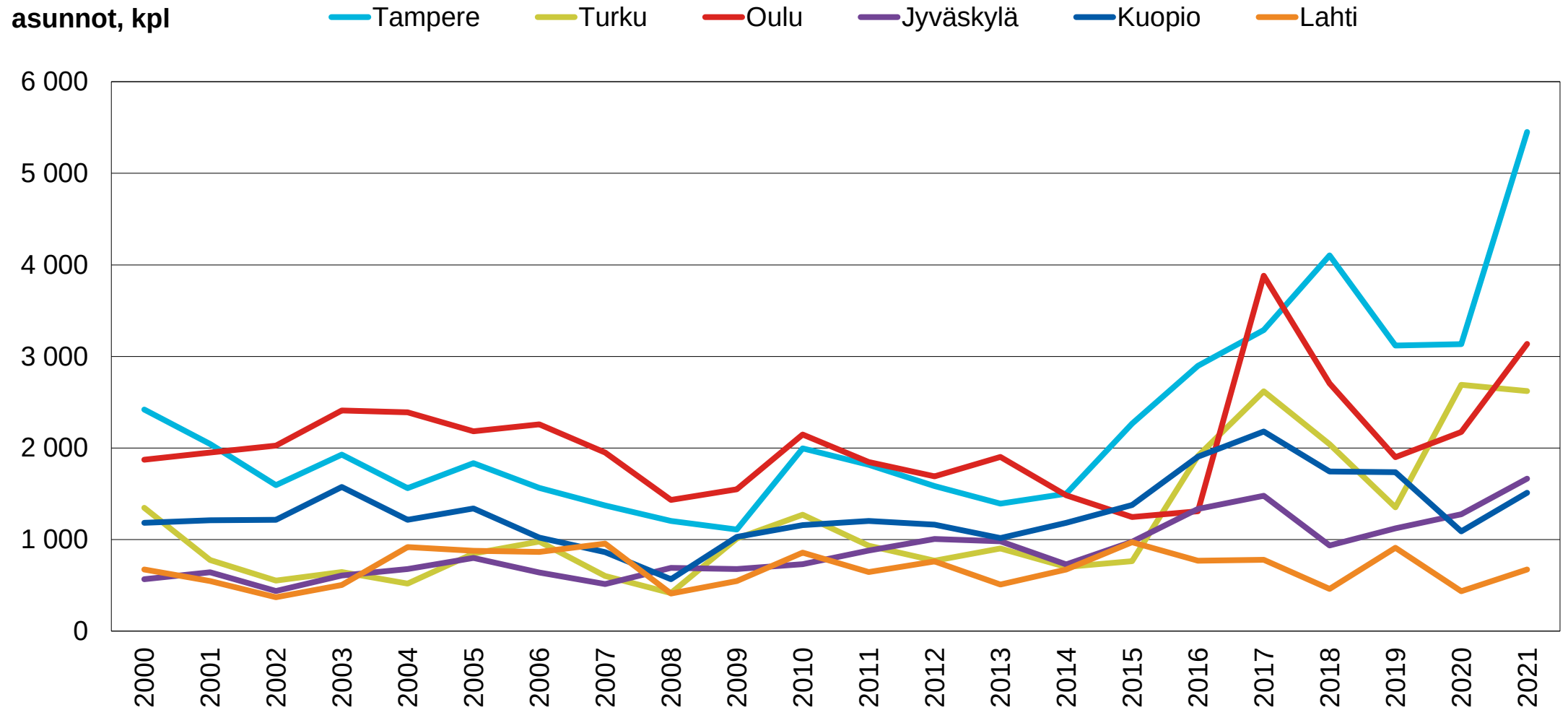
Saldoluku = sijoittajakysynnän lisääntymistä ennakoivien vastaajien osuuden ja sijoittajakysynnän vähenemistä ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi sijoittajakysynnän lisääntyvän.

Nettotuottovaatimukset Oulun seudulla

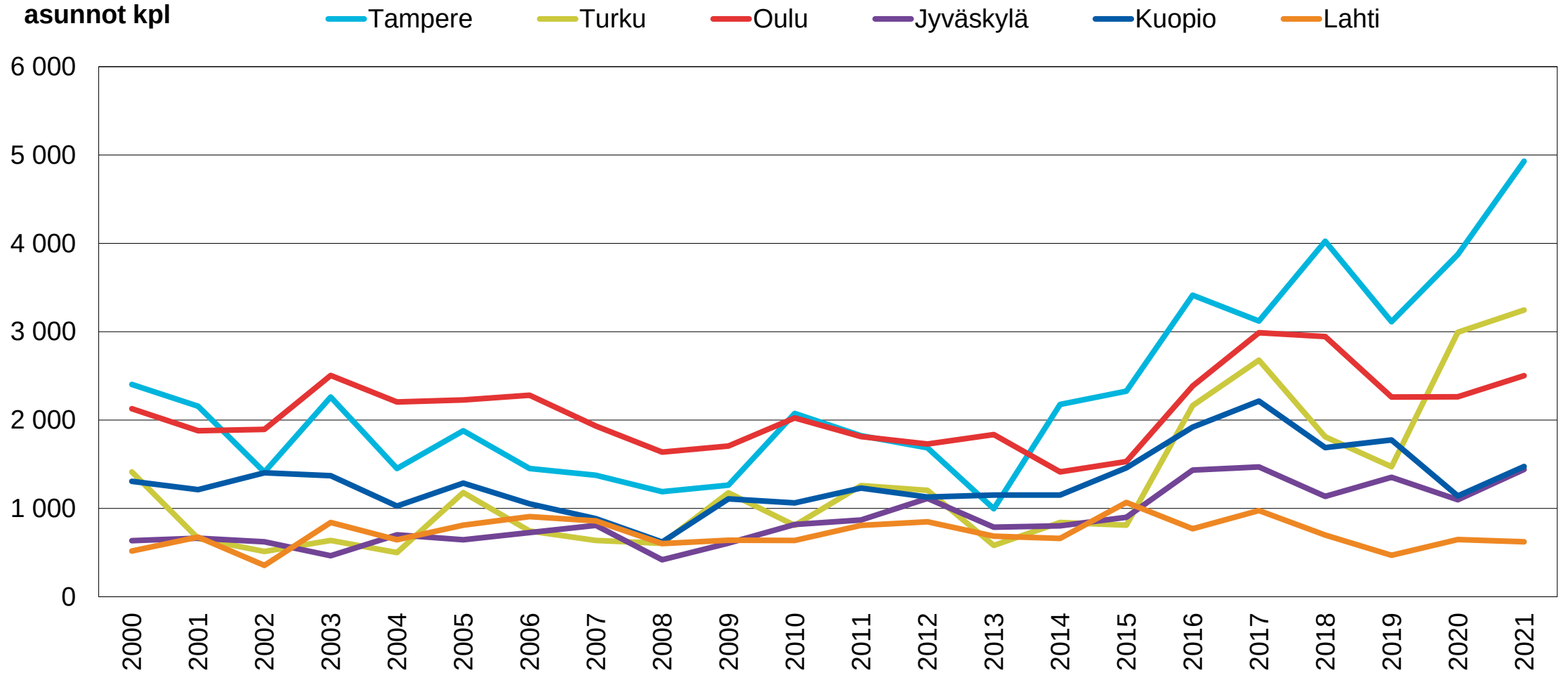
vastausten keskiarvo



Aloitettut asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa

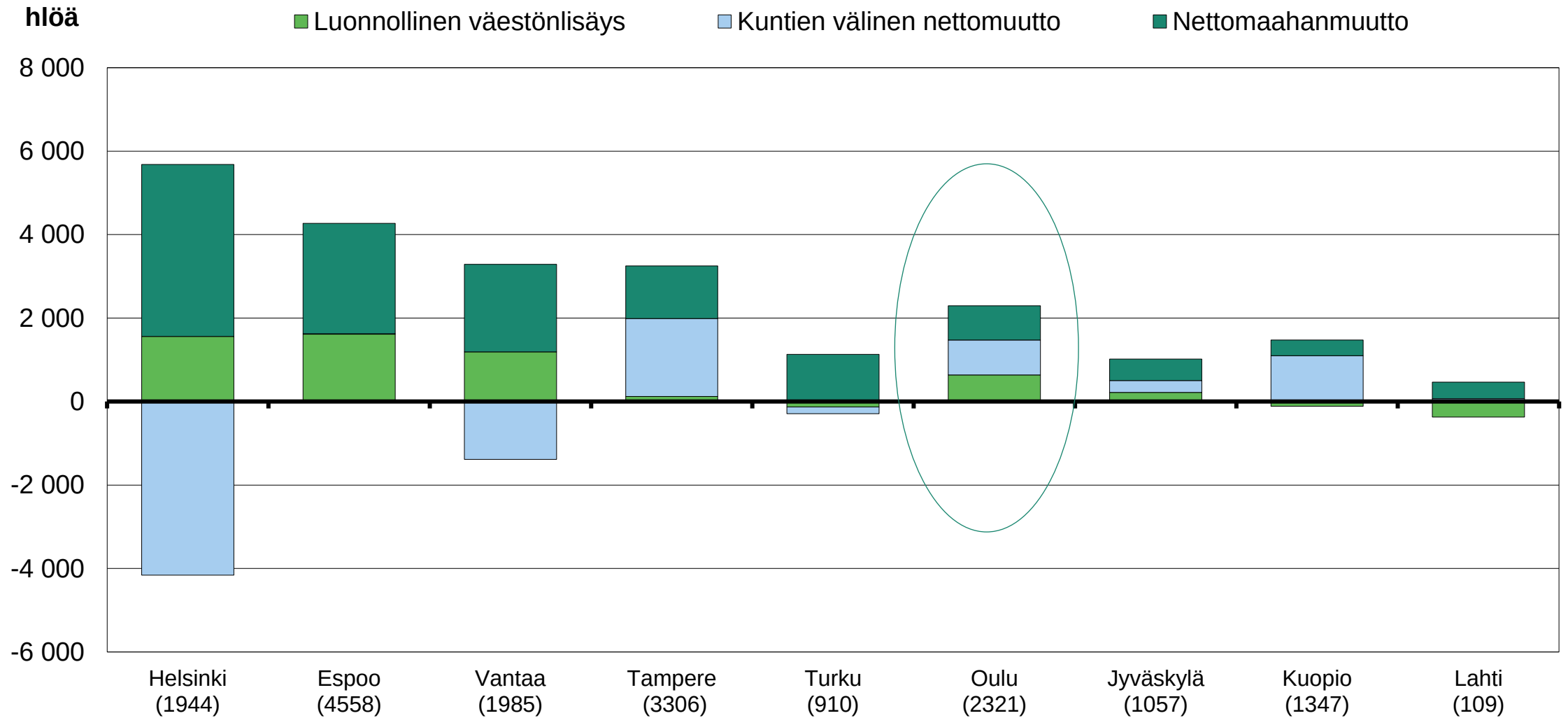


Myönnettyt asuinrakennusluvut kasvukeskuksissa



Väestönmuutoksen komponentit vuonna 2021

ennakkotieto, suluissa väkiluvun kokonaismuutos





Vuokramarkkinoiden näkymiä

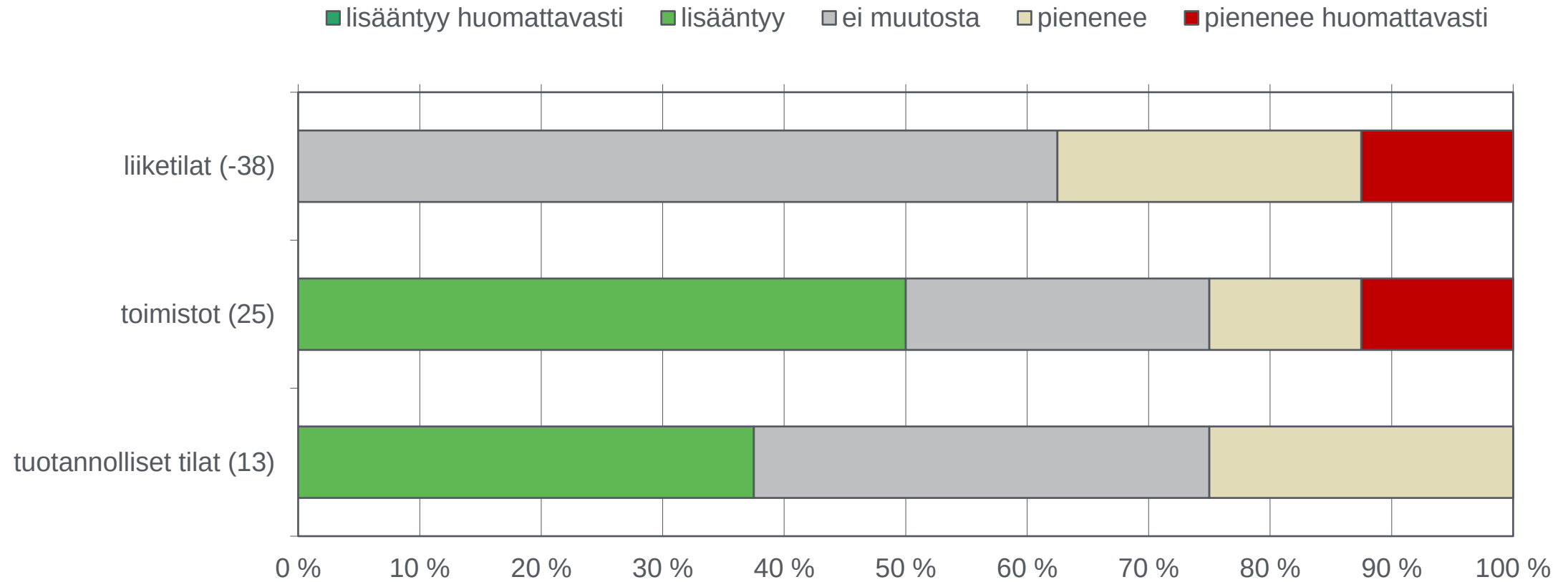


Vajaakäyttöasteet Oulussa

	Q2/21	Q4/21
Toimistot	6,9 %	6,0 %
Liiketilat	3,2 %	2,2 %
Tuotannolliset tilat	2,7 %	2,4 %

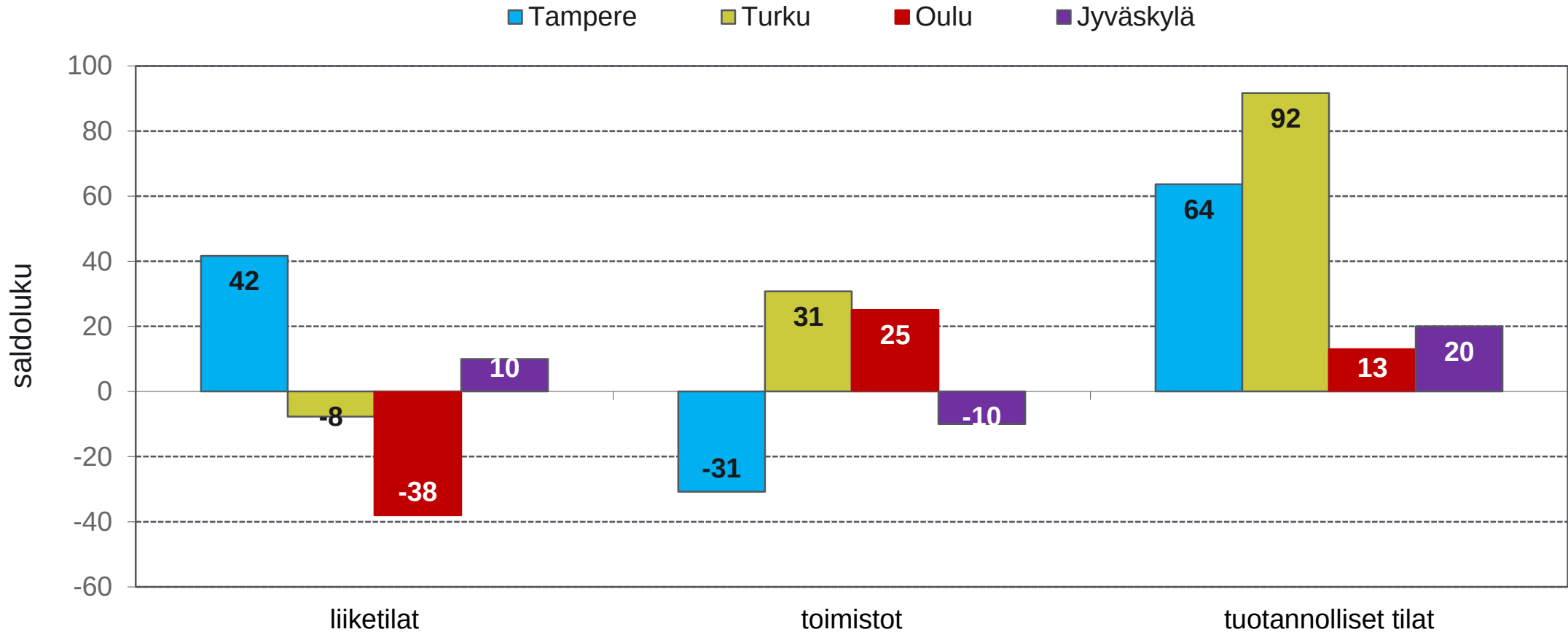
Tilakysynnän kehitysodotukset Oulun seudulla tulevan vuoden aikana

Saldoluvut suluissa tilatyypin perässä



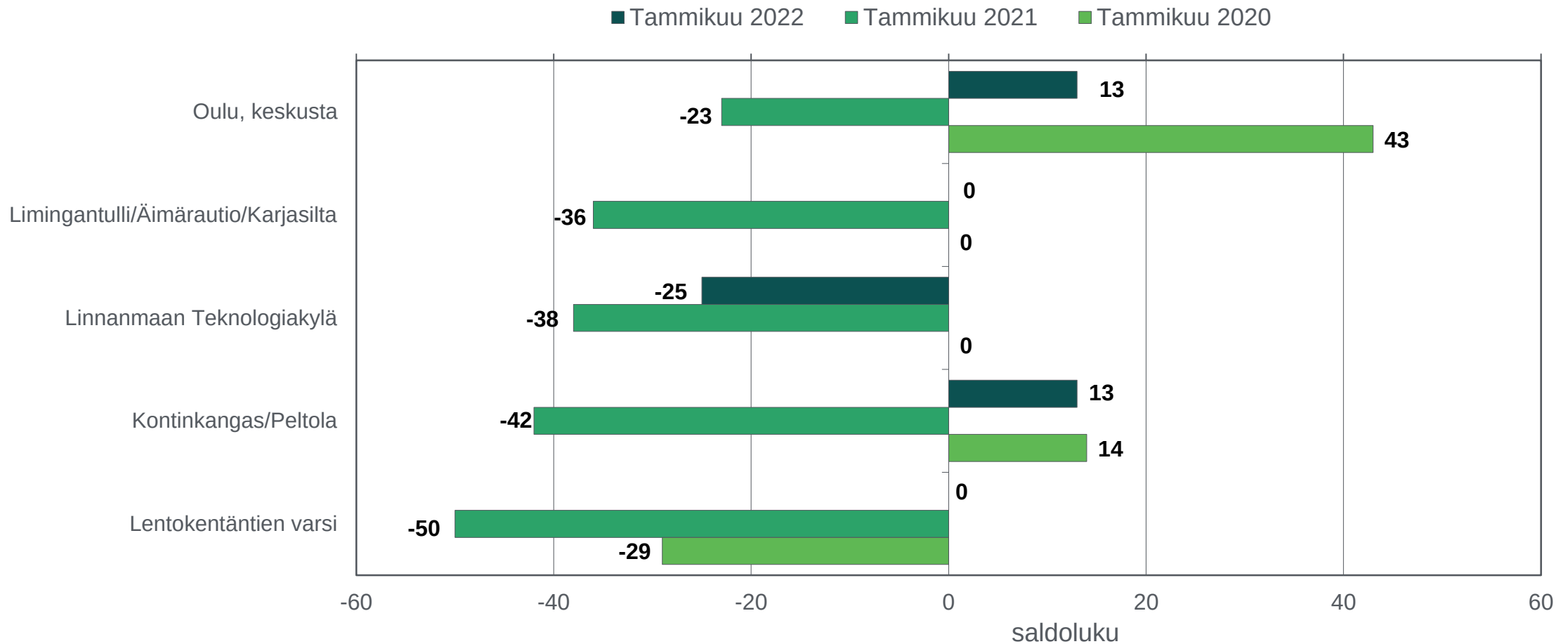
Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana

Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



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

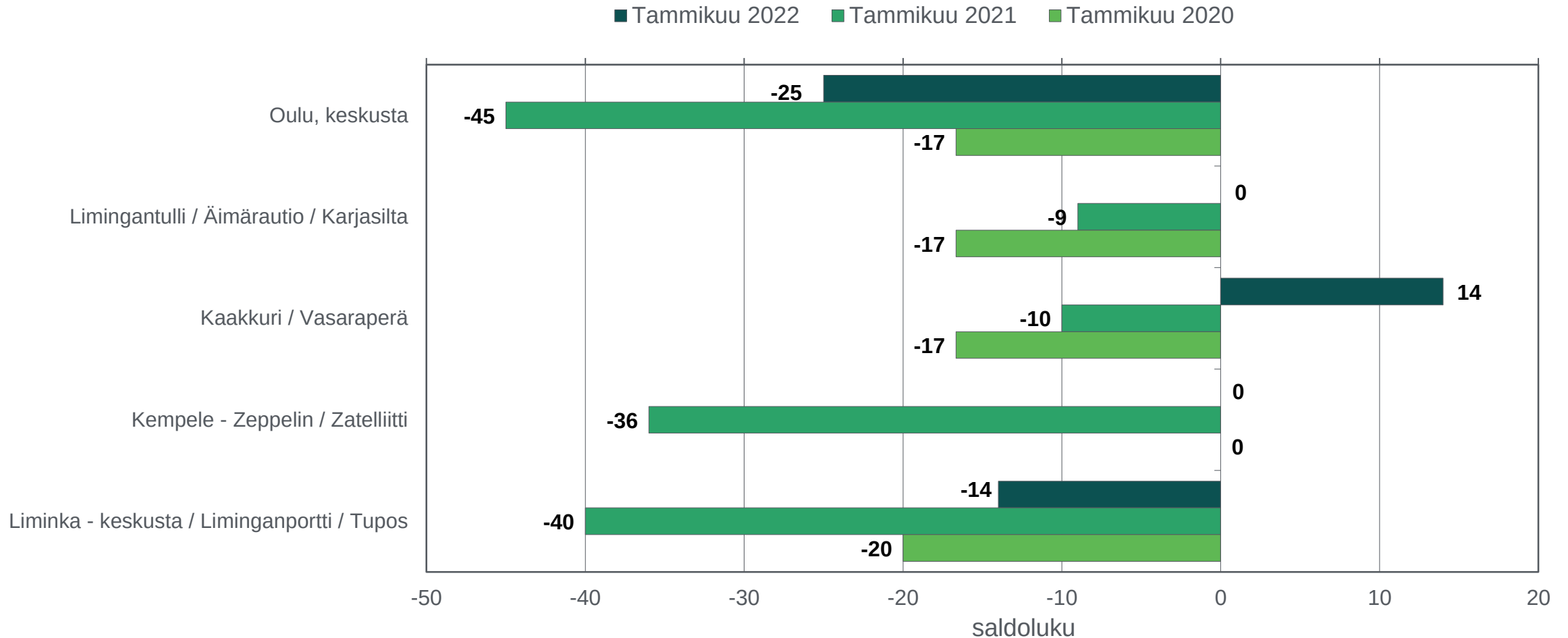
Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



Saldoluku = vuokrien nousuun ja vuokrien laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousevan.

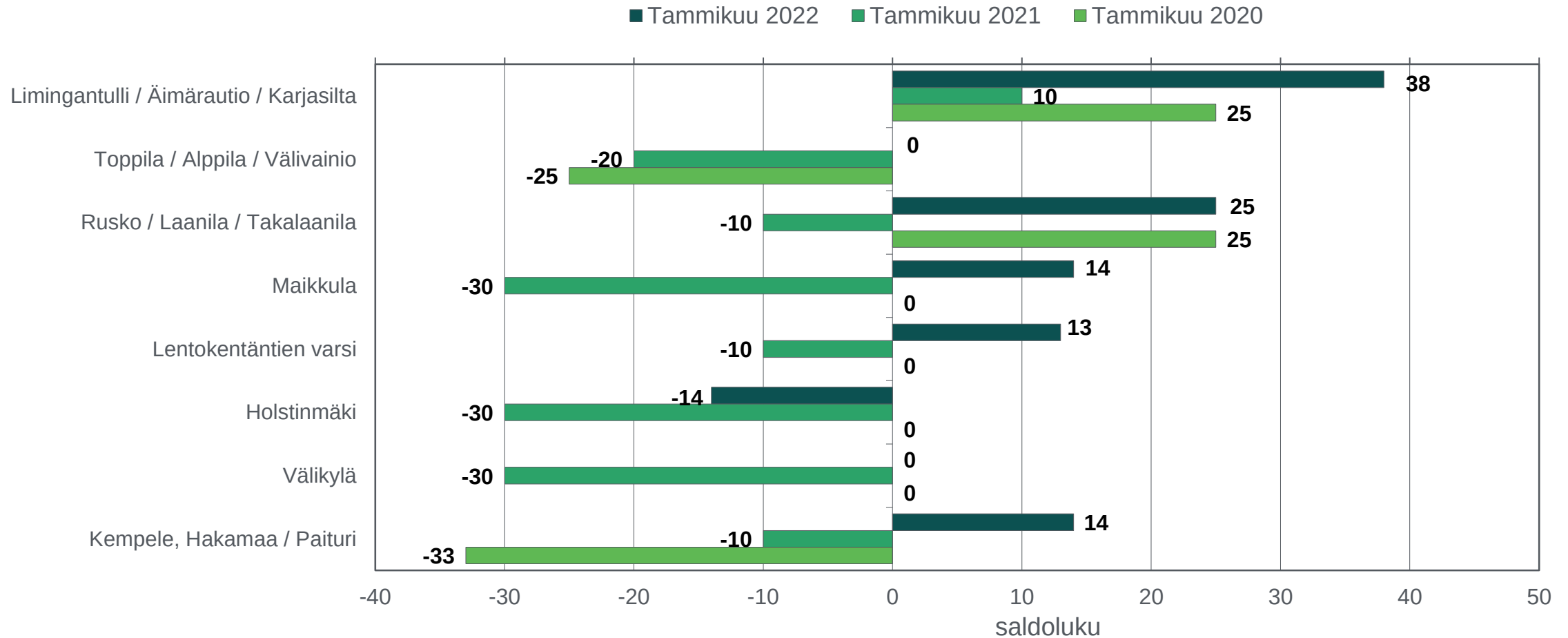
Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



Saldoluku = vuokrien nousuun ja vuokrien laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousevan.

Tuotannollisten vuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvut



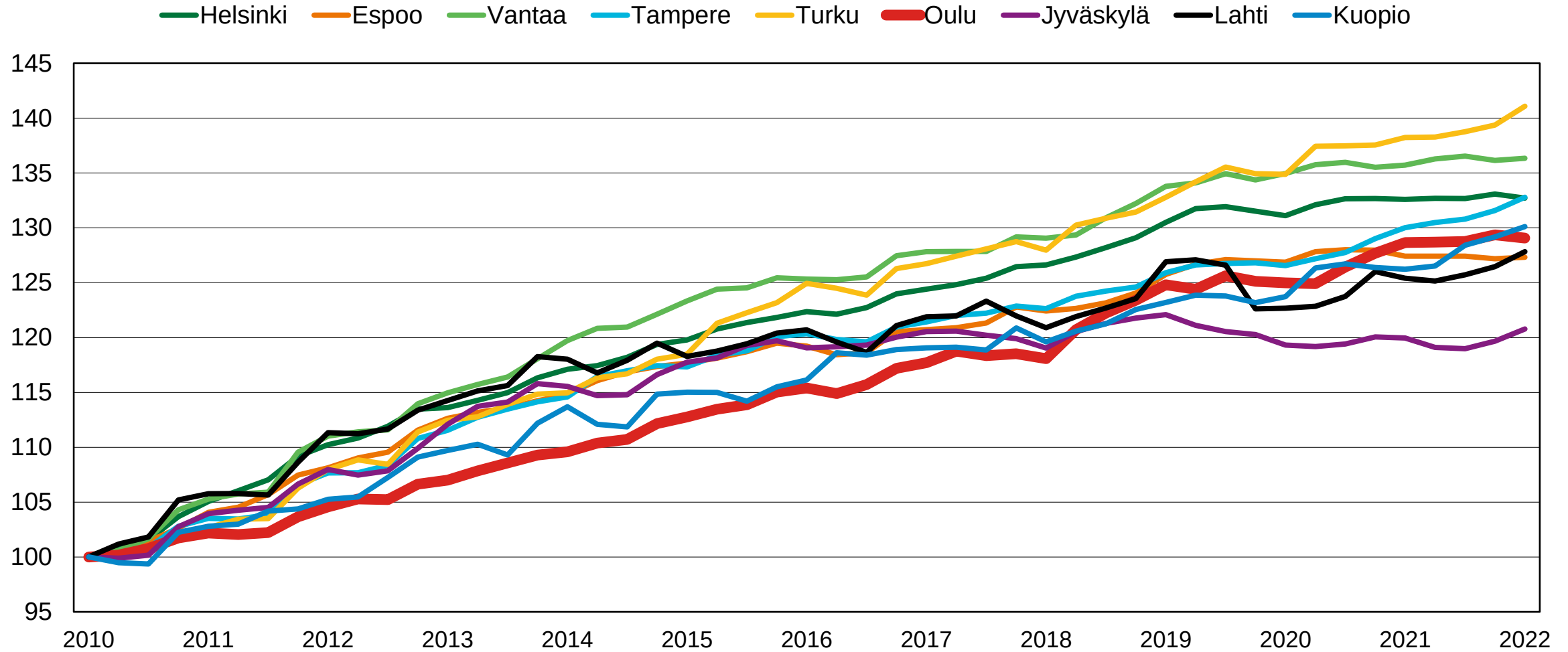
Saldoluku = vuokrien nousuun ja vuokrien laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousevan.

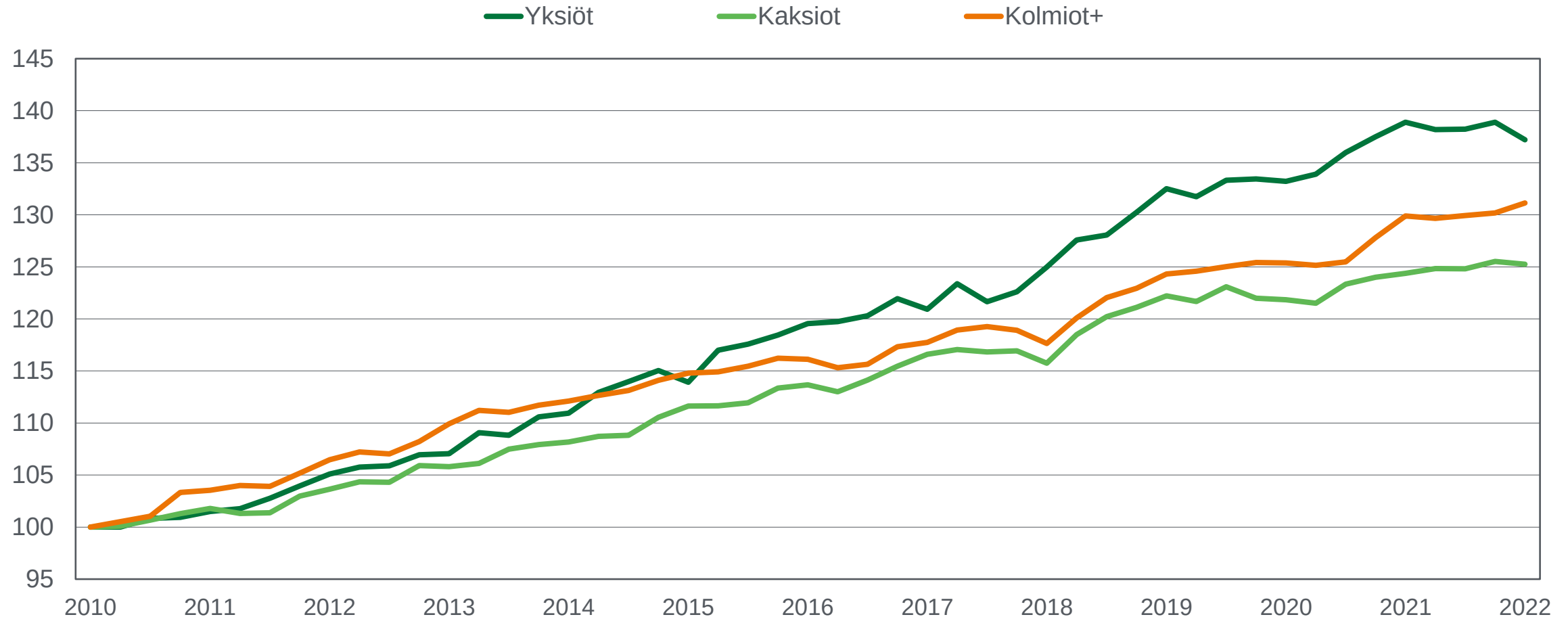
Asuntovuokrien neljännesvuosi- ja vuosimuutokset, Q1/2022, uudet vuokrat

	Neljännesvuosimuutos (Q4/21->Q1/22)	Vuosimuutos (Q1/21->Q1/22)
PKS yht.	-0,1 %	0,2 %
Helsinki	-0,3 %	0,1 %
Espoo	0,1 %	-0,1 %
Vantaa	0,1 %	0,5 %
Muut suuret kaupungit yht.	0,8 %	1,7 %
Tampere	0,9 %	2,1 %
Turku	1,2 %	2,1 %
Oulu	-0,2 %	0,3 %
Jyväskylä	0,9 %	0,7 %
Lahti	1,1 %	1,9 %
Kuopio	0,7 %	3,1 %

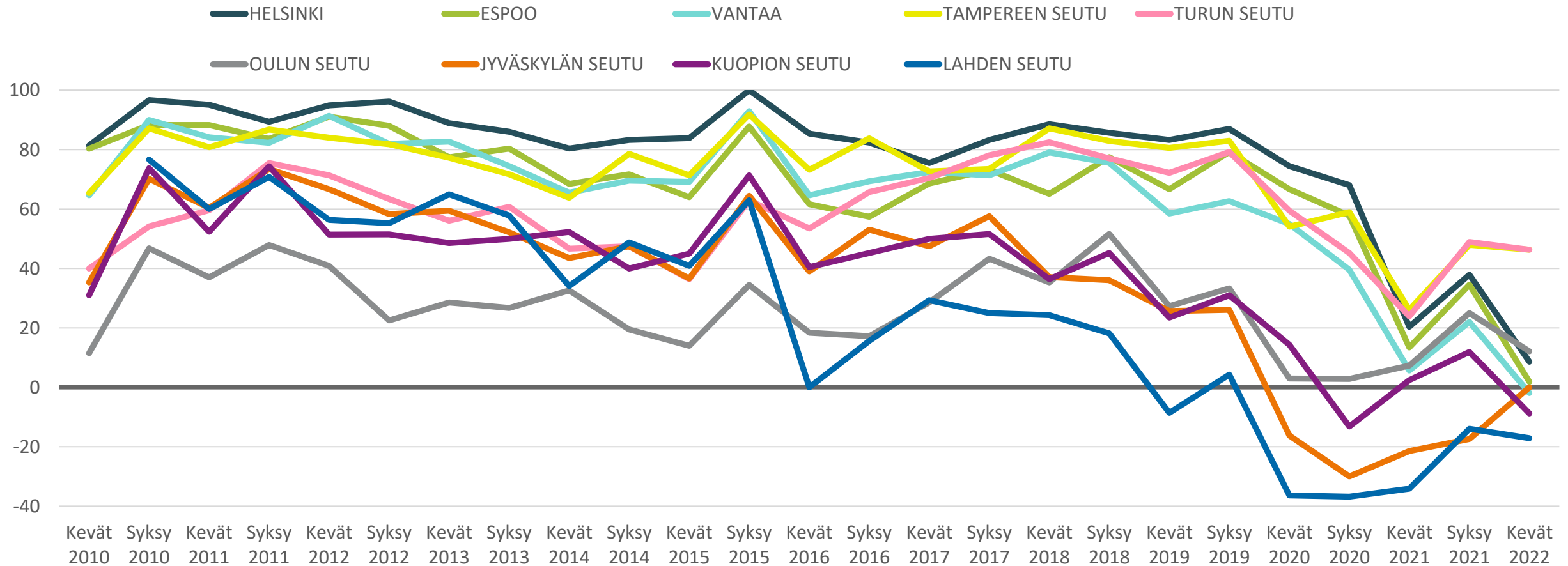
KTI Asuntovuokraindeksit kaupungeittain



KTI Asuntovuokraindeksit: Oulu huoneistotyypeittäin



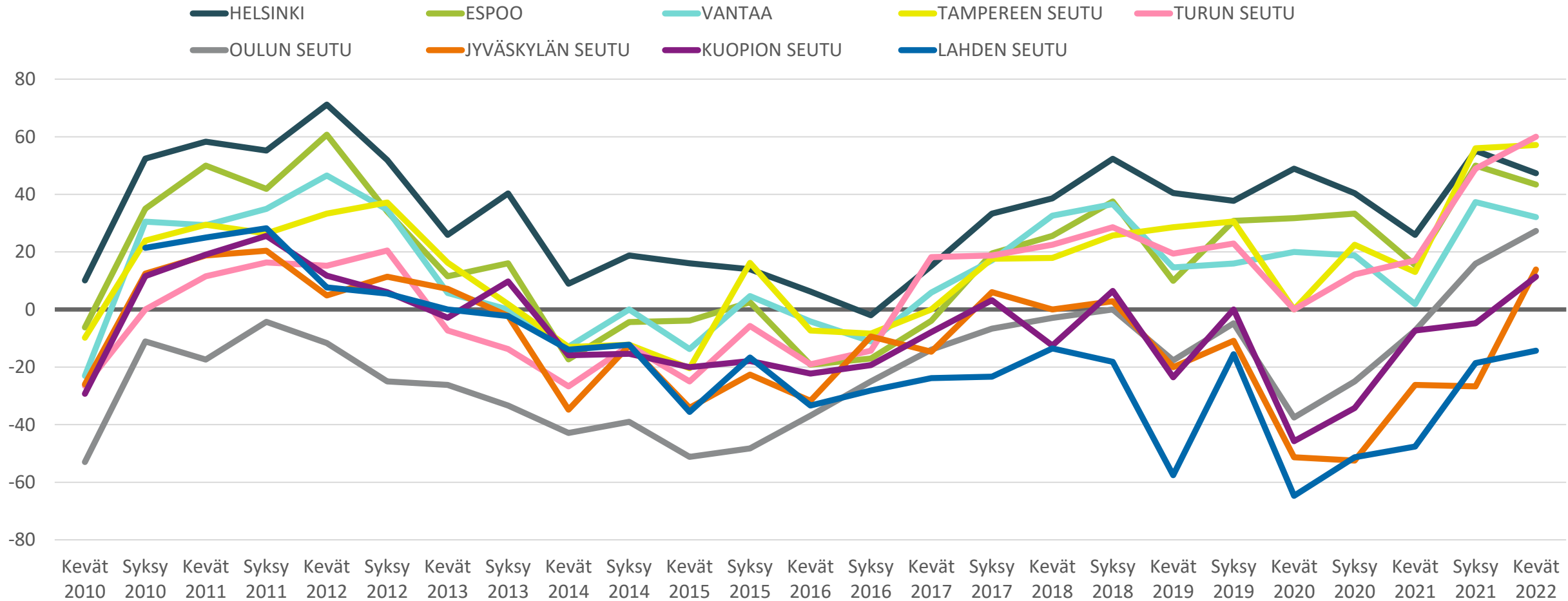
Pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys **RAKLI**



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, kevät 2022

Suurten asuntojen vuokrien odotettu kehitys **RAKLI**



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, kevät 2022

- Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat olleet toistaiseksi aktiivisia, mutta Ukrainan sota luo epävarmuutta kiinteistömarkkinoille koko Suomessa
- Merkittävien kiinteistökauppojen vuosivolyymi oli Oulun seudulla vuonna 2021 noin 200 miljoonaa euroa
- Oulun prime-toimistojen tuottovaatimukset ovat laskeneet historiallisen matalalle tasolle
- Tilakysynnän näkymät olivat alkuvuodesta Oulun toimistoissa ja tuotannollisissa tiloissa maltillisen positiivisia, mutta liiketiloissa tilakysynnän arvioitiin edelleen vähenevän
- Asuntorakentamisen aloitusten määrät kasvoivat selkeästi vuonna 2021
- Asuntovuokrien nousu on hidastunut: KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi osoitti vuositasolla 0,3 prosentin nousua Oulussa Q1/2021-Q1/2022 välillä



Kiitos!

p. 020 7430 130

mikko.soutamo@kti.fi

www.kti.fi

Ajankohtaista ja Oulun kaupungin kärkihankkeet

Yhdyskuntajohtaja
Marko Kilpeläinen
11.5.2022

Kuva: Ville Honkonen

Maa ja mittaus

Tontteja luovutettiin 2021:

- omakotitontit 123 kpl (130)
- rivitalotontit 274 asunnolle (280)
- kerrostalotontit 683 asunnolle (500)
- yritystontteja luovutettiin 37 kpl (20-30)

Kadut ja liikenne

Vuoden 2021 investoinnit yhteensä 37,5 M€

Suurimpia kohteita Hiukkavaaran, Jäälin ja Oulunportin rakentaminen Maikkulan pyöräbaana, Ranta-Toppilan venesatama, MAL sopimuksen hankkeet ja peruskorjaukset.

Kaavoitus

31 asemakaavaa, 100 lupapäätöstä

Yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavia suuria hankkeita, mm:

- Asuntomessut 2025
- Asemakeskus, Raksilan market-alue ja areenaselvitys
- Nokia Linnanmaa (noin 2000 työpaikkaa)
- Turvakampus Ruskonselkä (noin 700 työpaikkaa)



Tulevaa

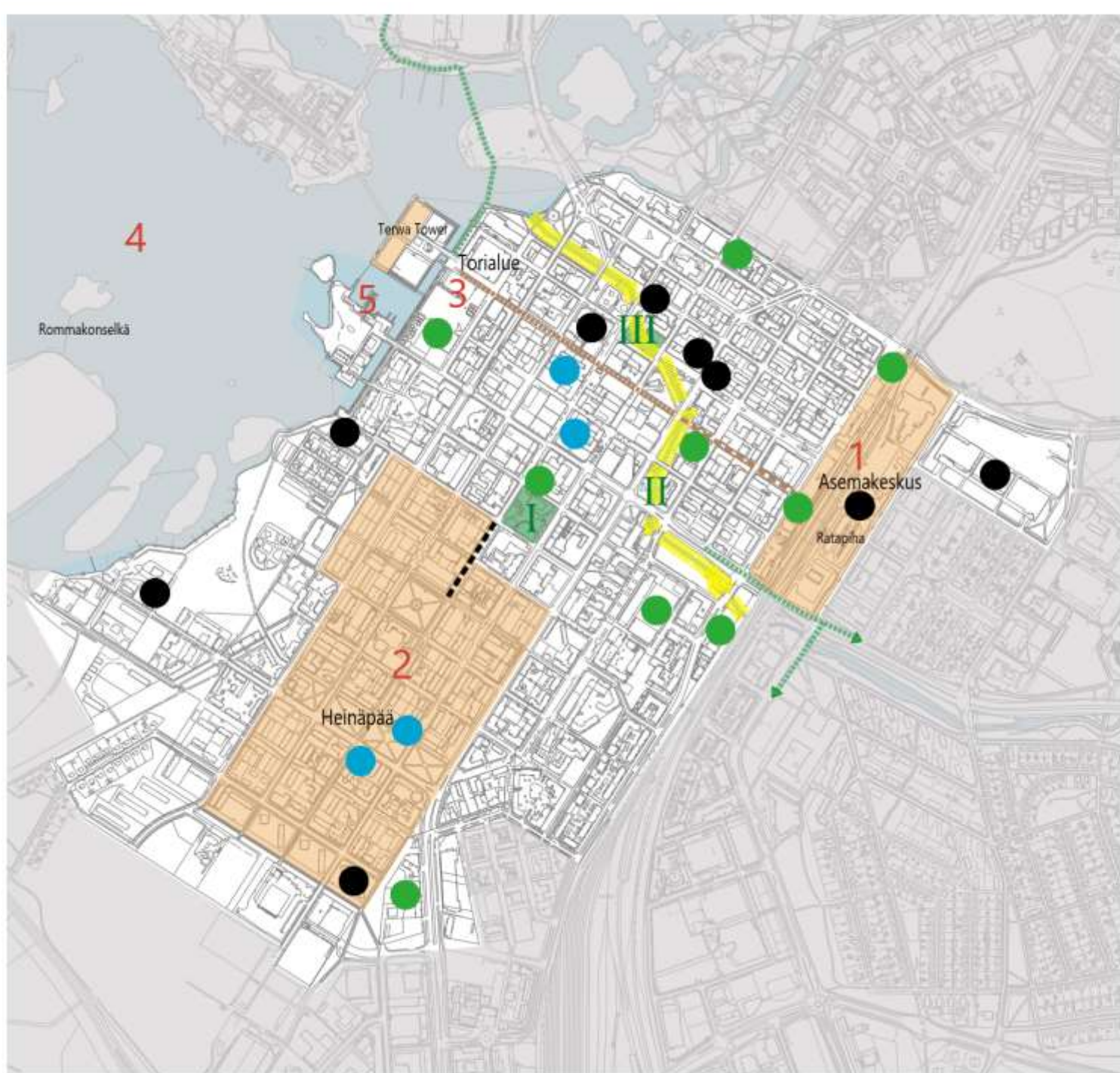
- Yleiskaavan päivitys käynnistyy 2022
- Kasvava haaste henkilökunnan saatavuudessa/pysyvyydessä
- Hyvinvointialueiden syntyminen -> YYP:n rooli elinvoiman vahvistajana.
- Kaupunki mahdollistajana ja edellytysten luoja.
- ***Yritysmuutosnostettiin kärkihankkeeksi uuteen Oulun kaupungin strategiaan. YYP:n tehtävänä on mm. pyrkiä nopeuttamaan tontinluovutusprosessia sekä yritystonttien asemakaavoitusta.***
- Kansainväliset ja kansalliset yritysten sijoittumistiedustelut: oltava valmius tonttien ja infran osalta, suuretkin tontit joustavalla kaavalla ja tonttijaolla

lisätään yhteistyötä yritysten kanssa sekä parannetaan Oulun kaupungin vetovoimaa.



Kärkihankkeet tukevat strategisten tavoitteiden toteutumista ja noudattavat niiden linjauksia





AKTIIVISET JA KÄYNNISTYVÄT KESKUSTAN KEHITTÄMISHANKKEET

Uudistuva ja täydentyvä kaupunkirakenne

- 1 Asemakeskuksen suunnittelu ja kehittäminen
- 2 Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvitys (2018)
- 3 Torialueen suunnittelu ja kehittäminen
- 4 Suistokaupunkivision laadinta (2018-2019)
- 5 Allas Sea Pool Oulu

Liikkuinen ja kadut

- Pakkahuoneenkadun pyöräkadun rakentaminen (2018)
- Pakkahuoneenkadun pyöräkadun jatkaminen
- Linnanmaan baana, Maikkubaana
- Kirkkokadun peruskorjaus

Puistot ja viheralueet

- I Mannerheimipuiston uudistaminen (2018-2019)
- II Kaupunginojan puistovyöhykkeen valaistuksen uusiminen (2018)
- III Snelmanipuisto välillä Kirkkokatu - Isokatu (2020-2021)

Hyväksytyt ja vireillä olevat asemakaavat (11/2020)

- Hyväksytty ja rakenteilla
- Hyväksytyt
- Vireillä olevat

Keskustan kehittämisen kärkihankkeet



Sennatti

ASEMAKESKUS

**INVESTOINTI
400-500 M€**

MODERNI JA MONIPUOLINEN ASEMA-ALUE

- Sijainti keskellä kaupunkia kaikkien kulkutapojen ulottuvilla
- Arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen ja toimiva
- Monitoimiareena, toimistoja, kaupan ja ravintoloiden tiloja sekä asuntoja
- Kerrosala 120 000-150 000 m²

Asemakeskus

2021 Yhteistoiminta-
sopimus

2021 Kaavaluonnos

2021/2022
Tontinluovutus-
kilpailu

2023
Lainvoimainen
asemakaava

2023
Rakentaminen
alkaa



Toiminnot



Asemakeskus



Bussiterminaali



Liike- ja toimistotilat



Asuminen



Tehokas joukkoliikenne-
varaus



Kävely ja pyöräily,
alikulku



Bussipysäkki

OULU

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia



Yleissuunnitelma

Hankkeen laajuus

Toimitilat yhteensä	32 000
Asuminen	66 000
YHTEENSÄ	98 000 brm2

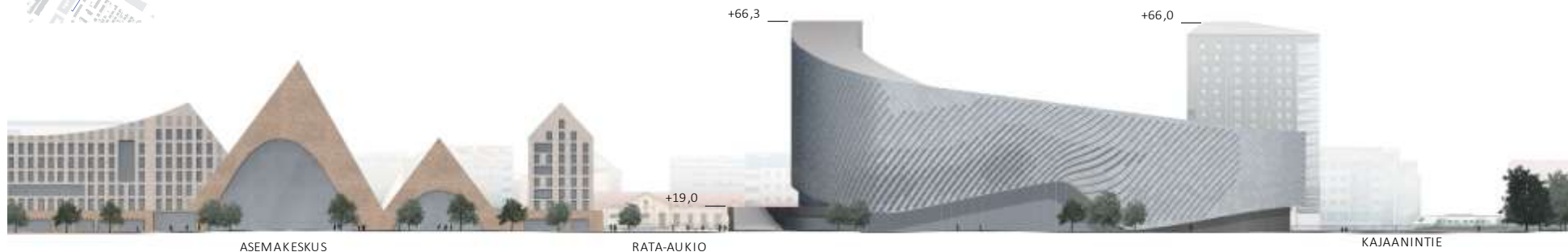
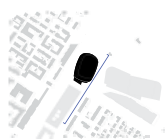


Tapahtuma- ja elämysareena oikeus- ja poliisitalon tontille

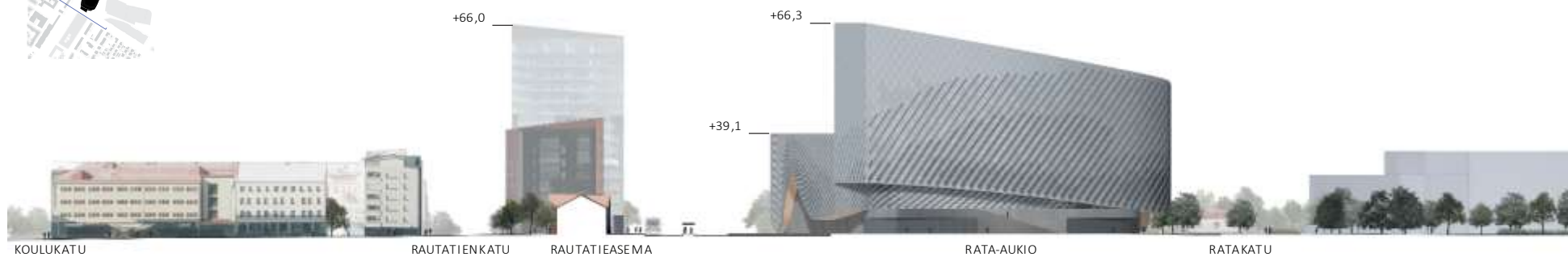
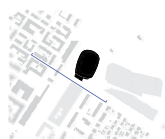
- noin 120 milj. eur
- 52 000 m²
- Areena, harjoitusjäähalli, hotelli, toimistotilaa

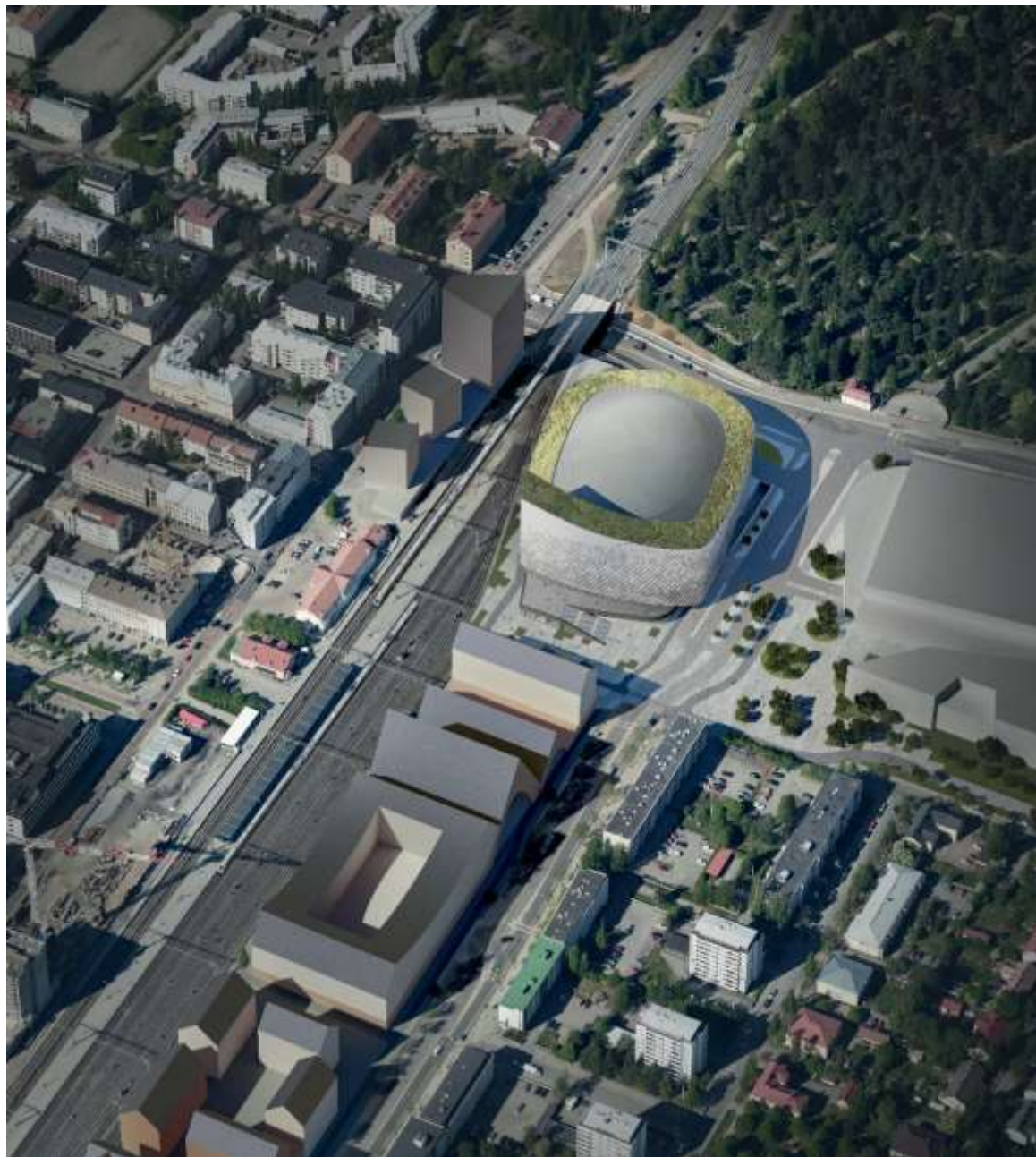


KAAKOSTA



LOUNAASTA





Ulkonäkymä
Viistokuva etelästä

ASUNTOMESSUT 2025 OULUSSA

HARTAANSELKÄ

- 84 000 kem²
- 960 asuntoa
- 2 pysäköintitaloa
- 4/2022 alkaen kilpailutus

OULU




Elämäntyyli huomioiva

- # MONIPUOLINEN – ERILAISIA ELÄMÄNTYYLEJÄ PALVELEVA
- # YHTEISÖLLISYYTTÄ MUODOSTAVA
- # MUUNTOJOUSTAVA
- # OSALLISTAVA
- # SALLIVA



Yhteinen

- # YHTEISÖLLISYYS
- # YHTEISET RANNAT
- # YHTEISKÄYTTÖVÄLINEET
- # RYHMÄRAKENTAMINEN
- # YHTEENKOKOAVAT TILAT JA PAIKAT



Viisas, uudistava ja eheyttävä

- # MATERIAALIKIERTO
- # JAKAMISTALOUS
- # HIILEN SITOMINEN
- # DIGITAALISUUS
- # ÄLYRATKAISUT



Veden äärellä

- # VESI AKTIIVISENA JA TOIMINNALLISENA ELEMENTTINÄ
- # NÄKYMÄT
- # SUISTON MUUTTUVA MAISEMA
- # MONIMUOTOISET RANNAT
- # TOIMINNALLISET RANNAT

Suunnitelman kortti (oukapalvelut)

Tavoiteaikataulu:

- Asemakaavat hyväksytty ja lainvoimaisia
- Kunnallistekniikan rakentaminen 2023-
- Tonttien luovutus 2024



VAHVOJA TEEMOJA:

- Yhteisöllisyys
- Rannat julkisessa käytössä
- Puurakentaminen
- Hiilineutraalius
- Kiertotalous
- Hulevesien huomiointi
- Digitaalisuus
- Älyratkaisut



TERWATOWER

INVESTOINTI ~100 M€

LAADUKAS HOTELLI JA VAPAA-AJAN ASUNTOJA

- Monipuolinen rakennus, jossa on kokoustiloja, toimistoja, hotelli, loma-asuntoja, ravintoloita, näköalaravintola ja kylpylä
- Korkeus: 80 m, 22 maanpäällistä kerrosta
- Kerrosala 24 000 m²

ALLAS SEA POOL

INVESTOINTI 6 M€

SAUNAMAAILMA,
RAVINTOLA JA LÄMMITETYT
ALTAAT OULUN SYDÄMESSÄ,
MEREN ÄÄRELLÄ

OULU

NALLIKARI

Uusia loma-asuntoja, hotelli,
teemapuisto, tapahtumakeskus,
kiipeilykeskus, ravintoloita jne.

**Investointien arvo
yli 100 miljoonaa euroa**





NOKIA JA RADIOPUISTO

NOKIA

- Nokia rakentaa uuden T&K-keskuksen ja tuotantotilat Oulun Linnanmaalle
- **Investointi 220M€**

RADIOPUISTO

- Suunnitteilla Linnanmaalle tulevaisuuden langattoman teknologian kehitys-, testaus-, ja pilotointiympäristö.
- Tavoitteena rakentaa Euroopan johtava langattoman teknologian kehityspuisto
- **Investointi n. 150-200 M€**

OULU

TULEVAISUUDEN SAIRAALA 2030

INVESTOINTI 1,6 Mrd€

E-rakennus (2020-2022)

Sädehoitotalo

F- ja C-talot (2021-2027)

Tiloja opetukselle,
avohoidolle,
laboratoriolle,
kuvantamiselle sekä
vuodeosastoille ja
leikkaustoiminnalle.

A- ja B-talot (2019-2023)

Sairaalan sellaiset
toiminnot, joiden tulee
toimia tehokkaasti
vuorokauden ympäri
vuoden jokaisena
päivänä.

RAUHAPARKKI

LOGISTIikka-
KESKUS

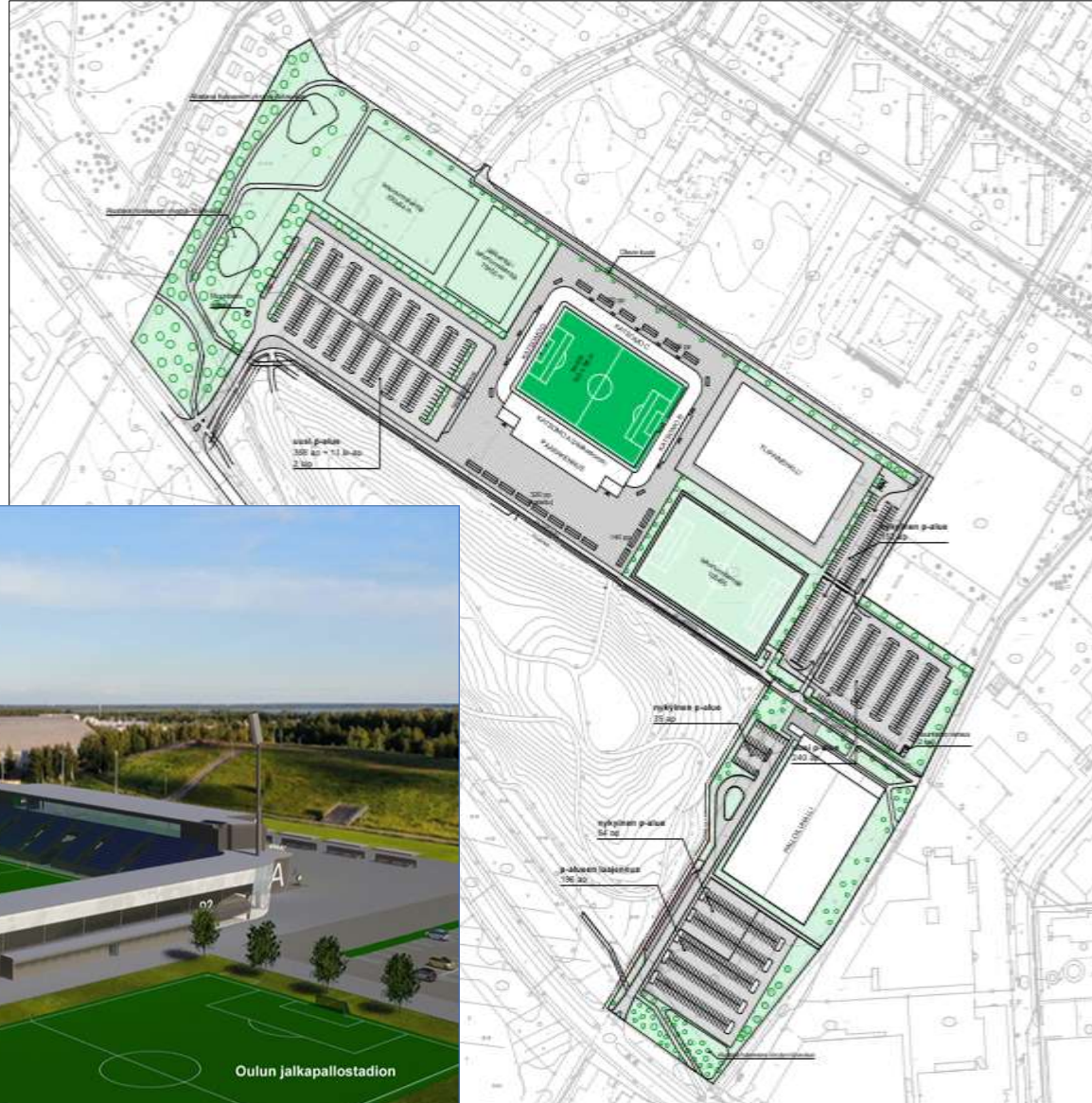
AVOHOITOTALO

PYSÄKÖINTITALO

POTILASHOTELLI

Jalkapallostadion

13 milj. eur, 75 % yksityinen rahoitus



Jalkapallostadion
mahdollistaisi
n. 5.000 katsojaa.



SAHAT (LAITOKSET)

Junnikkalan saha suunnittelee uutta tuotantolaitosta ja 70 miljoonan euron investointia Ouluun

Sahan suora työllistävä vaikutus olisi noin 60 henkilöä. Sahalle etsitään vielä paikkaa Oulusta, mutta laitoksen pitäisi valmistua vuoden 2023 loppuun mennessä. Toimitusjohtaja Kalle Junnikkalan mukaan tuotanto lähes tuplaantuu uuden sahan myötä.



Stora Enso selvittää uutta jätti-investointia Oulun-tehtaalle

Stora Enson kannattavuus nousi erinomaiseksi, liikevaihto kasvoi 24 prosenttia. Toimitusjohtaja Annica Breskyn mukaan Oulun uusi kartonkikone saavutti kannattavuusrajan kolme vuosineljännestä etuajassa.



Stora Enson toimitusjohtajan Annica Breskyn mukaan yhtiössä on nollatoleranssi kilpailunvastaiselle toiminnalle, ja yhtiö tekee täyttä yhteistyötä sellualan kartelliepäilyä tutkivien viranomaisten kanssa. KUVA: MAGNUS LAUPA

Anni Lassila HS

20.10. 8:37 | Päivitetty 20.10. 12:25

METSÄYHTIÖ Stora Enso selvittää toisen kartonkikoneen rakentamista Oulun-tehtaalleen. Kone rakennettaisiin viime vuonna suljetun paperikoneen pohjalle.

OULU ON EUROOPAN KULTTUURIPÄÄKAUPUNKI 2026



OULU
2026



Kuva: Ville Honkonen

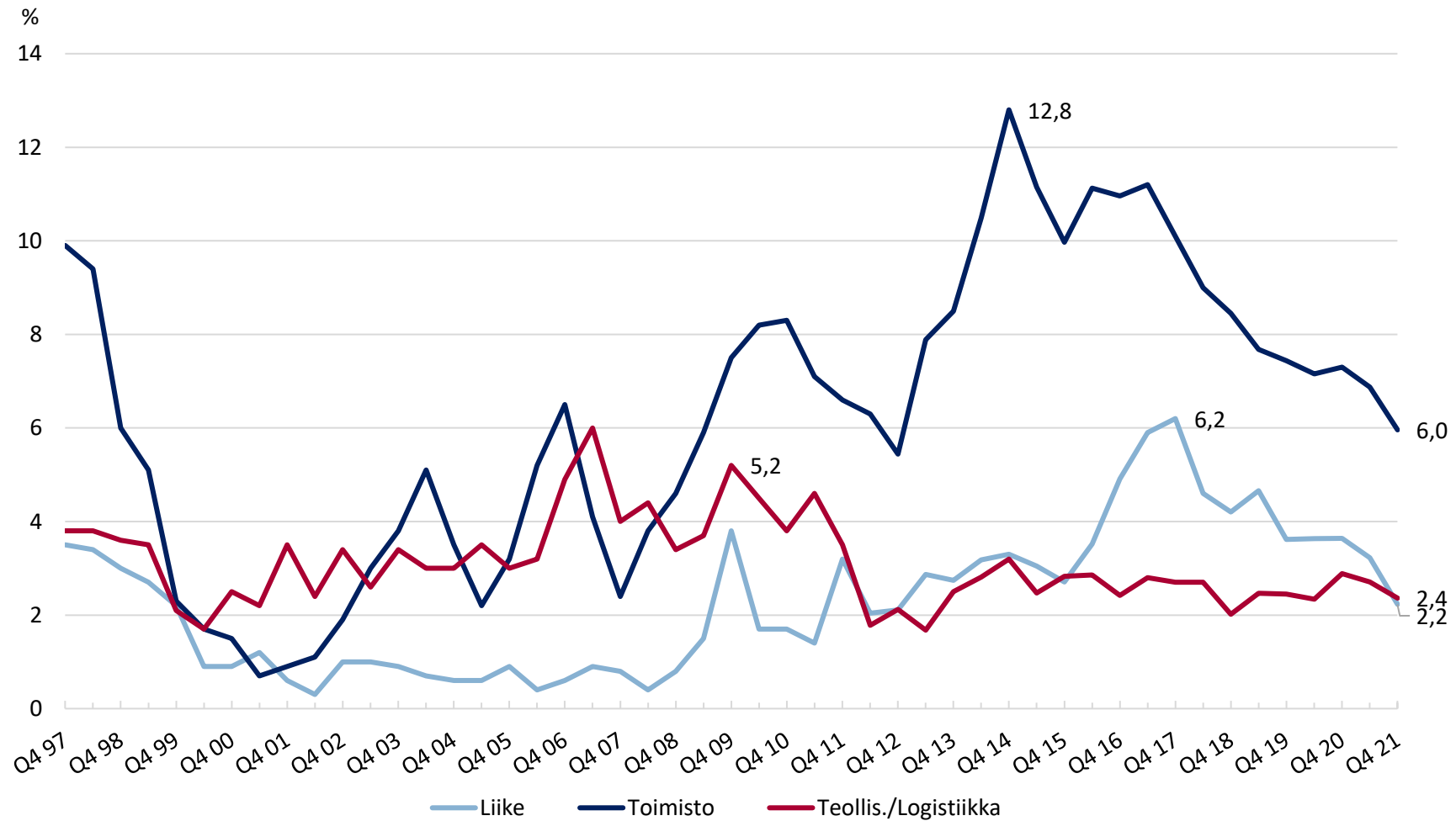
Kiitos!



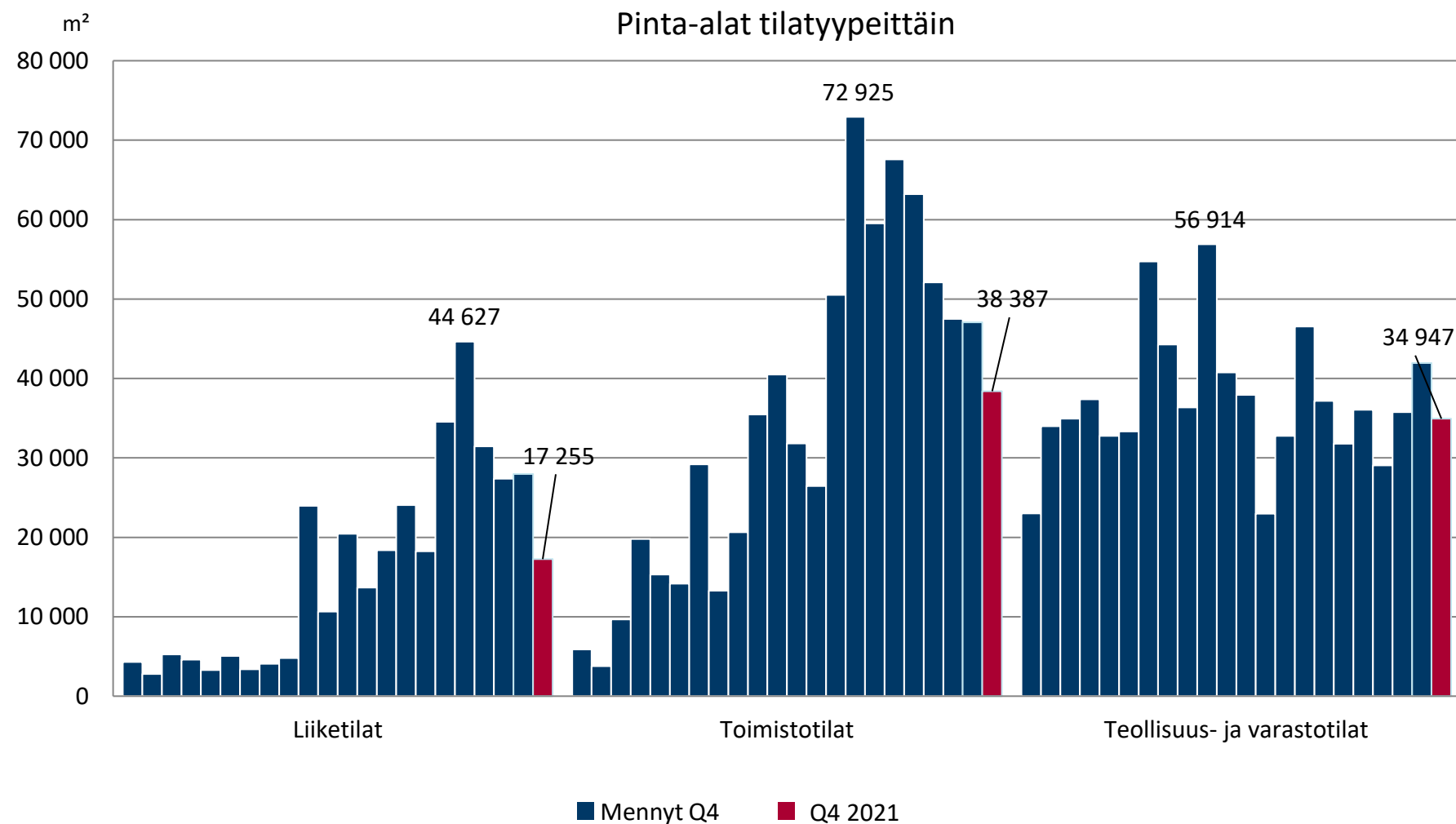
Catella –
toimitilamarkkinat
Oulu, Q4 2021



Vajaakäyttöasteet Oulussa ajalla Q2 1997 – Q4 2021 tilatyypeittäin

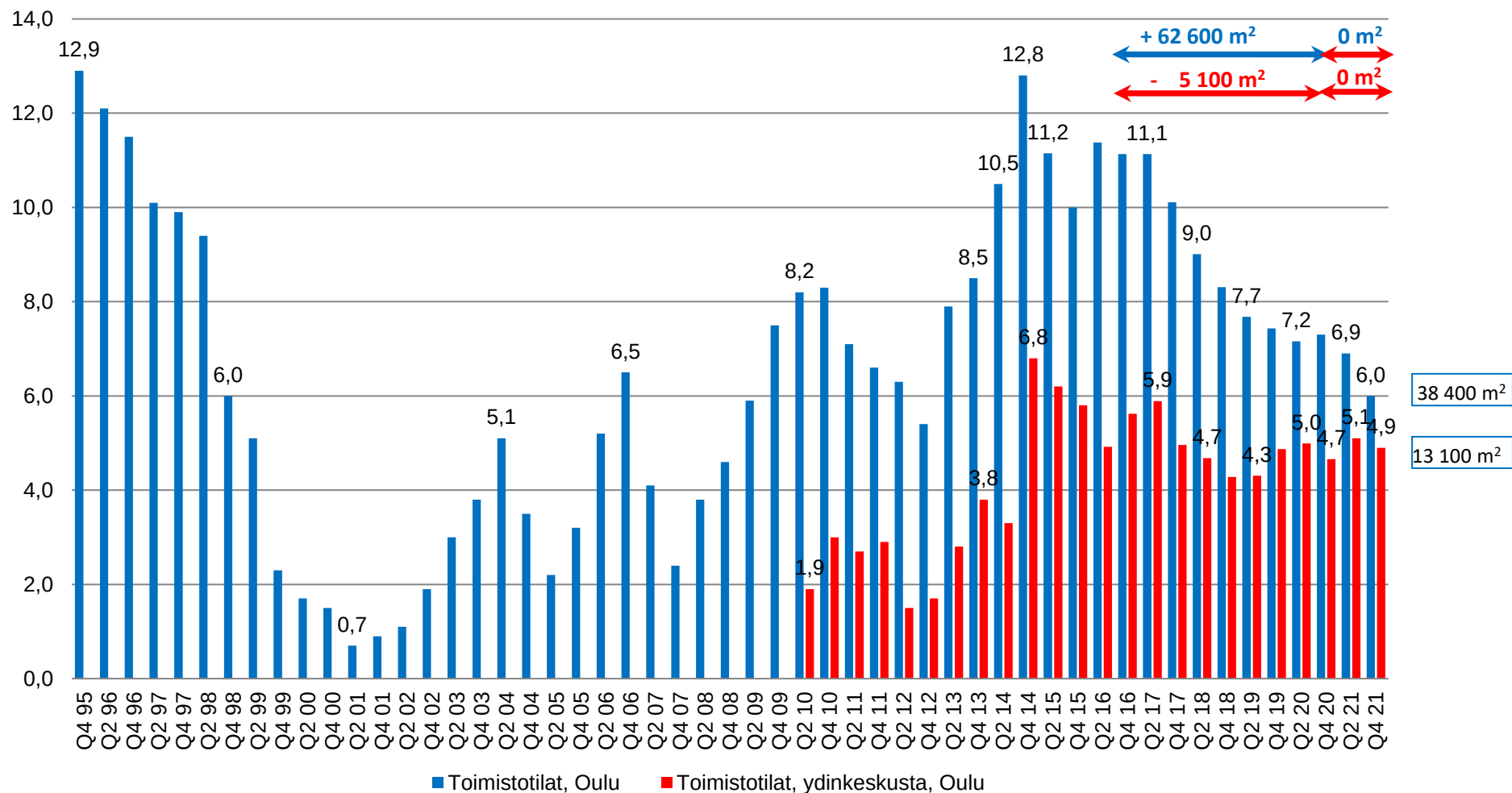


Vapaiden tilojen määrä Oulussa tilatyypeittäin Q4 2000 – Q4 2021

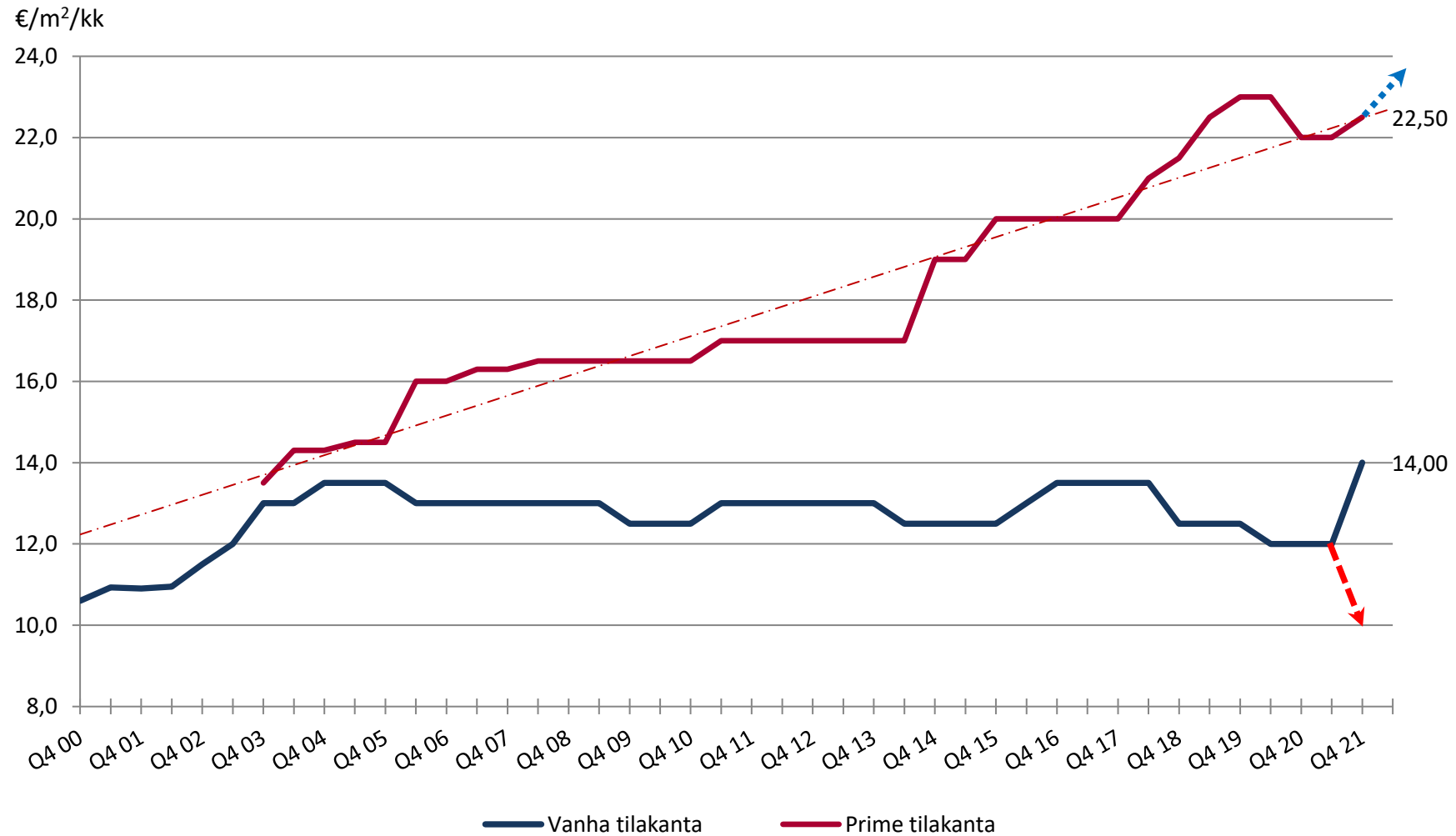


Lähde: Catella Property

Toimistotilojen vajaakäyttöaste Oulussa ajalla Q4 1995 – Q4 2021

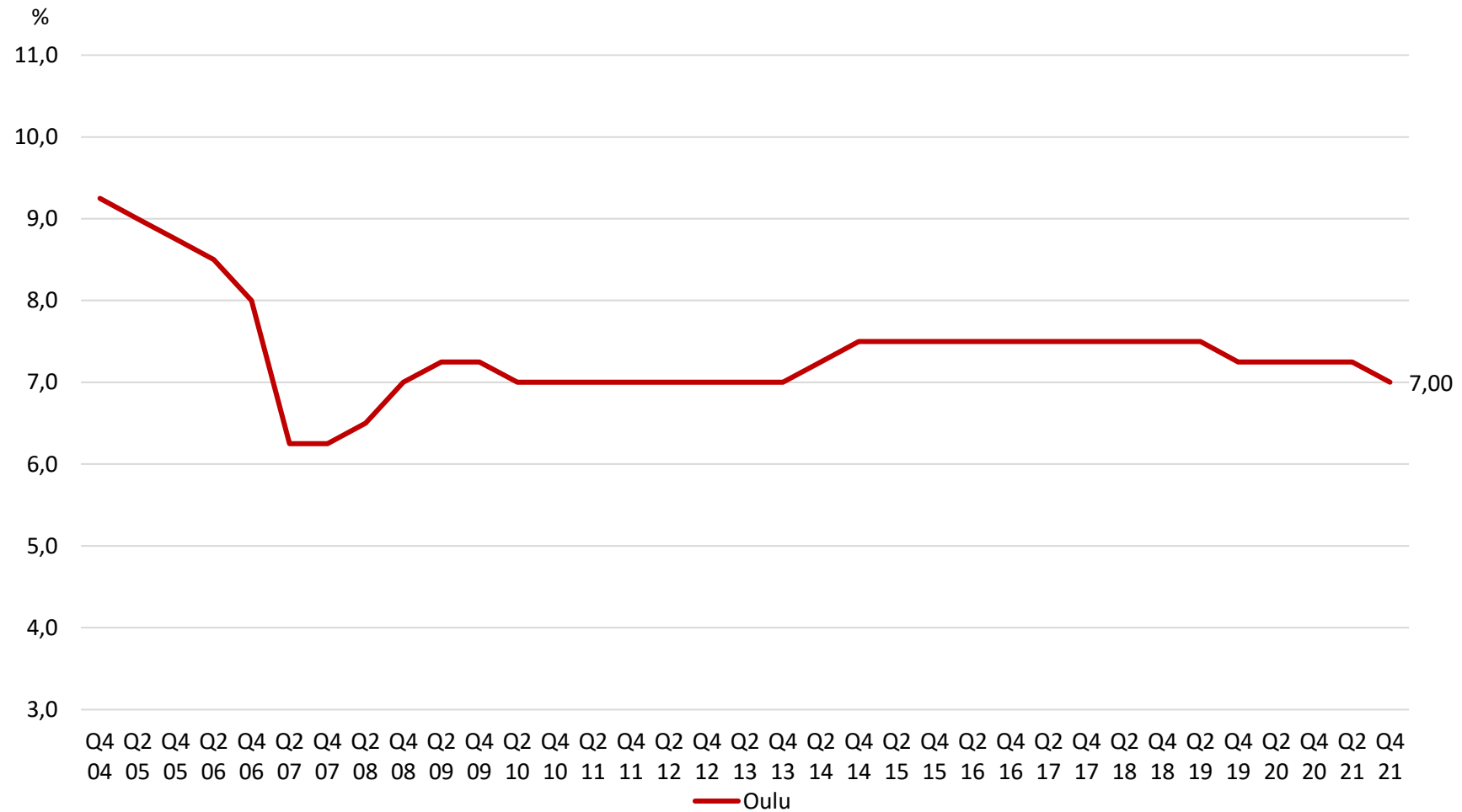


Toimistotilojen bruttovuokrataso Oulun ydinkeskustassa

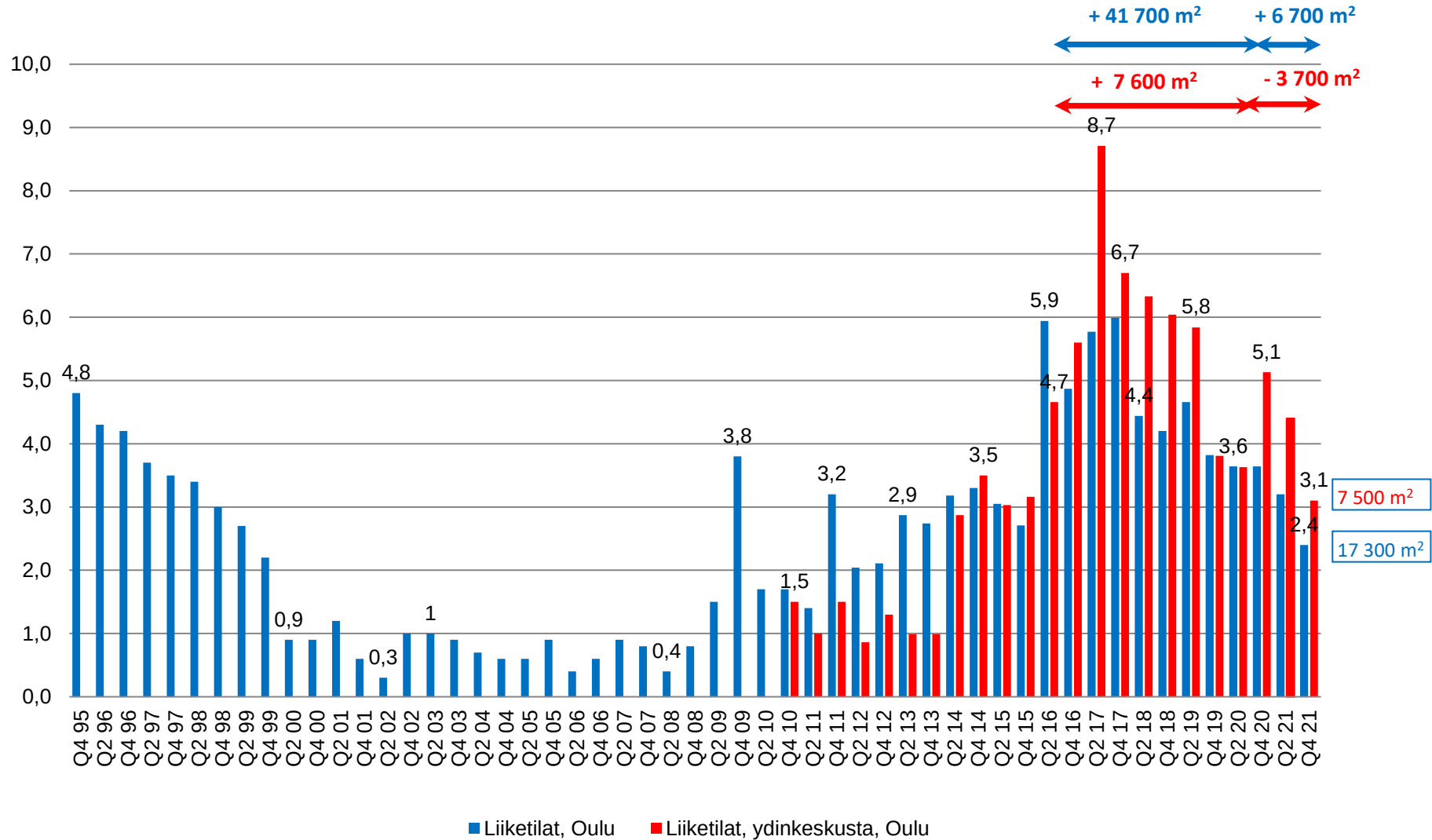


Lähde: Catella Property

Prime-toimistotuottovaatimus Oulussa Q4 2004 – Q4 2021

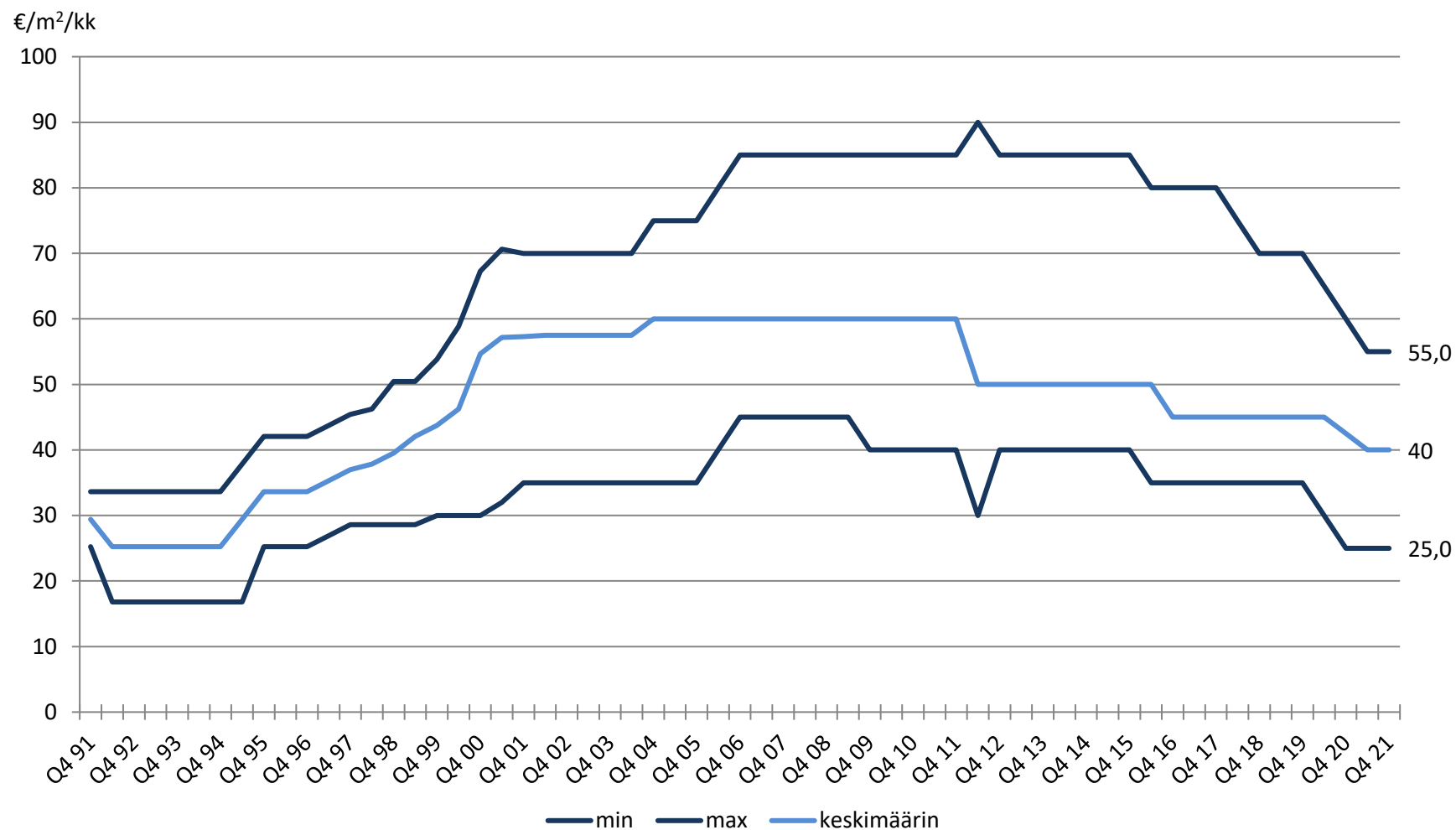


Liiketilöjen vajaakäyttöaste Oulussa ajalla Q4 1995 – Q4 2021



Lähde: Catella Property

Liiketilöjen bruttovuokrataso Oulun ydinkeskustassa Q4 1991 - Q4 2021



Yhteenveto Oulun toimitilamarkkinan nykytilanteesta

- Liiketilat ovat suhteellisen hyvin käytössä (keskustassa muutama suurehko tila vapaana)
 - > Myymälätyyppinen liiketilakysyntä ydinkeskustaan on vähäistä!
 - > PoP-Up kysyntää erityisesti sesonkien aikaan
 - > Keskustan ulkopuolella useita BigBox-tyyppisiä hankkeita käynnissä!
- Nykyaikaisten toimistotilojen vuokrauskysyntä ylittää jatkuvasti tarjonnan
 - > Vuokratasot nousussa, hyvä kysyntä / niukka tarjonta
 - > Vanhat tilat eivät kelpaa, rakennuksia puretaan ja korvataan asuinkerrostaloilla
 - > Selkeä tarve ja kysyntä uusille toimistorakennuksille!
- Pysäköintipaikoista etätyösuosituksen päätyttyä taas niukkuutta
 - > Pysäköintipaikkoja tarvitaan lisää, kuukausipaikkoja ei tarjolla
- Elävä ydinkeskusta
 - ❖ Asuntojen lisäksi työpaikkoja ja palveluita keskustaan

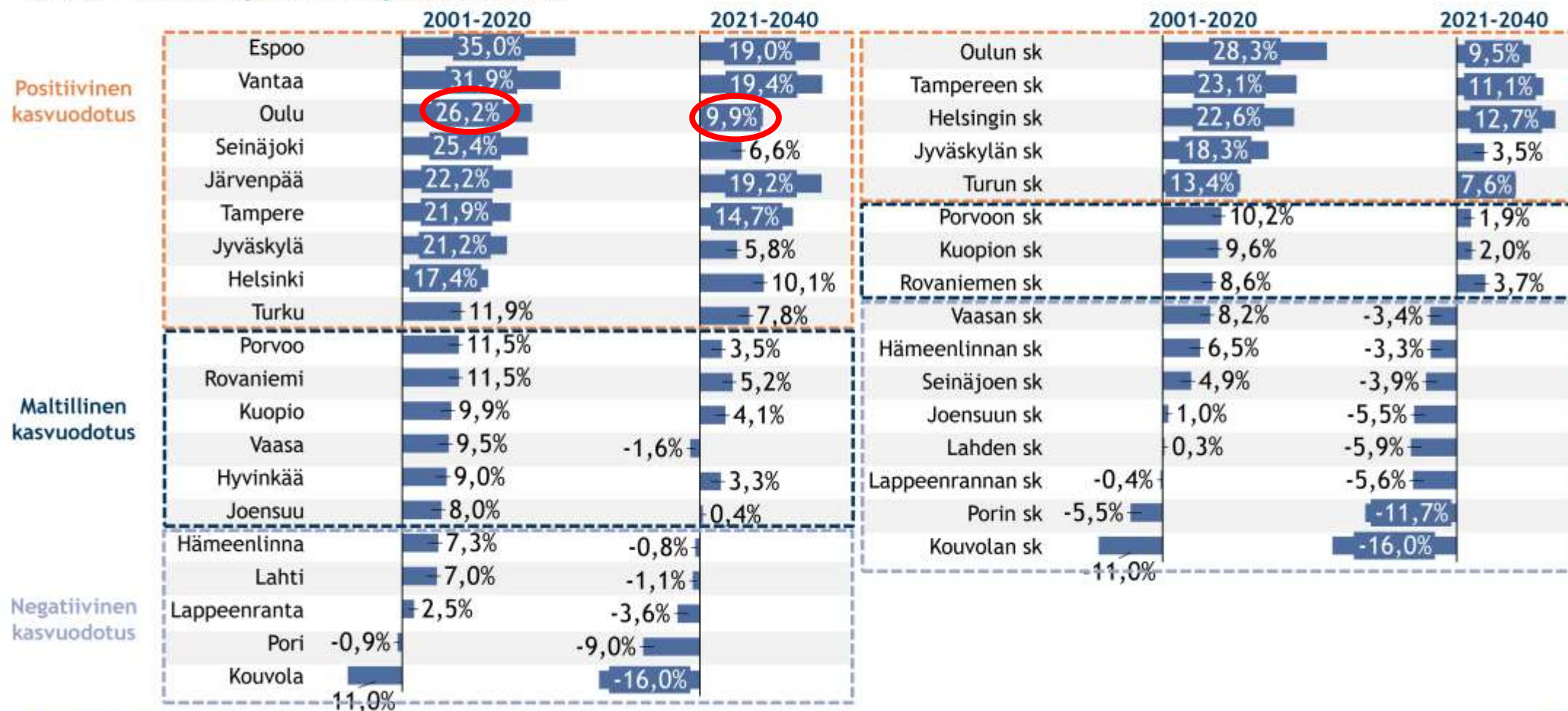


Kiinteistömarkkinat asumisen näkökulmasta

Raimo Hätälä
Oulun Sivakka Oy
toimitusjohtaja, DI, eMBA

Ennusteen mukaan väestö kasvaa nopeiten pääkaupunkiseudulla sekä Oulussa ja pienenee Porissa ja Kouvolassa

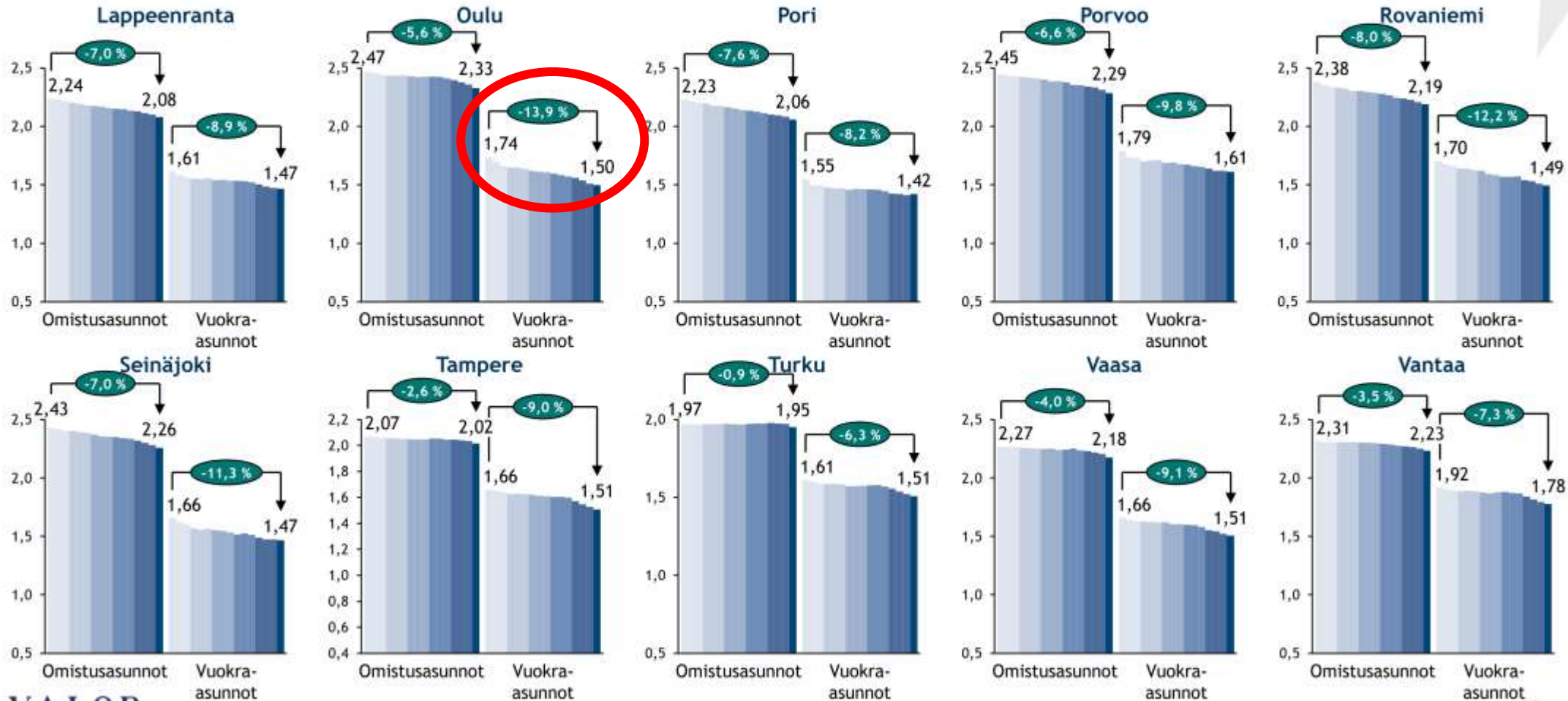
Kuva 5. Väestönkehitys kunnittain ja seutukunnittain



Asuntokuntien koko pienenee kaikilla alueilla - vuokra-asunnoissa asuntokuntien koon pieneneminen on nopeinta Oulussa, Joensuussa ja Jyväskylässä (2/2)

Prosentit kuvaavat kokonaismuutosta 2005-2020

Kuva 27. Asuntokuntien keskimääräisen koon muutos kunnittain 2005-2020



VALOR

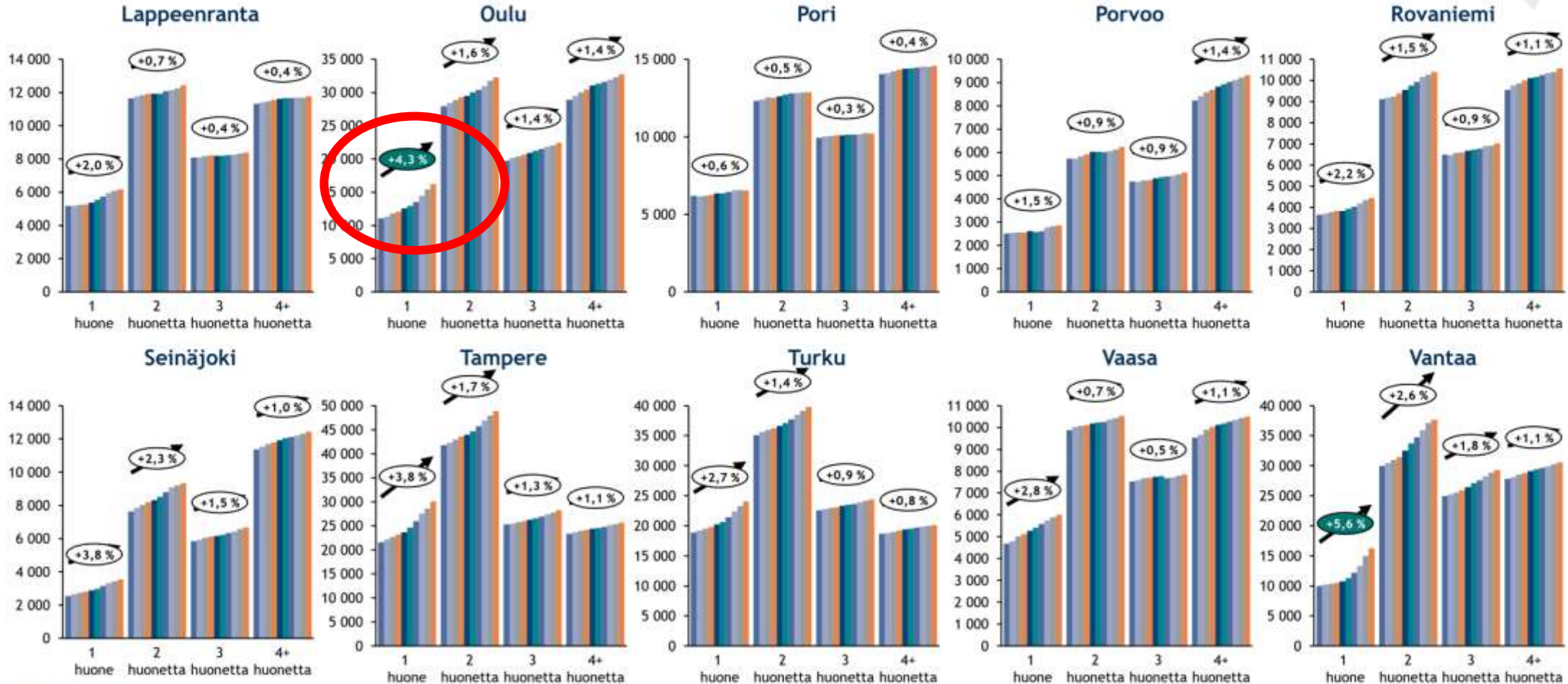
Lähteet: Tilastokeskus, VALOR-analyysi

Vai olisiko kyseessä tarjonta?

Yksiöiden kysyntä voimakkaimmassa kasvussa - nopeinta kasvu on Vantaalla, Järvenpäässä, Espoossa, Jyväskylässä ja Oulussa (2/2)

Kuva 25. Asuntokunnat huoneiden lukumäärän mukaan kunnittain 2011-2020

Prosentit kuvaavat keskimääräistä vuosimuutosta



Aloitettut asuntorakennushankkeet suurimmissa kaupungeissa

asunnot, kpl

Helsinki

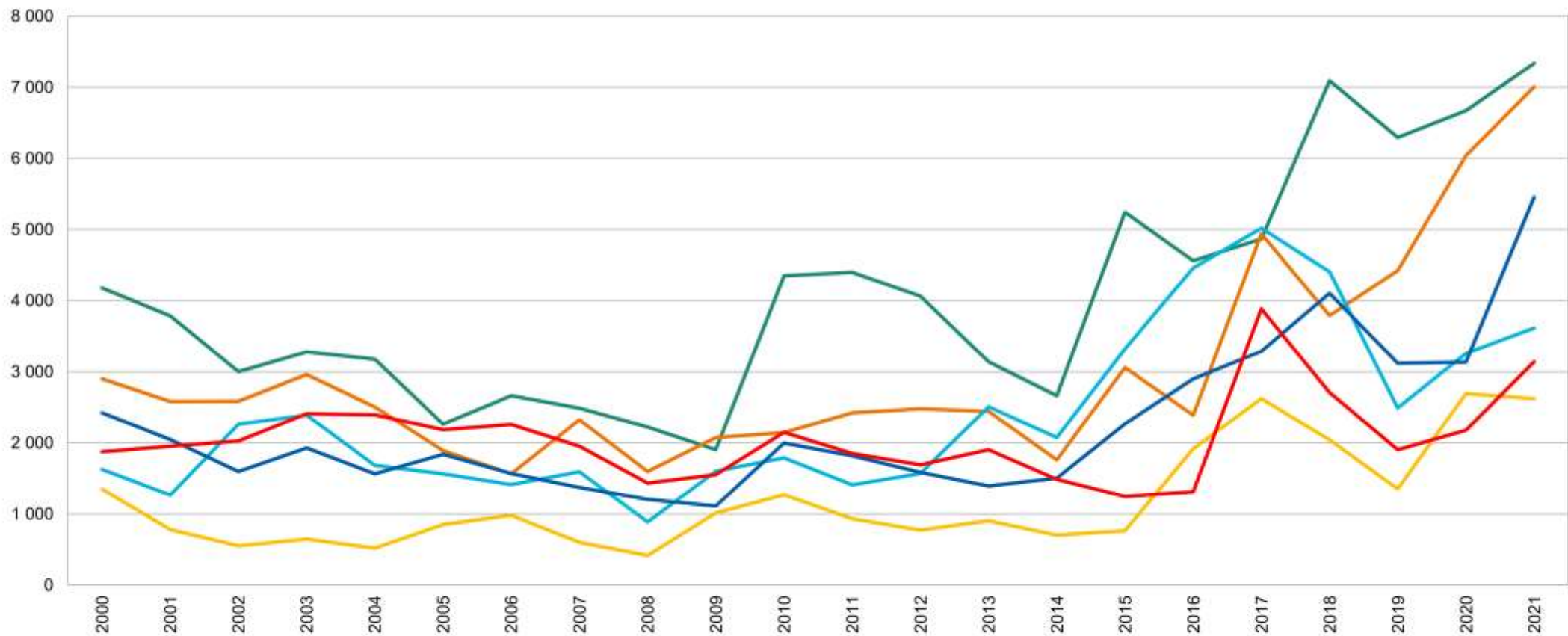
Espoo

Vantaa

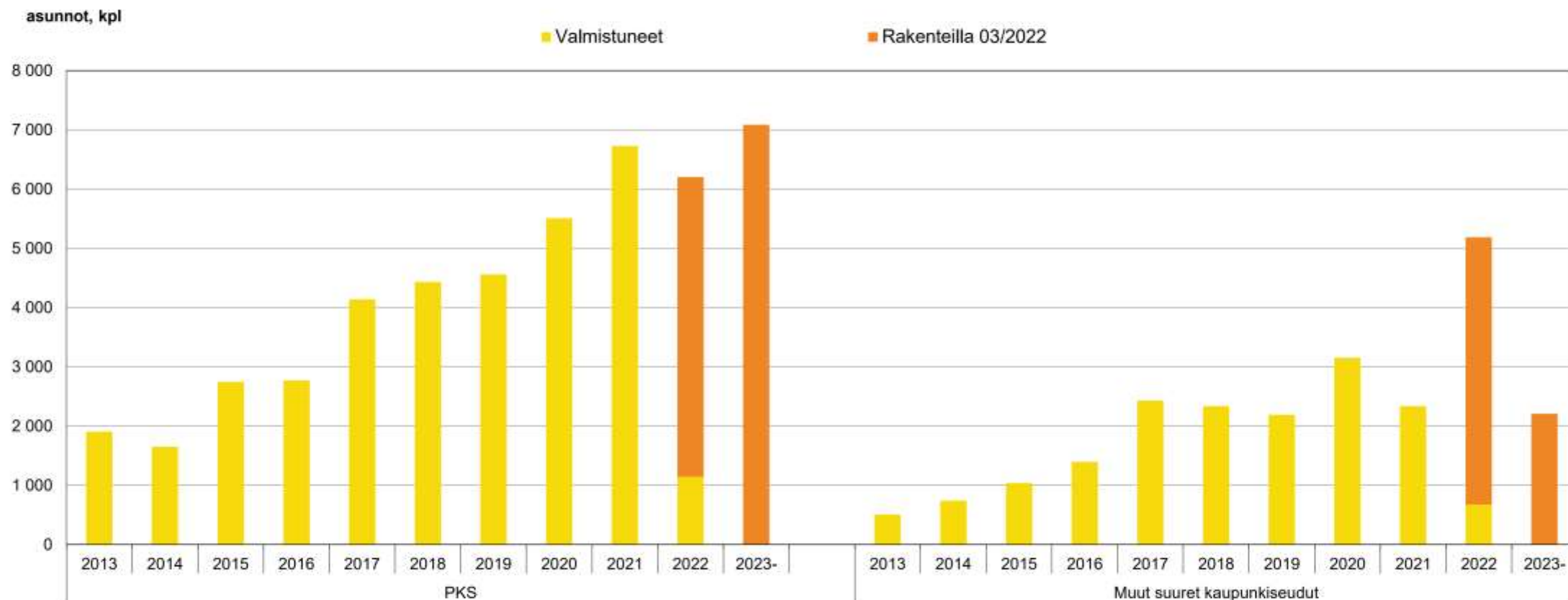
Tampere

Turku

Oulu

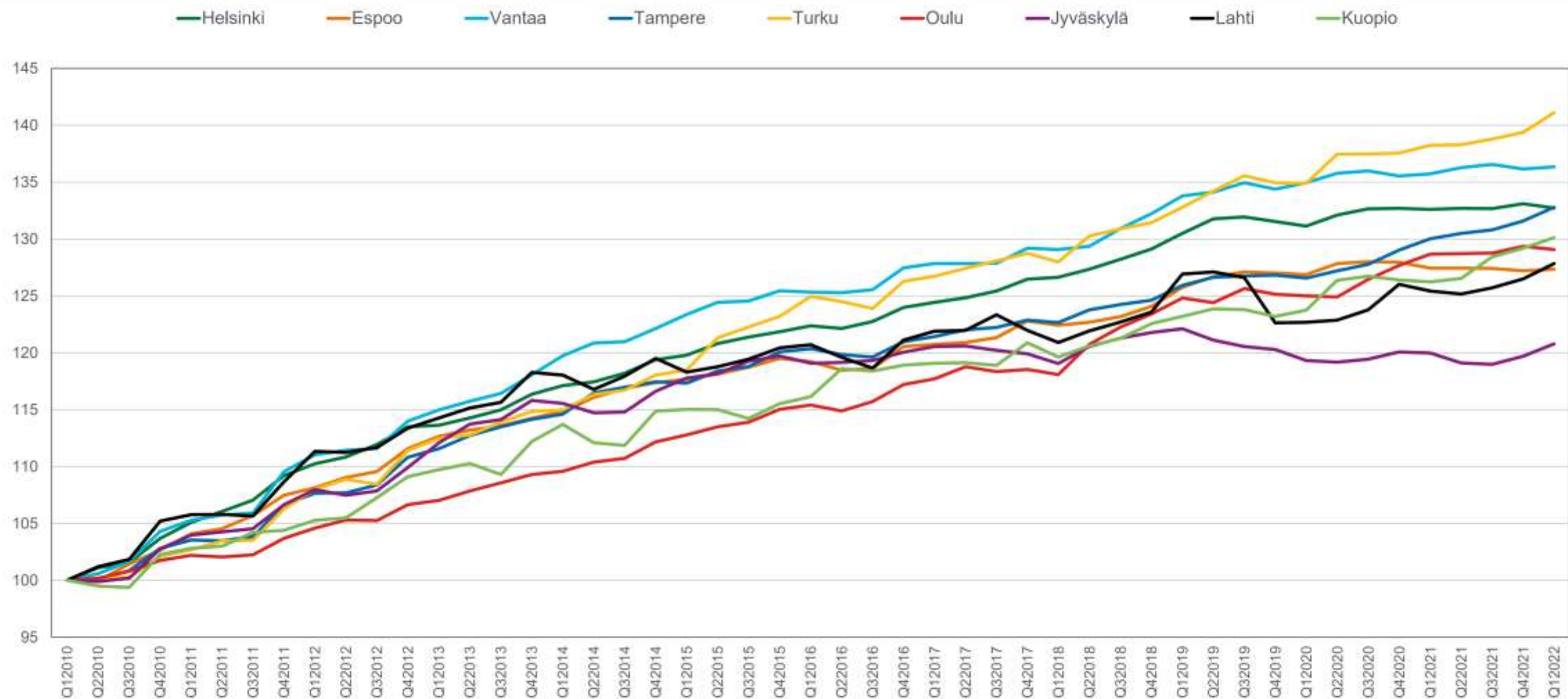


Valmistuneet ja rakenteilla olevat vuokra-asuntohankkeet



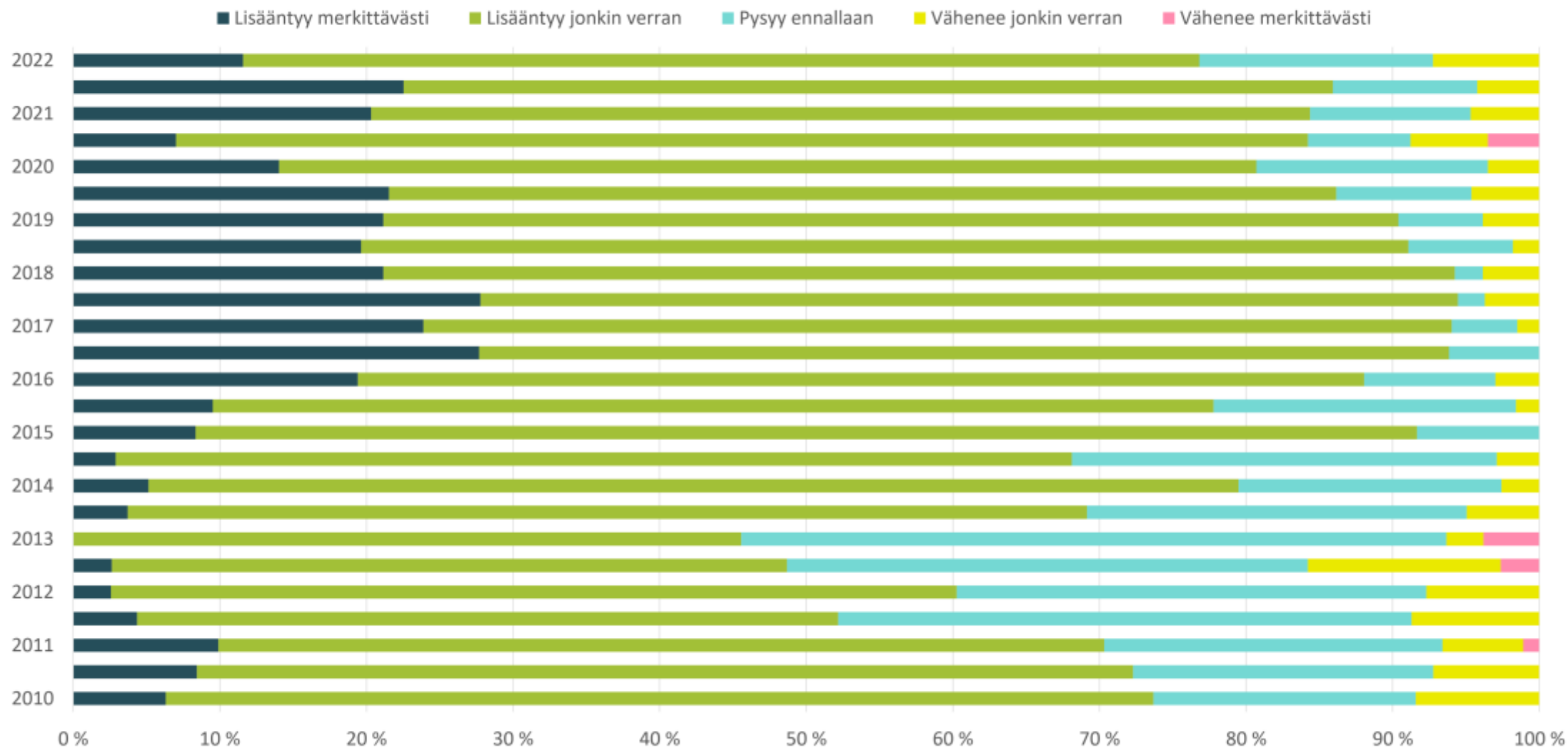
Muut suuret kaupunkiseudut: Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Lahden ja Kuopion seudut

KTI Asuntovuokraindeksit kaupungeittain



Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys

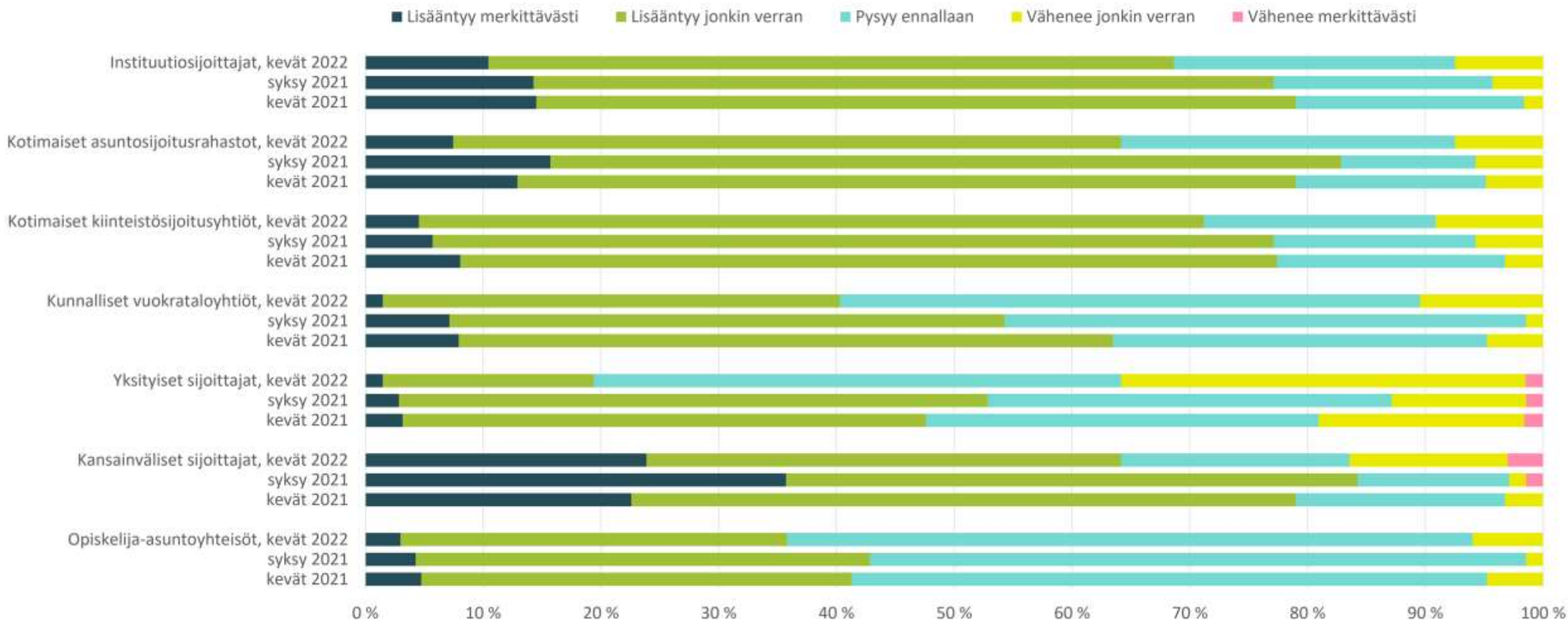
RAKLI



Lähde: RAKLI:n vuokra-asuntobarometri, kevät 2022

Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys ryhmittäin

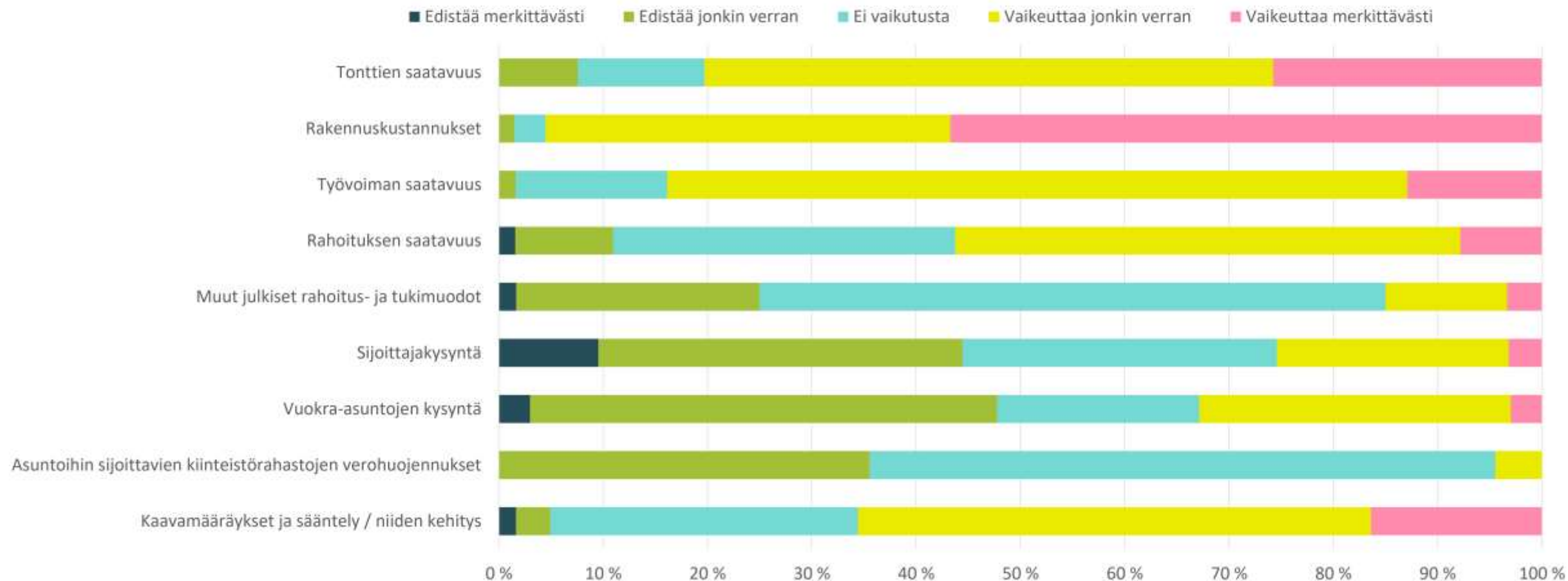
RAKLI



Lähde: RAKLI:n vuokra-asuntobarometri, kevät 2022

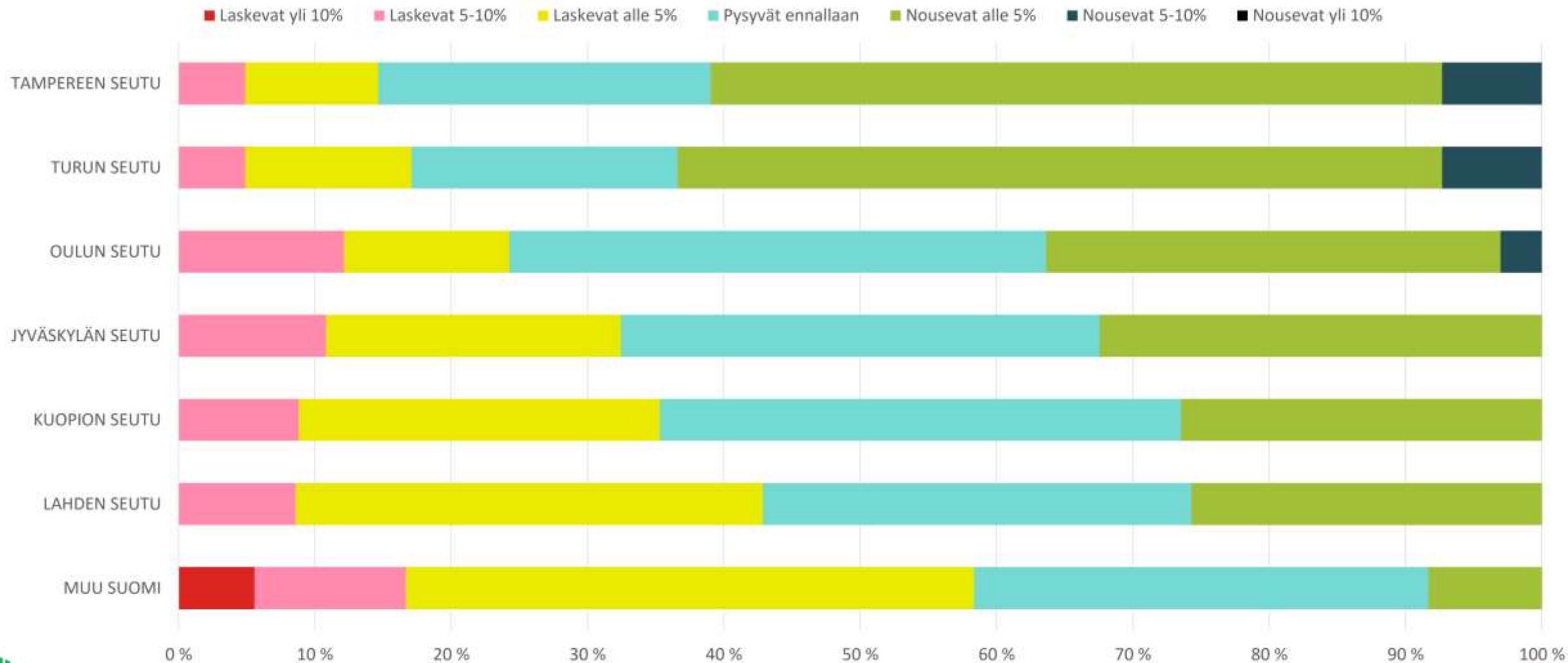
Vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä

RAKLI



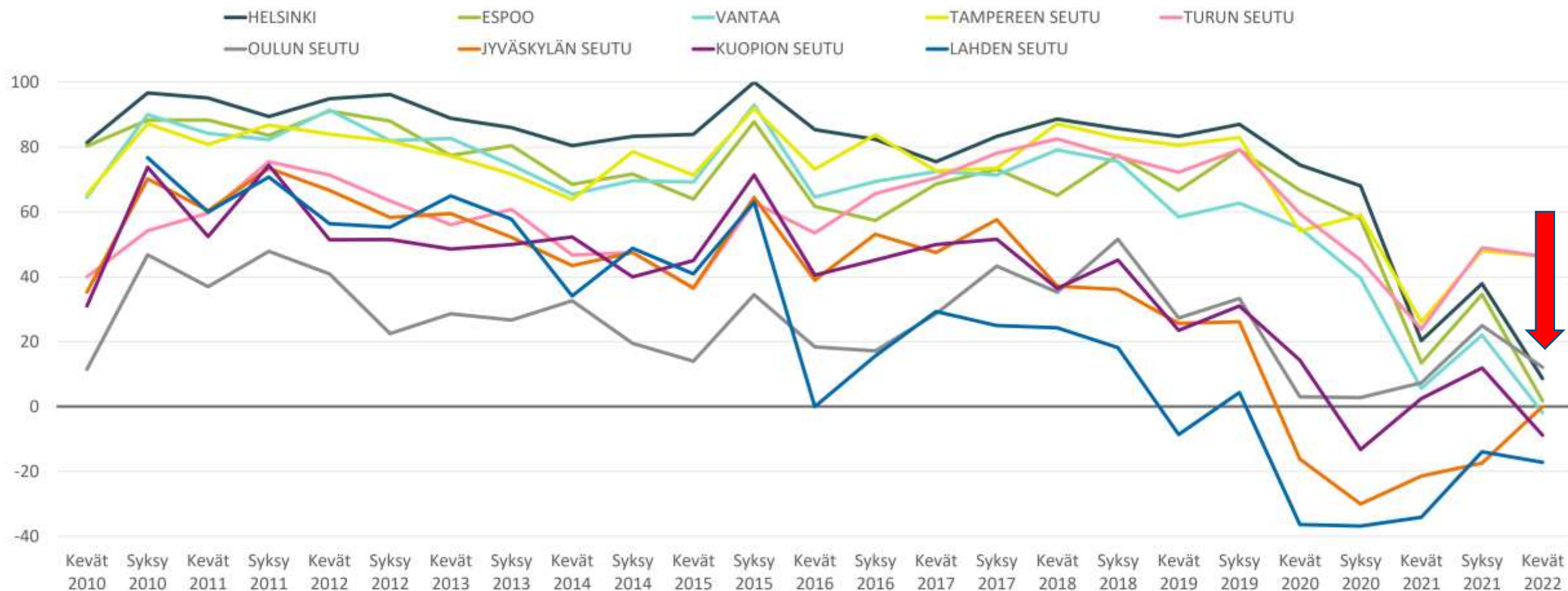
Lähde: RAKLI:n vuokra-asuntobarometri, kevät 2022

Pienten asuntojen vuokrat kasvukeskuksissa **RAKLI**



Lähde: RAKLI:n vuokra-asuntobarometri, kevät 2022

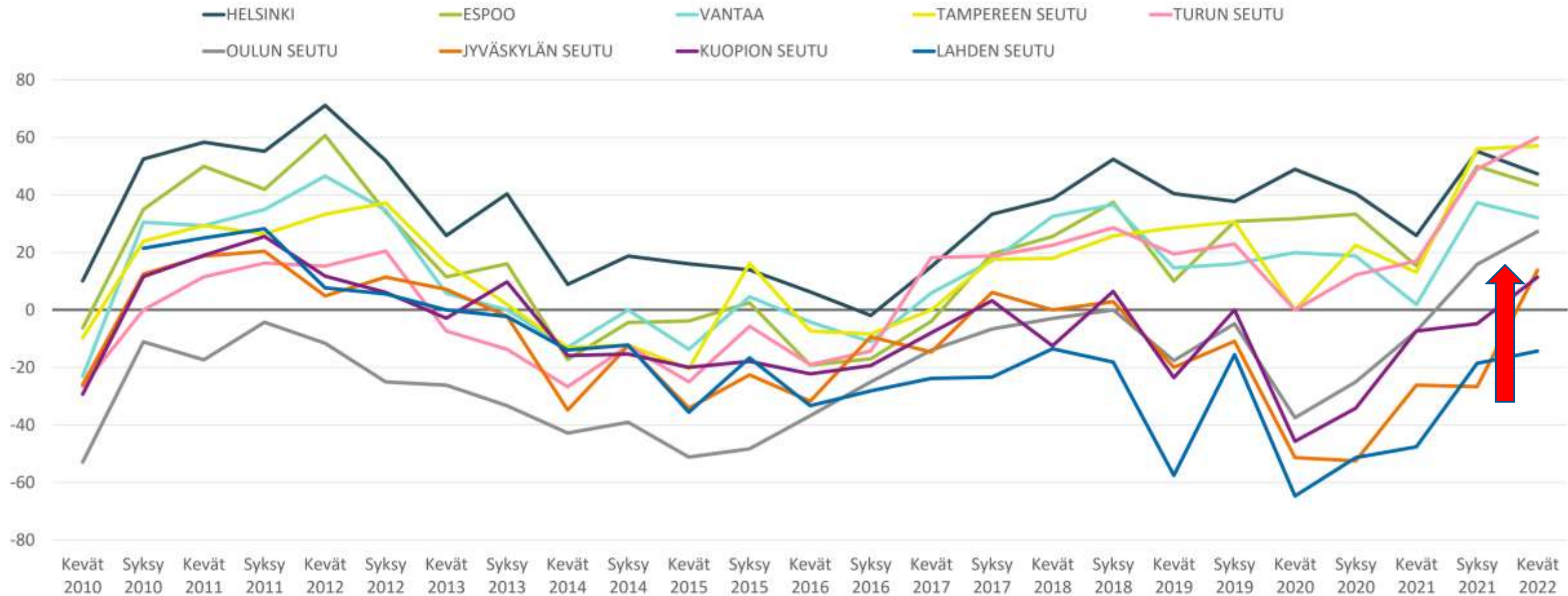
Pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys **RAKLI**



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

Lähde: RAKLI:n vuokra-asuntobarometri, kevät 2022

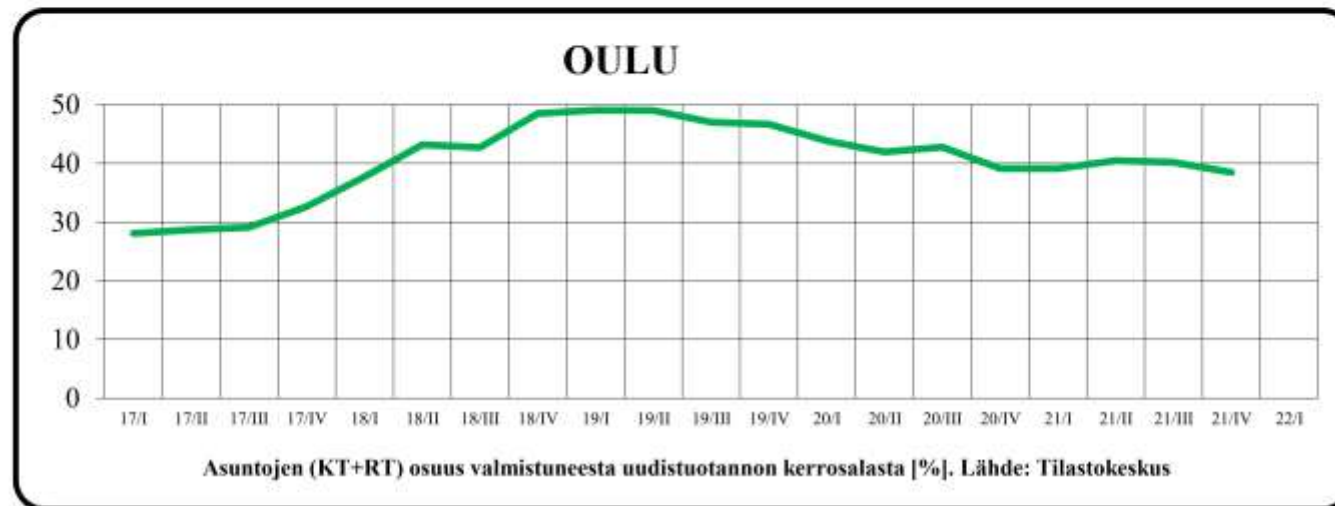
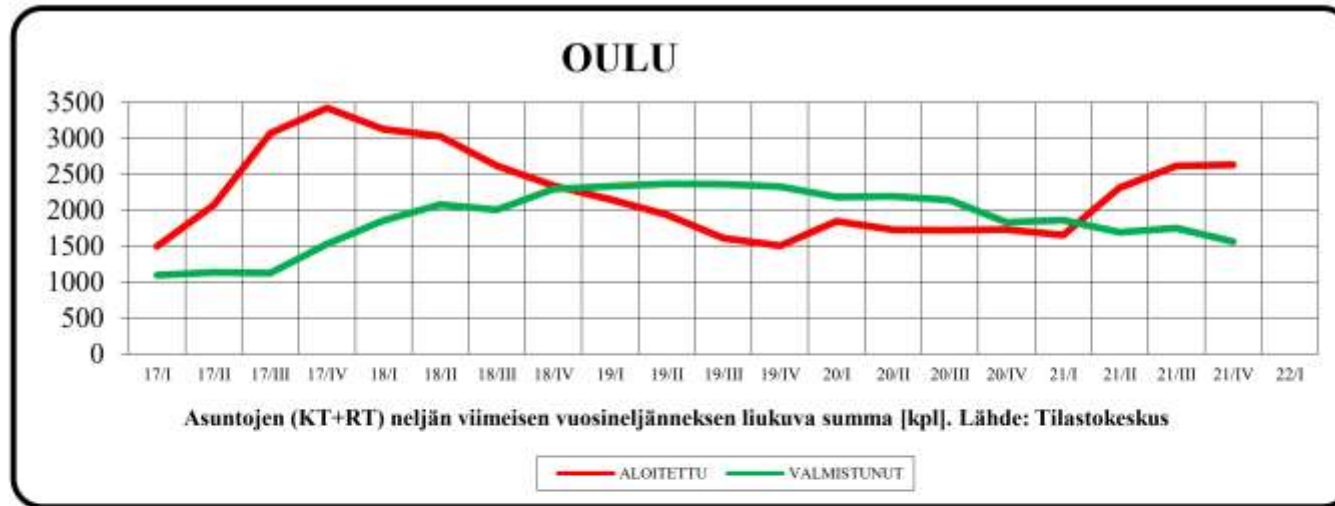
Suurten asuntojen vuokrien odotettu kehitys **RAKLI**



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, kevät 2022

Uusien asuntojen tuotanto on hyvällä tasolla

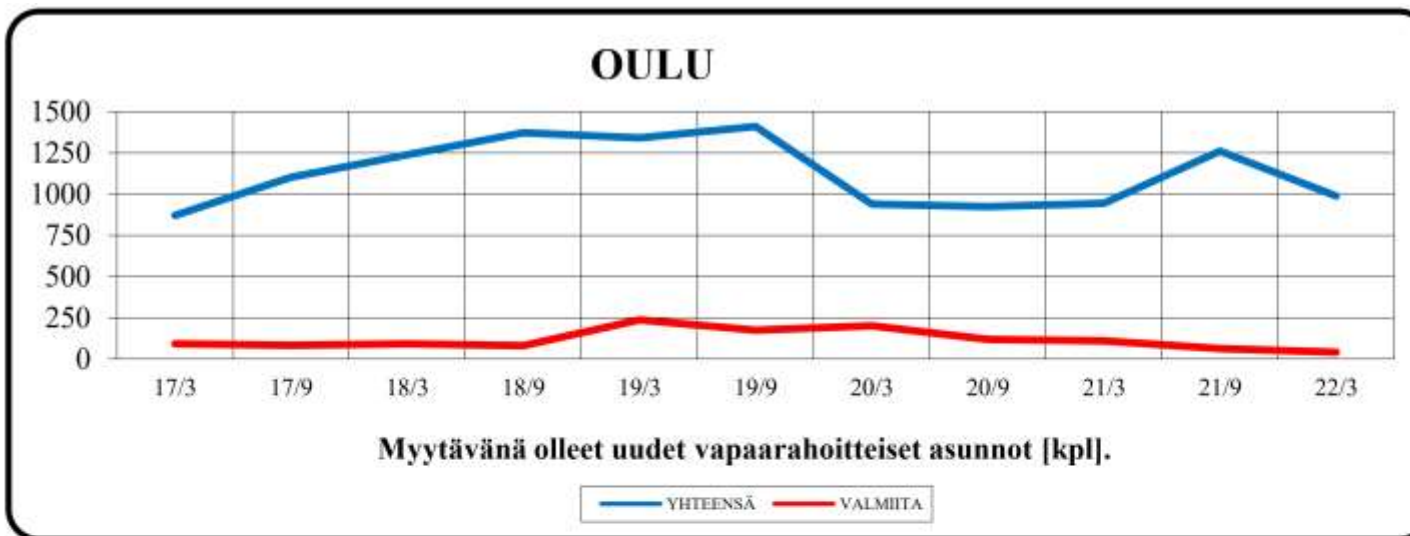


Kaupungin MATO:n tavoite

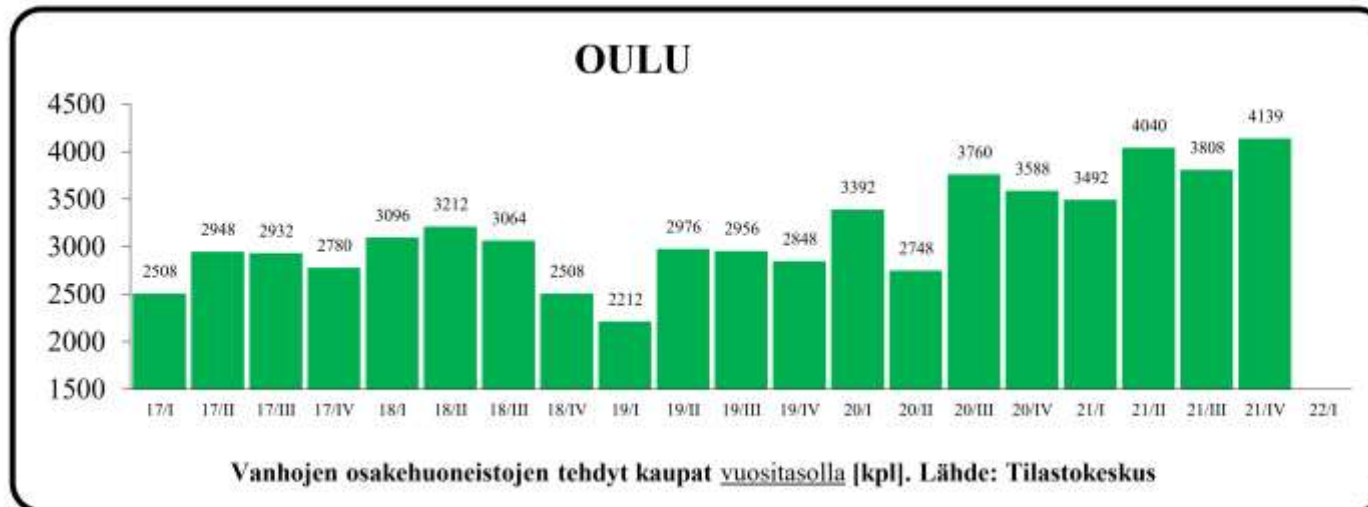
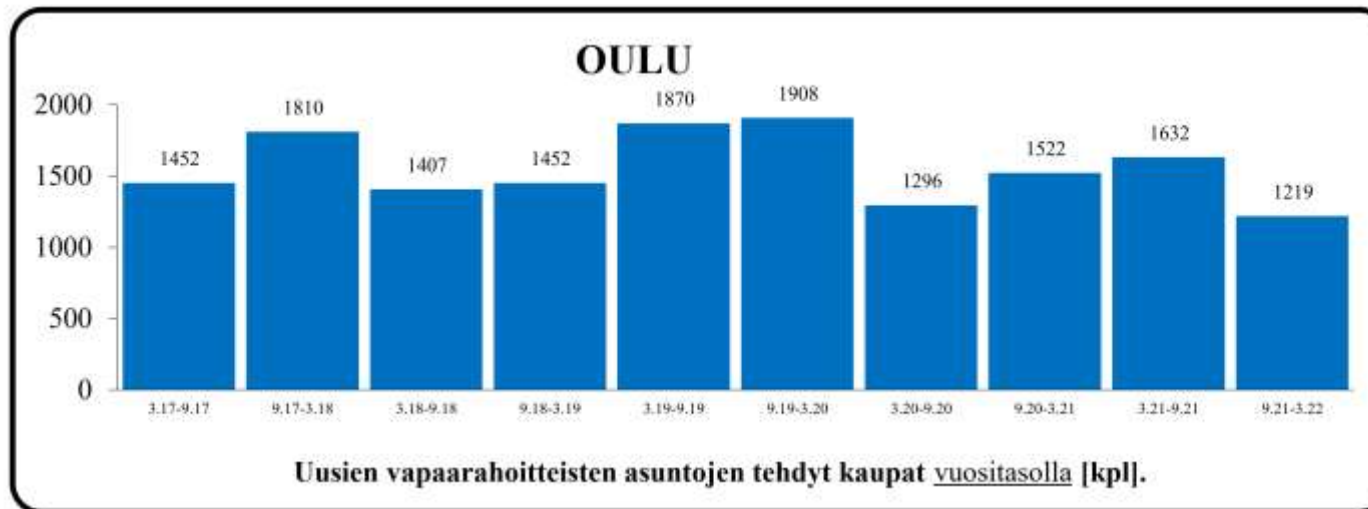
	valmistuvat asunnot/vuosi
Kerrostaloasunnot	1300
Rivitaloasunnot	250
Omakotitaloasunnot	350
Yhteensä	1900

Taulukko 2. Valmistuvien asuntojen tuotantotavoite vuotta kohti ajanjaksolla 2022 – 2026

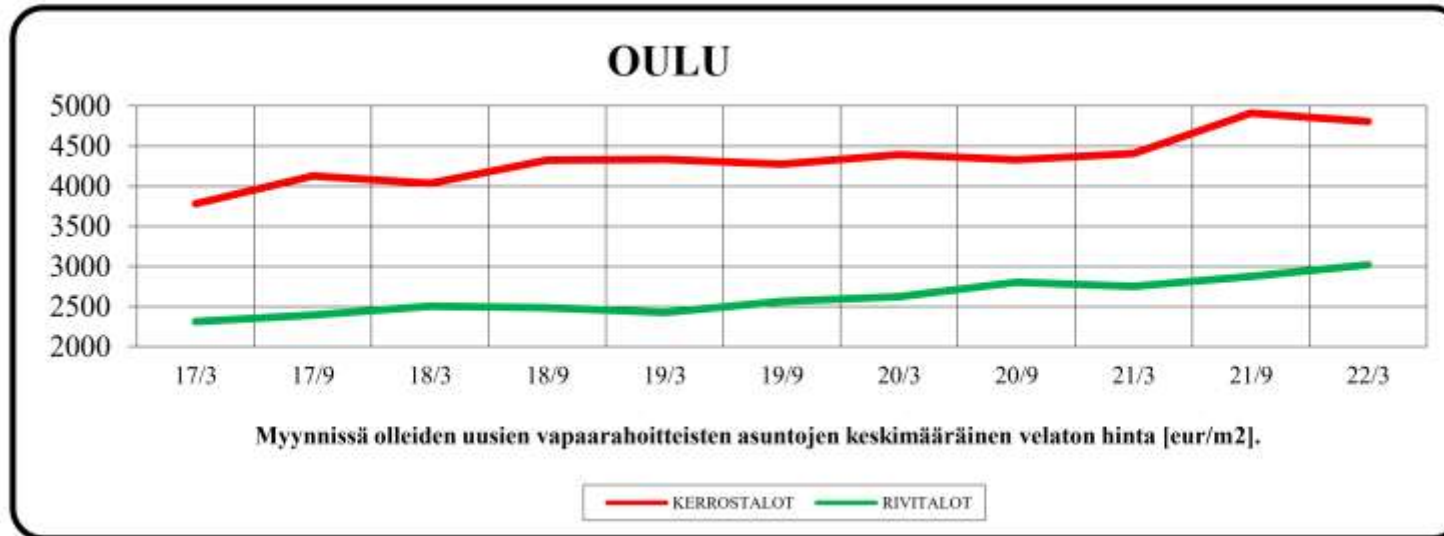
Uusien valmiiden asuntojen määrä on alhainen



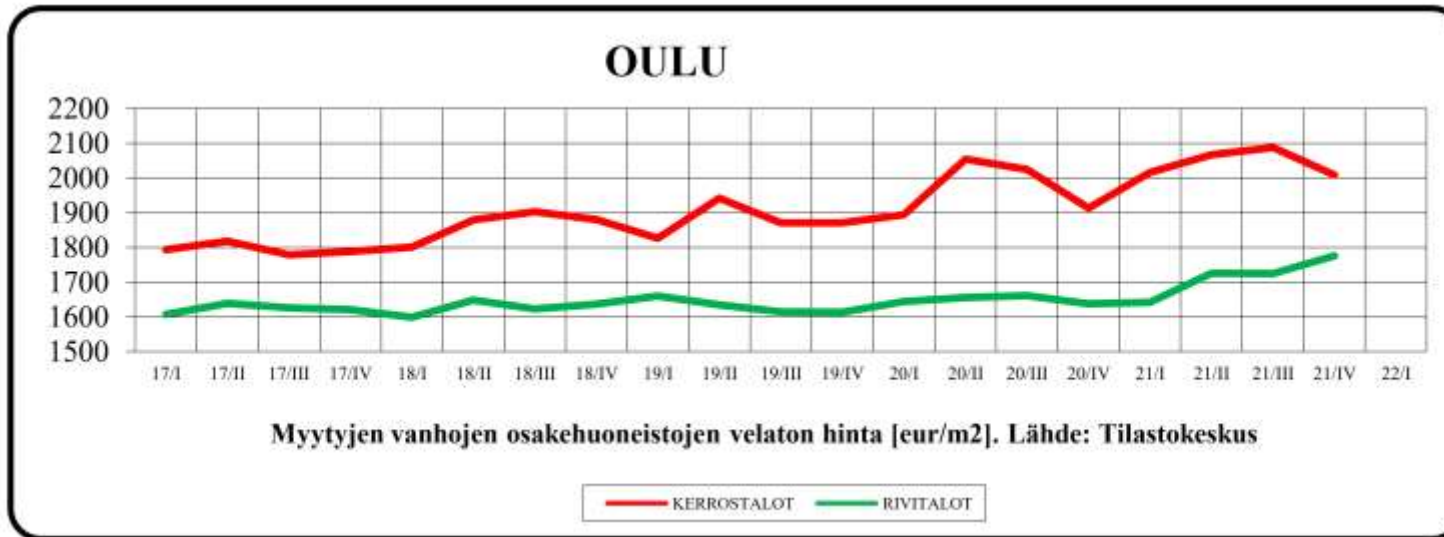
Asuntokauppa jatkuu vilkkaana



Uusien asuntojen hinnat ovat nousseet



Rivitalojen kysyntä on vahvaa sekä uudistuotannossa, että käytetyissä asunnoissa.



Vuokraoven ja Sivakan vapaat vuokra-asunnot 2017-2022

