

## Hämeenlinnan toimitilamarkkinakatsaus Tiivistelmä

---

Realia Management Oy  
Maaliskuu 2019

Juha Kirvesmies



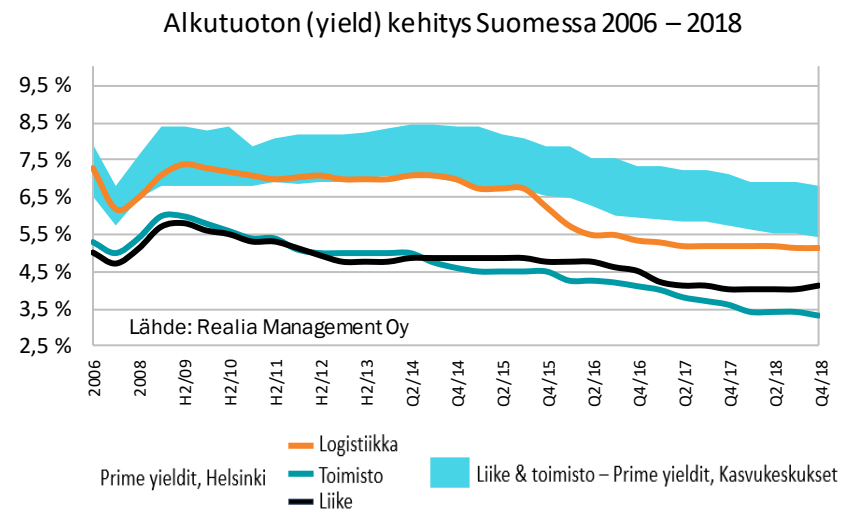
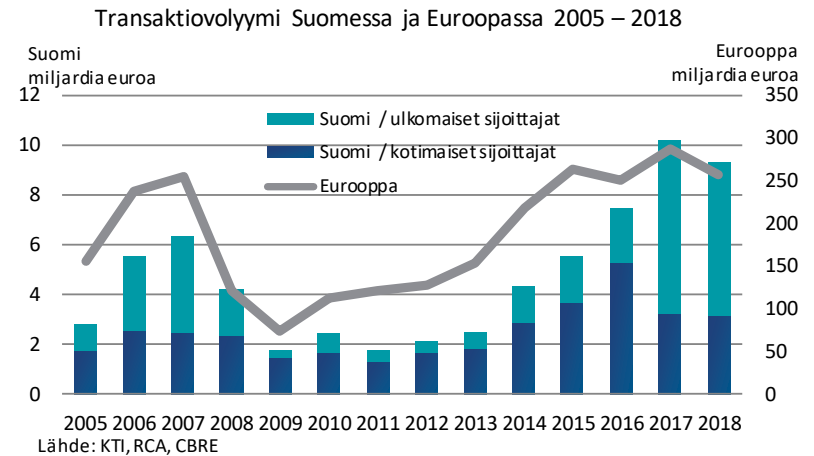
# Toimitilamarkkinat Suomessa

## Kiinteistökaupan volyymi ja jakautuminen

- Vuonna 2018 kiinteistösijoitukset ylsivät 9,3 mrd. euroon, mikä oli historian toiseksi suurin lukema jäaden noin 9 % vuoden 2017 ennätyksestä (10,2 mrd. €). Ulkomaiset sijoittajat ovat tulleet toden teolla Suomen kiinteistömarkkinoille ja heidän osuutensa oli vuonna 2018 peräti 66 % (6,10 mrd. €).
- Toimisto- ja liikekiinteistöt ovat olleet 2010-luvun suosituimmat kiinteistötyypit, mutta markkinoilla on alettu enenevässä määrin osoittaa kiinnostusta myös vaihtoehtoisii kohteisiin. Kaupungistuminen ja ikääntyminen lisäävät asuntoportfolioiden, opiskelija-asuntojen ja hoiva-alan kiinteistöjen suosiota.
- Kiinteistösijoituskysynnän odotetaan jatkuvan vilkkaana myös vuonna 2019. Sijoituskysynnän ennustetaan kohdistuvan erityisesti toimistoihin ja logistiikkakiinteistöihin.

## Tuottovaatimusten kehittyminen

- Vahvana jatkunut sijoituskysyntä on painanut prime-kohteiden tuottovaatimuksia yhä alemmas Suomessakin. Parhaiden toimistojen tuottovaatimukset laskivat vuoden 2018 aikana ennätysellisen alhaisiksi, noin 3,40-3,70 %:iin. Kotimaan kiinteistömarkkinoilla pohjanoteeraus näyttää kuitenkin olevan ohitettu ja tuottovaateissa ennakoidaan hienoista nousua.
- Suurten kasvukeskusten pitkään vakaina pysyneet liike- ja toimistokiinteistöjen prime-tuottovaatimukset ovat myös laskeneet noin 6 %:n tuntumaan.
- Logistiikkakiinteistöjen prime-yieldit laskivat Suomessa vuonna 2017 tasoon 5,2-5,5 % ja ovat pysyneet lähes ennallaan vuonna 2018.



# Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

## Yleistä

- Hämeenlinnan toimitilamarkkina on ollut viimeisen vuoden ajan melko rauhallinen. Suuria, yli miljoonan euron kauppvoja tehtiin Hämeenlinnassa vuonna 2018 vain muutamia ja uusia suuria hankkeita on valmistunut niukasti. Suunnitteilla on kuitenkin lukuisia hankkeita, joista osa on jo rakenteilla.
- Sijoittajaostajia on edelleen liikkeellä, mutta kiinnostus edellyttää teknisesti ja toiminnallisesti laadukkaita tiloja sekä pitkää vuokrasopimusta varman vuokralaisen kanssa.

## Kysyntä – tarjonta

- Toimitilojen kysyntä on kaikissa tilatyypeissä valtaosin vuokrauskysyntää ja kohdistuu lähinnä pieniin tiloihin. Tarjontaa tällaisista tiloista on melko vähän; tarjolla olevat tilat ovat lähinnä suuria ja parhaiden liikepaikkojen ulkopuolella.

## Liiketilat

- Vuokralaisten siirtyminen ensin Tiiriöön ja sittemmin Kauppa-keskus Goodmaniin on näivettänyt Hämeenlinnan ydinkeskustaa. Nyt kävelykadun varrelle, vanhaan kaupalliseen ydinkeskustaan, on suunnitteilla uutta asuin- ja liikerakentamista. Ydinkeskustan vireyden palauttamisen kannalta tärkeää on saada keskustan keskitetty pysäköinti toteutumaan.
- Liiketilojen markkinavuokrat (brutto, ALV 0) ovat keskustan parhaalla hyvin pienellä alueella pienissä liiketiloissa 15-25 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämän alueen ulkopuolella markkinavuokrat ovat parhaimmillaan 10-15 €/m<sup>2</sup>/kk.
- Laitakaupungilla liiketilojen markkinavuokrat ovat toimistojen vuokrien tasoa eli 7-12 €/m<sup>2</sup>/kk. Tiiriössä tilat ovat kooltaan pääosin varsin suuria ja vuokrat ovat 10-20 €/m<sup>2</sup>/kk – painottuen etupäässä haarukan alaosaan.

## Toimistot

- Toimistotiloja on tarjolla runsaasti, mutta ne eivät useinkaan vastaa uusiin, moderneihin tiloihin kohdistuvaa tilan tarvetta. Lähinnä pieniä toimistoja kysytään vuokrattavaksi suurten toimistojen kysynnän ollessa vähäisempää. Ostokysyntää toimistoista on harvemmin.
- Toimistojen markkinavuokrat (brutto, ALV 0) Hämeenlinnan keskustassa ovat pääasiassa välillä 9-12 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusissa rakennuksissa vuokrat voivat olla selvästi korkeampia (tasossa 15-20 €/m<sup>2</sup>/kk), mutta uudet toimistot ovatkin laadultaan ja myös tilatehokkuudeltaan selvästi vanhoja toimistoja parempia.
- Toimistojen markkinahinnat vaihtelevat hyvin suuresti sijainnista, kunnosta sekä tilan koosta riippuen välillä 500-1.500 €/m<sup>2</sup>.

## Teollisuus- ja varastotilat

- Teollisuus- ja varastotiloista on viime aikoina ollut aiempaa enemmän vuokratyöntöä, ja myös aiempaa suurempia tiloja on etsitty. Lähinnä vanhoissa teollisuus- ja varastokiinteistöissä tarjolla olevat tilat eivät yleensä ole riittävän hyviä nykyaikaisia ja moderneja tiloja etsiville tahoille.
- Moreenin alueen rakentuminen on jatkunut ja kehittänyt tällä hetkellä vauhdilla. Suositun Rastikankaan teollisuusalue Janakkalassa on myös täyttymässä, ja Hämeenlinnan kaupunki ja Janakkalan kunta suunnittelevat alueiden yhteen rakentamista.
- Teollisuustilojen markkinavuokrat (bruttovuokra, ALV 0) ovat pääasiassa välillä 4,00-6,00 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusissa varta vasten tiettyyn tarkoitukseen rakennetuissa tiloissa vuokrat ovat korkeampia, koska vuokrataso tulee rakennuskustannuksista.
- Teollisuus- ja varastokiinteistöjen markkinahinnat vaihtelevat suuresti mm. rakennuksen iästä ja kunnosta sekä myös kiinteistön sijainnista riippuen etupäässä haarukassa 200-500 €/m<sup>2</sup>. Uudisrakennusten hinnat ovat tasossa 700-1.000 €/m<sup>2</sup>.

# Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

## Muut taajamat

- Hämeenlinnan toimitilamarkkina on keskittynyt luonnollisesti kantakaupunkiin. Entiset naapurikunnat, nykyiset kaupunginosat ovat pieniä maaseututaajamia, joissa toimitiloja kaiken kaikkiaan on vähän. Vuokrauksia ja myyntejä tehdään vain satunnaisesti. Näiden toimitilamarkkinoista voidaan todeta seuraavaa:
- Hauholla ei viimeisen vuoden aikana ole tapahtunut mainittavaa. Muutamia liiketiloja on tyhjänä ja uusien vuokralaisten löytäminen on vaikeaa.
- Kalvolan keskusta on valmistunut Hyvinvointikeskus Sauvola, jossa on terveyskeskus, kirjasto, kunnan info, lounaskahvila, muutama liiketila sekä vanhusten asuntoja. Lasimäelle on vireillä kehityshankkeita, jotka tuovat tullessaan merkittävästi uusia toimitiloja.
- Lammilla liiketilat ovat kohtalaisen hyvin käytössä. Parhailla paikoilla tyhjiä tiloja ei juurikaan ole, mutta sivummalla on joitain tyhjiä tiloja. Jahkolan teollisuusalue valtatie 12 varressa alkaa olla täyteen rakennettu. Halkikiven teollisuusalueella on myös vireää toimintaa.
- Renkoon on valmistunut uusi hoivakiinteistö. Muuten toimitilat ovat ennallaan. Pienessä maaseututaajamassa toimitilat ovat valtaosin omistajiensa omassa käytössä.
- Tuuloksessa Kauppakeskus Tuulosessa on muutamia tyhjiä liiketiloja. Tuuloksen pienessä keskustassa markkinatilanne on ennallaan.

## Jatkonäkymät

- Hämeenlinnassa on vireillä useita erittäin merkittäviä toimitilahankkeita. Toteutuessaan ne tuovat runsaasti uusia toimitiloja, liiketoimintaa niihin ja hyvinvointia alueelle. Keskeinen sijainti Suomen kasvukäytävällä antaa yrityksille hyvät mahdollisuudet menestyä.
- Kilpailu yritysten sijoittumispaikan valinnasta on kuitenkin erittäin kovaa ja siinä menestyminen edellyttää alati paranevaa palvelua – kiinteistöasioissa nopeutta ja joustavuutta tonttitarjontaan ja kaavoitukseen. Usein myös toimitiloja olisi hyvä olla tarjolla vuokrattavaksi. Ongelmallista kuitenkin on se, että uutta tilaa ei voi rakentaa ilman varmaa vuokralaista ja pitkää vuokrasopimusta, koska jälleenvuokrausriski on kuitenkin suuri.
- Hämeenlinna on vireä, monien mahdollisuuksien ja kasvavien toimitilamarkkinoiden kaupunki keskellä Suomen kasvukäytävää.

# Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

Ylemmät markkinavuokratasot tilatyypeittäin (bruttovuokra, ALV 0, uudet sopimukset)

