

HÄMEENLINNAN SEUDUN TOIMITILAMARKKINAKATSAUS TIIVISTELMÄ

HELMIKUU 2009



In association with
CBRE
CB RICHARD ELLIS

Hämeenlinnan seudun toimitilamarkkinakatsaus helmikuu 2009

Yleistä

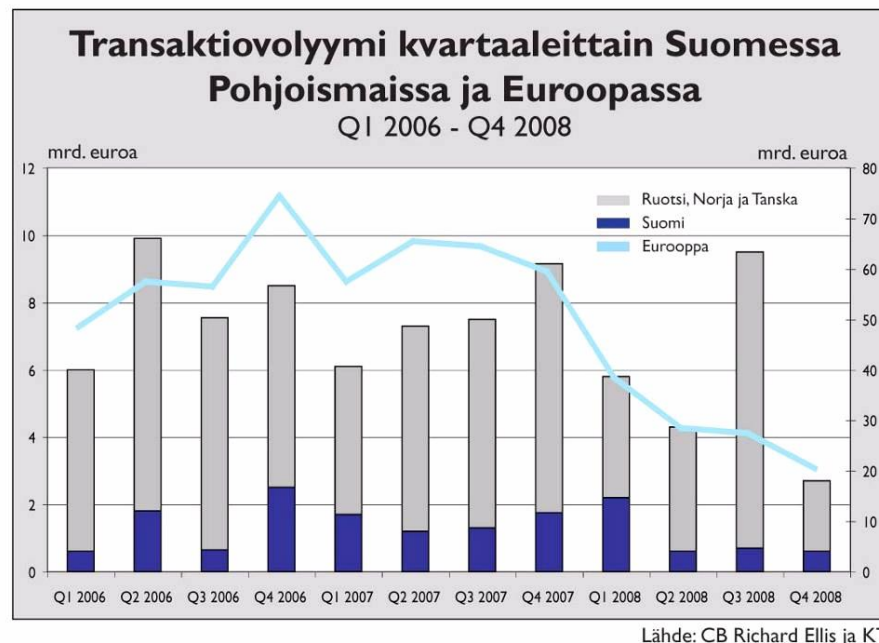
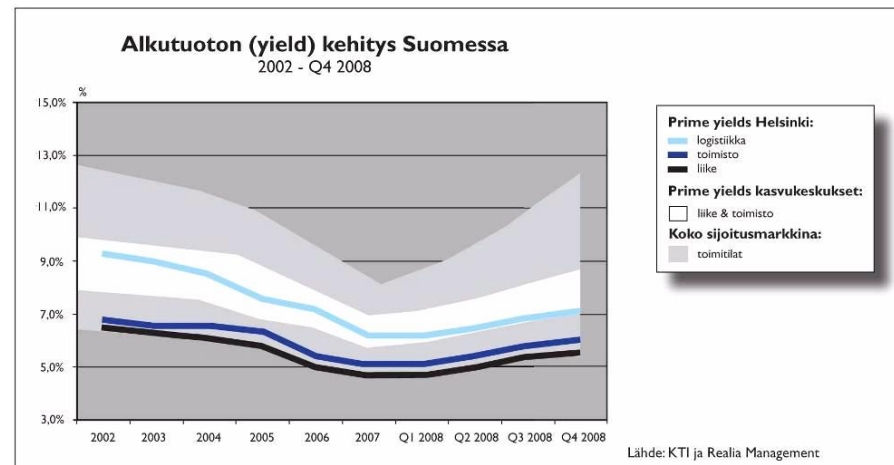
- Kiinteistösijoitusmarkkinat toimivat erittäin vireästi vuosina 2005–2007. Tilanne alkoi muuttua jo syksyllä 2007, mutta varsinkin syksyn 2008 yleismaailmalliset tapahtumat ovat muuttaneet markkina suuresti.
- Myös käyttäjäostajat ja vuokraajat ovat hyvin varovaisia.
- Hämeenlinnan toimitilamarkkinaa leimaa epävarmuus ja epätietoisuus – vaikka tilatarpeita olisikin, ei niihin uskalleta tarttua, kun vuosien 2009 ja 2010 talousodotukset ovat heikot.

Tuottovaatimusten – arvojen kehittyminen

- Kun Suomen kiinteistösijoitusmarkkina alkoi toimia vuonna 2004, alkoivat sijoittajien tuottovaatimukset laskea ostokilpailun kiristyessä. Tuottovaatimusten pohjat (~ hintojen huippu) koettiin syksyllä 2007, jonka jälkeen tuottovaatimukset ovat nousseet 1,0–3,0 % -yksikköä. Arvot ovat vastaavasti laskeneet 10–20 %.
- Kiinteistö-osaamisen merkitys on kasvanut selvästi aiemmasta. Vuosina 2005–2007 kiinteistösijoitusbisnes oli lähinnä rahoitustoimintaa. Tällä hetkellä rakennuksen teknisen kunnon, paikallisen vuokramarkkinan ja vuokrausriskien tunnistaminen ovat arvossaan.

Volyymin kehittyminen

- Toimitilakaupan volyymi Suomessa oli vuosina 2006 ja 2007 5,5 miljardia euroa ja 6,0 miljardia euroa. Vuonna 2008 kaupan volyymi putosi tasoon 4,0 miljardia euroa. Kuluvana vuonna kauppojen määrän ja arvon odotetaan edelleen laskevan.
- Toisaalta vaihtoehtoisten sijoitusmuotojen huonot odotukset voivat pitää sijoituskiinteistöjen kaupan volyymin pahimpia skenaarioita korkeammalla.



Hämeenlinnan seudun toimitilamarkkinakatsaus helmikuu 2009

Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

- Toimivat vilkkaasti vuosina 2005–2007.
- Syksyllä 2008 vuokramarkkina hiljensi. Yritysten taloudellisten edellytysten heikennyttyä tilakysyntä väheni.
- Hämeenlinnassa on useita merkittäviä toimitilahankkeita, mm. moottoritien kattamisen myötä tuleva liikekeskus, Tiiriön uusi kauppapaikka sekä Keinusaaren toimistotalot.

Tarjonta – kysyntä

- Tarjontaa on eri tilatyypeissä, mutta väärässä paikassa: ydinkeskustan liiketilat ja hyvät uudet hallit ovat kysytyjä, mutta niitä ei ole tarjolla. Pieniä vuokrattavana olevia nykyaikaisia toimistoja ei myöskään ole tarjolla.
- Toistaiseksi tarjonta ei ole kasvanut, mutta kakkosalueilta tarjonnan voidaan ennakoida lisääntyvän.

Liiketilat

- Liiketilat ovat hyvin käytössä. Tyhjiä liiketiloja on lähinnä keskustan laitamilla ja lähiöissä, mutta niihin on vaikea löytää vuokralaisia.
- Jatkossa liiketiloja tulee tyhjenemään lähinnä heikoilta liikepaikoilta, kun taas ydinkeskustan parhailla paikoilla liiketilat tulevat olemaan myös jatkossa käytössä.
- Taloudellinen murros mahdollistaa joillekin yrityksille uuden aiempaa paremman sijainnin hankkimisen.
- Liiketilojen markkinavuokratasossa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta. Ydinkeskustassa pienten katutasen liiketilojen bruttovuokrat (ilman ALV) ovat tasossa 20–50 €/m²/kk, kakkosalueilla noin 10–20 €/m²/kk sekä laitakaupungilla 7–10 €/m²/kk. Tiiriössä vuokrat ovat tasossa 10–20 €/m²/kk.

Toimistot

- Hämeenlinnan ydinkeskustassa on pulaa modernista toimistotilasta. Vanhempaa tilaa on kuitenkin tarjolla.
- Uudet tilat edellyttävät tason 17–20 €/m²/kk (bruttovuokra, ilman ALV) vuokraa, jolla vuokralaisia ei kuitenkaan ole helppo löytää. Vanhassa tilakannassa vuokrat ovat pääasiassa välillä 9–13 €/m²/kk (brutto, ilman ALV).
- Toimistojen markkinahinnat vaihtelevat suuresti sijainnista, kunnosta ja koosta riippuen välillä 500–1.500 €/m².

Teollisuus- ja varastotilat

- Tarjolla on vanhaa epäkäytännöllistä tilaa, johon on vaikea löytää käyttäjiä. Uutta nykyaikaista, korkeaa kenkälaatikon muotoisia ympäriajettavaa teollisuustilaa, ei ole vapaana.
- Moreeni on kasvanut edelleen. Uusia toimijoita ovat mm. Nanso ja liittala. Myös Etola on tulossa.
- Teollisuustilojen vuokrat (brutto, ilman ALV) Hämeenlinnassa ovat 4,00–5,50 €/m²/kk, neliöhinnat tasossa 200–500 €/m².

Naapurikunnat

- Hattulaan Onnisen teräsvarasto.
- Hauholla kunta myynyt suuren teollisuuskiinteistön muualta tulleelle yritykselle, joka työllistää 40–50 henkilöä.
- Janakkalassa Rastikangas rakentuu hiljalleen. Turengissa liikekeskustaa kehitetään.
- Kalvolassa valtaosa toimitiloista on käytössä.
- Lammilla liiketilojen kysyntä virinnyt, Jahkolaan halli vuodessa.
- Rengossa ei mainittavia tapahtumia.
- Tuuloksessa Kauppakeskus Tuulosen laajennus valmistui.
- Kaikkialla pienet alle 200 m²:n vuokrattavat hallit kysytyjä aina.

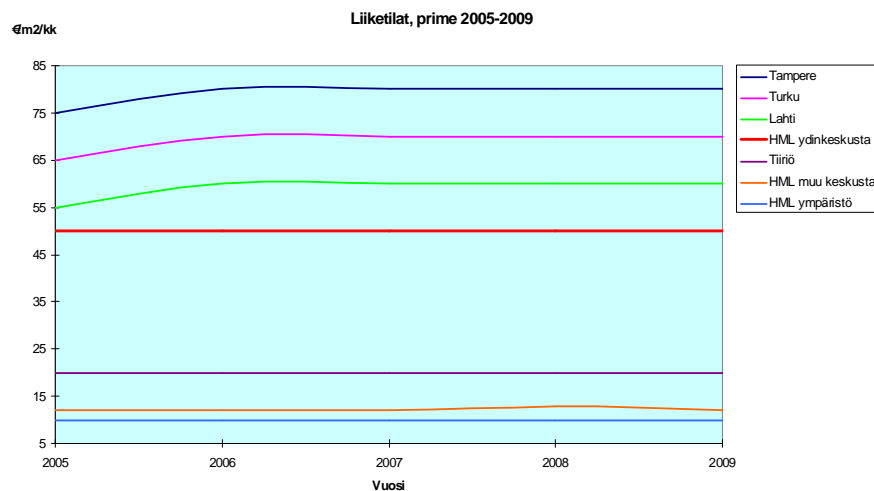
Hämeenlinnan seudun toimitilamarkkinakatsaus helmikuu 2009

Jatkonäkymät

- 2009 ja 2010 toimitilamarkkinoilla rauhallista.
- Toki on yrityksiä, joilla menee hyvin ja on mainio aika kustannusten laskettua tehdä pitkän aikavälin toimitilaratkaisuja.
- Tärkeää, että julkinen sektori tekee kaikkensa myös yritysten toimitilaratkeiden suhteen, esim. kaavoituksen ja tonttitarjonnan avulla.
- Hämeenlinnassa jää nähtäväksi, millaisia vaikutuksia kuntaliitoksella on pienimpien taajamien liiketiloille; kun virastoissa asiointi keskittyy Hämeenlinnaan, tehdäänkö myös ruoka- yms. ostokset siellä ?

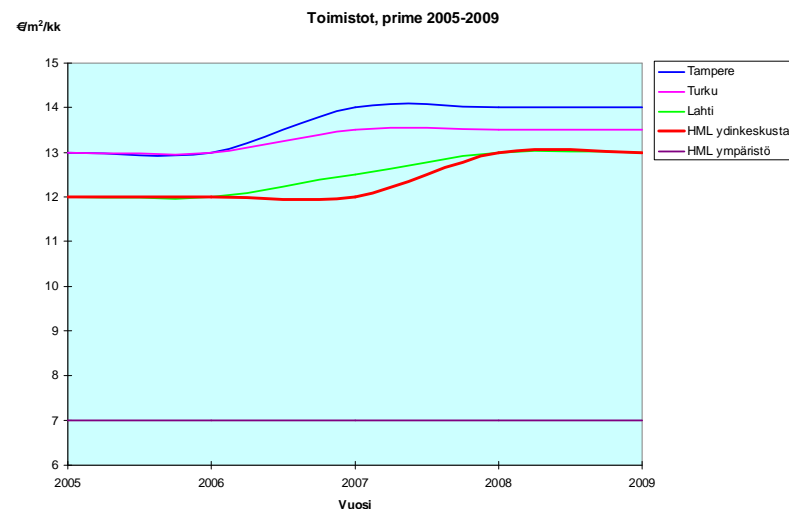
Liiketilöjen ylempi vuokrataso

(bruttovuokra ilman ALV, uudet sopimukset)



Toimistojen ylempi vuokrataso

(bruttovuokra ilman ALV, uudet sopimukset)



Teollisuus- ja varastotilat ylempi vuokrataso

(bruttovuokra ilman ALV, uudet sopimukset)

