

Hämeenlinnan seudun toimitilamarkkinakatsaus Tiivistelmä

Realia Management Oy
Toukokuu 2015

Juha Kirvesmies



Hämeenlinnan toimitilamarkkinat toukokuu 2015

Yleistä

Suomen toimitilamarkkinat toimivat vuonna 2014 vaikeasta taloustilanteesta huolimatta vilkkaasti. Virkeyttä markkinoille toivat sijoituskiinteistöjä etsineet ja ostaneet kiinteistösijoittajat, joita oli runsaasti. Mielenkiintoista tässä on se, että ostokiinnostusta oli ja on edelleen runsaasti, vaikka vaikeasta taloustilanteesta johtuen sijoittajien kannalta tärkeillä vuokralaisilla on ollut hankaluuksia.

Tällä hetkellä markkina on voimakkaasti kahtia jakautunut; sijoittajaostajia on runsaasti, mutta vuokratiloja etsiviä käyttäjiä niukasti.

Tuottovaatimusten – arvojen kehittyminen

Tuottovaatimukset pysyivät kuta kuinkin ennallaan vuonna 2014. Kovasta ostokilpailusta johtuen parhaissa kohteissa oli hienoista laskua, kun taas heikompien kohteiden tuottovaatimukset nousivat lievästi.

Hämeenlinnassa parhaiden kohteiden (teknisesti hyvä rakennus, hyvä sijainti, varma vuokralainen ja pitkä vuokrasopimus) tuottovaatimukset pysyivät kuta kuinkin ennallaan. Alimmillaan tuottovaatimukset ovat tasossa ~ 8,0 %.

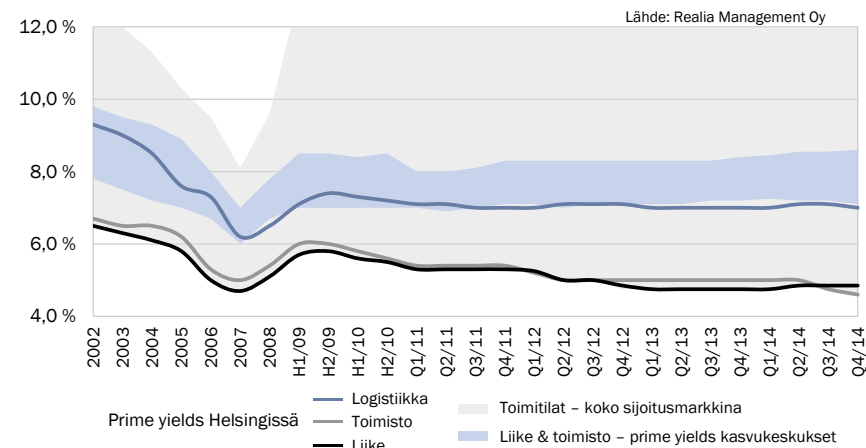
Toimitilojen hinnat Hämeenlinnassa pysyivät vuonna 2014 ennallaan.

Kauppavolyymin kehittyminen

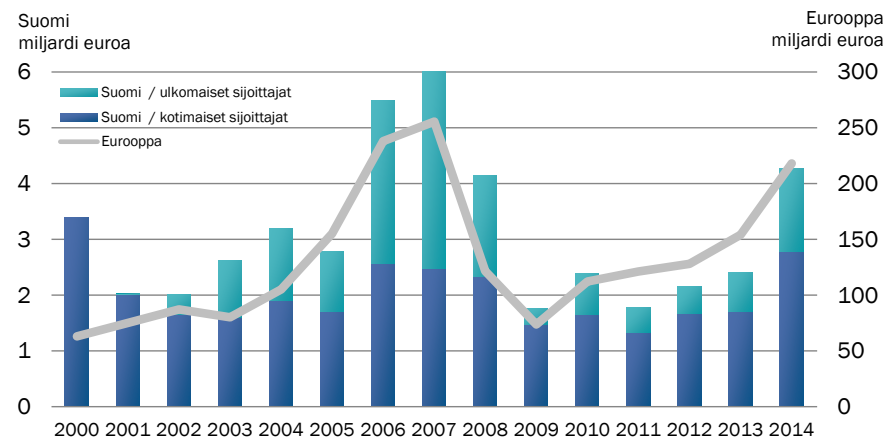
Toimitilakaupan volyymi Suomessa oli vuonna 2014 noin 4,3 miljardia euroa, joka on 70 % enemmän kuin vuonna 2013. Kuluvana vuonna kaupankäynnin volyymiin odotetaan yltävän lähelle viimevuotista tasoa.

Hämeenlinnassa suurten toimitilakiinteistöjen kauppvoja tehtiin vuonna 2014 neljä kappaletta; Huhtamäki myi kaksi teollisuuskiinteistöään (joista toiseen jäi itse toimimaan), sijoittajaostajien ostaessa liikekiinteistön Tiiriöstä sekä entisestä Valtion Pukutehtaasta liikekäyttöön jalostetun liikekiinteistön.

Alkutuoton (yield) kehitys Suomessa 2002 – Q4 2014



Transaktiovolyymi Suomessa ja Euroopassa 2000 – 2014



Lähde: Realia Management Oy, KTI, CBRE, Property Data

Hämeenlinnan toimitilamarkkinat toukokuu 2015

Yleistä

Hämeenlinnan toimitilamarkkinat toimivat vireästi. Vireillä ja rakenteilla on useita kohteita, vaikka isot toimijat ovatkin aiempaa varovaisempia ja projektit pitkäkestoisempia. Suuria kauppoja tehtiin vuonna 2014 neljä; Huhtamäki myi kaksi teollisuuskiinteistöään (joista toiseen jäi itse toimimaan), sijoittajaostajien ostaessa vuokratun liikekiinteistön Tiiriöstä sekä entisestä Valtion Pukutehtaasta liikekäyttöön jalostetun vuokratun liikekiinteistön.

Vuokrasopimuksia tehtiin aiempaan tahtiin. Useita yrityksiä on siirtynyt parempiin tiloihin. Toimitilojen markkinavuokrat ovat samaa tasoa kuin muissakin saman kokoisissa kaupungeissa.

Tarjonta – kysyntä

Toimitilojen kysyntä on ollut tasaista. Kysyntä on valtaosin pienten tilojen vuokrauskysyntää. Liiketilojen ja toimistojen tarjonta on runsasta. Pienistä halleista on niukkuutta.

Liiketilat

Liiketilojen osalta Kauppakeskus Goodmanin valmistuminen mullisti odotetusti markkinatilannetta. Goodman on hyvin vuokrattu, mutta ydinkeskustassa vapautui runsaasti liiketiloja (mm. Kauppakeskus Linnasta). Nämä vapaat tilat tarjoavat sivummalla toimiville yrityksille mahdollisuuden parantaa liikepaikkaansa.

Ydinkeskustan vanhoissa liikerakennuksissa on kehittämisen tarvetta. Niiden liikepaikka-aseman turvaamiseksi saatetaan tarvita radikaaleja toimia. Autopaikoituksen parantaminen on merkittävässä roolissa.

Markkinavuokrat ovat runsaan tarjonnan vuoksi laskussa. Pienten liiketilojen markkinavuokra (brutto, ALV o) parhailla paikoilla asettuu tasoon 20–40 €/m²/kk. Suurten liiketilojen vuokraaminen on vaikeaa, saatavissa oleva vuokrataso on 10–15 €/m²/kk. Laitakaupungilla liiketilojen markkinavuokrat ovat toimistojen vuokrien tasoa, 7–10 €/m²/kk. Tiiriössä tilat ovat kooltaan pääosin varsin suuria, ja vuokrat ovat 10–20 €/m²/kk – painottuen etupäässä haarukan alaosaan.

Toimistot

Ydinkeskustassa on tarjolla useita tyhjiä toimistoja. Toimistojen kysyntää on vähän. Se on pienten vuokrattavana olevien toimistojen kysyntää. Autopaikat ovat merkittävä tekijä vuokrauksen onnistumisen kannalta.

Toimistojen markkinavuokrat (brutto, ALV o) Hämeenlinnassa ovat pääasiassa välillä 9–12 €/m²/kk. Uudisrakennuksissa vuokrat ovat tasossa 15–20 €/m²/kk.

Toimistojen markkinahinnat vaihtelevat suuresti sijainnista, kunnosta ja koosta riippuen välillä 500–1.500 €/m².

Teollisuus- ja varastotilat

Teollisuus- ja varastotilojen kysyntä kohdistuu lähinnä vuokrattavana oleviin pieniin halleihin. Niitä on tarjolla niukasti. Niitä pitäisi rakentaa, mutta vuokrausriskit on koettu liian suuriksi, koska rakentamista ei juuri tapahdu. Teollisuus- ja varastotilojen ostajia on harvassa.

Moreenissa on vaikeasta yleisestä taloustilanteesta johtuen suvantovaihe. Muutamat suuret toimijat tekevät sijoittumisselvityksiään, mutta päätöksiä tehdään aiempaa hitaammassa tahdissa. Kiinnostusta sijoittua sijainniltaan ja rakennettavuudeltaan erinomaiseen Moreeniin kuitenkin on. Pienemmistä tonteista on tarvetta.

Teollisuustilojen markkinavuokrat (bruttovuokra, ALV o) ovat pääasiassa välillä 4,00–6,00 €/m²/kk. Uusissa varta vasten tiettyyn tarkoitukseen rakennetuissa tiloissa vuokrat ovat korkeampia, koska vuokrataso peilaa rakennuskustannusta.

Teollisuus- ja varastokiinteistöjen markkinahinnat vaihtelevat suuresti mm. rakennuksen iästä ja kunnosta sekä myös kohteen sijainnista riippuen etupäässä haarukassa 200–500 €/m². Uudisrakennusten hinnat ovat tasossa 600–1.000 €/m².

Hämeenlinnan toimitilamarkkinat toukokuu 2015

Muut taajamat

Hämeenlinnan seudun toimitilamarkkina on keskittynyt luonnollisesti Hämeenlinnaan. Entisissä naapurikunnissa, nykyisissä Hämeenlinnan muissa taajamissa on kuitenkin aktiivista toimintaa varsinkin teollisuushallimarkkinoilla. Maaseutukaupunginosien toimitilamarkkinoista voidaan todeta seuraavaa:

Hauholla ei ole tapahtunut merkittäviä asioita liike-, toimisto- ja hallitilojen osalta.

Kalvolassa muutokset toimitilamarkkinoilla ovat myös pieniä. Lasimäelle ja keskustaan on vireillä kehityshankkeita, jotka toteutuessaan tuovat merkittävästi uusia toimitiloja.

Lammilla liiketilat ovat edelleen varsin hyvin käytössä. Parhailla paikoilla tyhjiä tiloja ei juurikaan ole, mutta sivummalta muutamia tyhjiä tiloja kyllä löytyy.

Rengossa toimitilojen kohdalla ei ole tapahtunut mainittavaa. Pienessä maaseututaajamassa tilat ovat etupäässä omistajiensa vakaassa käytössä.

Tuuloksessa Kauppakeskus Tuulonen on lähes kokonaan käytössä. Tuuloksen keskustassa uudessa autoliikekiinteistössä on vireää toimintaa.

Jatkonäkymät

Hämeenlinna on pärjännyt hyvin kilpailussa uusista yrityksistä. Keskeinen sijainti mainioiden liikenneyhteyksien varrella antaa mahdollisuudet menestyä myös jatkossa. Toki kilpailu yrityksistä on kovaa ja tässä kilpailussa menestyminen edellyttää alati paranevaa palvelua – kiinteistöasioissa nopeutta ja joustavuutta tonttitarjontaan ja kaavoitukseen.

Vireillä olevien suurten toimitilahankkeiden eteneminen ja pinnan alla olevien selvitysten konkretisoituminen rakentamiseksi riippuvat luonnollisesti merkittävästi yleisen taloustilanteen paranemisesta.

Lisäksi Hämeenlinnassa on tarkoitus vahvistaa jo nyt tunnettuja brändejä, kuten Ahvenisto, Aulanko ja Iittala. Ne eivät ole varsinaisia toimitila-alueita, mutta niihin liittyy kuitenkin myös toimitilahankkeita.

Hämeenlinnassa on tilaa toimia – nyt ja tulevaisuudessa.

Hämeenlinnan toimitilamarkkinat toukokuu 2015

