

Hämeenlinnan seudun toimitilamarkkinakatsaus

Realia Management Oy
Huhtikuu 2016

Juha Kirvesmies



Yleistä toimitilamarkkinasta

Kiinteistösijoitusten suosio jatkuu

Vuotta 2015 leimasivat lukuisat isot portfoliokaupat, omistus- ja strategiset uudelleen järjestelyt sekä ns. vaihtoehtoisten tilatyyppejen yleistymisen sijoituskohteina. Useat uudet ulkomaiset sijoittajat kohdistivat sijoituksiaan ja perustivat alliansseja Suomeen vuonna 2015. Koska investointikapasiteettia on paljon, ulkomaiset sijoittajat etsivät volyymiltään suuria, mielellään yli 100 milj. euron investointeja. Portfoliot ja isojen kiinteistöyhtiöiden osakkeet ovat tarjonneet ratkaisun, koska suurista yksittäisistä kiinteistöistä on vähän tarjontaa Suomessa. Tilanteesta ovat hyötynneet institutionaaliset sijoittajat, jotka ovat myyneet merkittäviä kiinteistökokonaisuuksia ja tehneet allokaatioissaan omistuksiansa uudelleenjärjestelyjä.

Kiinteistösijoitusten Euroopassa odotetaan jatkuvan vahvana myös vuonna 2016. Vaikka suurin huippu näyttäisi olevan ohitse, niin investoinnit kiinteistöihin koetaan kiinnostavina ja muihin sijoitusinstrumentteihin verrattuna tuotto-odotukset hyvinä myös tänä vuonna. Vuoden 2007 ennätystulos rikottiin, kun Euroopan sijoitusvolyyymi ylsi lähes 300 mrd. euroon vuonna 2015. Pohjoismaiden yhteenlaskettu investointivolyyymi kipusi lähes 40 mrd. euroon, mikä oli noin 30 % enemmän kuin edellisvuonna. Lähde: RCA

Näyttäisi siltä, että prime-yieldit eli tuottovaatimukset suurilla Euroopan markkinoilla, olisivat vakautuneet vuoden 2015 loppuun mennessä. Sijoittajien on nyt entistä enemmän kiinnitettävä huomiota vuokralaisten toimintaedellytyksiin kiinteistön arvon kasvattamiseksi.

Suomen bruttokansantuote kääntyi viime vuonna heiveröiseen 0,4 %:n kasvuun, mutta merkittävää suhdannekäännettä ei vielä ole näkyvissä. Yksityinen kulutus ja rakentaminen ovat hiukan piristyneet, mutta viennissä ei ole tapahtunut käännettä kasvuun. Pitkään jatkunut heikko taloustilanne ja rakennemuutos näkyvät sijoittajien varovaisuutena. Sijoituksia on hajautettu useille segmenteille ja uusille alueille. Asunnot kasvattivat edelleen suosiotaan sijoituskohteena vuonna 2015.

Alhaiset joukkolainojen tuotot ja matalat korot ovat ohjanneet sijoituksia kiinteistöihin kiihtyvällä vauhdilla. Sijoituskapasiteetin runsaus, rahoituksen hyvä saatavuus ja tuotto-odotukset stimuloivat investointiaktiiviteettia. Rahastoihin virtaa uutta pääomaa runsaasti.

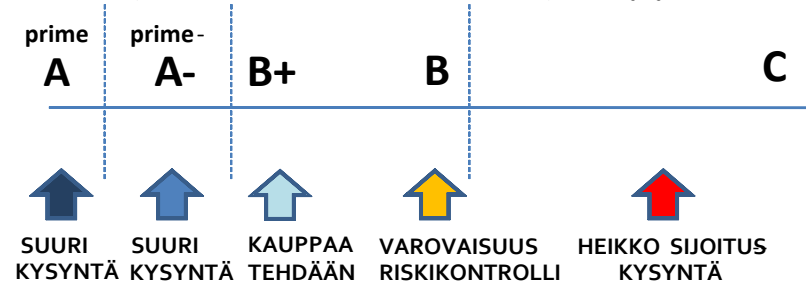
Tammi-helmikuussa 2016 oli Suomessa tehtyjen kiinteistökauppojen volyyymi jo 1,4 mrd. euroa, +186 % edellisestä vuodesta (Q1 2015).

Kiinteistöjen arvot ovat keskimäärin alentuneet vuodesta 2011 lähtien, vaikka parhaiden kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet noin 4,50 %:iin ja hyvien B-luokan toimistojen tuottovaateet pääkaupunki-seudulla alittavat 6 %. Logistiikan prime-yieldit painuvat jo alle 6 %:n.

Useilla Euroopan kiinteistömarkkinoilla vuokrat ovat nousseet, käyttöönotto kasvanut ja vajaakäyttö vähentynyt. Suomessa sen sijaan vuokrat ovat useilla osamarkkinoilla joko pysyneet ennallaan tai laskeneet. Ylitarjonta ja yhä heikot talousnäkömöt luovat vuokranantajille paineita joustoihin vuokralaisten vaatimusten suhteen erityisesti kohteissa, jotka eivät täytä vuokralaisen laatuvaatimuksia.

Sijoittajat ovat valikoivia ja vertailevat riskiä ja hintaa. Eriytyminen jatkuu. Kohteen ominaisuudet korostuvat entisestään, esim. isot, hyvät logistiikkakiinteistöt ympäri Suomea kiinnostavat nyt sijoittajia. Sijoitusten vaihtoehtoihin tilatyyppeihin, kuten julkisella sektorilla toimivien käyttäjien kiinteistöihin, jatkunee myös vuonna 2016.

Kiinteistöjen laatuluokituksen mukainen sijoituskysyntä



Kiinteistökaupan volyymin kehitys Suomessa

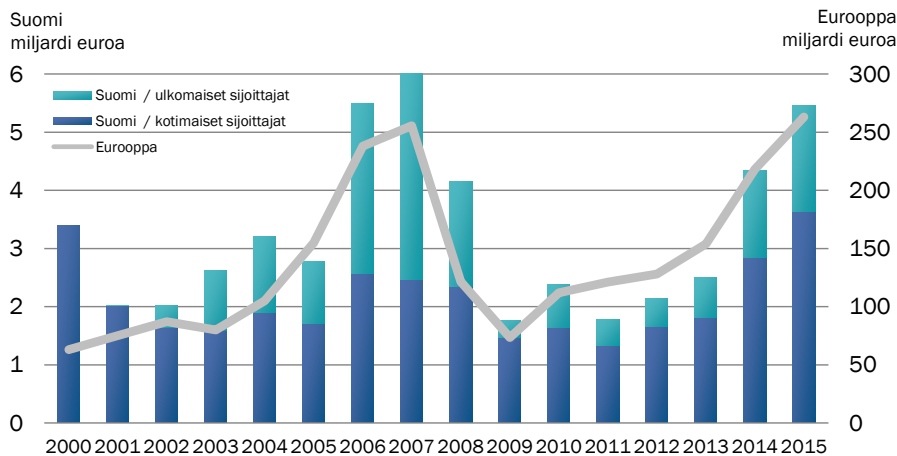
Vuoden 2015 transaktiovolyymi ylsi lähes 5,5 mrd. euroon, mikä on noin 26 % enemmän kuin edellisvuonna. Isojen portfoliokauppojen siivittämänä investoinnit saavuttivat toiseksi parhaan tuloksen vuoden 2007 ennätyksen 6,3 mrd. euron jälkeen. Kokonaisvolyymiin ei lasketa isoja kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeilla tehtyjä kauppia.

Kotimaisten investointien osuus oli 66 % (3,7 mrd.) ja ulkomaisten 34 % (1,8 mrd.). Vuoden 2015 kokonaisvolyymistä pääkaupunkiseudun osuus oli 3,03 mrd. (55 %) ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisen Suomen osuus 2,43 mrd. (45 %).

KTI:n transaktio seurannassa kauppojen lukumäärä oli 273, josta pääkaupunkiseudulla tehtiin 93, muualla Suomessa 137 ja kummallekin alueelle sijoitettavia kauppia 43.

Kauppojen keskikoko pysyi 20 milj. euron tuntumassa. Alimmillaan se oli vuonna 2011, jolloin keskikoko oli 11 milj. euroa. Lähde: KTI

Transaktiovolyymi Suomessa ja Euroopassa 2000 – 2015



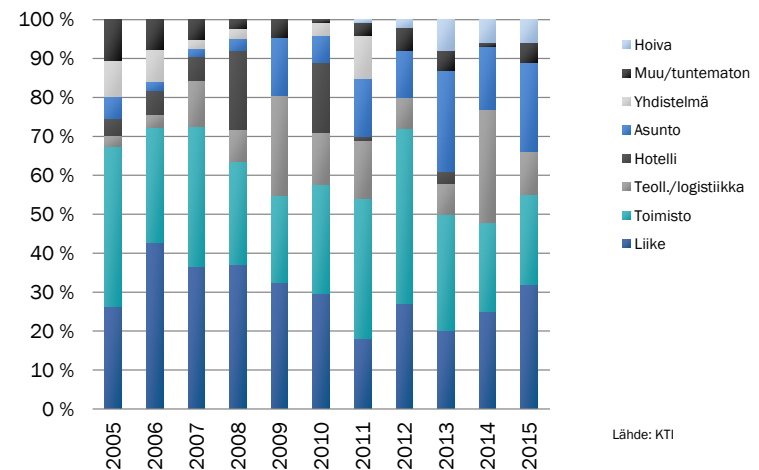
Lähde: Realia Management Oy, KTI, CBRE, Property Data

Liikekiinteistöjen osuus kaupoista oli 32 %, toimistojen 23 %, asuntojen 23 %, teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen 11 %, hoiva-alan 6 % ja muiden kiinteistöjen osuus 5 %. Asuntojen osuus kasvoi voimakkaimmin vuonna 2015.

Isoja portfoliokauppia tehtiin paljon, suurimpana Keskon portfolion Suomen osuus yhteensä 33 kiinteistöä hinnaltaan noin 605 milj. euroa. Kauppa sisälsi mm. kolme kauppakeskusta.

Sijoittajatyypeittäin tarkasteltuna kansainvälisten sijoittajien (/rahastojen) osuus oli 34 %, kotimaisten kiinteistörahastojen 30 %, kiinteistösijoitusyhtiöiden 25 %, muiden yritysten 4 %, instituutioiden 3 % ja muiden osuus yhteensä 5 % kokonaisvolyymistä. Ulkomaisten sijoitusten osuus pysyi edellisvuoden korkealla tasolla, kun taas institutionaalisten sijoitusten osuus väheni edelleen 2 % vuodesta 2014. Lähde: KTI

Transaktiovolyymi tilatyypeittäin 2005-2015
(% kaikista transaktioista)



Lähde: KTI

Ylitarjonta ja yhä alavireinen talouskehitys painavat vuokria alaspäin

Suomen heikko talouskehitys ja rakenteelliset muutokset näkyvät tyhjän tilan määrän kasvuna, heikkona vuokrien kehityksenä ja vaimeana tilakysyntänä. Markkinanäkymät ovat hieman parantuneet, mutta selvää piristymistä ei ole nähtävissä.

Nyt megatrendinä vuokralaisten keskuudessa on laadukkaiden, mutta tilankäytöltään tehokkaiden tilojen suosiminen kaikentyyppisissä toimitiloissa. Tämä lisää muiden kuin parhaiden kohteiden vuokrattavuuden haasteellisuutta.

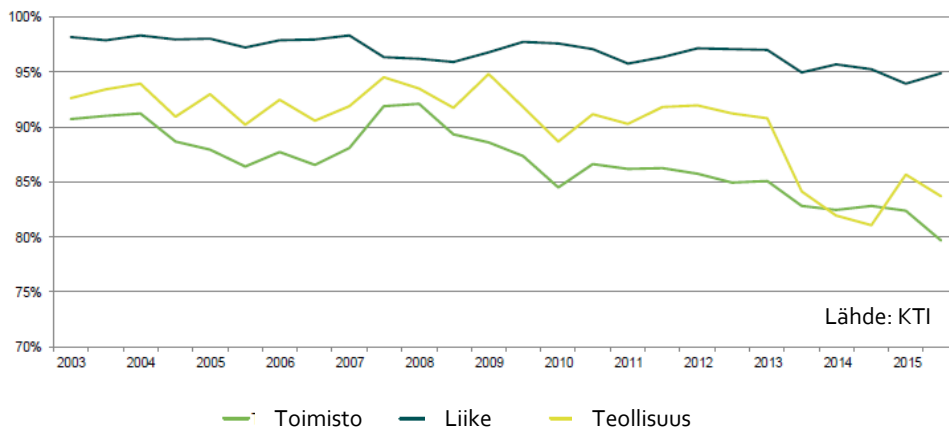
Toimistotiloista on jatkuvasti ylitarjontaa. Koko maassa käyttöaste on hieman yli 80 %. Vajaakäyttö pysyy korkeana, koska uutta tilaa valmistuu edelleen. Vuokralaisten hyvä neuvotteluasema ja uuden toimistotilan valmistuminen keskittää kysyntää parhaisiin tiloihin. Joissakin kasvukeskuksissa tosin moderneista toimistotiloista on pulaa runsaasta tilatarjonnasta huolimatta. Parhaiden toimistojen vuokrat ovat pitäneet pintansa, mutta yleisesti vuokrat ovat joustaneet alaspäin tai vuokralaiselle on jouduttu myöntämään muita etuisuuksia.

Liiketilöiden käyttöasteet ovat taantumasta huolimatta pysyneet 95 %:n tuntumassa. Kaupan rakennemuutos ja ostovoiman hiipuminen näkyvät uusien vuokrasopimusten vuokratason laskuna ja usein myös vuokranmaksukyvyyn heikkenemisenä tai liikkeiden lopettamisena.

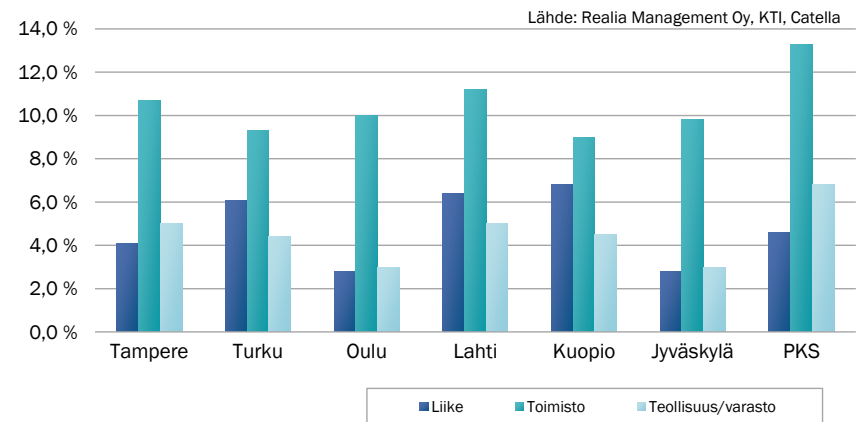
Kivijalkakaupat ovat kärsineet eniten paitsi rakennemuutoksesta myös voimakkaasta liiketilöiden uudisrakentamisesta kaupunkikeskustojen ulkopuolelle. Uusien liikekeskusten syntyminen uhkaa paikallisten pienmyymälöiden asemaa, koska markkinat eivät kasva, vaan kilpailu heikkenevästä ostovoimasta kiristyy.

Teollisten tilöiden osamarkkinat ovat eriytyneet ja vuokrat vaihtelevat alueittain ja kiinteistöittäin huomattavasti. Yleisesti teollisuus- ja varastotiloissa vuokrat ovat pysyneet lähes ennallaan tai laskeneet hieman. Hyvät alueet ja kohteet löytävät vuokralaisensa jatkossakin. Teollisista tiloista on runsas tarjonta, ja vuokralaisella on valinnanvaraa myös vuonna 2016.

Käyttöasteet tilatyypeittäin, Trendi



Kasvukeskuksien vajaakäyttöasteet H2 2015



Kiinteistösijoitusten tuottojen kehittyminen

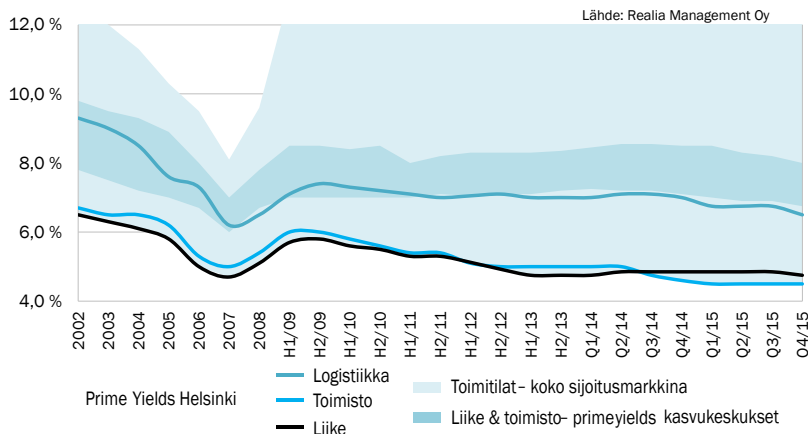
Voimakkaimmin kiinteistösijoitusmarkkinaa on ohjannut sijoittajien tuottovaatimusten kehitys. Vuokralaisten taholta tuleva tilojen kysyntä ja vuokrien kehitys ovat olleet sivuosassa. Tosin alueelliset ja kiinteistökohtaiset erot ovat varsin merkittäviä.

Pääkaupunkiseudulla parhaiden toimistojen tuottovaatimukset eli yieldit ovat pysyneet lähes ennallaan 4,50–5,00 %:ssa. Hyvien, B-luokan ns. secondary-kohteiden yieldit ovat hieman laskeneet. Parhaiden liikekiinteistöjen, kauppakeskuksia lukuun ottamatta, yieldit ovat jopa hieman nousseet ja ovat 5,25–5,50 %.

Kasvukeskusten parhaat yieldit ovat laskussa sijoituskysynnän kohdistuessa varsinkin Tampereen ja Turun markkinoille.

Logistiikkakohteiden kiinnostavuus Suomessa kasvoi jo vuonna 2015 ja jatkuu edelleen. Kohteen ominaisuudet korostuvat entisestään, esim. isot, hyvät logistiikkakiinteistöt ympäri Suomea kiinnostavat nyt sijoittajia. Parhaat logistiikkayieldit alueesta riippumatta ovat jo 6 %:n tasolla Suomessakin. Lähteet: Realia, SAVILLS

Alkutuoton (yield) kehitys Suomessa 2002 – 2015

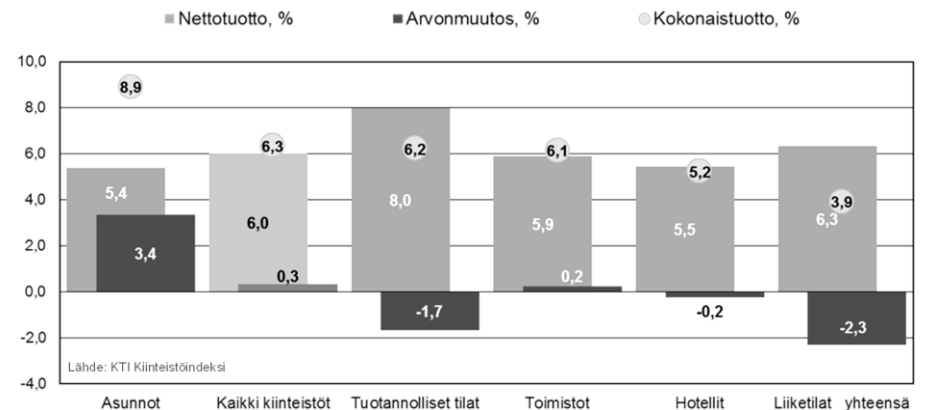


Kiinteistöjen nettotuotot Suomessa ovat pitkällä aikavälillä pärjänneet kansainvälisessä vertailussa hyvin, kun ne keskimäärin ovat olleet 6 %:n tuntumassa. Markkina-arvot keskimäärin ovat kehittyneet vuodesta 2008 lähtien heikosti asuntoja lukuun ottamatta. Alue- ja kiinteistökohtaiset erot korostuvat. Helsingin keskusta on suhdanteista huolimatta pärjännyt hyvin. Heikentyneet käyttöasteet ja sopimusvuokrat painavat arvoja alaspäin muualla.

KTI:n kiinteistöindeksin mukaan suomalaisten kiinteistösijoitusten kokonaistuotto nousi 6,3 %:iin vuonna 2015. Edelliseen vuoteen verrattuna kokonaistuotto kasvoi 0,9 prosenttiyksikköä. Asunnot olivat parhaiten pärjännyt tilatyyppejä jo kahdeksatta vuotta peräkkäin.

Liiketilojen kokonaistuotot jäivät 3,9 %:iin jakaantuen 6,3 %:n nettotuottoihin ja negatiiviseen -2,3 %:n arvon muutokseen. Liikekiinteistöjen arvot suurissa kaupungeissa, pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta, laskivat roimasti vuonna 2015.

Tuotannollisista tiloista parhaiten pärjäisivät logistiikkatilat, joiden arvonmuutos jäi vain hieman negatiiviseksi, kun taas teollisuus- ja varastotilojen arvot laskivat noin 2–3 %.



Hämeenlinnan rakennushankkeet 2012 – 2020

Moreenin yrityspuisto

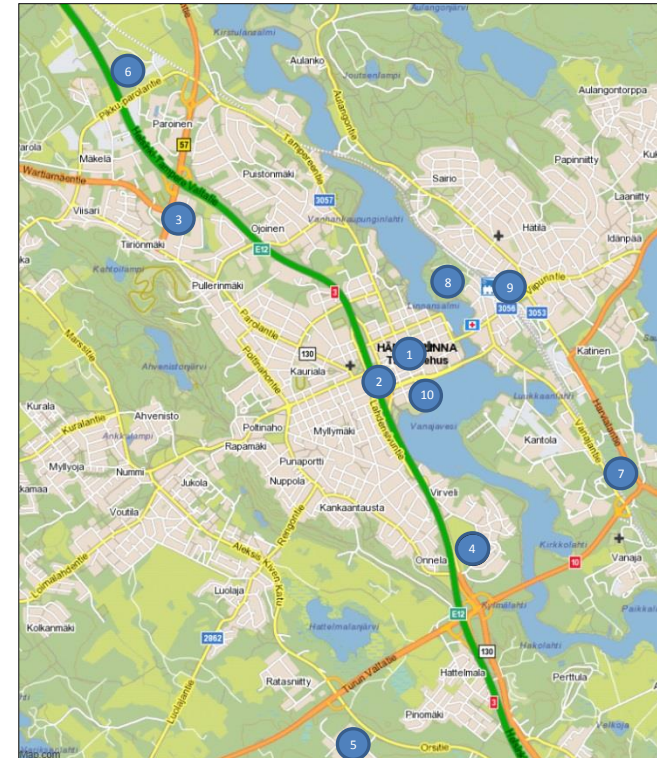
sijaitsee logistisesti erinomaisella paikalla vilkkaan Turku-Lahti -valtatie ja Tampere-Helsinki -moottoritien risteyksen tuntumassa, noin kolme kilometriä Hämeenlinnan keskustasta etelälounaaseen. Pääosin teollisuuden ja logistiikan käyttöön tuleva Moreenin alue tarjoaa alueella toimiville yrityksille kaikki palvelut. Koko alueella on jo nyt toimitiloja lähes 170.000 m².

Hämeenlinna

2012, Can-Pack, Itäportintie 5, (15.000 m²), Logistiikka
2012, Leveämäenkuja 4, Moreeni, (9.000 m²), Logistiikka
2012, Paccor Finland, Länsiportintie, Moreeni, (21.000 m²), Tuotanto
2014, Kauppakeskus Goodman, (25.500/36.000 m²), Liike
2014, Onninen Kauriala, (2.000 m²), Liike
2015, Can-Packin laajennus, (8.000 m²), Logistiikka
2015, Teräsrakentamisen keskus, Visämäki, HAMK (1.600 m²), Tuotanto
2016, Kauppakeskus Linna, kehityshanke, Raatihuoneenkatu 14, (7.300 m²), Liike
2016, Nummen palvelukeskus, Voutila, (24.000 m²), Mix, valmistuu vuonna 2018

Suunnitteilla

2016*/Korkeakoulukeskus, Innoparkin oheen kauppa, asumista sekä koulua ja toimistoa
2016*/Rakennuskeskus Centra, Harvialantie (40.000 m²), Liike
2016 */liittalan hoivakeskus, Sauvalanaukio 4 (6.000 m²), Hoiva
2017*/Asemanranta, asumista, hoivaa, palveluita ja liikkeitä
2017*/Entinen VPU, asumista ja liikkeitä
2020**/Engelinranta, asumista, palvelua, liikkeitä
* arvioitu rakentamisen aloitus
** aikataulu epävarma, riippuu kaavan etenemisestä



- 1 CBD
- 2 Kauppakeskus Goodman
- 3 Tiiriö, market alue
- 4 Korkeakoulukeskus, toimistoja, kauppa, asumista
- 5 Moreeni, logistiikka- ja teollisuusalue
- 6 Kirstula, uusi kaupallinen alue
- 7 Centra, uusi kaupallinen alue
- 8 Asemanranta, uutta asumista, hoivaa, palveluja, liikkeitä
- 9 Entinen VPU, asumista, liikkeitä
- 10 Engelinranta, asumista, palveluja, liikkeitä

Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

Yleistä

Hämeenlinnan toimitilamarkkina on ollut viimeisen vuoden ajan hyvin kaksijakoinen; kuluttajille näkyvää uudisrakentamista ja uusia vuokrauksia on tapahtunut vähän. Sen sijaan sijoittajaostajat ovat olleet koko Suomen tapaan liikkeellä hyvin aktiivisesti. Vuokrattujen kohteiden omistajan vaihdoksethan eivät tyypillisesti juuri näy kuluttajille.

Liiketilojen kohdalla tilanne on hankalin. Reilu vuosi sitten valmistunut Kauppakeskus Goodman mullisti liiketilojen markkinatilannetta. Osaltaan siinä 'auttoi' vahvasti myös se, että ydinkeskustan parhailla paikoilla moni liikekiinteistö oli päässyt vanhentumaan sekä teknisesti että toiminnallisesti. Nyt kun myös omistukset ovat jossain määrin vaihtuneet, on vastaiskun paikka!

Merkittäviä tulevaisuuden hankkeita ovat Kirstulan uusi liikepaikka-alue, rakentajan Centra Harvialantien varressa sekä rautatieaseman vieressä oleva Asemanrannan palvelu-, hoiva- ja asuinalue.

Liiketilojen markkinavuokrat Hämeenlinnassa ovat laskeneet vanhassa ydinkeskustassa lisääntyneen tarjonnan takia. Toimistojen sekä teollisuus- ja varastotilojen markkinavuokrat ovat pysyneet kuta kuinkin ennallaan. Ne ovat Hämeenlinnassa samaa tasoa kuin muissakin saman kokoisissa kaupungeissa.

Tarjonta – kysyntä

Toimitilojen vuokrauskysyntä on ollut hieman aiempaa vähäisempää. Kaikissa tilatyypeissä kysyntä on pääosin juuri vuokrauskysyntää ja kohdistuu valtaosin pieniin tiloihin. Tarjontaa tällaisista tiloista on kuitenkin melko vähän. Tarjolle olevat tilat ovat usein suuria ja sijaitsevat jo parhaiden paikkojen ulkopuolella.

Sijoittajaostajia on edelleen liikkeellä, mikäli kohde vain on teknisesti ja toiminnallisesti hyvä sekä pitkällä vuokrasopimuksella varmalle vuokralaiselle vuokrattu.

Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

Liiketilat

Hämeenlinnan ydinkeskustan liiketilamarkkinat ovat mullistuneet syksyn 2014 jälkeen Kauppakeskus Goodmanin valmistuttua. Ydinkeskustan aiemmin parhailta paikoiltakin on tyhjentynyt liiketiloja ja uusien vuokralaisten löytäminen näihin tiloihin on ollut vaikeaa. Kauppakeskus Goodmanin liiketilat ovat hyvin vuokrattuja.

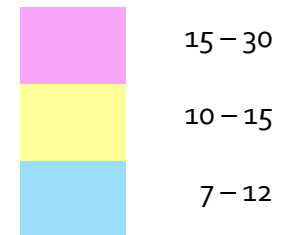
Kävelykadun varrella ns. Ykköskorttelissa on tällä hetkellä paljon tyhjää tilaa. Entisen Sokoksen kiinteistön omistus vaihtui vasta kotimaiselle kiinteistösijoittajalle / -jalostajalle. Nyt on lupa odottaa, että tämän hyvällä paikalla sijaitsevan, mutta myös teknisesti ja toiminnallisesti kehittämistä vaativan korttelin kehittäminen saa vauhtia.

Tiiriössä liiketontit olivat loppu jo vuosia, mutta nyt Prismän pohjoispuolelle entiselle puistoalueelle on kaavoitettu tontti Motonetille. Motonetin uudisrakennuksen valmistuttua omistajaa vaihtaneessa Iskun liikekiinteistössä on tarjolla Motonetin entinen liiketila erittäin keskeiseltä paikalla.

Liiketilojen markkinavuokrat ovat laskeneet. Tarjonta on kasvanut ja hyvällekin paikalle on aiempaa vaikeampaa löytää vuokralaista. Pienten katutasen liiketilojen markkinavuokrat (brutto, ALV o) parhailla liikepaikoilla kävelykadulla ja sen välittömässä läheisyydessä ovat etupäässä 15 – 30 €/m²/kk. Toki aivan pienimmistä tiloista on saatavissa enemmänkin vuokraa. Kakkosalueella markkinavuokrat ovat parhaimmillaan 10 – 15 €/m²/kk. Laitakaupungilla liiketilojen markkinavuokrat ovat toimistojen vuokrien tasoa, 7 – 12 €/m²/kk. Tiiriössä tilat ovat kooltaan pääosin varsin suuria ja vuokrat ovat 10–20 €/m²/kk – painottuen etupäässä haarukan alaosaan.



Liiketilojen
markkinavuokrat
€/m²/kk



Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

Toimistot

Toimistoja Hämeenlinnassa on tarjolla runsaasti. Suuri osa tarjolla olevista toimistoista sijaitsee kuitenkin vanhoissa taloissa, eivätkä ne useinkaan vastaa uusiin moderneihin tiloihin kohdistuvaa tilan tarvetta. Kysyntää on etupäässä vuokrattavana olevista pienistä moderneista toimistoista.

Toimistojen markkinavuokrat (brutto, ALV o) Hämeenlinnan keskustassa ovat pääasiassa välillä 9–12 €/m²/kk. Uusissa rakennuksissa vuokrat voivat olla selvästi korkeampia (tasossa 15–20 €/m²/kk), mutta tilat ovatkin tällöin sekä laadultaan että myös tilatehokkuudeltaan selvästi vanhoja toimistoja parempia.

Toimistojen vuokrattavuuteen vaikuttaa merkittävästi autopaikkojen olemassa olo. Ydinkeskustassa autopaikkoja on tyypillisesti saatavissa heikosti, mutta esim. Innoparkissa niitä on runsaasti rakennusten ympärillä. Tämä onkin yksi Innoparkin vetovoimatekijöistä.

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

Teollisuus- ja varastotilat

Teollisuus- ja varastotilojen kysyntä on ollut hieman aiempaa vähäisempää. Eniten on kysyntää pienistä vuokrattavana olevista halleista. Niitä on kuitenkin tarjolla melko vähän. Ostokysyntää teollisuus- ja varastotiloista on selvästi vähemmän. Myytävänä olevia halleja on jonkun verran, mutta nämä tarjolla olevat vanhahkot tilat eivät useinkaan täytä tilan tarvitsijoiden tarpeita.

Taloustilanteesta johtuen myös Moreenin rakentaminen on ollut aiempaa rauhallisempaa. Muutamat suuret toimijat tekevät sijoittumisselvityksiään, mutta tässä taloustilanteessa päätöksiä tehdään aiempaa hitaammassa tahdissa. Kiinnostusta sijoittua sijainniltaan ja rakennettavuudeltaan erinomaiseen Moreeniin kyllä on. Jo valmiiksi asemakaavoitetut tontit Moreenissa ovat suuria. Niistä on mahdollista palastella tarvittaessa myös pienempiä tontteja.

Myös teollisuuden ja logistiikan kannalta hyvällä sijainnilla on suuri merkitys. Hämeenlinna sijaitsee Suomen painopisteessä ja liikenneyhteydet ovat hyvät. Rekkaliikenne Moreeniin tapahtuu sujuvasti. Lähempänä keskustaa on vanhoja teollisuusalueita, joiden vahvuus on keskustaläheisyys.

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

Suurimpia kauppoja

Vuosi 2015 oli vilkas toimitilakiinteistöjen kauppavuosi sekä koko Suomessa että myös Hämeenlinnassa. Hämeenlinnassa kauppahinnaltaan yli miljoonan euron arvoisten toimitilakiinteistöjen kauppoja tehtiin seuraavia:

- K-Citymarketin ja K-Raudan kiinteistöistä tehtiin kauppa jo alkuvuonna 2015 sijoittajien välillä hintaan 4,8 miljoonaa euroa.
- Kauppakeskus Tuulosen kiinteistö vaihtoi omistajaa tämän vuoden puolella suuressa portfoliokaupassa hintaan 11,3 miljoonaa euroa.
- Onnisen uusi kiinteistö Kaurialasta myytiin ulkomaiselle sijoittajalle hintaan 3,6 miljoonaa euroa.
- Idänpään S-marketin kiinteistö siirtyi ulkomaiselta kiinteistösijoittajalta takaisin Osuuskauppa Hämeenmaan omistukseen kahden kohteen portfoliokaupassa.
- Kotimainen sijoittaja osti Käikälästä suuren teollisuuskiinteistön hintaan 3,0 miljoonaa euroa.
- Loimalahdessa on tehty kauppa melkein uudesta hoivakiinteistöistä, kauppahinta oli 2,9 miljoonaa euroa ja ostajana kotimainen rahasto.
- Suomen kasarmit myytiin 2,9 miljoonalla eurolla yksityiselle sijoittajalle, joka lähtee kehittämään aluetta.
- Hauholla on myyty teollisuustilaa kierrätyskäyttöön käyttäjäostajalle 1,3 miljoonaa euroa.
- Vanha teknisen viraston kiinteistö on myyty hintaan 1,3 miljoonaa euroa paikalliselle sijoittajalle, joka tekee kohteeseen asuntoja.
- Sähkölaitoksen kiinteistön osti sijoittaja 1,1 miljoonalla.
- Tuorein kauppa tehtiin talvella 2016, kun entinen Sokoksen kiinteistö siirtyi suomalaisen kiinteistösijoittajan omistukseen. Nyt ykköskorttelin kehittäminen mahdollistuu.

Hankkeita

Hämeenlinnaan on rakennettu viime vuosina useita merkittäviä toimitiloja. Tällä hetkellä tulossa olevista toimitilahankkeista voidaan mainita seuraavia.

- Kirstulaan moottoritien varteen näkyvälle, ja jo tunnetulle, paikalle on tulossa runsaasti liike- ja toimitilatontteja.
- Visamäkeen Korkeakoulukeskukseen on suunnitteilla päivittäistavarakauppa ja kylmäasema. Myös opiskelija-asumista tulee.
- Harvialantien varteen on suunnitteilla Rakentajan Centra.
- Rautatieaseman viereen Asemanrantaan tulee palveluita, hoivaa ja asumista.
- Entiselle Valtion pukutehtaan kiinteistölle tulee asumista ja liikkeitä
- Engelinranta ydinkeskustassa on uusi asumisen, palvelujen ja liikkeiden alue.

Hyvän sijaintinsa, Moreenin mainion rakennettavuuden sekä aktiivisen elinkeinopolitiikan ansiosta Hämeenlinna on pärjännyt mainiosti kilpailussa uusista yrityksistä.

Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

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 on myyty suuri teollisuushallikiinteistö kierrätysalan yrityksen omaan käyttöön. Sijainti Tampereen ja Lahden välillä tarjoaa tällaiseen toimintaan hyvät puitteet.

Kalvolassa toimitilamarkkinoilla tapahtuneet muutokset ovat olleet pieniä. Lasimäelle ja keskustaan on vireillä kehityshankkeita, jotka tuovat tullessaan merkittävästi uusia toimitiloja.

Lammilla liiketilat ovat kohtalaisen hyvin käytössä. Parhailla paikoilla tyhjiä tiloja ei juurikaan ole, mutta sivummalta muutamia tyhjiä tiloja kyllä löytyy. Lammilla on tehty iso kauppa, jossa kuntayhtymä myi Mainiemen kuntoutumiskeskuksen yksityisille alan henkilöille. Nämä lähtevät kehittämään paikasta hoidon ja hoivan keskusta.

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

Tuuloksessa Kauppakeskus Tuulosen kiinteistö on myyty osana suurta, lähinnä Sisä-Suomessa erilaisia liikekiinteistöjä sisältänyttä, portfoliota. Tuulosen tilat ovat valtaosin käytössä.

Jatkonäkymät

Hämeenlinna on pärjännyt viime vuosina hyvin kilpailussa uusista yrityksistä. Keskeinen sijainti Suomen kasvukäytävällä, Helsinki–Hämeenlinna–Tampere eli HHT-akselilla erinomaisten liikenneyhteyksien varrella antaa mahdollisuudet menestyä myös jatkossa. Kilpailu uusista yrityksistä on kuitenkin kovaa ja tässä kilpailussa menestyminen edellyttää alati paranevaa palvelua – kiinteistöasioissa nopeutta ja joustavuutta tonttitarjontaan ja kaavoitukseen.

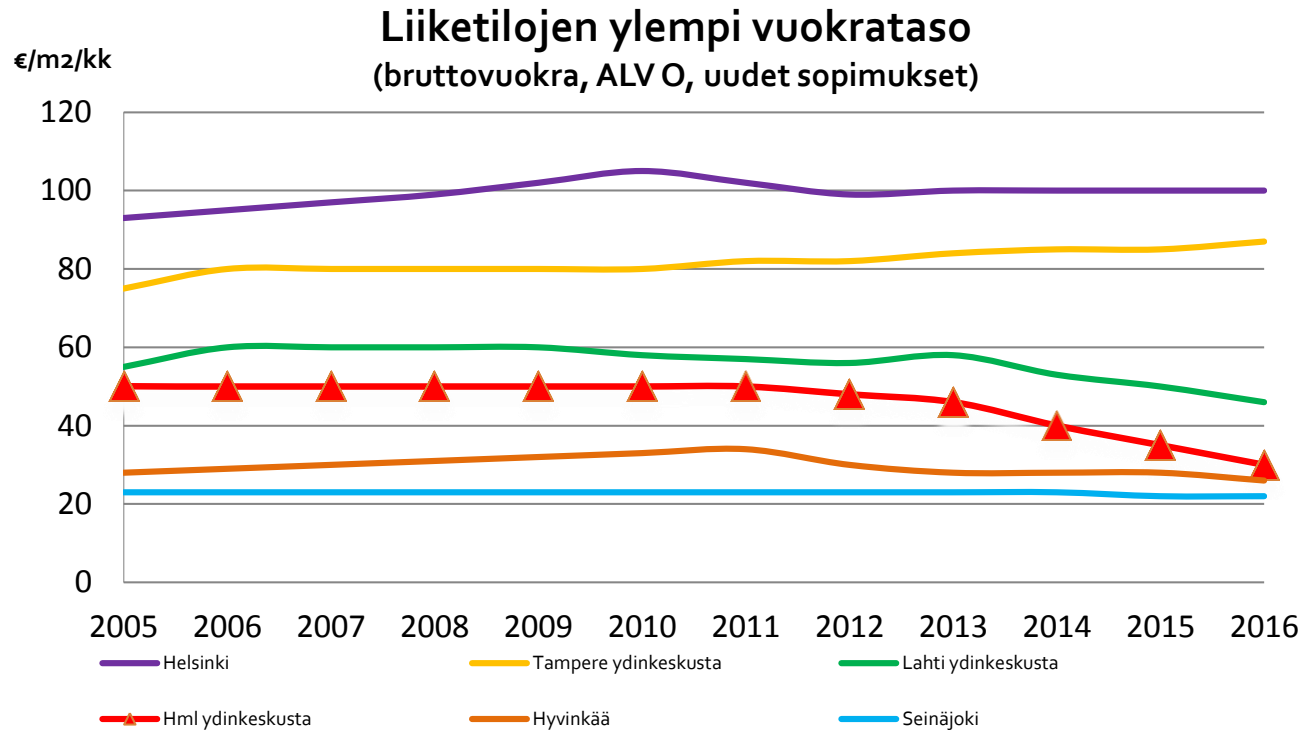
Vireillä olevien suurten toimitilahankkeiden eteneminen ja pinnan alla olevien selvitysten konkretisoituminen rakentamiseksi riippuvat luonnollisesti merkittävästi yleisen taloustilanteen paranemisesta.

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.

Hämeenlinna on vireä, monien mahdollisuuksien ja kasvavien toimitilamarkkinoiden kaupunki keskellä Suomen kasvukäytävää.

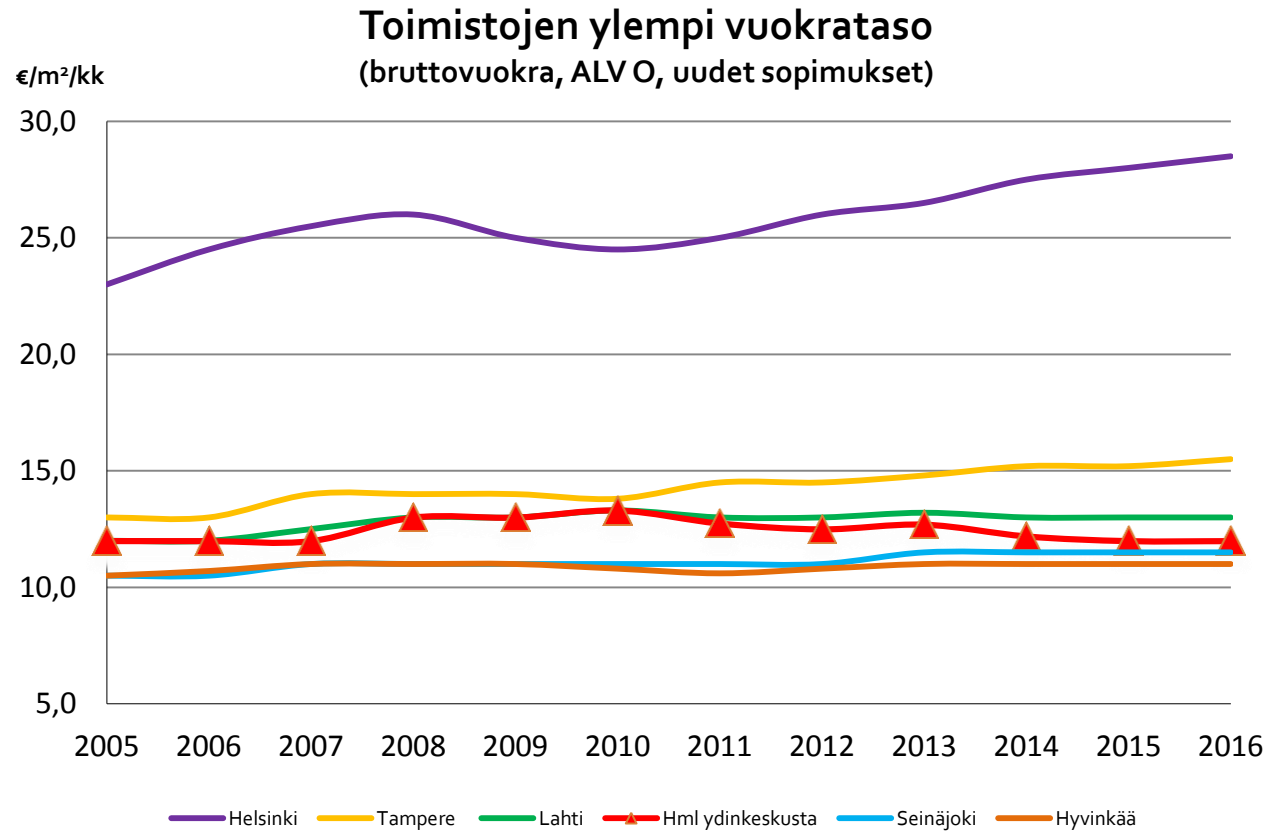
Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

Liiketilöjen ylempi vuokrataso (bruttovuokra, ALV o, uudet sopimukset)



Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

Toimistojen ylempi vuokrataso (bruttovuokra, ALV o, uudet sopimukset)



Hämeenlinnan toimitilamarkkinat

Teollisuus- ja varastotilojen ylempi vuokrataso (bruttovuokra, ALV o, uudet sopimukset)

