



INVESTOINTI- JA TOIMITILA MARKKINAKATSAUS JYVÄSKYLÄN ALUE 2015



SISÄLTÖ

Pääkirjoitus	3
Terveisiä Keski-Suomesta.....	3
Jyväskylä.....	4-7
Jyväskylän alueellinen vajaakäyttötutkimus.....	8
Muurame	9
Äänekoski	10-11
Saarijärvi, Keuruu, Laukaa.....	11

ARVIINTIPALVELU

- Auktorisoitu kiinteistöarviointi, AKA (Yleisauktorisoitu)
- Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarviointi, KHK
- Markkina-arvon määrittäminen
- Erikoiskiinteistöjen arviointi kautta maan

NEUVONTAPALVELU

- Osto- ja myyntitilanteet
- Vuokrasopimusten laadinta

KIINTEISTÖVEROANALYYSIT



MIKKO HELENIUS
Johtava arviointiasiantuntija
p. +358 (0)440 123 326
mikko.helenius@arviointitoimisto.fi



VALTTERI JOKINEN
Arviointiasiantuntija
p. +358 (0)44 973 8181
valtteri.jokinen@arviointitoimisto.fi



VALTTERI HELENIUS
Arviointiasiantuntija
p. +358(0)40 596 0968
valtteri.helenius@arviointitoimisto.fi

Kuva etusivu: Mikko Helenius

KIINTEISTÖMARKKINAT

SYKLIKELLO 1/2015

JYVÄSKYLÄ



Toimistotilat Liiketilat

ARVIINTITOIMISTO OY MIKKO HELENIUS & CO
www.arviointitoimisto.fi

TOIMISTO-OSOITE

- Väinönkatu 26, 40100 Jyväskylä
- Rautatiekatu 26 D 3, 15110 Lahti

POSTIOSOITE

- Sibeliuksenkatu 2 A, 15110 Lahti

TERVEISIÄ KESKI-SUOMESTA

Keski-Suomen haasteena on ollut korkeana pysynyt työttömyys ja laajalti vaikuttanut markkinoiden toiminnan hidastuminen usealla kiinteistötoiminnan osa-alueella. Rakentamisen painopiste on Keski-Suomessa viime vuosina siirtynyt uusien kohteiden toimitilarakentamisesta korjausrakentamiseen, julkiseen uudis- ja korjausrakentamiseen sekä asuntorakentamiseen. Jyväskylän haasteena on ollut kaupallisen keskustan elinvoimaisuus, ostovoima ei ole pysynyt jyvässeudulle rakennettujen kauppapaikkojen määrän lisääntymisen tahdissa.

Myönteistä on kun Tuomiojärven entisen leirintäalueen järvimaisemaan ryhdytään rakentamaan uusia kerrostaloja, Kankaan alueen rakentaminen on käynnistymässä ja Seppälässä odotetaan että Keskimaa aloittaa uuden Prisman rakentamisen, jonka viereen on suunnitteilla mittava kauppakeskus. Omaa luokkaa on Äänekoskelle suunniteltu metsäteollisuuden tehdashanke, jonka rakentamisen päätöstä odotetaan keväällä 2015. Hankkeen työllisyysvaikutukset ovat huomattavat ja ne tuovat alueelle myös positiivisia kerrannaisvaikutuksia. Kiinteistösijoittajat ovatkin ottaneet jo alueella etunojaa ja Äänekosken alueella kauppiaa tulee syntymään pitkästä aikaa enemmän.

Rakentamisen, kiinteistösijoittamisen ja rahoittamisen on oltava kannattavaa. Päätöksiä tekevät kuitenkin ihmiset, joiden riskinottohalukkuuteen viirä ja taloudellisesti aktiivinen ilmapiiri vaikuttaa positiivisesti.

Pöytä on katettu keskisuomalaisittain ensimmäisille riskisijoittajille. Ensimmäisenä liikkeelle lähtevät saavatkin parhaan tuoton sijoituksilleen.

Ville Kari
toimitusjohtaja
Rakennus-Kaseva Oy

PÄÄKIRJOITUS

LIIKERAKENTAMISEN TULEVAISUUS

Pitkään jatkunut liiketilarakentaminen on hiipunut ainakin toistaiseksi Jyväskylän alueella, pois lukien hypermarketin rakentaminen Seppälään. Suunnitelmia on Seppälän ja Keljon alueilla. Liikerakentamisen vähentymä ei ole sinällään ihme, kun otetaan huomioon kuinka paljon liikerakentamista on Jyväskylän alueelle viimeisen kymmenen vuoden aikana tapahtunut. Liiketiloiden uudisrakentaminen on toteutettu kaupallisen keskustan ulkopuolelle Seppälään, Palokkaan ja Etelä-Keljoon lähes kokonaisuudessaan. Keskusta-alueella on tehty lukuisia saneerauksia ja kauppakeskusten uudelleen järjestelyjä ja kauppakeskusten määrä on iso suhteessa kaupungin kokoon. Laaja rakentaminen on siirtänyt erikoistavarakauppaa pois keskustasta kauppakeskuksiin, hypermarketteihin, sekä niiden eteismyymälätiloihin. Toki tilanne on vastaava kaikilla kaupunkiseuduilla. Tilanne johtuu osin siitä, että lähelle kaupungin keskustaa on haastavaa sijoittaa isoja kaupan yksioita ja osin, että pysäköintipaikkojen rakentaminen keskustaan ja keskustan tuntumaan on kallista. Ihanteellisen kaupunkirakenteen kannalta olisi suotavaa, että tonttien luovutushinta olisikin kaupungin keskustassa ja sen tuntumassa matalampi kuin keskustan ulkopuolella. Tällä voitaisiin kompensoida kallista pysäköintirakentamista ja saada aikaan tiiviimpi kaupunkirakenne.

Erityisen harmillista on, että Jyväskylän kaupungin sopima Valtiontalon kauppa kaatui valituskierröksellä. Sen myötä jäi tällä erää rakentamatta myös tärkeä Kirkkopuiston pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen investointi olisi antanut keskustan länsipäähän sen kaipaaman piristysruiskeen.

” Kankaan alue rakenteille

INVESTOINTEJA SEPPÄLÄN ALUEELLE

Keskustan läheisyydessä sijaitsevalla Seppälän alueella on käynnissä rakennuskannan uudistuminen. Alueelle suunnitellaan uutta kauppakeskusta rakennettavan Prisman viereen. Kahden ison hankkeen toteuttaminen tarkoittaa 52 000 m² kaupan keskittymää, josta merkittävä osa on kulutustavarakaupan myymälätilaa eli noin 5 m² per Jyväskylän asukas. Huomion arvoista on, että keskustan ja Seppälän alueella oli vuodenvaihteessa liiketilaa heti käytettävissä 30 000 m² eli likimain vastaava määrä kuin on rakentumassa tämän hetkisin tiedoin Seppälän alueelle.

Jyväskyläläiseen tapaan nopeasti valmisteltu massiivinen Kankaan alueen rakentaminen on käynnistymässä. Alueelle muodostuu monipuolinen ja käytännössä uusi kaupunginosa. Kankaan alueen rakentaminen on monessa mielessä iso ponnistus ja viestittää ulkopuolisille vakaasta tahdosta kasvaa yhtenä Suomen kasvukeskuksista.

JYVÄSKYLÄ

LIIKETILAMARKKINAT

Markkina on toiminut liiketilojen osalta viimeajat yleiseen taloustilanteeseen nähden virkeästi. Kaupungin keskustan vetovoimasta on kuitenkin alettu kantaa huolta, kun erikois- tavarakauppaa on siirtynyt valtateiden varsille rakentuneille uusille kaupan alueille. Käytännössä keskusta on menettänyt liikkeitä viimeaikoina Seppälään ja Palokkaan. Keskustan kehittämisessä on oltu liikkeellä hyvissä ajoissa verrattuna moniin muihin samojen ongelmien kanssa painiviin kaupunkeihin. Jyväskylän kävelykatu toi valmistuessaan eloa keskustaan ja Kauppakadun merkitys Jyväskylän vilkkaimpana markkinapaikkana on vain korostunut vuosien saatossa, kun sitä ympäröiviä kauppakeskuksia on kehitetty. Toisaalta kävelykadun myötä Kauppatori on jäänyt asiakasvirtojen ulkopuolelle. Keskustan sisäinen vuokralaisliikkeitä on ollut viimeaikoina runsasta. Yritykset reagoivat vähentyneeseen myyntiin vaihtamalla pienempiin tiloihin ja toisaalta alentunut markkinavuokrataso kannustaa uusien tilojen etsimiseen myös niiden kauppioiden osalla, jotka eivät muuten vaihtaisi kauppapaikkaa.

HOTELLIT

Jyväshovin jatko Kauppakadulla on vaakalaudalla, kun Osuuskauppa Keskimaan nykyinen vuokrasopimus Jyväskylän Kauppalaissesuran Säätiön kanssa päättyy reilun vuoden kuluttua. Osapuolten keskinäiset vuokrariidat ovat ajaneet tilanteen hankalaan asemaan. Uuden operaattorin löytäminen noin 8 600 m² laajuisille hotelli-ravintolatiloihin on kuitenkin todennäköisesti turvattu hotellin erinomaisen sijainnin ansiosta. Alustavia suunnitelmia on tehty myös hotellikiinteistön muuttamiseksi palvelutaloksi.

TOIMISTOMARKKINAT

Toimistokiinteistömarkkina on ollut viimeajat hiljainen ja uusiin vuokrasopimusten vuokrat ovat olleet laskussa.

Keskustassa Valtiontalon kortteli tulee uudelleen myyntiin, kun kaupungin ja SRV:n välisestä kaupasta tehty valitus hyväksyttiin. Tämä johtaa myös Kirkkopuiston pysäköintilaitoksen toteuttamisen viivästymiseen. Valtiontalon tontin rakentamattomalle osalle on osoitettu kaavassa 12 500 kem² asuin- ja liikerakentamista. Käytännössä purkukuntoinen rakennus on suojeltu ja sen saneeraus käyttökuntoon on järjenvastainen vaatimus. Tontin käyttötarkoitus muutettiin yleisten rakennusten tontista liike- toimistorakennustontiksi. Uudisrakennuksen kolmeen alimpaan kerrokseen voidaan sijoittaa liike- ja toimistotilaa ja kolmeen ylämpään asuntoja. Sisäilmaongelmista kärsivä Hannikaisenkadun lääkäritalo tyhjenee, kun käyttäjiä siirtyy väistötiloihin ja kaupunki on ilmoittanut aikomuksistaan myydä oman omistussuutensa kiinteistöosakeyhtiöstä.

TEOLLISUUS- JA LOGISTIIKKATILOJEN MARKKINOISTA

Tuotanto-varastotilamarkkina käytännössä pysähtyi Jyväskylässä vuosina 2011 ja 2012, mutta on nyt jälleen vironnut. Uusille ja pienille, alle tuhannen neliön laajuisille, kiinteistöille löytyy kysyntää paikallisten yrittäjien suunnalta, mutta tätä suurempien tai vanhojen tuotanto-varastokiinteistöjen tilanne on vaikeampi. Sijoittajien kiinnostus on kohdistunut Seppälänkankaalla sijaitseviin hallitiloihin. Uusia teollisuus-varastorakentamisen investointeja on tehty muutamia, mutta ne käsittävät lähinnä pieniä yrittäjien omaan käyttöön rakennettuja halleja. Palokankaantielle valmistuu kevääksi Valtralle uudet myynti- ja esittelytilat, mutta suurempia hankkeita ei ole tiedossa.

INVESTOINNIT

Vuokralaisten aiempaa alhaisemmat vuokratouvet ja haluttomuus pitkiin sopimuksiin sekä toisaalta sijoittajien korkealla pysyneet tuottovaatimukset muodostavat tällä hetkellä riskitilanteen ja suurimman ongelman uusien rakennushankkeiden käynnistymiselle. Keskustan liikerakennusinvestoinneista Kauppakadun uudisrakennushanke jää ainakin toistaiseksi toteutumatta, kun Haloselle saneerataan rakennukseen 4 000 m² tiloja ja kun Halosen vanhat tilat vapautuvat Kauppakatu 37:sta, tulee 6 500 kem² rakennuksen saneeraus ajankohtaiseksi. SRV suunnittelee Väinönkatu 34/ Yliopistonkatu 40 tontin uudelleenrakentamista keskustan pohjoispuolella. Tontilla oleva kaksikerroksinen liike-toimistorakennus on suunniteltu purettavaksi ja tilalle rakennetaan osin kolme-, osin kuusikerroksinen 3 150 kem² laajuinen asuinliike-toimistorakennus. Samassa korttelissa myös Väinönkatu 32:een ja Väinönkatu 30:een on suunnitteilla lisärakentamista.

Kankaalla Minimanin miljoonaluokkaan yltävä saneeraus ja Seppälän Prismasta Minimanin yhteyteen siirtyvä Alko tulevat vaikuttamaan siten, että Minimani tulee jatkossa palvelemaan Kankaan alueen hypermarkettina. Seppälän alueen kehittäminen on jäänyt kiinteistönomistajien toimesta vähiin ja market-alue on muuttunut hiljalleen hieman nukkavieruksi. Suuret investointipäätökset tuovat kuitenkin alueelle lisää eloa. Uuden 22 000 kem² Prismat alueelle on tehty jo koepaalutuksia ja uskomme hankkeen etenemiseen vaikkei rakennuslupaa tätä kirjoittaessa vielä olekaan haettu. Skanska on suunnitellut uuden Prismat vierteen 30 000 kem² kauppakeskusta, jonka tontin yhtiö osti viimevuoden lopussa ennätyskallisella 8,5 M€ kauppahinnalla. Tämä on Jyväskylässä tehtyjen tonttikauppojen kaikkien aikojen hintaennätys. Kauppakeskuksen lopullinen investointipäätös odottaa vuokralaisia ja sijoittajaa. Muista alueelle suunnitelluista investoinneista suurin on SRV:n noin 18 000 m² Seppälänportin kauppakeskushanke, jonka lopullisesta laajuudesta ja rakennusaikataulusta ei tosin ole vielä tehty päätöksiä. Rakentaminen on puolestaan alkanut jo Vasarakatu 25:ssä, jonne rakennetaan yksityissijoittajien toimesta



Hippoksen liikuntapuisto olisi toteutuessaan ainutlaatuinen

Puuilolle 4 400 m² liiketalo. Ahjokatu 8 kiinteistön laajennushanke on jäissä hankalasta kysyntätilanteesta johtuen, mutta kiinteistö omaa pidemmän aikavälin kehityspotentiaalia.

Keskustan ja Seppälän lisäksi liikerakentamisen hankkeita on käynnissä ja suunnitteilla myös muualla kaupungissa. Etenkin Lidl ja Lähikauppa kehittävät aktiivisesti myymäläverkkoaan. Pidemmällä aikavälillä tulee ajankohtaiseksi myös NCC:n Eteläportin kauppakeskus, josta on suunniteltu noin 30 000 m² laajuista. Eteläportti toisi toteutuessaan Jyväskylän eteläpuolisille alueille kaivattua rauta- ja huonekalukaupan tarjontaa. Würth on ostanut itselleen Shelliltä tontin Keljosta ja odotamme tästä ensimmäistä rautakaupan avausta Jyväskylän eteläpuolelle.

ALUEKEHITYSHANKKEET

Keski-Suomen ehdottomasti merkittävin aluekehityshanke on Jyväskylän Kangas. Alueelle kaavailtu, yhteensä noin 230 000 kem² rakennuskanta käsittäisi asuinrakennuksia 150 000 kem² ja 80 000 kem² toimitiloja. Vanhan paperitehtaan siipiosan kehittäminen käynnistyi viime vuoden lopulla. Muun alueen

RAKENTEILLA KESKUSTASSA

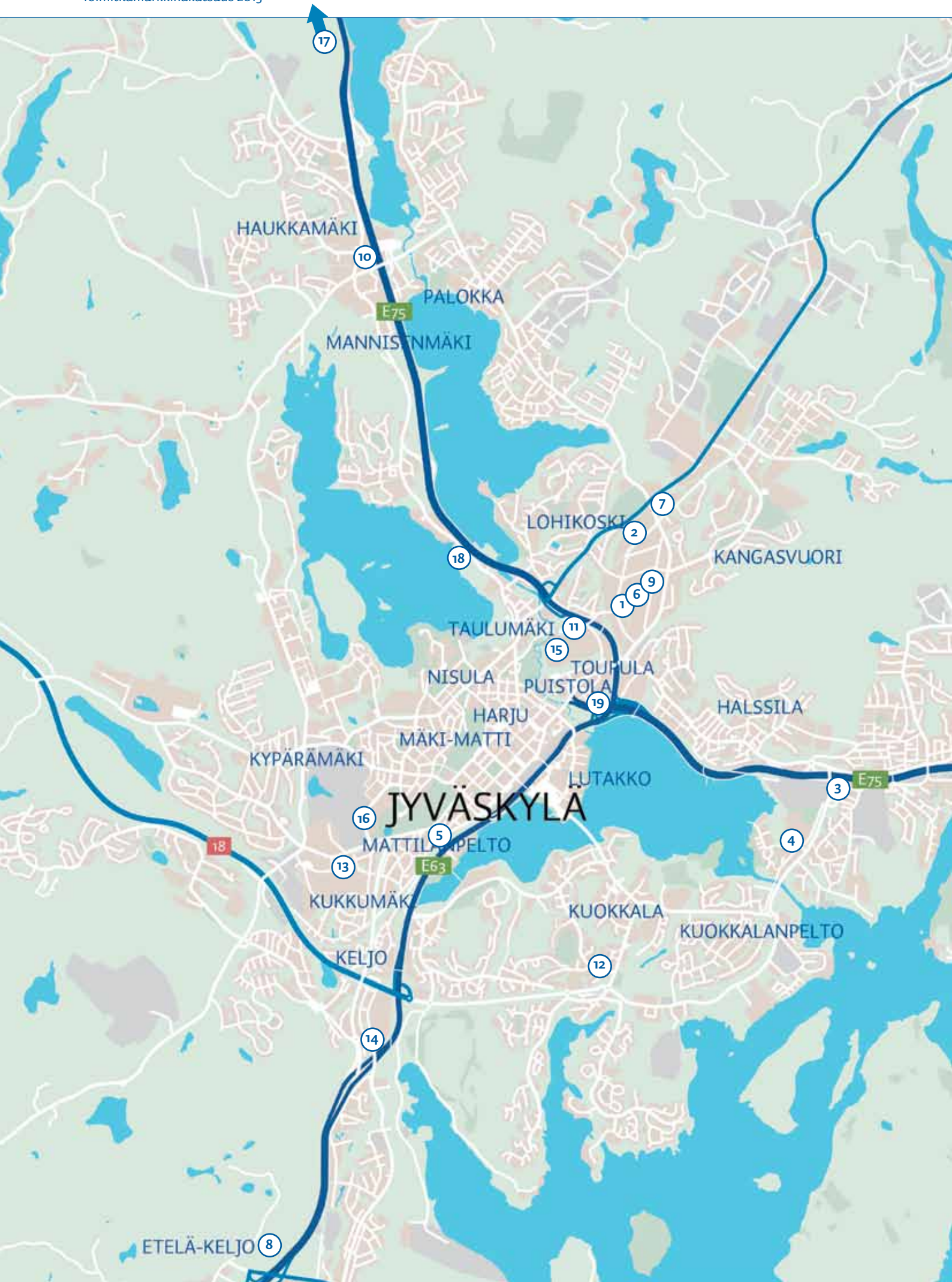
1. Kauppakulman saneeraus, 4 000 m² (Halonen)

SUUNNITTEILLA KESKUSTASSA

2. Väinönkatu 34/Yliopistonkatu 40 uudisrakennus, 3 150 kem²
3. Valtiontalon saneeraus ja tontin uudisrakennus, 12 500 kem²
4. Kauppakatu 37 saneeraus, 6 500 kem², n. 6 M€
5. Väinönkatu 32 ja 34 uudisrakentaminen
6. Jyväskylän Lyseon korttelin kehittäminen
7. Kirkkopuiston pysäköintilaitos
8. Toriparkin saneeraus ja torin siirto
9. Vapaudenkatu 48-50, täydennysrakentaminen, 5 000 kem²
10. Forummin korttelin täydennysrakentaminen, 37 000 kem²

kehittäminen on Skanska Talonrakennus Oy:n, YIT Rakennus Oy:n ja JyväS-Parkki Oy:n perustaman kehitysyrityksen vastuulla. Toimitilarakentamisesta Skanska ja YIT toteuttavat 25 % ja loput toimitilatonteista jäävät kaupungille myytäväksi.

Hippoksen alueen kehittäminen nousi otsikoihin viime vuoden aikana. Kaupungin visioissa Hippoksen liikuntapuisto olisi liikunnan ja hyvinvointipalveluiden keskus, jonne sijoittuisi monitoimiareena, kauppakeskus, pesäpallostadion, liikuntapuisto



RAKENTEILLA MUUALLA JYVÄSKYLÄSSÄ

1. Seppälän Prisma, 22 000 kem², 30 M€
2. Vasarakatu 25, Puuilon myymälä, 4 400 kem²
3. Jyskän Lidl, 2 000 kem²
4. Äijälän Siwa, 400 kem²
5. Ruusu puiston uudisrakennus, 8 260 kem²
ja Hämeenkadun alueen asuinrakentaminen

SUUNNITTEILLA MUUALLA

6. Skanskan Seppä-kauppakeskus, 30 000 kem²
7. SRV:n Seppälänportin kauppakeskus, 18 000 kem²
8. Eteläportin kauppakeskus, 30 000 kem²
9. Ahjokatu 8, liikekiinteistön laajennus, 3 200 kem²
10. Palokan Lidl, 2 400 kem²
11. Kankaan Minimänin laajennus,
1 000 kem²
12. Kuokkalan Siwan saneeraus ja laajennus
13. Keski-Suomen keskussairaala,
n. 86 000 brm², 333 M€
14. Würthin myymälä, Keljo

ALUESKEHITYSHANKKEET

15. Kankaan alue, 230 000 kem²,
josta liikerakentamista 80 000 kem²
16. Hippoksen liikuntapuiston alue, 170 M€
17. Tikkakoski, Jyväskylän varuskunnan alue, 28 M€
18. Rakennus-Kasevan ja Jatke Oy:n Pisarakortteli,
6 000 kem² asuinalue
19. Tourulan Businesspark Voimala,
40 000 kem² liike-toimistorakentamista

ja hotelli. Jopa 170 miljoonan euron hankkeelle etsitään yksityistä rahoitusta.

Jyväskylän lukioverkoston uudistamisen myötä vapautuneen Lyseon korttelin jatkokäytön suunnittelu on kesken. Lyseon päärakennus on suojeltu, mutta uudempi lisärakennus mitä ilmeisimmin puretaan. Tämä vapauttaa tontin uudisrakentamiselle, mikä tässä tapauksessa tarkoittaa todennäköisesti asuinrakentamista.

LIIKENNEINFRASTRUKTUURI

Flybe myi alkuvuodesta jyväskyläläistäustaisille yhtiöille, GWS:lle ja StaffPointille, osuutensa Finnairin ja Flyben yhteisyrityksestä Flybe Nordicista, joka operoi muun muassa Helsinki – Jyväskylä lentoreittejä. Oman reitin säilymisellä on alueen logististen yhteyksien lisäksi myös imagollista merkitystä; se lisää alueen painoarvoa etenkin ulkomaalaisten sijoittajien näkökulmasta, vaikka ajoaika Helsinki-Vantaalta onkin lyhen-
tynyt parantuneiden liikenneyhteyksien ansiosta.

Nelostien parantaminen on Jyväskylän seudun liikenneinfran tärkein investointikohde. Kirrin ja Tikkakosken välinen moottoritiehanke odottaa valtion rahoitusta tulevalle vaalikaudella, mutta myös eteläpuolella on investointitarpeita. Vaajakosken ja Kanavuoren kiertoliittymät ruuhkauttavat vt 4 liikenteen vilkkaimpina vuorokaudenaikoina ja tämän vuoksi nelostielle on suunniteltu uutta linjausta Kanavuoresta Varassaaren kautta Vaajakosken moottoritielle. Muista uusista hankkeista Vaajakoski – Seppälänkangas – Palokka kehätien rakentaminen tulee ajankohtaiseksi pidemmällä aikavälillä. Kehätiellä olisi etenkin Seppälänkankaan – Palokärjen teollisuusalueiden kannalta merkityksellinen.

JYVÄSKYLÄN VUOKRAT

Liiketilat	€/m ² /kk
Ydinkeskusta, prime	35,0 – 75,0
Muu kaupallinen keskusta ja hypermarkettien etumyymälät	20,0 – 35,0
Keskusten reuna-alueet	12,0 – 15,0
Seppälä ja Seppäkangas	8,5 – 11,5
Keljo	8,0 – 9,5
Palokka ja Kirri	5,0 – 6,5
Vaajakoski	7,5 – 9,5
Toimistotilat	
Ydinkeskusta	15,0 – 20,0
Muu keskusta	11,0 – 17,0
Lutakko	14,0 – 26,0
Mattilanniemi ja Ylistönrinne	12,5 – 22,0
Tourula	10,0 – 17,0
Tuotanto- /varastotilat	
Toimivat, uudenveroiset tilat	5,5 – 9,5
Vaativattomat, epäkäytännölliset	3,0 – 6,0



JYVÄSKYLÄN ALUEELLINEN VAJAAKÄYTTÖTUTKIMUS Q1/2015

Jyväskylän liike- ja toimistotilamarkkinoiden alueellinen vajaakäyttötutkimus toteutettiin vuodenvaihteessa ensimmäisen kerran. Vajaakäyttötutkimuksessa liike- ja toimistotilamarkkinat on jaettu erillisiin osamarkkinoihin vajaakäytön alueellisten erojen selvittämiseksi. Koska alueellista vajaakäyttöä ei ole Jyväskylässä aiemmin tutkittu, saaduille tuloksille ei löydy vielä vertailuaineistoa. Tulevaisuudessa se kuitenkin mahdollistaa alueellisten erojen kehittymisen seurannan ja analysoinnin.

Jyväskylän liiketilamarkkinat sijoittuvat varsinaisen kaupallisen keskustan lisäksi Seppälään, Keljoon ja Palokkaan. Lisäksi Vaajakoskella sijaitsevat suppeammat, ympäröivää asumista palvelevat osamarkkinat. Kaupallisen keskustan ja Vaajakosken ulkopuolisten alueiden liiketilakanta ja siten myös vapaat tilat koostuvat pääosin suurista kaupan yksiköistä. Liiketilojen osalla vajaakäyttö on neliömääräisesti suurinta keskustassa, 14 000 m² ja Seppälässä, 16 000 m² liiketilaa. Vajaakäyttöasteet ovat korkeimmat niin ikään keskustassa ja Seppälässä, joissa molemmissa rikkoontuu 8 % raja. Myös Keljossa vajaakäyttöaste on korkea, 7 %. Market-alueiden hyvät paikoitusmahdollisuudet ja keskustaa alhaisemmat vuokrat ovat houkutelleet yrittäjiä viime vuosina, mutta myös keskusta-alueen asukkaiden sosioekonomisen aseman muuttumisella on ollut pitkällä aikavälillä merkittävä vaikutus keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden vahvistumiseen. Lapsiperheet ja hyvätuloiset palkansaajat ovat muuttaneet keskustan ulkopuolisille pientaloalueille ja tekevät suuren osan ostoksistaan market-alueilla. Vuokra-asunnoissa asuvien pienituloisten opiskelijoiden ja eläkeläisten osuus on puolestaan suurin keskusta-alueella. Keskustassa asuvien ostovoiman heikko kehitys onkin yksi merkittävä syy kaupan yritysten siirtymiselle hypermarkettien vaikutusalueelle.

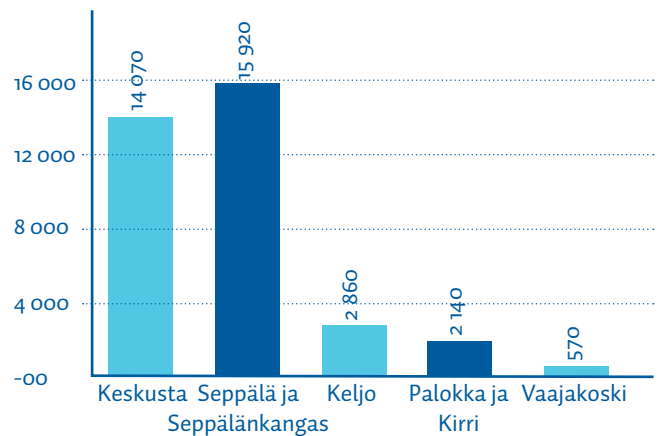
TOIMITILAKANTA JA VAJAAKÄYTTÖ JYVÄSKYLÄSSÄ ALUEITTAIN Q1/2015

Liiketilat	Tilakanta m ²	Vapaat m ²	Vajaakäyttö %
Keskusta	168 200	14 070	8,4%
Seppälä ja Seppälänkangas	199 500	15 920	8,0%
Keljo	40 700	2 860	7,0%
Palokka ja Kirri	84 100	2 140	2,5%
Vaajakoski	10 900	570	5,2%
Yhteensä	503 400	35 560	7,1%
Toimistotilat			
Keskusta	83 800	8 630	10,3%
Lutakko	37 100	1 440	3,9%
Tourula	45 100	4 480	9,9%
Mattilanniemi ja Ylistörinne	58 900	1 860	3,2%
Yhteensä	224 900	16 410	7,3%
Tevatilat			
Koko Jyväskylä	1 088 500	24 360	2,2%
Yhteensä	1 088 500	24 360	2,2%

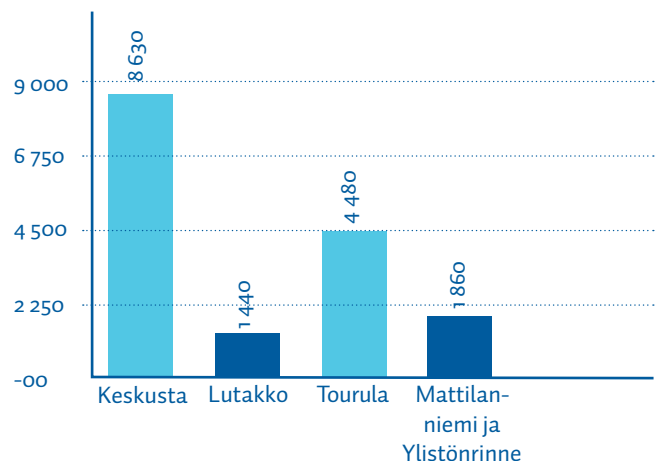
Jyväskylän varsinaiset toimistoalueet keskittyvät suppealle alueelle keskustaan ja sen välittömään läheisyyteen. Keskustan lisäksi merkittäviä toimistoalueita ovat Lutakko, Tourula ja Mattilanniemi sekä Ylistörinne. Vajaakäyttö on neliömääräisesti ja prosentuaalisesti korkeinta keskustassa ja Tourulassa, joiden toimistotilakanta on vanhempaa kuin Lutakon ja Mattilanniemen alueilla. Keskustassa ja Tourulassa vajaakäyttö kohoaa 10 prosentin tasolle. Lutakon toimistotiloista on puolestaan vapaana 3,9 % ja Mattilanniemen-Ylistörinteen alueella vain 3,2 %. Vajaakäytön jakautumista voidaan selittää sillä että käyttäjät hakevat entistä tehokkaampia ja modernimpia toimistoratkaisuja, jolloin vanhat toimistotalot jäävät herkästi uudempien jalkoihin. Kun vuokrataso polkee paikoiltaan tai jopa laskee, on vanhojen toimistotalojen saneeraus ja kehittäminen vaikea prosessi.

Teollisuus-varastotilojen osalla vajaakäyttö on Jyväskylässä maltillista. Tutkimuksen mukaan ainoastaan noin 24 000 m² eli 2,2 % tilakannasta on vapaana.

JYVÄSKYLÄN ALUEELLINEN VAJAAKÄYTTÖ, LIIKETILAT Q1/2015



JYVÄSKYLÄN ALUEELLINEN VAJAAKÄYTTÖ, TOIMISTOTILAT Q1/2015



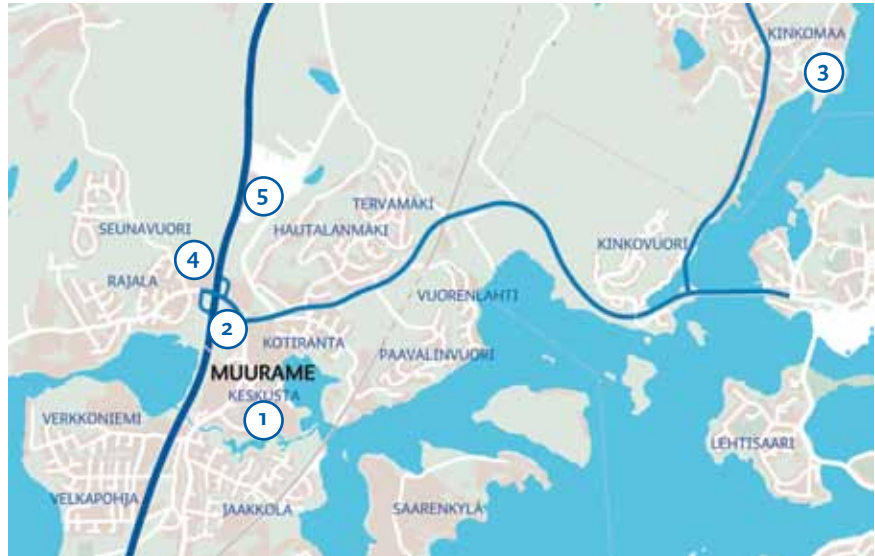
MUURAME

Vaikka elinvoimainen Muurame jatkaa edelleen itsenäisenä kuntana, on Muurame niin sanottu kainalokunta, jonka elinvoimaisuudesta iso osa muodostuu naapurikunnan eli Jyväskylän ohivirtauksesta. Hyvät liikenneyhteydet Jyväskylään houkuttelee kuntaan uusia asukkaita ja Muurame onkin ollut muuttovoittoinen käytännössä koko 2000-luvun ajan. Muuramen toimitilamarkkinoilla on kuitenkin ollut viimeaikoina hiljaista.

Muuramen paikallisten liike- ja toimitilojen markkinat ovat suppeat ja muut kuin vähäiset päivittäistavarakaupan palvelut haetaan läheisestä Jyväskylästä noin 10 minuutin ajoajan puitteissa esimerkiksi Keljosta. Tilaa vaativan kaupan tarjonta sijaitsee Muuramen kannalta ongelmallisesti pääosin Jyväskylän keskustan pohjoispuolella Seppälän, Palokankankaan ja Kirrin alueilla. Eteläportin kehittyminen Muuramen ja Jyväskylän rajalla toisi tosin pidemmällä aikavälillä väijäämättä virettä myös Muuramen puolelle, mutta kuntakeskuksen kaupoille sillä olisi korkeintaan negatiivinen vaikutus.

Muuramessa on käynnistetty keskustan elinvoiman lisäämiseen tähtäävä kehittämisshanke. Merkittävin uudistuskohde toimitilamarkkinoiden kannalta on vanhan liikekeskuksen ja uuden kauppakeskuksen kehittäminen toisiaan tukevana kokonaisuutena. Kehittämisen pääpaino on vanhan liikekeskuksen alue, josta on siirtynyt uuteen kauppakeskukseen Ysitien liittymäalueelle noin kilometrin päähän K-kauppa, Alko ja apteekki, mikä siirsi myös keskustan painopistettä pohjoiseen. Tavoitteena on keskittää vanhan liikekeskuksen alueelle päivittäistavarakaupan toimintoja ja uusien asuinkerrostalojen kivijalkamyymälöitä, kun taas uuden kauppakeskuksen yhteyteen sijoitettaisiin suuremmat erikoistavaraliikkeet.

Muuramen keskustaajaman osayleiskaavassa keskustaan voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä 15 000 kem² ja kysynnän kasvaessa huomattava määrä liiketilaa pieniin yksiköihin. Sillanniittyyn uuden



kauppakeskuksen länsipuolelle voidaan puolestaan sijoittaa 20 000 kem² pääosin tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Sillanniityn kehittämisellä pyritään saamaan osuus Muuramen ohi virtaavasta ostovoimasta ja vastaamaan muuramelaisten erikoistavarakaupan kysyntään. Vaarana on että kaupallinen keskus siirtyy entistä vahvemmin keskustaajaman pohjoisosaan vt 9 liittymäalueelle.

Muuramen teollisuus-varastotilamarkkinan



Muuramen mittavin aluekehitysshanke on Kinkomaan entisen sairaala-alueen, Vitapoliksen, kehittäminen.

tilanne on liike- ja toimitilomarkkinana huomattavasti vireämpi. Muuramen toimitilamarkkinat tarkoittavatkin käytännössä 9-tien varrella sijaitsevaa kahta teollisuusaluetta, Teollisuuskyliä ja Punasillan yrityspuistoa, joihin kohdistuu aktiivista kysyntää.

Muuramen mittavin aluekehitysshanke on Kinkomaan entisen sairaala-alueen, Vitapoliksen, kehittäminen. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 90 000 kem² ja olemassa olevaa, entisistä sairaalarakennuksista koostuvaa rakennuskantaa yli 20 000 kem². Alue omaa mittavan potentiaalin etenkin asuin- ja virkistyskäytössä, mutta yritysten kannalta

sijainti on etäinen. Toisaalta, mikäli alueen kehittäminen asuinkäyttöön onnistuu suunnitellusti, lisääntyy alueen kiinnostavuus myös yritysten näkökulmasta. Yksityissijoittajat ovat valmiit kilpailemaan Jykesin kanssa asuinrakentamisesta Urtin –alueella, mikäli alueen kaavoitus muutetaan liikunta- ja virkistysalueesta asuinrakentamisen alueeksi.

HANKKEET

1. Keskustan kehittäminen (vanha liikekeskus)
2. Uuden kauppakeskuksen kehittäminen
3. Kinkomaan alueen kehittäminen
4. Sillanniityn potentiaali
5. Keski-Suomen Yrityskiinteistöjen halli rakenteilla

ÄÄNEKOSKI

Metsä- ja metalliteollisuudesta elävä Äänekoski koki kovan kolauksen, kun M-real lopetti paperintuotannon vuoden 2011 lopulla. Viime vuoden keväällä kaupunki sai vihdoin positiivisia uutisia, kun Metsä Fibre ilmoitti suunnittelevansa Metsä Groupin tehdasalueen yhteyteen uutta biotuotetehdasta, joka korvaa vanhan sellutehtaan. Jätti-investoinnin kustannusarvio on 1,1 miljardia euroa, mikä on Suomen metsäteollisuuden kaikkien aikojen suurin yksittäinen investointi. Lopullista investointipäätöstä odotetaan kuluvan vuoden maaliskuussa, jolloin tehtaan valmistuminen ajoittuisi vuoteen 2017.

Tehtas loisi mahdollisuuden biotuotteisiin erikoistuneen yritysympäristön kehittymiselle, joka toisi kaivattua virettä Äänekosken talouteen ja positiivisen investointipäätöksen vaikutukset näkyisivät myös laajemmin kuin ainoastaan Äänekoskella. Konkreettinen esimerkki uusien yritysten syntymisestä on Nobi Oy, joka suunnittelee biokemikaalien tuotantolaitosta joko Suolahdelle Kurikka Timber Oy:n tehtaan yhteyteen tai biotuotetehtaan lähistölle.

Äänekosken kaupallinen keskusta käsittää käytännössä Kauppakadun, Torikadun ja Äänekoskentien muodostaman kolmion. Kun uusi Citymarket ja S-market valmistuivat, siirtyi kaupallisen keskustan painopiste etelään, jättäen alueen pohjoispään taka-alalle. Tämä näkyy Kauppa- ja Torikadun varsien aseman heikentymisenä ja vapautuneina liiketiloina. Kysyntää Äänekosken keskustan liiketiloja kohtaan on olemassa, kun tilojen hintataso on oikea. Keskustan suurempien liiketilojen käyttäjien vaihtumista nähtiin 2014 kun Tokmanni siirtyi Niam –kiinteistörahaston omistamasta talosta Ilmarisen omistamaan Kauppakatu 5:een. Entiseen Tokmannin tilaan muutti Jysk varastomyymälä.

Keskusta-alueelle on laadittu varsin mittava kehittämissuunnitelma, jonka tavoitteena on keskustan erikoistavarakaupan piristäminen ja palvelujen

säilyttäminen kevyen liikenteen parantamisen ja asumisen lisäämisen kautta.

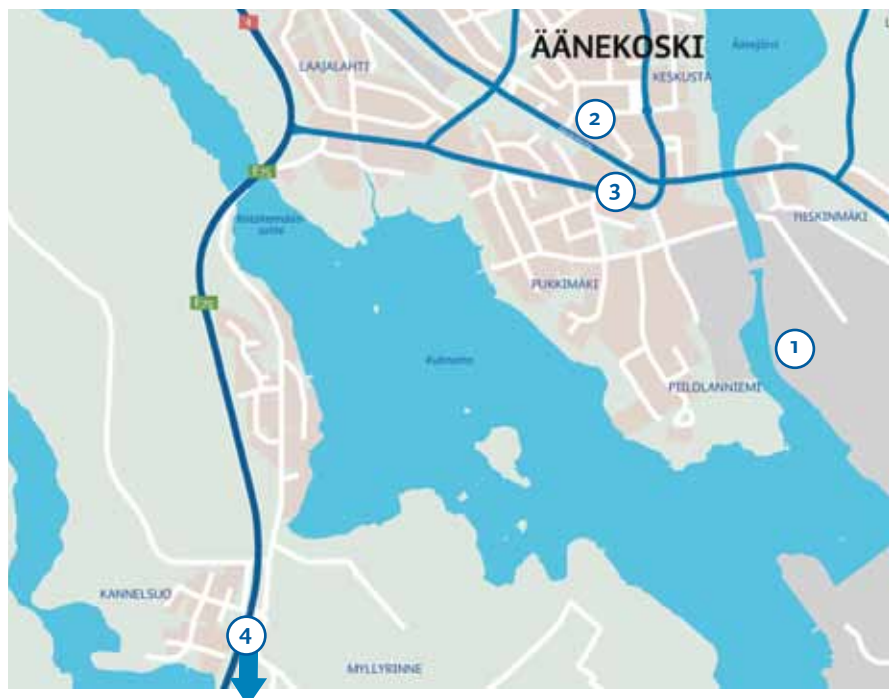
Päivittäistavarakaupan palveluiden lisäksi myös erikoistavarakaupalle on Äänekoskella enemmän kysyntää kuin muissa Jyväskylän ympäryskunnissa. Tämä johtuu siitä, että Äänekosken keskustan etäisyys Jyväskylään on pitempi kuin muissa kunnissa ja 20 000 asukkaan väestöpohja on myös erikoistavarakaupan kannalta merkittävä. Toisaalta etäisyys alueen kaupalliseen keskuksen voi lisätä nettikaupan houkuttelevuutta ja näin sen vaikutus Äänekoskella voi olla suurempi kuin lähempänä Jyväskylää sijaitsevilla paikkakunnilla.

Äänekosken muista kaupallisista keskittymistä käytännössä ainoastaan Suolahden asukasohja on riittävä kaupan toimijoiden kannalta. Hirvaskankaan liittymäalue omaa toisaalta kehityspotentiaalia, sillä valtatie 4 liikennemäärä on tällä kohdalla noin

11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vaarana tosin on, että erikoistavarakaupan keskittyminen Hirvaskankaalle päivittäistavarakauppaan yhdistettynä syö Äänekosken keskustan elinvoimaa. Hirvaskankaalla ABC:n naapurissa sijaitsevan vajaakäytössä olleen kauppakeskuksen omistusjärjestelyt etenevät ja kiinteistöistä tullaan näkemyksemme mukaan tekemään kaupat helmikuun aikana.

HANKKEET

1. Metsä Fibre, Biotuotetehtas, 1 mrd €
2. Keskustan kehittäminen
3. Matkakeskus
4. Hirvaskankaan alue



SAARIJÄRVI

Saarijärvellä on menossa hoivakiinteistöbuumi, kun kuntaan suunnitellaan kolmea yksityistä hoivakotia. Saarikka rakennuttaa Sivulanpeltoon 60-paikkaista hoivapalveluyksikköä, jonne myös Mehiläinen Oy on hakenut poikkeamislupaa hoivakodin rakentamiselle. Esperio Care Oy on puolestaan varannut tontin hoivakodilleen Pyyhkälästä. Lisäksi Artun Palveluasunnot rakennuttaa kehitysvammaisten palvelukodin, jonka vuokraiseksi tulee Saarikka.

Tikalán Oy:llä on laajentumissuunnitelmia Kalmarin teollisuusalueella, mutta muilta osin Saarijärven toimitilamarkkinoilla ei ole ollut viimeaikoina merkittäviä tapahtumia. Myöskään lähitulevaisuudessa Saarijärvellä ei ole odotettavissa merkittäviä investointeja. Tokmanni avasi viime kesänä myymälän Säästökeksukseen ja Viihdekeskus Liikelataamo keilahallin Sarahon teollisuusalueelle entiseen teollisuushalliin

KEURUU

Keuruun kiinteistömarkkinoiden merkittävien lähiajan tapahtuma oli Keuruun varuskunnan myynti jyvaskyläläisen Tapani Rautiaisen Sarakallio Kiinteistöt Oy:lle 950 000 eurolla. Alueen maapinta-ala on 38 hehtaaria ja noin 40 rakennuksen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 54 000 bruttoneliötä. 1 400 m² laajuinen varuskuntakerho Viikinhovi on sittemmin saneerattu ja se otettiin uudelleen käyttöön hotelli-ravintolana viime vuoden lopulla. Varuskunta-alueen jatkokäyttö on muulta osin vielä avoinna, mutta orastavaa kiinnostusta paikallisten yrittäjien osalta on ollut ilmassa. Kelaa on houkuteltu keskittämään toimintaansa puolustusvoimilta vapautuviin tiloihin, mutta neuvottelut ovat vielä alkuvaiheessa. Varuskunnan nimi muuttui vuoden vaihteessa Viikin yritysruusuksi.

Keurusselän länsirannalla ja kaupungin eteläpuolella toiminut Hotelli Keurusselkä sulki ovensa syksyllä 2014. Hotelli on toiminut vuodesta 2009 asti Lomaliiton konkurssipesän lukuun. Alueella toimii edelleen Keurusharjun mökkikylä, mutta hotellille ei ole toistaiseksi löytynyt uutta käyttäjää. Hotellin operaattorina toimi viimeisenä Next Hotels Finland Oy. Rakennuksen tekninen kunto asettaa haasteita mahdolliselle jatkajalle. Hotelli vaatii laajan peruskorjauksen ja kalustuksen ajanmukaistamisen.

Keskolla on osin rakentamaton liikerakennustontti Tervan alueella. Tontilla on rakennusoikeutta 7 000 kem² ja tontille on rakennettu tällä hetkellä 1 500 kem² liikerakennus, jossa toimii Sportia ja Rinta Jouppi. Keskon suunnitelmissa on rakentaa tontille liikekeskus, jonne tulisi noin 5 500 m² liiketilaa. Hankkeelle on haussa ulkopuolinen sijoittaja. Vanhan Keuruun alueelle suunniteltu 24 huoneiston huoneistohotelli Runon rakentaminen on viivästynyt valitusprosessin vuoksi. Valitus johtui siitä että Keulink Kiinteistöt Oy on merkinnyt osan osakkeista.

LAUKAA

Toimitilakiinteistömarkkina toimii Laukaassa erittäin verkkoisesti. Kauppoja tehdään vain yksittäisiä kappaleita vuositain ja valtaosassa tehdyistä kaupoista kohteena on ollut teollisuus-varastohalli.

Laukaa on tyypillinen kasvukeskuksen ympäryskunta, jonka kaupalliset palvelut koostuvat pääosin päivittäistavarakaupan yksiköistä, kun taas erikoistavarakaupan palvelut haetaan alueen kaupallisesta keskuksesta. Tätä kuvastaa myös Laukaan liiketilamarkkinan viimeisimmät uutiset: Lidlillä on haluja laajentaa myymäläänsä kirkonkylällä, josta Seppälä puolestaan on lopettamassa oman myymälänsä kuluvana keväänä. Kirkonkylän kaupallinen keskusta rajoittuu käytännössä Keskustien ja Laukaantien pohjoisosan rajaamalle alueelle. Pidemmällä aikavälillä myös Rökkakankaan alue, Laukaan kirkonkylästä muutama kilometri luoteeseen, omaa kehityspotentiaalia kaupan palveluiden osalla.

Matkailuun, vapaa-aikaan ja hyvinvointiin profiloitunut Peurungan alue kasvaa, kun Skanska aloittaa keväällä kylpylän viereen uuden huoneistohotellin rakentamisen. Reilun 8 miljoonan euron rakennusinvestoinnin on määrä valmistua vuoden kuluttua, jolloin majoitustoiminta alkaisi syksyllä 2016. Ensimmäinen huoneistohotelli valmistui Peurunkaan vuonna 2012. Kylpylähotelli Peurunka aloittaa oman 3 000 m² ravintolalaajennuksensa niin ikään tänä keväänä.

Laukaan suurin rakennusinvestointi viimevuosien aikana on ollut Lildlin Vehniän jakelukeskuksen korkeavaraston 9 350 m² laajennus, joka valmistui loppuvuodesta 2014. Aiemmin samana vuonna jakelukeskusta laajennettiin 4 400 neliöllä. Tuolloin laajennus käsitti pakkasvarastoa 3 600 m² ja 800 m² teknistä tilaa. Laajennuksista vastasi Skanska. Laukaan teollisuus-varastotilamarkkinat sijaitsevat Vehniän lisäksi Vihtavuorella, kirkonkylän Rökkakankaalla, Lievestuoreella ja Leppäveden Vihtiälässä. NCC Roads Oy suunnittelee Vihtiäläntien alueelle kallion louhinta- ja murskauslaitosta, asfaltti- ja betoniasemaa sekä rakennusjätteen kierrätyskeskusta. Kunnan toimesta uuden Vihtiäläntien varteen on suunniteltu myös muuta yritystoimintaa.



PISARAKORTTELI

KIVIELÄNBANTA, JYVÄSKYLÄ

Pisarakorttelin neljä taloa tarjoavat ainutlaatuisen yhdistelmän luonnon rauhaa ja kaupunkiasumisen vaivattomuutta.

Tuomiojärven rantamaisemat ja lenkkipolut aukenevat heti kotiovelta.

Samalla keskusta palveluineen on vain reilun kilometrin etäisyydellä hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Pisarakortteliin rakennetaan 4 kerrostaloa, joista 2 taloa myydään instituutionaalisille sijoittajille.

Lisätietoja: Rakennus-Kaseva Oy, Ville Kari ville.kari@rakennus-kaseva.fi

JATKE  RAKENNUS-KASEVA



Jykes Kiinteistöt Oy on merkittävä toimitilojen ja työpaikka-alueiden kehittämiseen ja omistamiseen keskittynyt toimija Jyväskylän alueella.

Kun tarvitset toimitilaa, ota yhteyttä 014 338 0900 | www.jykeskiinteistot.fi



Avaimet tehokkaaseen yritystoimintaan