



INVESTOINTI- JA TOIMITILA- MARKKINAKATSAUS 2018

TAMPERE LAHTI JYVÄSKYLÄ



INVESTOINTI- JA TOIMITILAMARKKINAKATSAUS 2018

Pääkirjoitus	3
Tampere	4-5
Lahti	6-8
Alueellinen vajaakäyttötutkimus	9
Jyväskylä	10-11
Kiinteistökauppoja Lahdesta	11

Julkaisija: Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co
Päätoimittaja: Mikko Helenius
Kuvat: Mikko Helenius

ARVIOINTIPALVELU

- Auktorisoitu kiinteistöarviointi, AKA (Yleisauktorisoitu)
- Erikoiskiinteistöjen arviointi kautta maan

KIINTEISTÖVERON OIKEELLISUUDEN TARKISTUS

- Kiinteistöveron tarkastuspöytäkirjan laadinta
- Kiinteistöveron takaisinperinnän oikaisuvaatimuksen laadinta

NEUVONANTOPALVELU

- Osto- ja myyntitilanteet
- Vuokrasopimusten laadinta

ARVIONTITOIMISTO OY MIKKO HELENIUS & CO

www.arviointitoimisto.fi

TOIMISTO-OSOITE

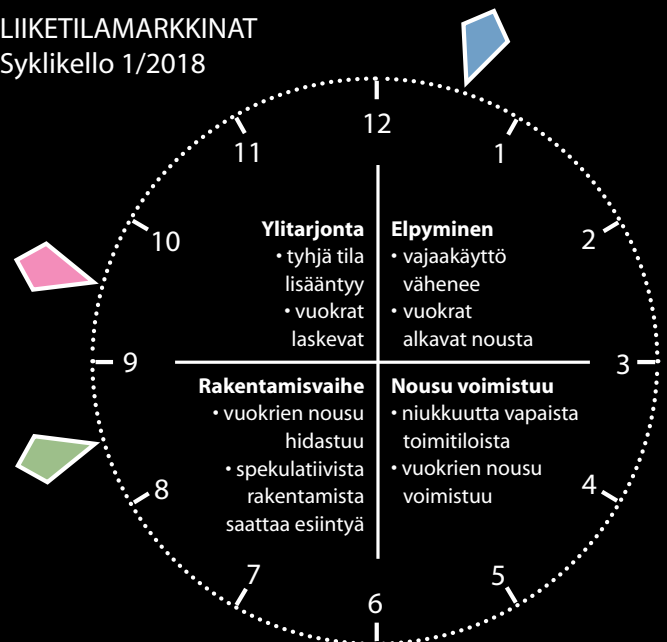
- Rautatienkatu 26 D 3, 15110 Lahti
- Väinönkatu 26, 40100 Jyväskylä

POSTIOSOITE

- Sibeliuksenkatu 2 A, 15110 Lahti

LIIKETILAMARKKINAT

Syklikello 1/2018



◆ Tampere ◆ Jyväskylä ◆ Lahti



MIKKO HELENIUS
Johtava arviointiasiantuntija
AKA, KHK
Tavarantarkastaja HTT,
kiinteistön arvon määrittäjä
p. +358 440 123 326
mikko.helenius@arviointitoimisto.fi



VALTTERI HELENIUS
Arviointiasiantuntija
Kiinteistöverotarkastaja
p. +358 40 596 0968
valtteri.helenius@arviointitoimisto.fi



VALTTERI JOKINEN
Myyntipäällikkö,
kaupallisteolliset kiinteistöt
p. +358 44 973 8181
valtteri.jokinen@arviointitoimisto.fi



SAMPO HELENIUS
Arviointiasiantuntija
p. +358 40 770 7409
sampo.helenius@arviointitoimisto.fi

MUUTTOLIIKE ISOIHIN TAAJAMIIN SUOMESSA JATKUU EDELLEEN

Suomessa edelleen meneillään oleva muuttoliike ja palvelujen keskittäminen isoihin taajamiin jatkuu, joskin tahti on rauhoittunut. Merkittävää muuttoliikkeessä on, että maamme isot taajamat Tampere ja Helsingin seutu ottavat entistä isomman siivun muuttajista. Uudisrakentaminen onkin keskittynyt asuntojen ja liiketilojen osalta muutamaa muuttovoitosta nauttivaan keskittymään. Muuttoliike isoihin taajamiin ei toki aivan autioita pikkupaikkakuntia, mutta niihin jäävän väestön palvelutarve painottuu enenevässä määrin sosiaali- ja terveyspalveluihin. Tapahtunutta väestösiirtoa voidaan syystäkin verrata 1960-luvulla tapahtuneeseen maaltapakoon teollistuneisiin kaupunkeihin ja Ruotsiin. Ruotsiin muuttajien määrä, noin puoli miljoonaa suomalaista, oli vastaava kuin siirtokarjalaisten määrä, joka sijoitettiin sodan jälkeen maamme muihin osiin eli kyse oli huomattavasta määrästä suomalaisia.

Onko tästä 1960-luvun maaltapaosta mitään sitten opittu? Kuusikymmentäluvun muuttoaallon ja kirkonkylien tyhjentymisen jälkeen valtion ja kuntien virasto- ja laitosrakentaminen jatkui kuin mitään pakoa kaupunkeihin ei olisi tapahtunutkaan. Samoin oli myös pankkien ja vähittäiskaupan osalla, jotka laajensivat myymälä- ja konttoriverkostoa suurella vimmalla. Jälkiviisautena voi todeta, olisiko jossakin vaiheessa kannattanut rajoittaa rakentamista tyhjeneviin kuntiin. Toivottavasti nyt tällä kierroksella palvelu- ja infrarakenteen investoinneissa otetaan tapahtuneet muutokset huomioon ja pystytään tekemään muutoksia politiikkaan, että pidetään koko tyhjenevä maaseutu asuttuna. Käsillä oleva soteuudistus aiheuttaa uuden keskittämisen tarpeen teollisen tuotannon rakennemuutoksen perään.

Vastikään käydyn presidentinvaalin yhteydessä väläyteltiin, että muuttotappioalueiden osalla asunnon omistajille tulisi jonkin moinen korvaus, kun asunnon arvo on alentunut. Tämä korvaus käsitellään varmaankin seuraavien eduskuntavaalien alla hyvinkin perusteellisesti. Onhan se vuoden varma keskustelua herättävä teema.

KIINTEISTÖVEROUUDISTUS TULOSSA

Työn alla on maamme historian suurin arviointiprojekti, kun kiinteistöverouudistusta nyt kuumeisesti valmistellaan. Tätä uudistusta on aiheellista odottaa suurella pelolla kaikkien, joilla on omistusta ns. ruuhkasuomen alueella. Tulossa on historian suurin verouudistus tai tulon siirto, miten sen nyt sitten haluaa nähdä.

Kiinteistöveron maksun painopistettä siirretään kaikkiin isoihin taajamiin. Sitä vastoin pienten ja syrjäisten alueiden kiinteistövero vastavasti alennetaan. Tämä on mielenkiintoinen uudistus, kun maaseudulla ei tälläkään hetkellä makseta peltomaasta eikä metsästä kiinteistövero. Kiinteistöverotuksen uudistuksen edelläkävijä on Ruotsi. Ruotsissa takavuosina uudistettiin kiinteistöverotusta siirtämällä painopiste isoihin taajamiin. Lopputulos oli, että eläkeläiset eivät kyenneet pitämään hallussaan vanhoja omakotitaloja, kun kiinteistövero viritettiin tappiinsa. Toivottavasti tämän virheen toistolta vältytään. Kiinteistöveropohjaa voidaan sitä vastoin tiivistää ottamalla kiinteistöverotuksen piiriin myös maatalousmaa, joka nauttii aivan poikkeuksellista verovapautta.

” Uudisrakentaminen on keskittynyt muutamaa muuttovoitosta nauttivaan keskittymään.

Mikko Helenius

TAMPEREEN ALUE

Vahva vire Tampereen alueen taloudessa jatkuu, kun seudun yritykset kasvavat laaja-alaisesti, työpaikat lisääntyvät ja asukasmäärä nousee. Asuntotuotannon tarve pysyy siten yllä ja toimitilainvestoinnit jatkuvat. Kaupallisen keskustan saavutettavuus on turvattu raitiotieinvestoinnilla, joka mahdollistaa uusien asuin-, liike- ja toimistoalueiden syntymisen Tampereelle ja kauempana tulevaisuudessa myös ympäryskuntiin.

TOIMITILAKIINTEISTÖJEN KAUPPA JATKUNUT VILKKAANA

Tampere nähdään toimitilasijoittajien keskuudessa Helsingin jälkeen Suomen attraktiivisimpana sijaintina, mikä on johtanut etenkin Tampereen prime-kiinteistöjen tuottovaatimusten laskuun. Viime vuoden merkittävin yksittäinen toimitilakauppa tehtiin Hämeenkadulla sijaitsevasta Nordean talosta, joka myytiin vuoden lopussa 21 miljoonalla eurolla. Hatanpään valtatie 30:ssa sijaitseva toimistotalo vaihtoi omistajaa, kun Aberdeen Standard Investments myi kiinteistön Kielolle ja Fennia teki puolestaan sisäisen järjestelyn Hämeenkadun itäpäässä sijaitsevasta Stockmannin talosta.

Nekalan alueeseen kohdistuu tällä hetkellä kiinteistöjäljittäjien mielenkiintoa. Samla Capital osti vuonna 2017 CapManilta Viinikankatu 49 sijaitsevan 10.000 m² laajuisen toimitilakiinteistön, jonka lisäksi omistajaa vaihtoi korttelin päässä sijaitseva Viinikan kauppakeskus. Lielahdesta myytiin viime vuonna Prismaa vastapäätä sijaitseva liikekiinteistö ja Sarankulmasta on tehty muutama loogistiikkakiinteistön kauppa.

” Tampere saa historiansa toisen todellisen kauppakeskuksen.

MITÄ ON SIOITTAJAN TULEVAISUUS TAMPEREELLA?

Hämeenkadun liikenne rauhoitetaan lopullisesti yksityisautoilta raitiotien valmistuessa 2021. Raitiotien rakennustyöt sekoittavat väistämättä keskustan liikennettä tulevina vuosina ja oman lisänsä kaaokseen tuo Hämeensillan uudelleenrakentaminen. Liikennejärjestelyillä voi olla kauaskantoisia vaikutuksia varsinkin kaupungin länsikeskustalle, joka on jo nyt jäänyt vetovoimaltaan ja vuokratasoltaan pahasti itäkeskustan varjoon. Anttilan tavaratalon alasajon jälkeen Kuninkaankadun pohjoispäähän tuo vielä toistaiseksi eloa Kuninkaankulmassa toimivat K-Supermarket ja Alko, joiden lisäksi Anttilalta tyhjentyneisiin tiloihin on löytynyt muutama alhaisen vuokramaksukyvyyn toimija. Sokos-tavaratalo on puolestaan paikallisliikenteen solmukohtana varassa. Tampereen länsikeskustan

kaupallinen alue onkin kutistunut käytännössä Hämeenkadun varrelle Tammerkosken ja Kuninkaankadun väliin.

Tampere saa historiansa toisen todellisen kauppakeskuksen, kun Ratinan kauppakeskus valmistuu keväällä 2018. Tämä siirtää kaupallisen keskustan painopisteen yhä enemmän itään Koskikeskuksen ja Ratinan suuntaan. Kehityskulkua vahvistaa entisestään 110.000 kem² laajuinen Kansin- ja areenahanke, joka käsittää monitoimiareenan lisäksi hotellin, toimistotilaa ja asumista. Hankkeen ensimmäisen vaiheen odotetaan valmistuvan vuonna 2020.

TOIMISTOTALOJA TAMMELAAN

Hervannassa Microsoftilta tyhjiksi jääneiden toimistotilojen sulattelu vie vielä pitkään ja pitää kaupungin toimistotilojen vajaakäyttöä ennätyslukemissa. Tästä huolimatta Technopolis on tehnyt päätöksen Asemakeskuksen kampuksen rakennuttamisesta Tammelaan. Ensimmäisessä vaiheessa nousee kaksi toimistotorniä, vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 13.000 m² ja toisessa vaiheessa on tarkoitus rakentaa kolmas toimistotorni.

Tampereen hotellikapasiteetti kasvaa vuoden 2019 lopulla, kun Tampere-talon naapuriin rakennettava Mariottin Courtyard -ketjun hotelli valmistuu. 229 huoneen hotelli-investoinnin arvo on noin 30 miljoonaa euroa. Muut keskusta-alueen investoinnit painottuvat tällä hetkellä täydentävään asuinrakentamiseen sekä infrahankkeisiin, joita ovat Kunkun parkki ja edellä mainittu raitiotie.

NÄSIJÄRVEN RANTA MUUTTAA MUOTOAAN

Ranta-Tampellan rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Ensimmäiset asuinkerrostalot nousevat vuonna 2018, mutta koko 16,5 hehtaarin alueen valmistuminen kestää vuoteen 2030 asti. Ranta-Tampellan lisäksi Näsijärven rantaan suunnitellaan Hiedanrannan 9 hehtaarin laajuista asuinalueita, jonne sijoituisi myös Tampereen yhdistyvien korkeakoulujen uusi kampus. Myös Särkänniemellä on omat suunnitelmansa ranta-alueiden hyödyntämiselle. Särkänniemen tavoitteena on kasvaa huvipuistosta astetta suuremmaksi vapaa-ajan keskittymäksi, joka pystyisi tarjoamaan palveluita entistä kattavammin myös talvikaudella. Alueelle hahmotellaan mm. omaa hotellia sekä sisä- ja vesihuviuistoja.

Tesomassa uuden ostoskeskuksen rakennustyöt alkavat olla valmiina. Keskon rakennuttamaan ostoskeskukseen tulee noin 12.000 m² liiketilaa. Alueen uudisrakentaminen jatkuu Tesomankadun eteläpuolella, kun Pirkanmaan Osuuskauppa rakentaa ABC-kylmäaseman tilalle päivittäistavarakaupan. Uuden S-marketin viereen on tarkoituksena rakentaa lisäksi asuinkerrostaloja. Mikäli Tesomaan toivottu lähijunan seisake aikanaan toteutuu, on alueen kehityspotentiaali huomattava.

KAINALOKUNNAT ULOSMITTAAVAT TAMPEREEN VETOVOIMAN

Tampereen ympäryskunnat hyödyntävät urakalla keskuskaupungin kasvua, mikä näkyy erityisesti lisääntyneenä asuinrakentamisena. Pitkällä aikavälillä myös raitiotie voi saada jatkoa Kangasalle, Pirkkalaan ja Ylöjärvelle.

Kangasalan keskustassa uimahallin korttelin 10-kerroksisen ja noin 6.000 kem² laajuisen hotellirakennuksen rakennustöiden on määrä alkaa alkuvuodesta. Samalla laajennetaan uimahallia ja rakennetaan myös pysäköintilaitos. Vanhan linja-autoaseman tilalle nousee puolestaan ensi vuonna 7.000 m² asuintalot. Tarastenjärven toimitila-alueen suunnittelu Tampereen rajalle jatkuu edelleen ja Kangasalan ja Tampereen rajalle Lamminrahkaan kaavoitetaan lisäksi uutta 13.000 asukkaan asuinalueita, joka voidaan liittää aikanaan raitiotiehen.

Samankaltaisia suunnitelmia on myös Pirkkalan kunnalla Partolan alueelle, jonne hahmoteltu mittava asuin- ja työssäkäyntialue nojautuisi vahvasti raitiotien jatkoon aina

Pirkkalaan asti. Raitiotien lisäksi Pirkkala ajaa Helsingin moottoritien oikaisua Lempäälän Kuljusta Läntiselle kehätielle ja uutta kehätietä lentokentältä Lempäälän Sääksjärvelle.

IDEAPARK HAASTAMAAN TAMPEREEN KAUPPAKESKUKSIA

Ympäryskunnista mielenkiintoisimmat investoinnin kohdistuvat lähivuosina Lempäälän Marjamäkeen, jossa Ideaparkia laajennetaan uudella 15.000 kem² laajuisella liikesiivellä. Laajennukseen synnytetään uutta autokaupan keskittymää. Noin 20 miljoonan euron investointi valmistuu kuluvan vuoden kesäkuussa ja vastaavan kokoinen kakkosvaihe on jo suunnitteilla. Kauppakeskusten kova laajeneminen jatkuu, mikäli Ideaparkiin suunnitellun kylpylän, hiihtoputken ja hotellin rakentaminen Lempäälän kunnan subventoimana toteutuu.

Valtteri Jokinen



TAMPEREEN INVESTOINNIT, RAKENTEILLA

1. Raitiotie
2. Ratinan kauppakeskus, 53.000 m²
3. Ratina, Kansi- ja areena 110.000 m², 550 milj. €
4. Ranta-Tampella, 150.000 m² asumista
5. Tesoman liikekeskus, 12.000 m², 30 milj. €
6. Lempäälä, Ideaparkin laajennus 15.000 kem², 20 milj. €
7. Härmälänranta, 220.000 m² asumista
8. Ylöjärvi, Teivon autotalo, 2.700 m²

SUUNNITTEILLA:

9. Tammela, Technopoliksen Asemakeskukseen kampus, 13.000 m², 46 milj. €
10. Tullin tornitalot
11. Kunkun parkki, Amurintunneli ja Näsikallion eritasoliittymä, 43 milj. €
12. Hiedanrannan asuin- ja kampusalue
13. Särkänniemen resort-hanke
14. Tesoma, S-market
15. Kangasala, uimahallin korttelin ja torin uudisrakentaminen sekä Tarastenjärven yritysalue, 230.000 kem²
16. Pirkkala, Partolan asuin- ja työssäkäyntialue sekä Helsingin moottoritien oikaisu ja uusi kehätie
17. Lempäälä, keskustan Lempäälä-talo, 29 milj. € sekä Ideaparkin hotelli- ja kylpylähanke
18. Nokia, Nansotalon jalostus ja tontin lisärakentaminen

RAKENTAMINEN LAHDESSA JATKUU

Lahden alueen toimitilamarkkinoiden kehitystä on pitkään leimannut kiinteistöjen saneeraaminen asuin- ja toimitilakäyttöön. Isot tehdaskokonaisuudet Isku ja Asko ovat laajasti jalostuneet palvelemaan yrityselämän tarpeita. Iskun tehtaan meneillään oleva saneeraus ammattikorkeakoulun käyttöön on yksi askel teollisuuden rakennemuutoksessa. Viimeajan yksi muutos on Vientikerman tontin uudelleen rakentaminen ja Rauhankadulta entisen paitatehtaan saneeraaminen asuinrakennukseksi. Muutokselle ei näy loppua, sillä asuinkäyttöön on tulossa keskustasta Hämeenkadun ja Vesijärvenkadun risteyksessä sijaitseva ns. osuuskaupan kiinteistö, joka puretaan ja tontille rakennetaan uusi asuin kerrostalo. Samoin purkua on odottamassa poliisiasema Saliininkadulta. Tilalle tulee mitä todennäköisimmin asuinrakentamista. Käynnistysvaiheessa on entisen Mallasjuoman tehtaan saneeraus Päijänteenkadun varresta taidemuseon tiloiksi, joihin Lahden kaupunki tulee pitkällä vuokrasopimuksella vuokralaiseksi.

Isoin ja merkittävin kaupungin keskustan hankkeista on Anttila-tavaratalon ja sitä ympäröivien rakennusten uudistaminen asuin- ja liikerakentamisella. Kyse olisi Lahdessa historian mittavimmasta yksittäisestä keskustahankkeesta. Entisen Anttilan lähietäisyydellä sijaitsee myös kaupungin käytöstä poistunut tekninen virasto, joka on niin ikään kiinteistöjalostuksen kohteena.

Asuntotuotantoa mahdollistaa myös entisen Starkin korttelin uudelleen rakentaminen Mytjäisissä, joka olisi lähes suoraa jatkoa Hennalan Tornatorin asuntorakentamiselle.

Tähän yhteyteen liittyy myös entiseen Hennalan kasarmialueeseen kuuluneen rakentamattoman alueen hyödyntäminen. Kasarmien ja radan väliin on suunnitteilla uusi asuntoalue, jossa volyyymi on suuruusluokkaa 100 000 kem². Hennala-Mytjäisen alue ovat myös kiinnostavia, koska alueella on mahdollista ottaa käyttöön Hennalan junapysäkki, joka on ollut vuosia poissa käytöstä. Paikallisliikenteen Z junien pysähtyminen paussin jälkeen helpottaisi samalla matkakeskuksen autopaikoitusahautta, koska Hennalaan olisi mahdollista tehdä kenttäpysäköintä.

HOTELLIRAKENTAMISTA ODOTETAAN

Lahdessa hotellihuoneiden käyttöaste on vihdoin elpynyt. Pitkään on hotellitarve tyydytetty kahdella hyvätaoisella ja kahdella vähemmän tähditetyllä hotellilla. Lahden kaupunkialueen matkailuyritys Lahti Region on toistuvasti nostanut esiin vaatimuksen hotellikapasiteetin lisäämisestä alueen keskikaupungissa Lahdessa. Majoituskapasiteetin lisääminen



” Kestävän käyttöasteen saavuttamiseksi ei riitä muutama konsertti vuodessa.

markkinaehtoisesti toteutuu käytännössä ainoastaan siten, että markkinoilta löytyy hotellioperaattori, joka uskoo riittävän korkeaan ja kestäväan huoneiden käyttöasteeseen, joka tarkoittaa tasoa 50 %.

Kestävän käyttöasteen saavuttamiseksi ei riitä muutama konsertti vuodessa, Salpausselän kisaviikko tai kerta kymmenessä vuodessa toteutettava kansainvälinen talviurheilutahtuma. Hotellien lisärakentamisen ratkaisee siten toiminnan kannattavuuteen uskova hotellioperaattori, joka sitoutuu pitkään vuokrasopimukseen, käytännössä vähintäänkin kymmeneksi vuodeksi. Kun operaattori on, niin sijoittaja löytyy lähestulkoon varmasti.

Lahdessa esillä ollut uimahallin rakentaminen hotellin yhteyteen Rantakartanon alueelle ei ole ratkaisu asiaan. Tästä esimerkkinä on, että Scandic luopui Vierumäen urheilukeskuksen alueella olevasta uudesta hotellista heti kun se oli mahdollista, vaikka Vierumäellä palvelutarjonta on aivan omaa luokkaansa niin kesä- kuin talvilajien parissa. Rantakartanon alueen lisäksi hotelleja on sovitettu matkakeskuksen tuntumaan ns. postin tontille. Tässä vaihtoehdossa uusi hotelli tulisi Rautatiekadun eteläpäähän.

LAHDEN INVESTOINNIT, RAKENTEILLA

1. Keskusta, Lahden Konservatorion asuintornin rakennus
2. Keskusta, Aleksanterinkatu 11 liike-, toimisto- ja asuntosaneeraus/ uudisrakentaminen
3. Keskusta, Yritys- ja kulttuurikeskus Malski, saneeraus ja uudisrakentaminen
4. Keskusta, Rauhankatu 2, paitatehtaan kiinteistön saneeraus asunnoiksi
5. Ranta-Kartano, Vanhan linja-autoaseman saneeraus liikekäyttöön
6. Askonalueen toimistotyöpaikka-asuinalueen jalostaminen
7. Niemi, IskuCenter, ammattikorkeakoulu- ja toimistokeskittymä
8. Hennala, Lasitehtaan jalostus toimitilakäyttöön
9. Hennala, entisten varuskuntakiinteistöjen jalostus ja alueen uudisrakentaminen
10. Eteläinen kehätie ja sen tulevat liittymäalueet
11. Jokimaa, Vuohelan herkun leipomo, n. 6-7 milj. €, 6.000 m²
12. Villähde, Osuuskauppa Hämeenmaan Sale
13. Hollola, Riihimäentien risteysalueen toimitilarakentaminen, Matkakeidas
14. Intologin ja Talliosakkeen varastohallit, yht. 6.000 kem²
15. Fixus varaosamyymälä, 2.500 kem²



© MML 2015

SUUNNITTEILLA:

16. Kujalan logistiikkakeskus, 4.000 kem²
17. Keskusta, Kansanopiston päärakennuksen saneeraus hotelli- ja yrityskäyttöön
18. Keskusta, Luhdan korttelin uudelleenrakentaminen, 150 milj. €, 50.000 m²
19. Keskusta, Vesijärvenkatu 11, Tevin talon jalostus, saneeraus ja lisärakentaminen
20. Keskusta, Hämeenkatu 24, asuin-liiketalon uudelleenrakentaminen
21. Ranta-Kartano, asuin- ja liikerakentaminen
22. Keskusta, Aleksanterinkatu 16, Valtakulman saneeraus
23. Keskusta, Vientikerman, Oikeustalon ja Poliisiaseman korttelien uudelleenrakentaminen
24. Keskusta, Mannerheiminkadun varren asuin-, liike- ja hotellirakentaminen
25. Starkin alueen uudelleenrakentaminen
26. Mytjääisten varikkoalueen saneeraus ja täydennysrakentaminen
27. Möysän paloaseman korttelin uudelleenkäyttö ja ostoskeskuksen ympäristön uudisrakentaminen
28. Hennala, monacolaisen sijoittajan pohjaveden pullottamo, 15.000 m²
29. Mikkulan hotelli
30. Renkomäki, liikerakentaminen
31. Ruoriniemi, UPM-Kymmenen alueen eteläisen osan uudisrakentaminen, 30.000 m²
32. Hollola, Nostavan logistiikka- ja yritysalue
33. Orimattila, Tuuliharjan liittymäalueen toimitilarakentaminen sekä Pennalan logistiikkakeskuksen laajentuminen
34. Iskun Paavolan liikekiinteistön jalostus asuinikäyttöön

Majoitustilojen tarjontaan on tulossa myös yllätys: Lahden kansanopisto myi loppuvuodesta 2017 Harjukadulta näköetäisyydellä matkakeskuksesta sijaitsevan historiallisen päärakennuksen, laajuudeltaan noin 5 000 m². Ostaja toimii majoitus- ja ravintola-alalla. Upeaan rakennukseen on nyt visioitu hotelli-ravintolaa. Hotellitarvetta on selitetty myös rakenteilla olevalla moottoriurheilukeskuksella, jota rakennetaan liittiin. Uusi keskus tulee varmasti tarvitsemaan tapahtumien aikana majoitustiloja, mutta litistä on hyvin lyhyt matka Vierumäen ja Pajulahden urheilukeskusten majoitustiloihin. Aika sitten näyttää mitä ja mihin toteutetaan.

Uudet näkyvät yritysalueet valtatie 12 varteen

Kymmenien vuosien jakkailun jälkeen valtatie 12 siirtyy Lahden kaupungin keskustan ja Hollolan kuntakeskuksen eteläpuolelle Launeen linjaukselle ja investointeja kaipaavat Lahti ja Hollola saavat valtatie uudesta linjauksesta kaipaamaansa vetoapua työpaikkarakentamiseen. Tien valmisteluprosessi oli ennätyksellisen pitkä, lähes 50 vuotta. Rakentaminen on nyt käynnistetty ja valmista on vuoden 2020 tietämällä.

Valtatie 12 uusi linjaus Hollolasta Riihimäentien risteyksestä Lahden Pippoon tarkoittaa viittä liittymäaluetta, jotka tarjoavat harvinaisen paljon mahdollisuuksia työpaikkarakentamiselle. Tien rakentaminen myös yhdistää Lahden seudun yhdellä kertaa lännessä itään. Uudesta tilanteesta tulevat hyötymään erityisesti entisen Nastolan alue sekä Hollola, jolla on runsaasti mahdollisuuksia käyttää maa-alueita rakentamiseen. Nastolan osalla yhteys taajamiin tiivistyy ja myös helpottuu. Kehittyvä yhteys helpottaa asiointia ja tuo ehkä myös säästöjä, kun kunnalliset palvelut ovat entistä helpoimmin ja nopeammin saavutettavissa.

Uuden tielinjauksen rakentaminen tarkoittaa, että Lahden keskustan läpi virtaava liikennemäärä vähenee olennaisesti ja nykyinen Mannerheimintie jää uuden Launeen tielinjauksen valmistuttua pääosin paikallisliikenteen käyttöön. Raskaan liikenteen siirto Launeelle on merkittävä asia jo siitäkin syystä, että vaarallisten aineiden kuljetus ei tapahdu Lahden keskustan läpi, eikä halkaise myöskään Hollolan kuntakeskusta. Liikenteen siirtyminen Lahdessa mahdollistaa kaupungin eteläisen keskustan ja matkakeskuksen ympäristön käytön uudelleen toteuttamisen. Tässä asiassa merkittävänä seikana on kaupungin keskustan sekä Askonalueen edelleen rakentaminen.

Hollolan on jo käynnistänyt Riihimäentien risteysalueen kehittämisen uudeksi liikepaikka-alueeksi työmällä Hopeakallio, jossa rakennusoikeutta on noin 38 000 kem². Hopeakallion alueen tuntumaan Riihimäentien varteen rakentuu Paassillan työpaikka-alue, jossa rakennusoikeutta on noin 43 000 kem². Paassillan alue sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella ja mahdollistaa siten eri toimintoja kuin nykyinen pohjavesialueella sijaitseva Salpakankaan teollisuusalue. Hopeakallion ja Paassillan alueiden lähietäisyydellä toimii myös Kukonkoivun työpaikka-alue, joka saa uudesta tielinjauksesta uutta vetovoimaa.

Hollolan Nostavalle asemakaavoitettu logistinen alue on laajuudeltaan 135 ha. Alueelle tulee tieyhteyden lisäksi raideyhteys, joka on merkittävä Vuosaaren sataman läheisyydestä johtuen.

Nostavalla laaja rakentamaton alue asemakaava-alueen ympärillä mahdollistaa vuosikymmenten ajan työpaikkarakentamisen keskeisten liikenneväylien yhteyteen. Okeroisten liittymästä on yhteys eteläiseen Lahteen ja edelleen Orimattilan Pennalan logistiikka-alueelle, joka on vakiinnuttanut asemansa eteläisessä Suomessa logistiikkakeskittymänä. Kujalan liittymäalue hyödyntää jo käytössä olevaa liittymää, mutta Uusi Pippoon liittymä kytkee Lotilan teollisuusalueet valtatiehen ja mahdollistaa Kujalan-Pippoon alueen työpaikkarakentamisen.

VIERUMÄKI, PAJULAHTI JA KYMIRING ETELÄN MATKAILUN KESKITTYMÄ

Lahden alueelle on muodostumassa vuoden 2020 paikkeilla eteläisen Suomen matkailukeskittymä, kun Heinolan Vierumäen vapaa-ajankeskuksen ja Pajulahden urheiluopiston läheisyyteen Kausalaan valmistuu KymiRing monitoimi-moottoriurheilukeskus (Grade 1 ja Grade A)¹⁾. Rakenteilla oleva KymiRing on maarakentamisen osalta iso ja vaativa kohde. Radan valmistuttua kiinteistöliiketoiminta jatkuu rata-alueen muun rakentamisen muodossa. Isot varikot ja tapahtumia varten tarvittavat liikerakennukset ovat iso investointi.

Rata rakennetaan tasoltaan kansainväliset kilpailuvaatimukset täyttäväksi. Moottoriurheilukeskus on tässä laajuudessa vuoden 1991 jälkeen Eurooppaan viimeksi rakennettu moottoriurheilukeskus. Alueen kokonaispinta-ala on 180 ha ja Grand Prix pituus on 4,6 km, jossa korkeuseroa 20 m. Alueeseen sisältyy myös mm. motocross-, rallicross-, speedway-, enduro- ja ajoharjoitteluradat. Katsomon kapasiteetti on 38 000 istuinpaikkaa + 100 000 maisemakatsomopaikkaa²⁾. Alueelle on myös tulossa Toy Barn-konsepti, jossa on myytävää rakennusoikeutta 150 asuin- ja esittelytalolle sekä tämän lisäksi yritysalue. Esillä on ollut myös, että rata voidaan myöhemmin varustaa F1 kilpailukelpoiseksi.

KymiRing, Vierumäellä sijaitseva Suomen urheiluopiston monipuolinen talvi- ja kesäkauden vapaa-ajankeskus sekä Lahden ja Messilän talviurheilukeskus yhdessä Lahden Pajulahden liikuntakeskuksen kanssa muodostavat Suomen laajimman ja monipuolisimman urheilu- ja harrastusalueen. Alueet sijaitsevat hyvin lähellä toisiaan ja voivat jakaa jo rakennettuja majoitustiloja tehokkaasti eriaikaisissa tapahtumissa. Alueen majoituskapasiteetti on varovaisesti arvioiden tasoa 7 000 vuodepaikkaa. Kun muistetaan miten lähellä Lahden alue on Helsinkiä, voidaan Lahden alueella järjestää tulevaisuudessa huomattavan suuria yleisötapahtumia.

¹⁾ Kansainvälisen autoliitto FIA:n luokitus: Grade 1 (korkein).

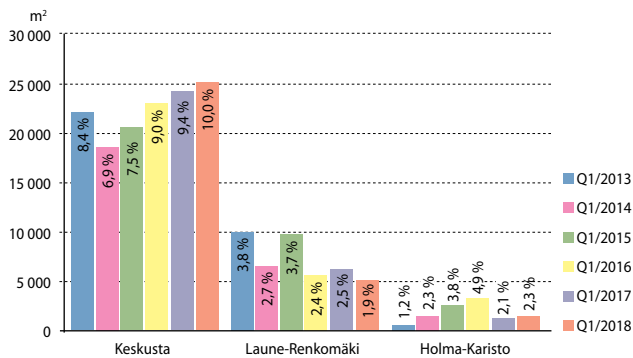
Kansainvälisen Moottoripyöräliiton FIM:n luokitus: Grade A (korkein).

²⁾ Lähde: Kauppalehti

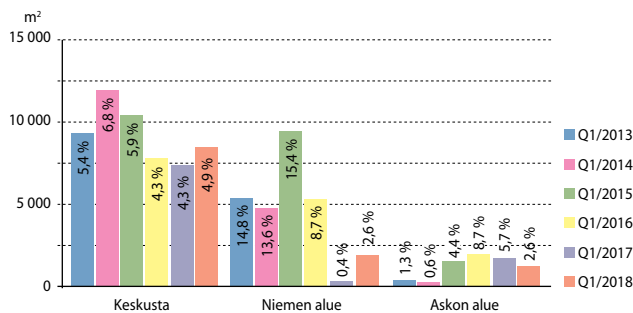
ALUEELLINEN VAJAAKÄYTTÖTUTKIMUS

Arviointitoimisto on toteuttanut jo kuudennen alueellisen vajaakäyttötutkimuksen Lahden alueella vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä. Tutkimus käsittää liiketilojen, toimistotilojen sekä teollisuus-varastotilojen vajaakäyttöjen selvittämisen. Liiketilojen osalta Lahti on jaettu kolmeen vyöhykkeeseen: keskusta, Laune ja Holma-Karisto. Toimistotilat on myös jaettu kolmeen vyöhykkeeseen käsittäen keskustan, Niemen alueen sekä Askon alueen. Teollisuus-varastotilojen osalta käsiteltiin Lahden alue ennen kuntaliitosta Nastolan kanssa.

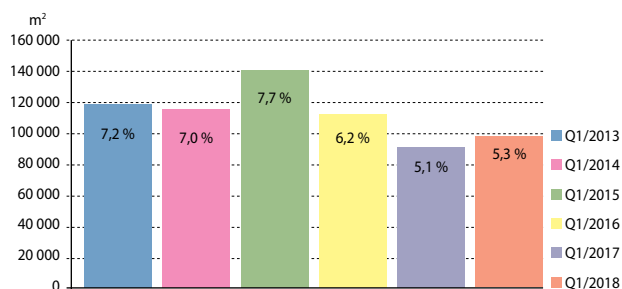
LAHTI, ALUEELLINEN VAJAAKÄYTTÖ, LIIKETILAT Q1/2013-Q1/2018



LAHTI, ALUEELLINEN VAJAAKÄYTTÖ, TOIMISTOTILAT Q1/2013-Q1/2018



LAHTI, VAJAAKÄYTTÖ, TEOLLISUUS- JA VARASTOTILAT Q1/2013-Q1/2018



LIIKETILOJEN VAJAAKÄYTTÖN UUSI ENNÄTYS

Keskusta-alueen liiketilojen vajaakäyttöaste on jälleen kerran noussut uuteen ennätykseen. Tyhjää liiketilaa löytyy hulle 24 800 m², joka on 1 100 m² enemmän kuin vuosi sitten. Vajaakäyttöasteen nousua osin selittää Aleksanterinkatu viiden uuden korttelin valmistuminen, sekä Rantalaisen toimiston siirtyminen pois keskustasta. Launeen kaupallisella alueella tilanne sen sijaan on parantunut ja tyhjää liiketilaa on enää noin 5 400 m², joka on 1 500 m² vähemmän kuin vuosi sitten vastaavaan aikaan. Vuosi sitten tyhjänä olleita liiketiloja on täyttynyt ja uudet liikerakennukset ovat olleet valmistuttuun täysin vuokrattuja. Holma-Karisto akselilla vapaana olevat liiketilat keskittyvät Kauppakeskus Karismaan. Tilanne on hyvin samankaltainen kuin vuosi takaperin, vaikkakin vapaata liiketilaa on aavistuksen enemmän kuin vuosi takaperin. Tyhjää liiketilaa löytyy Karismasta 1 500 m², joka on vain 100 m² enemmän kuin vuosi sitten. Kokonaisuudessaan kaikilla kolmella tutkitulla alueella on vapaata tilaa lähes yhtä paljon kuin vuosi sitten.

TOIMISTOTILAT

Keskustan toimistotilojen vajaakäyttöaste on noussut. Vuodessa vapaata toimistotilaa on tullut lisää 850 m² ja vapaita tiloja oli tutkimushetkellä yhteensä 8 150 m². Vapaata toimistotilaa on tullut erityisesti Vesijärvenkadulle sekä Saimaankadulle, keskusta-alueen laidalle. Askon alueella toimistotilojen käyttöönotto on ollut hyvää. Renorin tietojen mukaan vapaana olevia toimistotiloja oli vuoden alussa 880 m², joka on alle puolet siitä, mitä vuosi sitten oli vapaana. Suurimmat muutokset ovat tapahtuneet Niemen alueella, jossa vapaata tilaa on tullut huomattavasti lisää. Viime vuoden vajaakäyttötutkimuksessa vapaata tilaa Niemen alueella oli 270 m². Vuoden alussa toteutetun uuden vajaakäyttötutkimuksen perusteella vapaata toimistotilaa on Niemen alueella 1 560 m². Suurin muutos on entisen Tiimarin päävaraston viereisen yksikerroksisen toimistorakennuksen tyhjeneminen.

TEOLLISUUS-VARASTOTILAT

Teollisuus-varastotilojen vajaakäyttöaste on hyvinkin samankaltainen kuin vuosi takaperin. Vuonna 2017 vapaana olevaa teollisuus-varastotilaa oli 91 000 m² ja tämän vuoden alussa vapaana olevaa tilaa oli 95 600 m², eli 4 600 m² enemmän kuin vuosi sitten. Vapaana olevista tiloista huomattava osa on epäkuranttia, vanhaa tilaa. Markkinoilla on tapahtunut pientä liikehdintää, mutta ei mitään yhtä merkittävää kuin aikaisempina vuosina.

Valtteri Helenius

JYVÄSKYLÄ

Jyväskylä on saanut oman osuutensa vuoden 2017 ennätysellisestä transaktiovolyymistä ja kaupungissa tehtiin uusi ennätys isoissa kiinteistökaupoissa. Kauppaa ovat tehneet sekä paikalliset, että kansainväliset sijoitusyhtiöt. Osa myydyistä toimitilakiinteistöistä on ollut osa suurempaa salkkukauppaa, kuten esimerkiksi Technopoliksen ja Cityconin myyntitoimpiteet. Suurin muutos kauppatilanteessa on kansainvälisten sijoittajien määrän kasvu, joka on aikaisempina vuosina ollut maltillisemmalla tasolla.

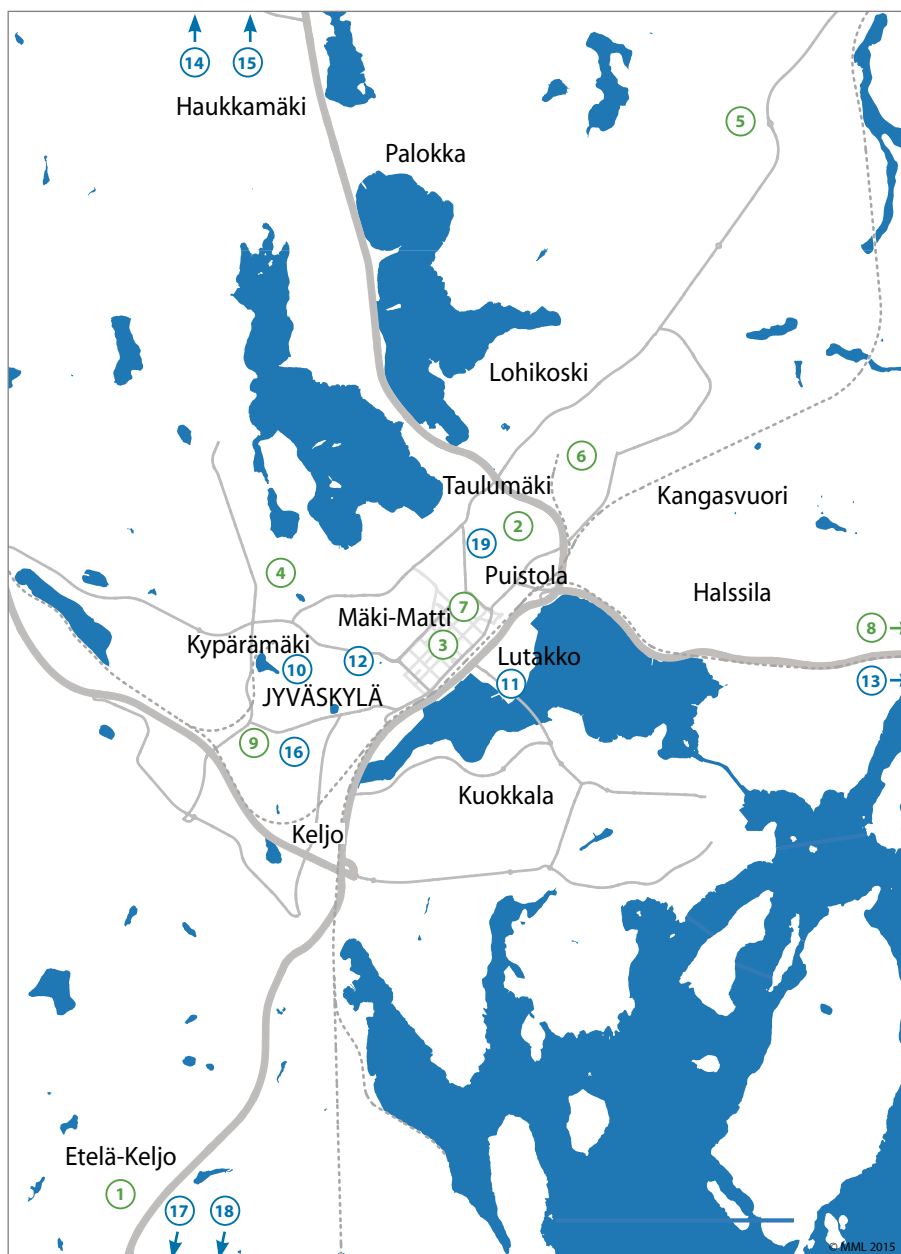
SEPPÄLÄN VETO

Seppälään on vuoden 2017 aikana valmistunut Jyväskylän kenties odotetuin rakennustyömaa, kauppakeskus Seppä.

Avautuessaan täysin vuokrattu kauppakeskus veti avajaisinsa huomattavan määrän asiakkaita, joita odotettiin paikalle saapuvaksi jopa 35 000. Liikerakentaminen on muutenkin jatkunut voimakkaana Seppälän alueella useiden eri työmaiden startattua viime vuoden aikana. Liikerakentamisen keskittyttyä Seppälään, keskusta saattaa kärsiä uuden liiketilan määrästä. Mahdolliset vaikutuksen keskustan vetovoimaan tulevat ilmi vasta vuoden 2018 aikana ja nähtäväksi jää, miten keskustan käy Seppälän vetäessä toimijoita pois keskustasta.

TOIMISTORAKENTAMINEN AKTIVOITUNUT

Vaihtunut vuosi on tuonut tuulta myös toimistorakentamiseen. Peab on ilmoittanut rakentavansa Kankaan alueelle uuden,



JYVÄSKYLÄN INVESTOINNIT, RAKENTEILLA

1. Etelä-Keljo, Moventaksen tehdaslaajennus 4.100 m²
2. Kangas, aluekehityshanke, 230.000 m², josta 80.000 m² toimitilarakentamista
3. Keskusta, Valtiontalon saneeraus
4. Kortepohja, Ylioppilaskylän peruskorjaus
5. Palokangas, Rummakko Oy:n tuotantolaitos 2.000 m²
6. Seppälä, Vasarakatu 23, 2.600 m² liikerakennus
7. Keskusta, Yliopistonkatu 40, 7. kerroksinen liike- asuinkerrostalo
8. Vaajakoski, Pandan uusi valulinja, 7 milj. €
9. Sairaalanmäki, uusi keskussairaala, 110.000 brm², 411 milj. €

SUUNNITTEILLA:

10. Hippos, liikuntapuiston alue, 300 milj. €
11. Lutakko, Konserttisali ja Satamakärjen sauna
12. Seminaarinmäki, Nuuskakujan uudelleenkaavoittaminen asuinkäyttöön
13. Kanavuori, varikkoalueen 56 hehtaarin maa-alueelle 20.000 kem² lisärakennusoikeutta
14. Kirri-Tikkakoski moottoritie, 139 milj. €
15. Äänekoski, Kurikka Timber uusi tuotantolinja, 5 milj. €
16. Sairaalanmäki, Keski-Suomen keskussairaalan aluekehitys, vanhan tilakannan jalostus, 90.000 kem²
17. Himos, uusi kylpylähanke
18. Muurame, Sillanniityn liike- ja työpaikka-alue, 20.000 kem² liikerakentamista
19. Kangas, Jyväskylän toimistorakennus, 7.000 kem²
20. LähiTapiola, uusi pääkonttori, ei sijaintia

Business Garden, toimistorakennuksen. Uuden toimistorakennuksen pääkäyttäjäksi on ilmoitettu Landes+Gys Oy, jonka tilatarve on noin 6 000 m². Business Garden valmistuu kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäinen vaihe käsittää noin 10 000 m² tiloja ja toinen vaihe noin 5 000 m². Business Gardenin lisäksi Kankaalle nousee Jykian 7 000 m² toimistorakennus, Kankaan Arkki. Jykian työmaan on tarkoitus alkaa kevään 2018 aikana. Kankaan saavutettavuutta asuin- ja työpaikka-alueena on tarkoitus parantaa omalla eritasoliittymällä valtatielle 4.

TEOLLISUUDEN TUULAHDUKSET

Mennyt vuosi on tuonut hyviä uutisia myös teollisuuden osalta. Moventaksen tehdasta laajennetaan 4 100 m² ja laajennus on tammikuussa saavuttanut harjakorkeutensa. Uutta tuotantotilaa rakennetaan myös Rummakko Oy:lle Kaakkovuorentielle. Rummakko Oy:n uuden tuotantorakennuksen pinta-ala on 2 000 m². Vaajakoskella Pandan tuotantolaitokselle

rakennetaan uusi konvehtien valulinja. Ensimmäisten konvehtien on tarkoitus valmistua uudelta valulinjalta joulusesongiksi.

MUURAMEN MAHDOLLISUUS

Muuramen kunta on kaavoittamassa Sillanniitynalueelle uutta liike- ja työpaikka-alueita. Uusi kaava tuo voimaantullessaan kunnalle upean mahdollisuuden imeä onnistuneilla operaattorivalinnoilla asiakkaita eteläisestä Jyväskylästä Muuramen puolelle. Keskeinen sijainti Ysitiien varrella on helposti saavutettavissa eteläisestä Jyväskylästä, josta ajomatka erikoistavarakaupan liikkeisiin kaupungin toiselle puolelle vie enemmän aikaa kuin Muurameen ajo. Strategisilla valinnoilla kaavoitettavasta 22 hehtaarin alueesta saadaan Muuramen uusi yrityksiä vetävä valopiilku.

Valtteri Helenius

KIINTEISTÖKAUPPOJA LAHDESTA

Lahden kaupungin keskustan alueelta on tehty lukuisia määriä kiinteistökauppoja ja lähimmän kymmenen vuoden kuluessa. Kaupoissa omistajaa on vaihtanut useat pankki kiinteistöt, joista useat ovat entisiä säästöpankkirakennuksia. Tehdyissä kaupoissa on historian siipien havinaa, kun myyty on Lahden historiallinen kansanopisto, Vuorikadun koulu, Naistensairaala ja monet muut tutut arvorakennukset.

SUURIA KUNNOSTUKSIA RAKENNUKSIIN

Lähes poikkeuksetta myytyihin rakennuksiin on tehty melko nopeasti laajoja peruskorjauksia. Aleksanterinkatu 11, 14 ja 16 ovat kokeneet uuden tulemisen kunnostusten myötä. Osuuskauppa Hämeenmaan ostama Hotelli Seurahuone rakennettiin lähes uudelleen uuden omistajan toimesta. Vanhan panimon osalla tulevaisuutta hahmotellaan parasta aikaa, kun Lahden kaupunki valmistelelee päätettäväksi taidemuseotoimintojen siirtämistä vanhaa panimoon Päijänteenkadun varrelle.

ODOTUKSET KORKEALLA

Saneerausta valmistetaan muun muassa Lahden kansanopiston kiinteistöön, joka vastikään sai uuden omistajan. Kansanopiston toimintojen päättyessä kesällä, alkaa rakennuksen valmistelu yrityskäyttöön. Kaupan jälkeen ostajataho on välyttänyt, että rakennukseen saneerattaisiin muun muassa hotelli. Hotellin saaminen rakennukseen auttaisi osittain sesonkiluonteiseen majoituskapasiteettipulaan. Korjausrakentaminen jatkuu kiivaana, kun Rauhankatu 2 entinen tehdasrakennus saneerataan asuinkäyttöön.

SIJOITAJAKAUPAT VÄHISSÄ

Myytyjen kiinteistöjen yhteispiirre on, että kiinteistöt ovat elinkaaren saneerausvaiheessa. Rakennusten talotekniikka on kaikissa tapauksissa uusittu kokonaisuudessaan, samoin rakenteet vaativat lähes poikkeuksetta huomattavia investointeja. Myydyistä kiinteistöistä ainoastaan Askonkadulla sijaitsevat BW-Tower on ns. puhdas sijoituskiinteistökauppa, joka on ostettu kassavirtasijoitukseksi. Muilta osin kiinteistöt on ostettu kunnostettavaksi. Aika näyttää tulevatko saneeratut kiinteistöt markkinoille kunnostuksen jälkeen sijoittajille ostettavaksi.

Mikko Helenius



MYYDÄÄN



SIJOITUSKIINTEISTÖ VAKAALLA KASSAVIRRALLA

"Teemuntalo" Kasakkamäentie 16, 15800 Lahti



Sote-kiinteistö

- Rakennettu 1992 ja 1995
- 4.109 kem²
- Hyvä liikenteellinen sijainti
- Tilat on vuokrattu pitkällä vuokrasopimuksilla luotettaville ja vakavaraisille vuokralaisille

PYYDÄ LISÄTIETOJA!

TOIMITILATONTTI, MUKKULANKADULLA NIMEN KAMPUSALUEELLA

Mukkulankatu 21, 15210 Lahti



Toimitilatontti

- 13.494 m²
- Rakennusoikeutta 3.700 kem²
- Tulevaisuuden toimitila-alue
- Alue on kehittymässä Etelä-Suomen mittakaavassa merkittäväksi osaamiskeskittymäksi
- Ympäristössä mm. Lahden korkeakoulujen pääkampuset

TEE TARJOUS!

TEOLLISUUSKIINTEISTÖ SIJOITUKSEKSI TAI OMAAN KÄYTTÖÖN

Sapelikatu 10, 15150 Lahti



Teollisuus-varastokiinteistö

- Rakennettu 2009
- 3.594 kem² paroc-halli
- Vapaakorkeus 11,7 m
- 90 kem² toimistorakennus
- Oma tontti
- Käyttämätöntä rakennusoikeutta 2.2254 kem²
- Lahden ehdotonta parhaimmistoa

TEE TARJOUS!