



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2025

JYVÄSKYLÄN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto Oy

- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPOJEN VOLYYMI JÄI ENNÄTYSMATALAKSI VUONNA 2024**
- ▶ **RAKENTAMISEN VOLYYMIT JÄÄNEVÄT MATALAKSI MYÖS KULUVANA VUONNA**
- ▶ **TYHJIEN TOIMISTOTILOJEN MÄÄRÄ KASVOI JYVÄSKYLÄSSÄ**
- ▶ **JYVÄSKYLÄN VUOKRA-ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE JA VUOKRAKEHITYS EDELLEEN VAHVOJA**

Kiinteistökauppojen volyymi pysyi matalana vuonna 2024 sekä Jyväskylässä että koko maassa. Rakentamisessa ei ole vielä kasvua näkyvissä, ja vuokra-asuntotuotanto painottuu pitkälti valtion tukemaan tuotantoon. Korkeiden laskujen myötä tuottovaatimusten odotetaan kääntyvän laskuun ja sen myötä kiinteistöinvestointien odotetaan vähitellen piristyvän. Toimistovuokramarkkinoilla tyhjän tilan määrä on kasvanut Jyväskylässä selvästi eivätkä paikalliset asiantuntijat odota tilanteen paranevan lähiaikoina. Vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat kuitenkin pysyneet Jyväskylässä hyvällä tasolla ja asuntovuokrien nousu jatkui vuonna 2024.

Suomen BKT-kasvu jäi ennakkotietojen mukaan vuonna 2024 toista vuotta peräkkäin hieman negatiiviseksi. Investoinnit laskivat noin seitsemällä prosentilla, ja yksityisen kulutuksen muutos jäi nollassa. Vientikään ei lähtenyt kasvuun vuonna 2024. Tälle vuodelle odotetaan kuitenkin kasvua bruttokansantuotteen kaikkiin kolmeen komponenttiin, ja ennustelaitokset povaavat vuosille 2025 ja 2026 1-2 prosentin talouskasvua. Investointeja on hyydyttänyt lähinnä rakentamisen jyrkkä alamäki, jonka odotetaan katkeavan vuonna 2025.

Työllisyystilanne heikkeni vuonna 2024 jopa odotuksia enemmän ja käännettä odotellaan vasta, kun talouskasvun pohja on nykyistä vakaampi. Työttömyysasteiden kasvu jatkui kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Jyväskylän keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2024 työ- ja elinkeinoministeriön työväestöstilaston mukaan 13,9 prosenttia, joka oli 1,1 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi lukema. Jyväskylässä oli vuoden lopulla noin 11 100 työtöntä työnhakijaa. Jyväskylän työttömyysaste on yli 100 000 asukkaan kaupungeista Lahden jälkeen toiseksi korkein.

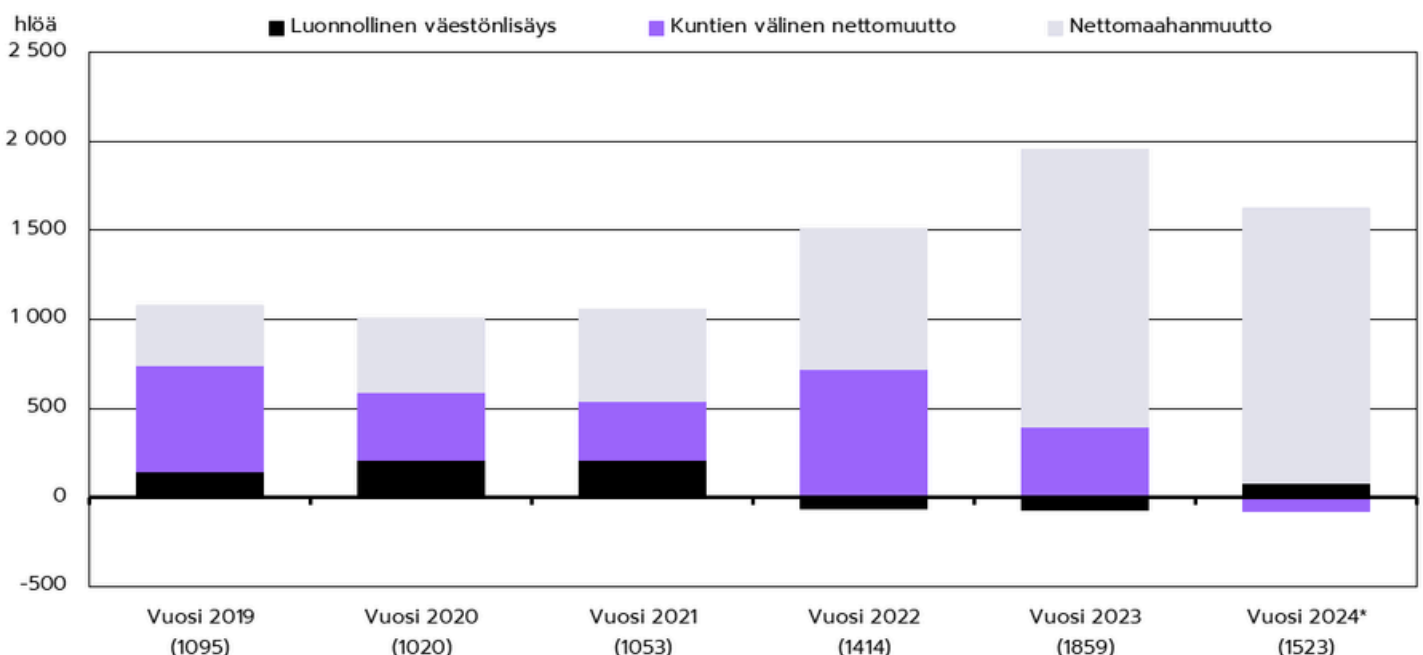
Jyväskylän väkiluku kasvoi, mutta maan sisäinen nettomuutto kääntyi negatiiviseksi

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Jyväskylässä oli vuoden 2024 lopussa noin 149 300 asukasta. Kaupungin väkiluku kasvoi ennakkotilaston mukaan 1523 henkilöllä vuonna 2024, mikä oli hieman korkeampi kuin 2000-luvun keskimääräinen väestönkasvu. Väestönkasvu jäi kuitenkin yli 300 asukasta pienemmäksi kuin vuonna 2023, jolloin Jyväskylässä tilastoitettiin 2000-luvun korkein väestönkasvu.

Kuntien välinen nettomuutto on vuodesta toiseen kasvattanut Jyväskylän väkilukua usealla sadalla asukkaalla, mutta vuonna 2024 maan sisäinen muuttoliike kääntyi ennakkotilaston mukaan Jyväskylässä hieman negatiiviseksi. Jyväskylästä siis muutti muualle Suomeen pitkästä aikaa enemmän ihmisiä kuin mitä muista kunnista muutti Jyväskylään. Nettomaahanmuutto pysyi kuitenkin voimakkaana kasvattaen kaupungin väkilukua noin 1550 asukkaalla, eli lähes täsmälleen yhtä paljon kuin vuonna 2023. Luonnollinen väestönlisäyskin kääntyi vajaan sadan henkilön

Väestönmuutoksen komponentit Jyväskylässä vuosina 2019-2024

Suluissa kokonaismuutos



*ennakkotieto

Lähde: Tilastokeskus

verran positiiviseksi oltuaan kahtena edellisenä vuonna hieman miinuksella.

Jyväskylän seutukunnan muista kunnista väestö kasvoi ennakkotilaston mukaan eniten Laukaassa, jossa väkiluku kasvoi yli sadalla asukkaalla, pitkälti kasvaneen nettomaahanmuuton ansiosta. Muuramessa ja Uraisissa asukasluvut kasvoivat vajaalla 50 henkilöllä, ja niissä kasvu puolestaan perustui positiiviseen kuntien väliseen muuttoliikkeeseen. Hankasalmen, Petäjäveden ja Toivakan asukasluvut hieman laskivat. Kaiken kaikkiaan Jyväskylän seudun yhteenlaskettu väkiluku kasvoi hieman yli 1600 asukkaalla vuonna 2024, ja seutukunnan väkiluku oli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2024 lopussa noin 192 800 henkilöä.

Rakentaminen

Asuntorakentamisen volyymit pysyvät matalina

Asuntorakentamisen volyymit ovat pudonneet jyrkästi nollakorkoajan huippulukemistaan eikä merkittävää käännettä ole ihan lähiaikoina näköpiirissä. Uudistuotannon viriämistä hidastaa talouden epävarmuus ja aiempien vuosien voimakkaan rakentamisen perintönä etenkin pääkaupunkiseudulle syntynyt ylitarjonta.

Koko Suomessa aloitettiin sekä vuonna 2023 että 2024 vain noin 20 000 asunnon rakentaminen, kun vuosina 2016-2022 aloitettiin vuosittain yli 35 000 asunnon rakentaminen. Valmistuneiden määrä pysyi edellisten vuosien isojen aloitusmäärien ansiosta yli 40 000 asunnossa vielä vuonna 2023, mutta viime vuonna määrä puolittui noin 21 000 asuntoon. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski vuonna 2024 noin 17 000 asuntoon.

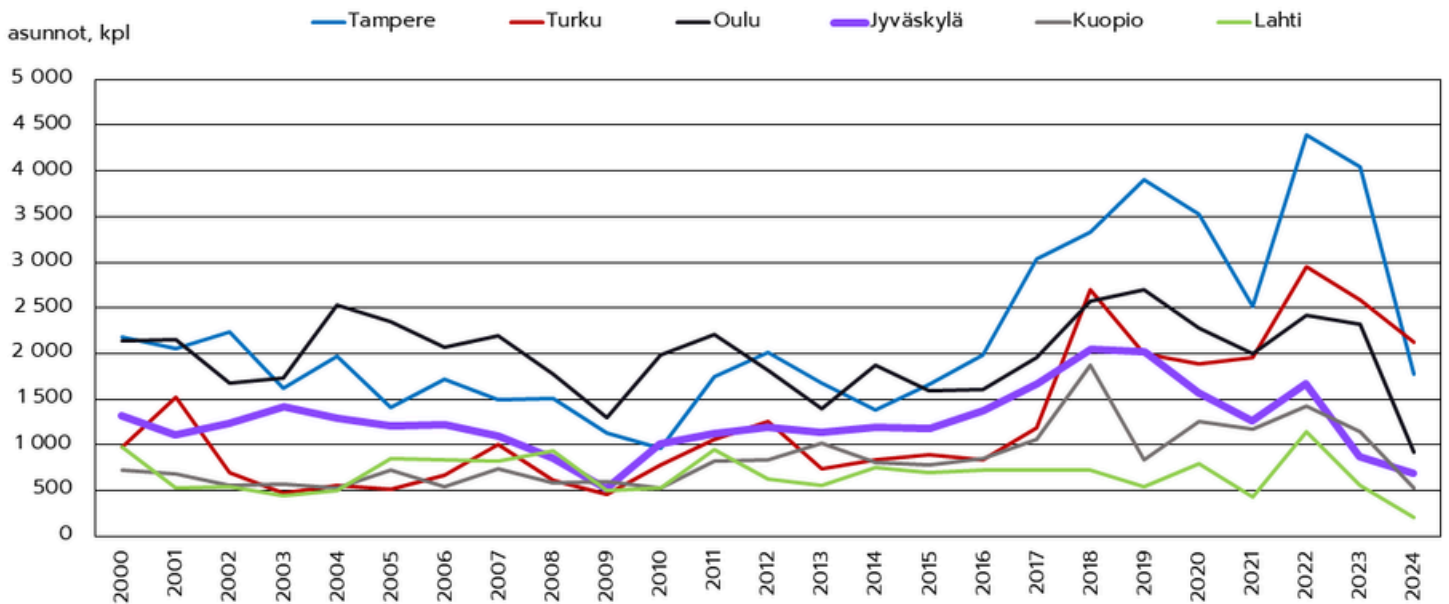
Jyväskylässä valmistuneiden asuntojen määrä jäi vuonna 2023 alle tuhanteen asuntoon ensimmäistä kertaa vuoden 2009 jälkeen.

Vuonna 2023 Jyväskylään valmistui Tilastokeskuksen mukaan 869 asuntoa, ja vuonna 2024 ennakkotietojen mukaan vain alle 700 asuntoa. Nopeaa käännettä ei ole näkyvissä, sillä myönnettyjen asuntorakennuslupienkin määrä on ollut poikkeuksellisen matala, 600-700 asuntoa sekä vuonna 2023 että 2024. Aloitettujen asuntojen määrä laski Jyväskylässä vuonna 2022 niukasti tuhannen alapuolelle, ja vuonna 2023 aloitettiin kaupungissa alle 500 asunnon rakentaminen. Vuonna 2024 aloitusmäärät kasvoivat alustavien tietojen mukaan jonkin verran edellisvuodesta, mutta vuoden 2024 aloitusluvut ovat vielä hyvin alustavia, ja saattavat muuttua paljonkin. Jyväskylä oli niin myönnettyjen lupien, asuntoaloitusten kuin valmistuneidenkin asuntojen määrässä Suomen kaupungeista sijalla seitsemän vuonna 2024. Jyväskylän edellä asuntorakentamistilastoissa olivat kaikki asukasluvultaan Jyväskylää suuremmat kaupungit, eli Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu ja Turku.[1]

Vuokra-asuntorakentaminen painottuu valtion tukemaan tuotantoon

Jyväskylässä vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on maan neljänneksi suurin. Vuoden 2023 lopussa vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen mukaan Jyväskylän asuntokannasta 46,4 prosenttia (46,0 prosenttia vuonna 2022). Jyväskylän yläpuolella tässä tilastossa ovat Turku, Tampere ja Helsinki, joissa vuokra-asuntojen osuus on 50 ja 53 prosentin välillä. Kuopiossa ja Oulussa vastaava osuus on 42-44 prosenttia ja koko Suomessa keskimäärin 36 prosenttia.

[1] Tilastokeskuksen luvut saattavat toisinaan hieman poiketa kaupunkien omista tilastoista. Tilastokeskuksen rakennustuotannon tilastotiedot perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista rakennushankkeista ja rakennusvaiheista.

Valmistuneet asuntorakennushankkeet kasvukeskuksissa


Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Vuokra-asuntojen rakentaminen painottuu nyt vahvasti valtion tukemaan tuotantoon. Merkittävämmälle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudisrakentamisen kasvulle ei nykyisissä markkinaolosuhteissa ole edellytyksiä. Vuosina 2022-2023 Jyväskylään valmistui KTI:n seurannan mukaan vain reilut 200 asuntoa kokonaan vuokra-asuntokäytössä oleviin taloihin, ja vuonna 2024 ei yhtään. Viime vuonna kuitenkin aloitettiin muutama uusi hanke, ja vuoden 2025 alussa Jyväskylässä olikin rakenteilla yli 250 asuntoa kokonaan vuokra-asuntokäyttöön tuleviin taloihin. Esimerkiksi Jyväskylän Vuokra-asunnot rakennuttaa kahta asuntoprojektia Vaajakoskelle, ja Kankaan alueella on rakenteilla kolme erillistä vuokra-asuntohanketta, joiden kehittäjiä ovat A-Kruunu, Avain Yhtiöt ja paikallinen M3 Asunnot.

Toimitilarakentamisen volyymit pysyvät Jyväskylässä matalina

Toimitilojen uudisrakentaminen on yhä varsin vähäistä Jyväskylässä ja naapurikunnissa.

Vuoden 2024 aikana Jyväskylän seudulle valmistui vain pari pienehköä toimisto-, varasto- ja liikekiinteistöä. Vuoden 2025 alussa oli rakenteilla muutamia toimitilojen uudis- ja peruskorjaushankkeita. Esimerkiksi Seppälään, Keljoon ja Muuramen keskustaan on rakenteilla uusia liikekiinteistöjä, ja Jyväskylän keskustassa on meneillään pari toimistojen peruskorjaushanketta.

Pitkään suunniteltu Hippos-hanke ei ole odotuksista huolimatta vielä käynnistynyt. Syyskuussa 2024 kerrottiin, että hankkeen rahoitus- ja yhtiörakenteesta on päästy yhteisymmärrykseen, mutta hanke viivästyi jälleen valitusten vuoksi. Hanke on tarkoitus rakentaa kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe sisältäisi liikuntakeskuksen ja pysäköintilaitoksen, toisessa vaiheessa Hippokselle rakennettaisiin osaamiskeskus ja kolmannessa vaiheessa toteutettaisiin muun muassa jäähallin laajennus.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Kiinteistökauppamarkkinoilla toinen peräkkäinen hiljainen vuosi

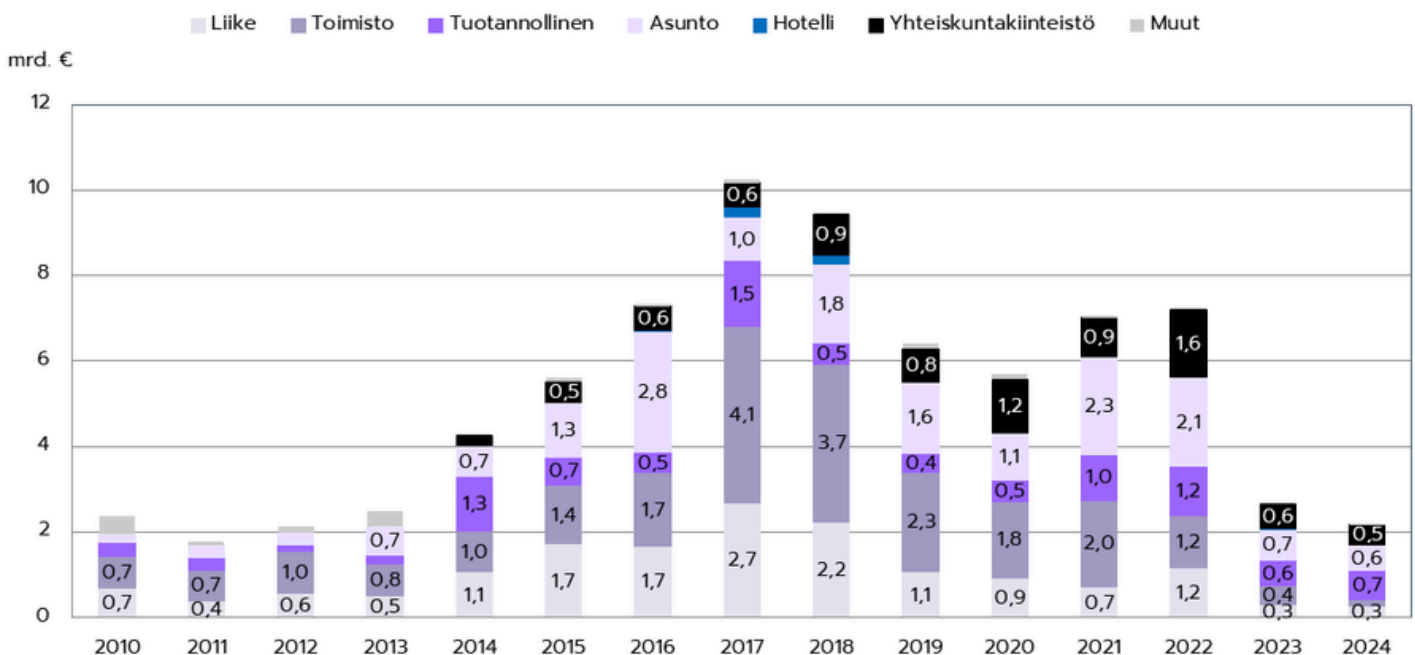
Kiinteistökauppamarkkinoilla on edelleen vaikeaa saada kauppaprosesseja maaliin asti, ja kiinteistökauppojen aktiviteetti jäi vuonna 2024 toista vuotta peräkkäin hyvin vähäiseksi. KTI:n seurannan mukaan koko vuoden kiinteistökauppavolyymi jäi Suomessa noin 2,2 miljardiin euroon, eli melkein puoli miljardia euroa edellistäkin vuotta matalammaksi.[2] Vuoden vilkkain vuosineljännes oli huhtikokuu, jolloin kauppavolyymi ylitti 800 miljoonaa euroa. Kauppavolyymit ovat nyt samalla tasolla kuin 2010-luvun alkuvuosina, vaikka Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on lähes kaksinkertaistunut kuluneen vuosikymmenen aikana.

Asuntokiinteistöt olivat kiinteistökauppamarkkinoilla vaihdetuin kiinteistösektori vuosina 2021-2023, mutta

viime vuonna tuotannolliset kiinteistöt nousivat sektoritilaston kärkeen. Tuotannollisten kiinteistöjen, jotka sisältävät erilaisia varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöjä, kauppavolyymi oli noin 700 miljoonaa euroa ja ne vastasivat 31 prosenttia kokonaisvolyyymista vuonna 2024. Tuotannolliset oli ainoa kiinteistösektori, jonka kauppavolyymi kasvoi vuoteen 2023 verrattuna. Asuntokiinteistöjen osuus kokonaisvolyyymistä oli 26 prosenttia, ja yhteiskuntakiinteistöt olivat sektoritilaston kolmossijalla 21 prosentin osuudellaan. Liikekiinteistöjen osuus kauppavolyyymista nousi hieman edellisestä vuodesta, mutta jäi 12 prosenttiin. Toimistokiinteistöjen kauppavolyymi jäi sekä prosenteissa että euroissa mitattuna historiallisen matalaksi. Toimistokiinteistöjen kauppoja tehtiin vuoden 2024 aikana koko Suomessa vain noin 150 miljoonalla eurolla, joka vastasi seitsemää prosenttia kokonaisvolyyymista.

[2] KTI laskee kaupankäyntivolyyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuihin.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi kiinteistösektoreittain



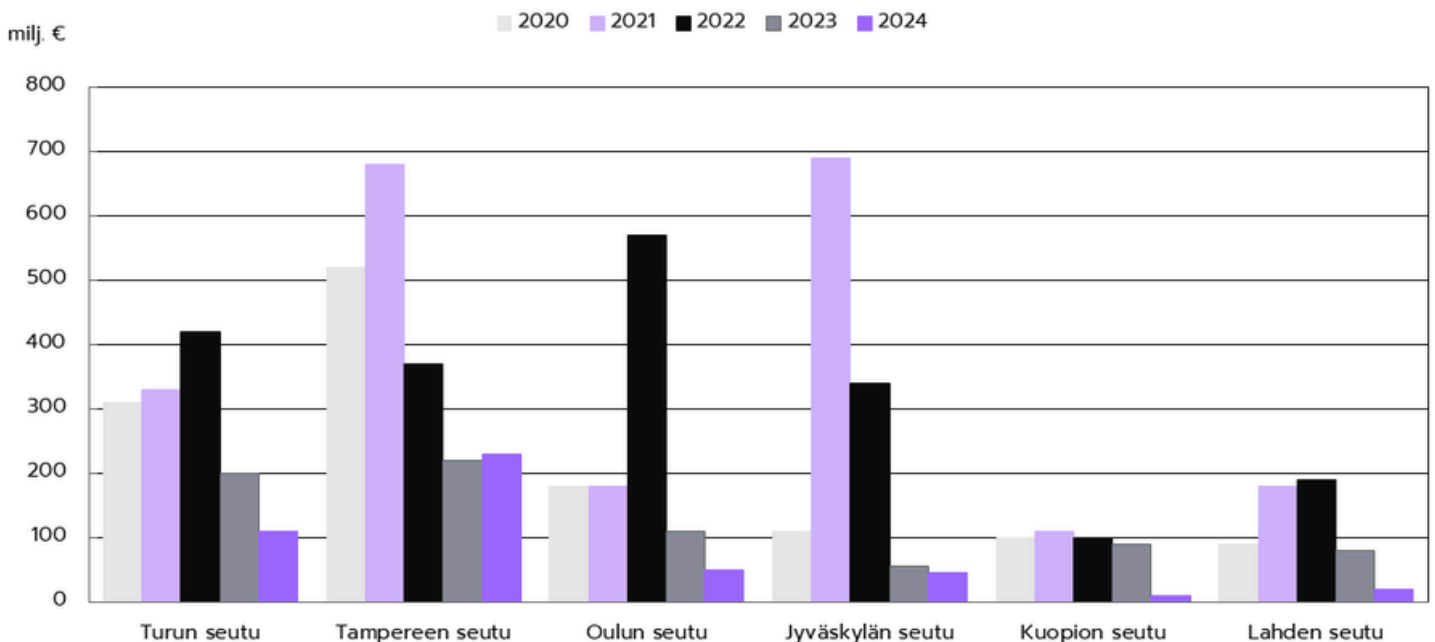
Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus kauppavolyymista laski edellisen vuoden 59 prosentista 46 prosenttiin vuonna 2024, mutta ulkomaisten sijoittajien netto-ostot Suomen kiinteistömarkkinoille pysyivät viime vuonnakin selvästi positiivisina. Yli puolet ulkomaisten sijoittajien kauppavolyymista muodostui jälleen muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien tekemistä kaupoista. Kotimaiset kiinteistörahastot, etenkin erikoissijoitusrahastot, olivat puolestaan vahvasti nettomyyjä vuonna 2024 aikana. Kaiken kaikkiaan erikoissijoitusrahastojen suorat kiinteistömistukset Suomessa laskivat vuoden aikana noin 700 miljoonalla eurolla hieman alle yhdeksään miljardiin euroon. Omistusten pieneneminen johtui valtaosin kiinteistömyynneistä ja pienemmässä määrin omistettujen kiinteistöjen markkina-arvojen laskusta. Kotimaisista sijoittajaryhmistä kiinteistösijoitusyhtiöt nousivat suurimmaksi ostajaryhmäksi 16 prosentin osuudellaan kokonaisvolyyymista.

Jyväskylän seudulla hyvin hiljainen kiinteistökauppavuosi

Jyväskylän seudullakin ammattimaisten kiinteistökauppojen volyyymi jäi toista vuotta peräkkäin varsin matalaksi. KTI:n tilastojen mukaan vuonna 2024 Jyväskylän seudun kiinteistökauppavolyymi oli vain reilut 40 miljoonaa euroa, kun edellisenä vuonna yllettiin vajaan 60 miljoonan euron vuosivolyyymiin. Näin matalia vuosivolyyymeja mitattiin Jyväskylässä edellisen kerran 2010-luvun alkuvuosina. Viimeisten kymmenen vuoden aikana Jyväskylän seudun kauppavolyymit ovat vaihdelleet runsaasti, ja vuosien 2015-2024 keskimääräinen vuosivolyyymi oli noin 230 miljoonaa euroa.

Seitsemästä suurimmasta kaupunkiseudusta Jyväskylän seudun kiinteistökauppavolyymi oli viime vuonna viidenneksi suurin. Pääkaupunkiseudun osuus kokonaisvolyyymista oli 53 prosenttia, eli vajaat 1,2 miljardia euroa.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Tampereen seudulla vuosivolyymi ylsi noin 230 miljoonaan euroon, ja Turussa 110 miljoonaan euroon. Oulun kauppavolyymi oli niukasti Jyväskylää korkeampi, mutta Kuopion ja Lahden seuduilla kauppoja tehtiin hyvin vähän. Suurehkojen yksittäisten kauppojen ansiosta vuoden 2024 kauppavolyymit nousivat Jyväskylää korkeammiksi muutamassa pienemmässäkin kaupungissa, kuten Hämeenlinnassa, Hyvinkäällä ja Tuusulassa.

Jyväskylän seudulla vuonna 2024 tehdyt kaupat olivat kooltaan melko pieniä, ja paikalliset sijoittajat olivat monessa kaupassa osapuolina. Suurin volyymi muodostui kauppakeskus Forumin kaupoista, sillä kiinteistö kaupattiin vuoden aikana peräti kahdesti. Kauppakeskuksen vuodesta 2017 lähtien omistanut yhdysvaltalainen sijoitusyhtiö Cerberus Capital Management myi Forumin keväällä Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:lle. Kauppahinta oli seitsemän miljoonaa euroa, eli vain murto-osa siitä, millä Cerberus oli aikoinaan Forumin hankkinut. Kesällä Ovaro myi Forumin kiinteistön eteenpäin paikallisille sijoittajille kahdessa osassa yhteensä hieman yli yhdeksän miljoonan euron hinnalla. Kauppakeskusrakennus myytiin Järvi-Suomen Asunnot Oy:lle ja kauppakeskuksen tontti Royal House Oy:lle.

Muita toimitilakauppoja olivat esimerkiksi Eliten rahaston myymä varastokiinteistö Seppälän alueella ja toimistokiinteistö Cygnaeustalon kauppa keskustassa. Senaatti-kiinteistöt myi Cygnaeustalon Fondialle vajaalla kolmella miljoonalla eurolla. Kiinteistökattaus myi Kankaan alueelta toimistokäytöstä vuokra-asunnoiksi konvertoitavan kiinteistön yksityiselle sijoittajalle ja Sijoitusasunnot.com osti yhdessä Sibvestin kanssa yhden vuokra-asuntokiinteistön loppuvuodesta. Vuoden 2025 alussa Sijoitusasunnot.com ilmoitti jälleen ostaneensa kolme kerrostaloa ja yhteensä 83 vuokra-asuntoa Jyväskylästä.

Toimitilakiinteistöjen kauppavolyymien odotetaan kasvavan koko Suomen tasolla

Korot ovat kääntyneet laskuun ja sen myötä tuottovaatimukset ovat monilla kiinteistösektoreilla kääntymässä tai jo kääntyneet hienoiseen laskuun. Tämän kehityksen myötä ostajien ja myyjien välisten hintanäkemysten odotetaan lähestyvän toisiaan, ja kaupankäynnin jonkin verran vilkastuvan vuonna 2025. Lokakuun 2024 Rakli-KTI Toimitilabarometrissa[3] jopa 80 prosenttia vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana. Kotimaisen sijoituskysynnän kasvua seuraavien 12 kuukauden aikana ennakoii vajaa 60 prosenttia vastaajista. Kaikkien toimitilakiinteistösektorien, toimisto-, liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen, kauppavolyymien odotettiin kääntyvän nousuun.

Tammi-helmikuussa 2025 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa[4] paikalliset asiantuntijat ennakoivat positiivista kehitystä toimitilakiinteistöjen kauppavolyymeihin Turussa, Tampereella ja Oulussa. Näissä kaupungeissa enemmistö vastaajista odotti kaupankäynnin kääntyvän nousuun vuoden 2025 aikana. Jyväskylän paikalliset vastaajat ennakoivat kuitenkin toimisto- ja

[3] KTI toteuttaa yhteistyössä Raklin kanssa kahdesti vuodessa Rakli-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2024 barometriin vastasi 51 asiantuntijaa.

[4] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueellisen toimitilabarometrin kysymyksiin vastasi talvella 2025 yhteensä 52 asiantuntijaa. Jyväskylän seudun kysymyksiin vastasi kahdeksan asiantuntijaa.

liikekiinteistöjen kauppavolyymien joko laskevan tai parhaimmillaankin pysyvän ennallaan tänä vuonna. Tuotannollisissa kiinteistöissä näkymät olivat hieman positiivisempia, sillä yhtä moni vastaaja arvioi kauppavolyymin nousevan kuin laskevan. Jyväskylän seudun vastaajien odotukset olivat tämän vuoden kyselyssä siis muita kasvukeskuksia negatiivisempia kaikilla kiinteistösektoreilla. Vastauksia tulkitessa on kuitenkin huomioitava, että Jyväskylän seudulta saatiin tänä talvena varsin vähän vastauksia kyselyyn.

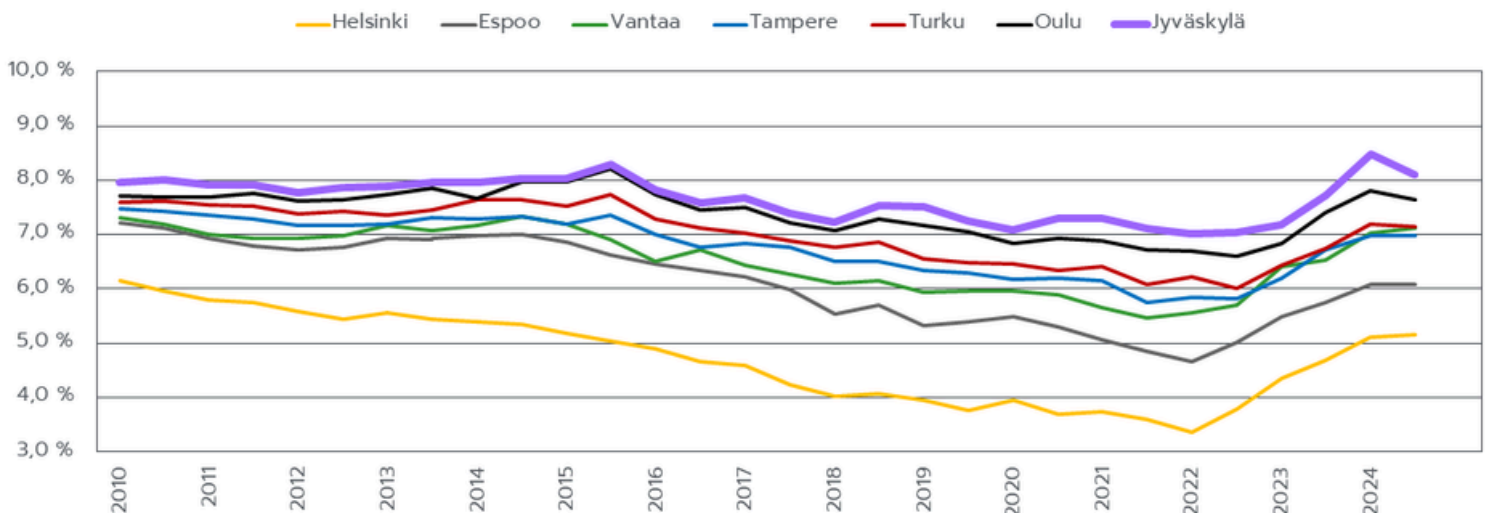
Toimistojen tuottovaatimukset kääntymässä pieneen laskuun?

Suurimpien kaupunkien hyvälaatuisten keskustatoimistojen keskimääräiset nettotuottovaatimukset vaihtelivat valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa Helsingin 5,2 prosentista Jyväskylän 8,1 prosenttiin syksyllä 2024. Edellisten kuuden kuukauden aikana tuottovaatimukset pysyivät suunnilleen ennallaan Tampereella, Turussa ja pääkaupunkiseudun kaupungeissa, mutta Oulussa ja Jyväskylässä nähtiin pientä laskua

kevään 2024 huippulukemista. Jyväskylän toimistojen keskimääräinen tuottovaatimus oli kuitenkin syksyllä 2024 yli prosenttiyksikön korkeampi vuonna 2022 noteerattuihin matalimpiin lukemiin verrattuna. Jyväskylän toimistojen tuottovaatimukset ovat myös pysyneet muita suuria kaupungeja korkeampina. Hinnoitteluun ei odoteta suuria muutoksia ainakaan lähitulevaisuudessa. Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat odottivat toimistojen tuottovaatimusten olevan kaikissa suurissa kaupungeissa vuoden päästä vain hienoisesti matalampia kuin nyt.

Talvella 2025 tehdyssä Alueellisessa toimitilabarometrissa paikalliset asiantuntijat arvioivat sekä Jyväskylän keskustassa sijaitsevien että Lutakon alueen toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset pääsääntöisesti 7,5-9,0 prosenttiin. Muilla kysytyillä toimistoalueilla (Tourula-Kangas ja Mattilanniemi-Ylistönmäki) arviot tuottovaatimuksista olivat hieman korkeampia. Kaikilla näillä neljällä toimistoalueella vastaajat ennakoivat tuottovaatimusten laskevan tai vähintään pysyvän ennallaan tulevan vuoden aikana. Muiden kiinteistösektorien

Toimistojen nettotuottovaatimukset



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

tuottovaatimuksista kyselyyn saatiin Jyväskylästä hyvin vähän vastauksia, jotka myös hajosivat toisistaan voimakkaasti. Tuottovaatimusten tason määrittäminen hankaloittaa edelleenkin se, että hiljaisilla markkinoilla ei juuri synny markkinaevidenssiä todellisesta hintatasosta.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen lasku jatkui vuonna 2024

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat kolmatta vuotta peräkkäin vuonna 2024. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksiin[5] kokonaistuotto kuitenkin nousi edellisvuoden negatiivisista lukemista +1,9 prosenttiin vuonna 2024. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin vajaalla kolmella prosentilla. Kiinteistösijoitusten nettotuottoaste puolestaan nousi 4,8 prosenttiin laskeneiden markkina-arvojen tukemana.

Markkina-arvot laskivat kaikilla kiinteistösektoreilla vuonna 2024, joskin edellistä vuotta maltillisemmin. Kaikkein matalin kokonaistuotto oli toista vuotta peräkkäin toimistokiinteistöissä, joiden markkina-arvot laskivat yli viidellä prosentilla ja kokonaistuotto jäi negatiiviseksi, -0,7 prosenttiin. Tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erityyppisiä logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä, tarjosivat jälleen korkeimman kokonaistuoton, +4,9 prosenttia. Lähes yhtä korkeaan kokonaistuottoon ylsivät myös yhteiskuntakiinteistöt. Liikekiinteistöjen kokonaistuotto oli 3,9 prosenttia ja vuokra-asuntokiinteistöjen 1,2 prosenttia.

Jyväskylän sijoituskiinteistöjen arvot laskivat vuonna 2024 vajaat kaksi prosenttia, eli arvojen lasku oli pienempää kuin koko maassa keskimäärin. Nettotuottoaste nousi lähelle kuutta prosenttia ja Jyväskylän sijoituskiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 4,3 prosenttia. Kokonaistuotto oli edellisvuotta

matalampi, mutta koko maan keskiarvoa korkeampi. Vuokra-asuntokiinteistöjen arvot pysyivät Jyväskylässä melko ennallaan, joten niiden kokonaistuotto oli Jyväskylässä koko maan keskiarvoa korkeampi. Liikekiinteistöjen kokonaistuotto oli Jyväskylässä lähellä koko maan tasoa.

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistojen vajaakäyttöaste nousut Jyväskylässä jo yli 15 prosenttiin

Toimistomarkkinoiden tilanne on pysynyt haasteellisena, kun pysyvästi korkealle tasolle jäänyt etätyöskentely vähentää ja muuttaa yritysten toimistotilojen tarvetta. Heikkenevä taloustilanne on osaltaan kärjistänyt ja kiihdyttänyt muutosta. Muuttuvien työskentelytapojen myötä toimistotilakysyntä kohdistuu pääosin entistä laadukkaampiin tiloihin, joita toisaalta tarvitaan entistä vähemmän. Yritysten muuttaessa uusi toimistotila on lähes poikkeuksetta entistä tilaa pienempi. Samaan aikaan etenkin pääkaupunkiseudulla on uudisrakentaminen jatkunut kohtuullisen vilkkaana, koska moderneilla, laadukkailla tiloilla on kysyntää sekä sijoittajien että käyttäjien keskuudessa.

Monessa suuressa kaupungissa toimistojen vajaakäyttö onkin noussut voimakkaasti viime vuosina. Jyväskylässäkin toimistojen vajaakäyttöaste on jatkanut kasvamistaan kiihtyvällä tahdilla. Vuoden 2024 lopussa Jyväskylän toimistotiloista oli Catellan mukaan tyhjillään jo 15,3 prosenttia, kun vuotta aiemmin

[1] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2024 aineistossa oli Jyväskylästä mukana 102 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 820 miljoonaa euroa.

vajaakäyttöaste oli tasan 12 prosenttia. Catellan mukaan tyhjää toimistotilaa on Jyväskylässä yli 60 000 neliötä. Muista suurista kaupungeista Tampereen ja Lahden vajaakäyttöasteet ovat Jyväskylän tasolla, ja pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste on vielä Jyväskylääkin korkeampi.

Liike- ja tuotannollisissa tiloissa Jyväskylän vajaakäyttöasteet ovat sen sijaan pysyneet matalina, ja ne jopa laskivat hivenen vuoden 2024 aikana. Jyväskylän tuotannollisista tiloista oli tyhjiällä vuoden 2024 lopussa Catellan mukaan 3,2 prosenttia ja liiketiloista vastaavasti 2,7 prosenttia.

Toimistojen ja liiketilojen tilakysynnän odotetaan pienenevän

Paikallisten asiantuntijoiden näkemykset etenkin toimistojen tilakysynnästä ovat Jyväskylässä varsin negatiivisia. Lähes kaikki Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat odottivat toimistojen tilakysynnän pienenevän ja tyhjän toimistotilan määrän kasvavan vuoden 2025 aikana. Liiketiloissa tilakysynnän kasvua ennakoivat kolmasosa vastaajista, ja muut odottavat tasaista kehitystä. Tuotannollisten

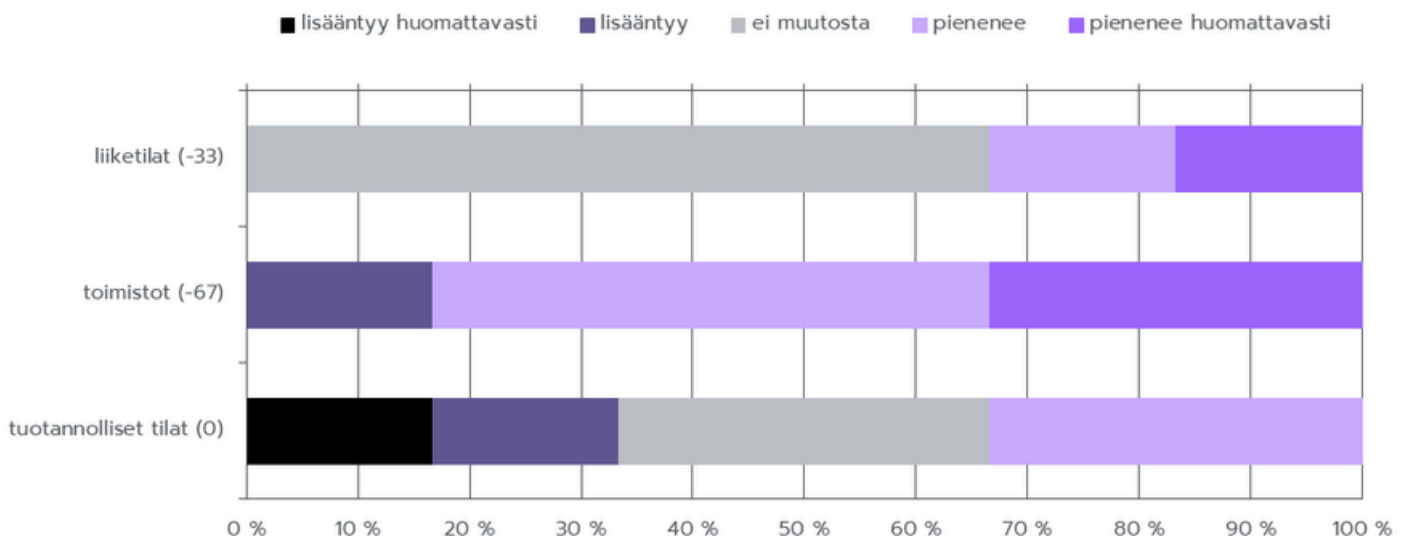
tilojen näkymät ovat tältäkin osin toimisto- ja liiketiloja parempia, sillä niiden tilakysynnän ja tyhjän tilan määrän arvioidaan pysyvän ennallaan. Muihin kasvukeskuksiin verrattuna tilakysynnän ja tyhjen tilojen kehitysodotukset olivat Jyväskylässä negatiivisempia kaikissa tilatyypeissä. Tampereen toimistot olivat Jyväskylän toimistojen ja liiketilojen ohella kolmas osamarkkina, jossa tilakysynnän näkymät olivat barometrissa selkeästi negatiivisia. Turun tuotannolliset tilat saivat barometrissa valoisimmat kehitysodotukset paikallisilta asiantuntijoilta.

Vuokrien kehitysodotukset kääntyivät selvästi negatiivisemmiksi

Valtakunnallisen Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustassa sijaitsevan laadukkaan toimistotilan markkinavuokrasoksi viime lokakuun kyselyssä keskimäärin 19,8 €/m²/kk. Arviot ovat pysyneet barometrissa 19-20 euron välissä tasaisesti viimeiset kaksi vuotta. Arviot Turun ja Oulun keskustan toimistovuokrista olivat noin euron verran Jyväskylää korkeampia, ja Tampereella vastausten keskiarvo ylitti 23

Tilakysynnän kehitysodotukset Jyväskylän seudulla tulevan vuoden aikana

Saldoluvut suluissa tilatyypin perässä



euroa. Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat Jyväskylän keskustan neliövuokratasot hieman korkeammiksi, sillä vastaukset vaihtelivat 20 ja 25 euron välillä. KTI:n vuokratietokannassa syksyllä 2024 Jyväskylän keskustan (kaupunginosa 1) toimistotilojen mediaanineliövuokra oli 20 euroa ja yläkvartiili hieman yli 21 euroa.

Toimistovuokrien kehitysodotukset kääntyivät Alueellisessa toimitilabarometrissa kaikilla Jyväskylän toimistoalueilla selkeästi viime vuotta negatiivisemmiksi. Odotukset olivat vähiten negatiivisia keskustassa, mutta sielläkin puolet vastaajista odottaa toimistovuokrien laskevan ja puolet niiden pysyvän ennallaan. Muilla alueilla enemmistö vastaajista arvioi toimistovuokrien laskevan vuonna 2025, ja Mattilanniemen / Ylistönmäen alueella näkemykset olivat kaikkien negatiivisimpia. Talven 2024 kyselyn varovaisen positiiviset odotukset kääntyivät nyt siis selvästi negatiivisiksi Jyväskylän toimistomarkkinoilla.

Liiketilavuokraodotukset pysyvät vahvimpina Seppälässä

KTI:n vuokratietokannassa Jyväskylän keskustassa (kaupunginosa 1) sijaitsevien liiketilojen neliövuokrataso nousi viime vuonna. Syksyllä 2024 Jyväskylän keskusta-alueen liiketilojen mediaanivuokra oli noin 27 €/m²/kk ja yläkvartiili vajaan 34 €/m²/kk. Alueellisessa toimitilabarometrissa korkein arvio keskustan neliövuokrasta oli 35 euroa, ja Catella toteaa tuoreessa markkinakatsauksessaan Jyväskylän keskustan liiketilojen ylempään neliövuokratason olevan noin 40 euroa.

Liiketilojen vuokranäkymät ovat pysyneet positiivisimpina Seppälässä, jossa 40 prosenttia barometrin vastaajista arvioi liiketilavuokrien nousevan ja viidennes ennakoivat vuokrien laskua.

Muilla liiketilaosamarkkinoilla vuokrien kehitysodotukset olivat negatiivisia. Keskustassa vuokraodotusten saldoluku painui taas selkeämmin negatiiviseksi.

Tuotannollisissa tiloissakin vuokraodotukset olivat viime vuoden barometria negatiivisempia. Monella alueella tuotannollisten tilojen vuokrien odotetaan pysyvän melko ennallaan. Positiivisimmat vuokraodotukset olivat Seppälänkankaan / Palokankaan alueella ja Rautpohjassa, joissa vuokraodotusten saldoluku oli +17.

Jyväskylän vuokra-asuntojen käyttöaste yli 95 prosenttia

Vuokra-asuntojen käyttöasteet laskivat hieman useissa suurissa kaupungeissa vuoden 2024 aikana. KTI:n seuraaman asuntokannan, joka sisältää yli 100 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, käyttöaste oli joulukuussa 2024 koko maassa hieman yli 92 prosenttia. Jyväskylässä vuokra-asuntojen käyttöaste oli tuolloin 95,3 prosenttia, eli noin prosenttiyksikön matalampi kuin vuotta aiemmin. Suurista kaupungeista vain Tampereella ja Oulussa oli Jyväskylää parempi käyttöaste, ja pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöaste jäi alle 91 prosenttiin. KTI:n tietokantaan sisältyy Jyväskylässä noin 4 500 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Jyväskylän asuntovuokrien nousu jatkui

KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi nousi Jyväskylässä 2,7 prosenttia syys-joulukuussa 2024 alkaneissa sopimuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vuokrien kasvu oli voimakkainta yksioissa, joissa Jyväskylän vuokraindeksin vuosimuutos ylitti viisi

prosenttia. Kaksioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa vuokrien nousu oli vähäisempää, mutta kuitenkin selvästi positiivista. Asuntovuokrien odotetaan jatkavan nousuaan myös vuonna 2025. Loka-marraskuussa 2024 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa[6] noin 60 prosenttia vastaajista ennakoivat sekä pienten että suurten asuntojen vuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana Jyväskylässä.

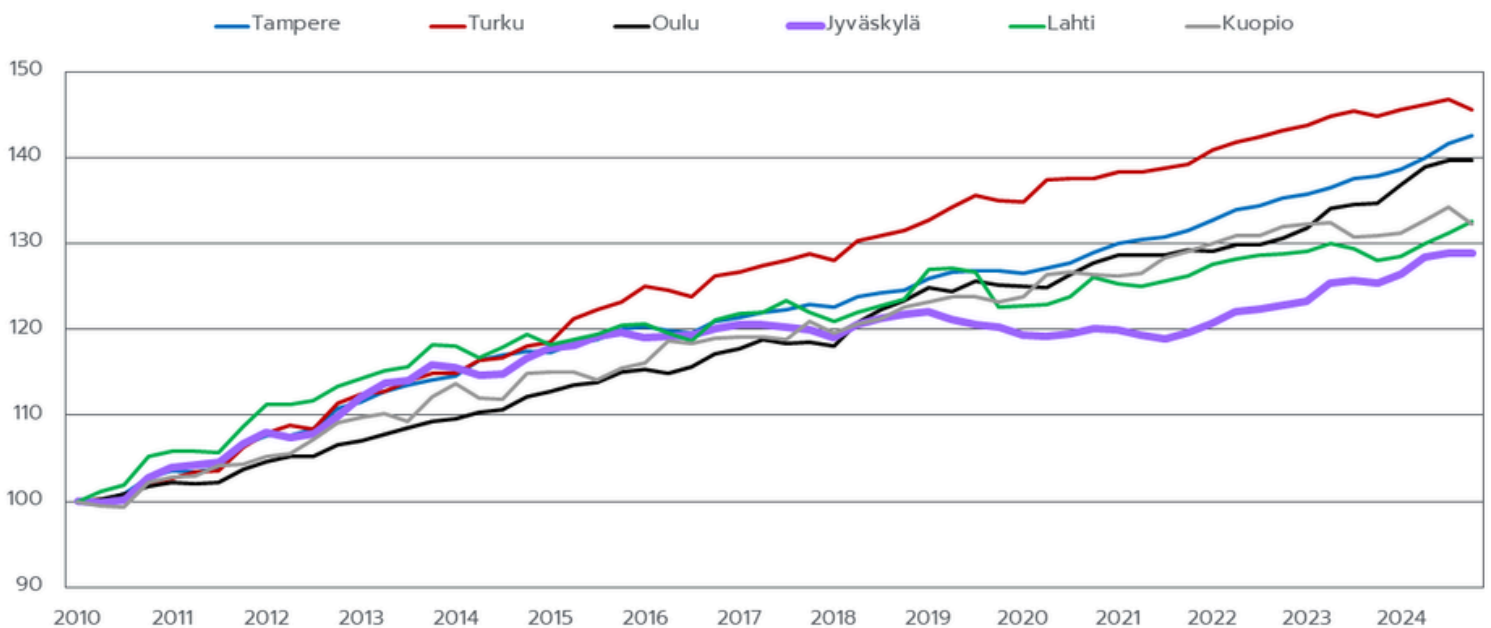
Muista suurista kaupungeista KTI:n asuntovuokraindeksit nousivat eniten Oulussa, Lahdessa ja Tampereella, kussakin yli kolme prosenttia. Kuopiossa, Turussa ja kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa vuokrien vuosinousu jäi puolestaan 0,5-1,0 prosentin paikkeille.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Jyväskylän mediaanivuokra oli yksiöissä noin 20,6 €/m²/kk, kaksioissa 16,3 €/m²/kk ja kolmioissa 14,5 €/m²/kk joulukuussa 2024. Jyväskylän keskusta-alueella (kaupunginosa 1) yksiöiden mediaanineliövuokra oli vuoden 2024 lopulla vajaat 24 euroa ja kaksioiden mediaanivuokra hieman yli 17 euroa. Lutakossa ja Mannilassa yksiöiden keskimääräiset neliövuokrat olivat keskustaa matalampia, mutta kaksioiden neliövuokrat suunnilleen samalla tasolla kuin keskustassa.

[6] Rakli on tehnyt vuodesta 2009 lähtien Raklin vuokra-asuntobarometria, joka on valtakunnallinen asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu kysely. KTI toteuttaa kyselyn Raklin toimeksiannosta kahdesti vuodessa. Syksyllä 2024 barometriin vastasi 68 asiantuntijaa.

KTI Asuntovuokraindeksit

PKS:n ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit



Indeksi Q1 / 2010 = 100, vapaa vuokranmääritys, uudet vuokrasopimukset

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot