

NELIÖT KÄYTTÖÖN PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Fundi ry:n asiantuntijaseminaarin julkaisu

26.6.2013

Kiinteistötalouden ammattiyhdistyksen Fundi ry:n **Neliöt käyttöön -asiantuntijaseminaari** järjestettiin keskiviikkona 22.5. Ostrobotnian juhlakerroksessa. Seminaarin ajankohtaisena teemana oli pääkaupunkiseudun toimistotilojen korkea vajaakäyttöaste, joka oli houkutelut paikalle salin täydeltä kiinteistöalan ammattilaisia. Seminaarin puheenjohtajana toimi Antti Tuomela Newsec Asset Management Oy:stä.



Seminaarin aloituspuheenvuorossa **"Haasteena tyhjä toimitusneliöt – onko käännettä näkyvissä?"** Catella Property Oy:n toimitusjohtaja Erkki Hakala antoi yleiskatsauksen toimitilamarkkinoiden tilanteesta pääkaupunkiseudulla. Puheenvuorossa nousivat esille kansantalouden tilanteen sekä valmistuvan toimitilan yhteisvaikutus vajaakäyttöasteeseen sekä merkittävimpien toimistoalueiden hintajousto. Bruttokansantuotteen negatiivinen kasvu sekä valmistuvat uuden toimitilan suuri määrä voivat yhteisvaikutukseltaan nostaa toimistojen vajaakäyttöä merkittävästi, kuten tapahtui finanssikriisin aikaan, jolloin pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttö nousi aivan uudelle, 100 000 m²:n tasolle, jossa se on viime vuodet liikkunut pienin muutoksin. Merkittäväksi ongelmaksi Hakala nimesi nimenomaan iäkkäiden, yli 10 vuotta vanhojen toimitilojen vajaakäyttöasteen, sillä noin 90 % tyhjästä toimitilasta pääkaupunkiseudulla muodostuu nimenomaan yli 10 vuotta vanhoista kiinteistöistä.



Seminaarin toinen puheenvuoro keskittyi **vajaakäytön hallintaan kiinteistösijoitusyhtiön näkökulmasta**. Sponda Oyj:n aluepäällikkö Joonas Reunanen puhui tilatarjonnan ja -kysynnän muutosten sekä tilankäytön ja suunnittelun trendien seuraamisen merkityksestä kiinteistösijoitusyhtiölle. Sijoitusportfolion kehittäminen kohteita myymällä, ostamalla sekä kehittämällä on luonnollisesti tärkeässä roolissa vajaakäytön hallinnassa. Reunanen korosti, että korkea vajaakäyttö ei ole esteenä sijoituskohteen ostamiselle, mutta avainasemassa on kohteen vuokrattavuus, jonka on oltava hyvä. Vajaakäytön hallinnassa tärkeässä roolissa on myös kyky vastata asiakkaan tarpeisiin erilaisilla konsepteilla kuten Green Lease -vuokrasopimuksilla ja Avaimet käteen -periaatteella. Mielenkiintoinen esimerkki oli myös seminaariviikolla lanseerattu uudenlainen joustava vuokrasopimus, jossa pieni vuokralainen maksaa kiinteää vuokraa, mutta sijoittuu aina Spondan portfolioon vapaana olevaan tilaan Helsingin keskustassa ja vaihtaa kahden viikon varoitusaikalla toimipaikkaa, mikäli edellinen tila vuokrataan.



Ongelmallisissa toimituskohteissa, joissa vajaakäyttö on kohonnut korkeaksi epäoptimaalisen sijainnin tai teknisen vanhentumisen vuoksi, käyttötavan muutos voi olla yksi mahdollisuus kiinteistön kehittämiseksi. Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy:n osakas Tapio Teräskivi keskittyi puheenvuorossaan **ongelmakiinteistöjen konversioihin ja ostoprosessin ongelmakohtiin juridisesta näkökulmasta**. Rakennetun kiinteistön kehittämisessä konversiot voivat liittyä joko vanhan rakennuksen purkamiseen ja uuden rakentamiseen tai vanhan rakennuksen kehittämiseen. Tällaisen kiinteistön ostoprosessissa ostaja lähestyy potentiaaliseksi arvioidun kohteen kiinteistöosakeyhtiön suurimpia osakkeenomistajia tavoitteena hankkia yli 90 % yhtiön osakkeista, sillä yli 90 % omistusosuus mahdollistaa jäljelle jäävien osakkeiden lunastuksen osakeyhtiölain perusteella.

Osto- ja lunastusprosessi alkaa tavanomaisesti ostosopimuksella suurimpien osakkeenomistajien kanssa sekä ostajan ostotarjouksella, jonka pitää vähintään 90 % osakkeenomistajista hyväksyä. Tämän jälkeen osakkeiden kauppa, jolla ostajan on saavutettava vähintään 90 % enemmistö, voidaan saattaa voimaan. Osakkeenomistajat sitoutuvat myös irtisanomaan tai purkamaan voimassa olevat vuokrasopimukset päättymään kaupan voimaansaattamishetkellä, mikä saattaa kuitenkin aiheuttaa ongelmia LLHV:n (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta)

puitteissa. Tämän jälkeen voidaan soveltaa osakeyhtiölain lunastusmenettelyä, jossa ostaja lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta. Mikäli osakeyhtiölaki ei sovellu kohdeyhtiöön, tarvitaan yhtiöjärjestyksen muutos, joka taas vaatii 2/3 enemmistön. Lunastusmenettelyn jälkeen voidaan tehdä kaavasopimus yhtiön kanssa, hakea kaavamutosta ja saavuttaa vahva kaava kiinteistön uudelle käyttötavalle.



Kahvitaun jälkeen Antti Savilampi Genesta Property Nordic Finland Oy:stä esitteli esimerkillisesti onnistuneen **kiinteistökehityshankkeen Vilhovuorenkatu 11**. Vilhovuorenkatu on vaiheittain vuosina 1937, 1951 ja 1989 rakennettu toimisto- ja teollisuuskiinteistö, jossa on toiminut muun muassa hattutehdas ja kahvipaahtimo. Kiinteistö sijaitsee Sörnäisten rantatien ja Vilhovuorenkadun kulmassa vain 200 metrin päästä Sörnäisten metroasemasta. Ostohetkellä kiinteistön vajaakäyttö oli korkea eikä kiinteistön hieno teollinen historia päässyt oikeuksiinsa tilojen heikon huonon kunnan vuoksi. Olemassa olevien vuokrasopimusten neliövuokrataso oli kymmenen euron tasolla ja sopimusten keskimaturiteetti vain noin yhden vuoden luokkaa. Kiinteistö saneerattiin vastaamaan nykyajan tarpeita kuitenkin sen historiaa kunnioittaen. Kiinteistön A-C -osat profiloitiin kukin erikokoisille ja -tyyppisille käyttäjille. Savilampi totesi, että projektissa otettiin myös riskejä, kun vanhoja vuokrasopimuksia irtisanottiin, jotta kehittäminen eteni suunnitelmien mukaisesti ja vuokratasoa päästiin nostamaan. Vuokrausvaiheen alussa koettiin muutama hyvä onnistuminen, jonka jälkeen kohteen maine on kiirinyt eteenpäin, ja kaikki

kohteen osat on tällä hetkellä vuokrattu täyteen, vaikka vuokrataso lähes kaksinkertaistui.



Menestystarinan syntymiseen ovat myötävaikuttaneet kohteen hyvä sijainti ja sekä kohteen omaperäisyys. Kohteen suuruus on mahdollistanut tehokkaan markkinoinnin ja oma projektiryhmän avulla tarjousten toimittamisen potentiaalisille vuokralaisille on ollut nopeaa. Kohteen profilointi on onnistunut ja vuokralaisina on tällä hetkellä esimerkiksi useita markkinointi- ja viestintä- muiden luovien alojen yrityksiä. Savilampi totesi myös Kalasataman kehittäminen vaikuttavan välillisesti tilakysyntään. Hän korosti myös, että vaikka kohteessa ei tällä hetkellä ole vajaakäyttöä, vuokralaisista huolta pitäminen ja heidän tarpeidensa kuunteleminen on avainasemassa kohteen tulevaisuuden kannalta.

Seuraava näkökulma toimistojen vajaakäytön problematiikkaan kuultiin Skanska CDF Oy:n Eero Ojalalta, jonka puheessa syvennyttiin **vajaakäytön hallintaan Skanskan projektiportfoliossa**. Esityksensä alussa Ojala esitteli vuosittain KTI:n Skanskan toimeksiannosta toteuttaman Tulevaisuuden työympäristö -barometrin 2013 tuloksia, jossa vastaajina ovat pääkaupunkiseudun toimistotilan käyttäjäyritykset. Barometrin tulokset kertovat, tilatarpeen ennakoitua vähenevän työntekijämäärän kasvusta huolimatta siten, että toimistotilojen ja työpisteiden käytön tehostumistoimenpiteet jatkuvat ja kiihtyvät. Barometrin tuloksista nousi myös esille, että toimistokäyttäjät eivät koe, että sopivaa tilaa olisi tarjolla paljon. Yhdeksi syyksi tähän kyselytulokseen Ojala nimesi toimistokannan vanhuuden, sillä vain noin 18 % pääkaupunkiseudun toimistokannasta on rakennettu 2000-luvulla samaan aikaan kun toimitiloihin liittyvät vaatimukset ovat kasvaneet.



Vajaakäytön hallinta liittyy oleellisena osana portfolioriskin hallintaan, jossa pyritään ajoittamaan rakennusprojektien käynnistämiset mahdollisimman optimaalisesti sykleihin nähden. Projektiportfolion keskimääräisellä käyttöasteella ja valmiusasteella voidaan analysoida hankkeiden spekulatiivisuuden määrää. Liiallinen etunoja matalan käyttöasteen ja valmiusasteen muodossa yhdistettynä talouden alamäkeen on omiaan nostamaan kohteiden vajaakäyttöä ainakin hetkellisesti. Ojala uskoo, että toimistojen vajaakäyttö tulee vielä todennäköisesti ja erot vajaakäytössä eri osamarkkinoiden välillä jopa kasvamaan. Hän totesi myös, että spekulatiivisten uudishankkeiden määrä tulee todennäköisesti tulevaisuudessa kasvamaan, kun firmojen keskikoko pienenee ja tilankäyttö tehostuu. Tulevaisuuden todennäköisiä trendejä ovat myös syklien lyheneminen ja voimistuminen ja vuokrasopimusaikojen lyhentyminen, jotka tekevät vajaakäytön hallinnasta yhä vaikeampaa.



Maankäytön suunnittelu ja poliittinen näkökulma pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoihin kuultiin Kokoomuksen kansanedustajalta ja Vantaan kaupunginhallituksen puheenjohtajalta Tapani Mäkiseltä. Mäkinen nosti puheenvuorossaan esille pääkaupunkiseudun mahdollisten kuntaliitosten vaikutuksen kaavoitukseen ja siten myös toimitilamarkkinoihin tulevaisuudessa. Maankäytön suunnittelulla voidaan vaikuttaa suuresti toimistokohteiden vetovoimaisuuteen. Esimerkiksi Länsimetro ja Kehärata parantavat useiden merkittävien toimistoalueiden, kuten Keilaniemen ja Aviapoliksen, saavutettavuutta julkisella liikenteellä. Mäkinen korosti, että kaavoituksen tulisi ohjata maankäyttöä toimivan kaupunkirakenteen saavuttamiseksi ja kulttuurimaisemien suojelemiseksi, mutta ei kuitenkaan asettaa liikaa rajoja uusille kehitysideoille.

Viimeinen puheenvuoro keskittyi **yhteistyökliniikkoihin tilojen ja alueiden hengenpelastajana**. RAKLI ry:n kehitysjohtaja Erkki Aalto esitteli Pitäjänmäellä toteutetun Piimäen syke -klinikan toimintamallia ja tuloksia. RAKLI:n klinikan tarkoituksena on kehittää esimerkiksi alueita, infrastruktuuria, kiinteistöjä tai energiaratkaisuja kokoamalla toimijat, tiedot, ideat ja näkemykset yhteen. Klinikan toimintaprosessiin kuuluvat aloitustilaisuus, työpajat eri toimijoiden kesken, tulosseminaari, tulosten julkistus sekä raportti, jossa esitetään klinikan toteutus, keskeinen tieto, johtopäätökset sekä suositukset. Piimäen syke -klinikassa paneuduttiin Pitäjänmäkeen, jossa tyhjän toimistotilan osuus nousi lyhyessä ajassa lähes 150 000 neliometriin, jonka vaikutuksesta alueen imago ja vetovoima romahtivat. Klinikan tavoitteena olivat muun muassa alueen positiivisen imagon ja

vetovoiman palauttaminen, kilpailukykytekijöiden ja ainutlaatuisuuden tunnistaminen, mahdollisuuksien tunnistaminen, aluekehittämisen mallien kehittäminen sekä osallistujien tiedon ja osaamisen lisääminen vuorovaikutuksen avulla. Klinikkaan osallistui monenlaisia toimijoita niin kaupungin, kiinteistönomistajien, rakentajien kuin alueella toimivien yritysten taholta.

Klinikan lopputulemana esitettiin suosituksia Pitäjänmäen kehittämiseksi. Pitäjänmäki nähtiin potentiaalisena pilottialueena pääkaupunkiseudun yritysalueiden kehittämiseksi. Kaavoituksen tulisi joustaa esimerkiksi käyttötapojen muutosten osalta ja kaavoituksen liittyviä maksuja tulisi alentaa määrääjäksi kehityskohteille määrättyllä kehitysalueella. Lisäksi suositeltiin palveluliiketoiminnan



edellytysten lisäämistä, yleisilmeen parantamista kaupunkisuunnittelun ja infrastruktuuri-investointien keinoin, vuorovaikutusta toimijoiden välillä sekä projektikehitysyrityksen perustamista alueelle. Klinikkaan osallistuneet toimijat kokivat, että klinikasta oli paljon apua uusien ideoiden kehittämisen ja koko alueen toimijaverkoston hahmottamisen kannalta. Alueella on tehty korjauksia ja yleisilmettä siistitty. Pitäjänmäen imago on vähitellen paranemassa ja vuokrausaste on parantunut. Kehitystyötä tehdään edelleen yleisten alueiden ja liikennejärjestelmien kehittämiseksi. Lisäksi useita asemakaavamuutoksia ja yleiskaava on työn alla.



Seminaarissa pinnalle nousseet ajatukset ja näkökulmat koottiin yhteen **paneelikeskustelussa**, jossa panelisteina olivat seminaarin puheenjohtaja sekä puhujat. Myös seminaarin yleisö pääsi ilmaisemaan mielipiteensä esitettyihin väitteisiin. Valtaosa seminaarin osallistujista uskoi, että työelämän ja -ympäristön muutokset tulevat nostamaan vajaakäyttöä tulevaisuudessa. Vuokrattavien toimistoyksikköjen koot ovat viime vuosina pienentyneet ja tulevan todennäköisesti edelleen pienenevät. Toimitilojen liittyvien vaatimusten kasvaminen haastaa

kiinteistönomistajat, etenkin kun useat panelisteista uskoivat kilpailun vuokratilaisista kasvavan. Vaikka vanha toimistokanta nähtiin ongelmana, julkisen sektorin tukea korjausrakentamiselle tai rajoituksia uusille toimistokohteille ei nähty ratkaisumallina vajaan käytön laskemiselle. Väite yksinoikeussopimuksista toimitilavälittäjien ja kiinteistönomistajien toimitilavälityksen tehostajana ja vajaan käytön alentajana herätti sekä yleisön että panelistien keskuudessa ristiriitaisia mielipiteitä. Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaan käyttöasteita pidettiin yleisesti korkeana, mutta toimitilamarkkinoiden nähtiin kuitenkin olevan vielä terveellä pohjalla.



Fundi ry:n hallitus ja seminaarityöryhmä kiittävät lämpimästi kaikkia seminaariin osallistuneita!



Paneelissa sivuttiin myös mahdollisuuksia vanhojen toimistojen käyttötapojen muutokseen esimerkiksi asumiskäyttöön, mutta rajoittavana seikkana muutoksille nähtiin monissa tapauksissa korkeat muutuskustannukset. Tulevaisuuden trendiksi nostettiin hybridi-kohteet, joissa on mahdollisuudet monenlaisiin käyttötapoihin. Esille nousi myös mielipide siitä, että vanhoja toimistoja tulisi purkaa rohkeammin kuin nykyisin. Enemmistö seminaarin osallistujista uskoi, että toimijoiden yhteistyöhankkeilla on potentiaali parantaa kroonisesta vajaan käytöstä kärsivien alueiden tilannetta. Vaikka pääkaupunkiseudun toimistojen vajaan käyttö hipoo ennätyslukemia, vajaan käyttö nähtiin kuitenkin luonnollisena ilmiönä, joka kiinteistömarkkinoiden toimijoiden tulee kuitenkin huomioida ja jota tulee mahdollisuuksien mukaan välttää. Käyttöasteen nostaminen aktiivisella toiminnalla ja tuoreilla kehitysideoilla – saataisiinko tällä ajatusmallilla neliöt käyttöön?

Kirjoittajana Anu Henttonen, seminaarivastaava