

Kuninkaanportin riskianalyysi:

Rakennuksia vain todelliseen tarpeeseen!

Catella Kiinteistökonsultointi Oy on antanut lausunnon Kuninkaanportin ensimmäisen rakennusvaiheen toimisto-, opetus- ja tuotantotilojen markkinavuokrasta ja kysynnästä lausuntohetkellä (kesäkuu 2002). Lausunnonantaja on edellyttänyt, että vuokrausta on edeltänyt riittävän pitkäaikainen ja tehokas markkinointi. Porvoon kaupunki omistaa yksin Kuninkaanportin maa-alueet. Kuninkaanportin alueen asemakaavan muutosehdotuksessa on rakennusoikeutta merkitty yhteensä 97.000 kerrosneliömetriä.

Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine on laatinut alueelle maankäyttösuunnitelman sekä luonnokset aloitusrakennusten pohjapiirustuksista marraskuussa 2001. Aloitusrakennuksesta varattaisiin opetuskäyttöön 4.012 huoneistoneliömetriä ja toimistokäyttöön 3.441 huoneistoneliömetriä. Rakennustavan oletetaan olevan nykyaikaista ja laadukasta toimistorakentamista. Tällä hetkellä Porvoon keskustassa on vapaata toimistotilaa tarjolla vajaassa 10 kohteessa yhteensä noin 5.500 neliötä. Näiden tilojen bruttovuokrataso on 6-10 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Jotta bruttovuokrataso olisi 10-12 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa, pitäisi toimistotilojen sijaita poikkeuksellisen hyvällä paikalla, olla laadukasta ja toimivaa.

Teollisuus- ja varastotilojen bruttovuokrataso on Porvoossa 3,50-5,50 euroa neliöltä kuukaudessa. Tarmolan alueella myymälätyyppisistä tiloista on mahdollista saada vuokraa enemmän kuin 5,50 euroa. Toimistotilojen kysyntä laimeaa Valtaosa uudesta toimistorakentamisesta on toteutettu Suomessa informaatioteknologian tarpeisiin. Tilakysynnän hiipuessa paikkakunnilla, joissa informaatioteknologia on voimakkaasti edustettu, tyhjän toimistotilan tarjonta on lisääntymässä ja uudisrakennushankkeet on valtaosin lykätty. Porvoossa toimistorakentaminen on ollut erittäin vähäistä viimeisten vuosien aikana ja nykyhetkellä tyhjää ja laadukasta toimistotilaa on tarjolla vähän. "Näkemyksemme mukaan Porvoon Kuninkaanportin alueelle toimistokysyntä muodostuu lähinnä paikallisten yritysten ja niiden generoimista tarpeista. Valtakunnallisesti yritysten toimistokysyntä on kuitenkin nykyhetkellä niin laimeaa, että suositamme rakentamispäätöksen tekemistä vasta kun rakennettavista toimistotiloista 60-80 prosenttia on sitovasti varattu." Opetustiloja vain todelliseen tarpeeseen Opetustilat ovat käyttäjien tarpeisiin räätälöityjä erikoistiloja. Niiden kysyntä ja tarjonta on hyvin staattista.

"Suositamme opetustilojen rakentamista vain todelliseen tarpeeseen eli kaikkien tilojen tulee olla sitovasti varattuja ennen rakennuspäätöstä. Opetustilojen käyttäjävaihdostilanteissa uuden käyttäjän löytyminen saattaa olla vaikeaa ja tilat vaativat mahdollisesti kalliin saneerauksen. Opetustilojen vuokrasopimusten tulisi olla mielellään vähintään 10 vuotta. Tuotantotiloihin pätee sama kuin opetustiloihinkin, eli suositamme rakentamiskustannuksiltaan normaalia kalliimpien tuotantotilojen rakentamista vain todelliseen tarpeeseen eli tilojen tulee olla sitovasti varattuja ennen rakennuspäätöstä." Kysynnän volyyymi Porvoossa "Merkittävässä asemassa kysynnän kannalta on tiloihin saatava opetustoiminnan laatu ja tulevat opiskelijamäärät alueen oppilaitoksissa. Mikäli opetustoiminta on valtakunnallisesti korkeatasoista ja yritystoiminnan kannalta houkuttelevaa, vaikka vain pienellä kapealla osa-alueella, heijastuu se mielestämme voimakkaasti alueen yritystilojen kysyntään."

Alueen rakentamisen aloittamisessa tulisikin varautua siihen, että seuraavien alueelle

toteutuvien Business Park rakennusten rakentamispäätös tehdään vasta useamman vuoden päästä ja mahdolliset silloiset tilavaatimukset poikkeavat huomattavastikin ensiksi toteutetuista rakennuksista. Kohteen uudelleenvuokraus koetaan riskiksi Espoossa ja Vantaalla institutionaalisten sijoittajien tuottovaatimukset ovat uusissa toimistorakennuksissa 7,75-8,75 prosenttia. Lausunnon kohde ei täytä sijaintinsa osalta institutionaalisten sijoittajien vaatimuksia, sillä kohteen uudelleenvuokraus koetaan riskiksi. Suoran kunnallisen omistuksen ja ulkopuolisen sijoittaja-ostajan välimuotona voidaan mainita Sale & Lease back -sopimukset. Tähän malliin on päädytty Seinäjoen teknologiakeskuksen rakentamisessa. Mallissa omistajana on ulkopuolinen rahoittaja, mutta kaupunki on ottanut 30 vuoden vuokravastuun ja kaupungilla on myös vuokra-ajan jälkeen mahdollisuus lunastaa rakennukset itselleen.

"Näkemyksemme mukaan lausunnon kohteeseen ei ole löydettävissä ns. ulkopuolista sijoittajaa järkevällä tuottovaatimustasolla. Rahoitustapana tulee siten kysymykseen joko kaupungin omistus tai ns. Sale & Lease back -sopimus." Kuninkaanportin toimistotilojen ja opetustilojen markkinavuokrat ovat 11-12 euroa neliöltä kuukaudessa. Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n lausunnon ovat laatineet arviointiasiantuntija Juha Mäki-Lohiluoma ja arviointipalvelun johtaja Arja Lehtonen.

Lyhennelmän Kuninkaanportin riskianalyysistä laati Pirkko Ruohonen-Lerner