

ARVIOKIRJA

Asemapäällikönkatu 3, Helsinki, 686,5m²



Sisällysluettelo:

sivut

1. Arvioinnin kohde	3
2. Arvioinnin tarkoitus	3
3. Arvion tilaaja	3
4. Tiedot kohteesta	3 - 4
5. Markkinatilanne	4 - 5
6. Kohde ja kohteen arvoon vaikuttavat tekijät	5 - 6
7. Kohteen arvon määrittäminen	7-8
8. Loppuyhteenveto	9
9. Tietolähteet	9
10. Allekirjoitus	10
11. Kuvia arvioitavasta kohteesta	11 - 14

1. Arvioinnin kohde

Helsingissä, Itä-Pasilassa, OY Asemapäällikönhovi:n, y-tunnus 0117395-8, osakesarjat 4252 - 5212, jotka oikeuttavat hallitsemaan 2 kerroksen 686,5m² toimistohuoneistoja nro 6, osoitteessa Asemapäällikönkatu 3, 00520 Helsinki.

Osakesarjojen omistaja: HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä, y-tunnus 2274241-9.

2. Arvioinnin tarkoitus

Arvioinnin tarkoituksena on määritellä kohdassa 1 mainitun kohteen, yhteensä 686,5m² suuruisen toimiston markkina-arvo eli todennäköinen myyntihinta, normaalein kauppaehdoin lokakuun 2025 hintatasolla.

3. Arvion tilaaja

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä
Heidi Särkkä, kiinteistöasiantuntija
Ilmalantori 1, Helsinki

4. Tiedot kohteesta

4.1 Sijainti

Arvioitava kohde sijaitsee Helsingissä, Itä-Pasilassa, osoitteessa Asemapäällikönkatu 3, C-porras, 00520 Helsinki.

Yhtiön, jossa arvioitava kohde sijaitsee, toimialana on hallita Helsingin kaupungilta vuokrattua tonttia n:o 1, Helsingin kaupungin Pasilan 17. kaupunginosan korttelissa n:o 17022, sekä omistaa ja hallita tälle tontille, sekä saman kaupunginosan korttelin n:o 17023 tontin n:o 1 ja Opastinsillan, sekä Asemapäällikönkadun rajoittamalle alueelle, Topparinkujan alle rakennettavaa rakennusta.

4.2 Rekisteritiedot ja kaavatiedot

Kiinteistötunnus: 0000-0017-17022-0001

Tontin pinta-ala on 2 916,00 m².

Tontin omistus: Helsingin Kaupungin vuokratontti, vuokra-aika 31.12.2035 saakka.

1.3.2013 vahvistetun kaavan 12077 mukainen käyttötarkoitus on AL, eli Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

4.3 Rakennus

Yhtiössä on 3 taloa, jotka on rakennettu vuonna 1976. A ja B rakennukset ovat asuinrakennuksia ja C-rakennus, jossa nyt arvioitava tila sijaitsee, on toimisto-/liikerakennus.

4.4 Kunnallistekniikka

Kiinteistö on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Lämmitysmuotona kohteessa kaukolämpö ja siinä on koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä

4.5 Kohteen käyttäjä

Kohde on arviointihetkellä tyhjillään ja on ollut jo jonkin aikaa.

5. **Markkinatilanne 2023-2025 (toimistokiinteistöt / toimistohuoneistot)**

Vuodet 2023–2025 ovat olleet Suomen toimistomarkkinoille sopeutumisvaihe: korkojen nousu nosti tuottovaatimuksia, kauppavolyymit painuivat poikkeuksellisen alas ja hinnat korjautuivat alaspäin.

KTI Kiinteistötiedon mukaan vuonna 2024 kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi jäi noin 2,2 miljardiin euroon, mikä on 18 % vähemmän kuin vuonna 2023 ja taso, jota on aiemmin nähty lähinnä 2010-luvun alkuvuosina.

Helsingin Kaupungin Kaupunkitietopalvelun mukaan toimistosektorissa hidastuminen korostui: pääkaupunkiseudulla toimistokauppaa käytiin historiallisen rajallisesti, ja vajaakäyttö nousi. Vuoden 2024 lopussa HMA-toimistoissa oli tyhjää keskimäärin 15,4 % tilakannasta (HRF- Helsinki Research Forum), mikä on selvästi yli pitkäaikaisen keskiarvon.

Arvostuksissa toimistot erottuivat heikoimpana suurista sektoreista. KTI:n mukaan markkina-arvot laskivat keskimäärin 2,8 % vuonna 2024, ja toimistojen kokonais-

tuotto jäi negatiiviseksi, vaikka koko indeksi kääntyi niukasti plussalle. Hintojen lasku oli 2023:een verrattuna maltillisempaa, mutta suunta säilyi alaspäin.

Sijoitusmarkkinan piristymisestä saatiin ensimmäisiä merkkejä vuoden 2025 alku-puolella: Cushman & Wakefield – Finland Capital Markets MarketBeat Q1/2025 kertoi kokonaisvolyymin nousseen noin 630 miljoonaan euroon, 33 % vuoden takaisesta. CBRE:n Figures Finland Office Q2/2025 raportoi toimistokauppavolyymin olleen noin 143 miljoonaa euroa, josta 86 % kohdistui HMA:an, ja Helsingin keskustan prime-toimiston nettotuottovaatimus pysyi 5,5 %:ssa. KTI Kiinteistötiedon mukaan kokoinaiskauppavolyymi H1 (Q1 + Q2) oli $\approx 1,63$ mrd €, eli jo ~ 74 % koko vuoden 2024 volyymin (2,2 mrd €). Newsec vielä täsmentää, että H1 + heinäkuu 2025 $\approx 2,5$ mrd €, mikä ylittää koko vuoden 2024 tason. Nämä havainnot viittaavat siihen, että sykli on lähellä pohjaa, mutta likviditeetin ja hinnoittelun normalisoituminen tapahtuu vaihteittain.

Vuokramarkkinassa näkyy selvä polarisaatio. Laadukkaat, sijainniltaan vahvat ja teknisesti ajantasaiset tilat ovat pitäneet pintansa, kun taas vanhempi ja vähemmän energiatehokas tarjonta kärsii vajaakäytöstä. Helsingin viralliset tilastot ja HRF-aineisto kuvaavat tätä eriytymistä: koko markkinan vajaakäyttö on koholla, mutta parhaiden tilojen vajaakäyttö on selvästi keskimäärää alempi. Sama linja toistuu mediaseurannassa ja HMA-koosteissa, joissa Pasilan vahvuutena korostuu saavutettavuus.

Itä-Pasila on 1970–1990-lukujen toimistovyöhyke, jota luonnehtivat hyvät joukkoliikenneyhteydet ja kustannustehokkaat vuokratasot keskustan ja Keski-Pasilan (Tripla) hintoihin verrattuna. Vajaakäyttö Itä-Pasilassa on muuhun Pasilaan verrattuna keskimääräistä korkeampaa, mutta nykyaikaiset ja peruskorjatut tilat löytävät kysyntää. Transaktiomarkkina yksittäisten toimistohuoneistojen osalta on kuitenkin ohut, mikä näkyy korkeampina tuottovaatimuksina verrattuna kokonaisuun kiinteistökauppoihin.

6. Kohde ja arvoon vaikuttavat tekijät

Kyseessä on Itä-Pasilassa sijaitseva, vuonna 1976 valmistunut ja teknisesti ylläpidetty rakennus, jonka lähivuosien putkiremontin tarvetta selvitetään. Tämä 2 kerroksen 686,5m² suuruinen toimistohuoneisto on pääosin huonetoimisto, joka on tarvittaessa muunneltavissa käyttäjän tarpeiden mukaisesti myös monitoimitilaksi. Toimistossa ei ole jäähdyttävää ilmanvaihtoa, mikä heikentää tilan kysyntää. Alueen hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä ja tieverkolla tukee vuokrattavuutta,

mutta vastakohtaisesti vaikka kohde on perussiisti, niin se on kuitenkin käytössä kulunut ja vaatinee pintaremonttia, vuokralaisen tai omistajan vaihtuessa, uuden käyttäjän tarpeitten mukaan, jolloin remonttikustannukset helposti nousevat, näin ison huoneiston kohdalla 40 000 – 140 000 euron välille, remontin laajuuden mukaan.

Yksittäisen toimistohuoneiston likviditeetti on rajallinen, mikä näkyy korkeampana tuottovaatimuksena, kuin kokonaisen kiinteistön kaupoissa: Itä-Pasilassa omalla tontilla yksittäisen 1970-1980 luvun huoneiston hintahaarukka olisi tuottovaatimuksissa (yield) tyypillisesti noin 9,5–10,5 % ja vuokratontin ollessa kyseessä, jos jäljellä oleva vuokra-aika olisi yli 20 vuotta, yield olisi noin 12–13 %. Vuokramarkkina suosii laadukkaita ja teknisesti ajantasaisia tiloja. Uudemmissa/modernisoiduissa taloissa energiatehokkuus ja sisäilma ovat valtteja; vanhemmissa ne ovat usein “pullonkauloja”, joihin panostaminen ratkaisee, pysyykö kohde kilpailussa mukana. Pääkaupunkiseudun kohonnut vajaakäyttö pitää vuokrien nousupaineet kurissa ja nostaa tuottovaatimuksia erityisesti sekundaarialueilla, mikä pitää huomioida hinnoittelussa ja tuottotavoitteissa.

Lisäksi Oy Asemapäällikönhovin maanvuokrasopimus tonttiin 17022 loppuu vuonna 2035. Pahimmassa skenaariossa maanvuokrasopimusta ei uudisteta, kuten todennäköisesti käy viereisellä 17023, johon on suunnitteilla asuntorakennuskaava. Jos maanvuokrasopimusta ei enää uudisteta, omistaja joutuu kustannuksellaan purkamaan rakennuksen ja tämä vaikuttaa väistämättömästi kohteeseen, sen arvoa alentavasti. Tämä tilanne vaikuttaa myös jo tällä hetkellä kohteen lainoitukseen, kun pankki lainaa myöntäessään toteaa tämän riskin.

7. Kohteen arvon määrittäminen

7.1 Arviointimenetelmä ja arvion perusteet

Tarkoituksena on arvioida tätä kohdetta tuottoarvoon perustuvalla analyysillä, joka tarkoittaa, että arvioidaan kohdetta, kuin se olisi vuokrattuna, normaalein hoitokuluin, verrattuna kohdetta vastaavalla sijainnilla sijaitseviin kohteisiin, jotka on myyty normaalisessa markkinatilanteessa normaalein kauppaehdoin. Tämänhetkisessä markkinatilanteessa toteutuneita toimisto-osakekauppoja on vertailua varten todella vähän, heikon kysynnän vuoksi ja sen vuoksi tämän kohteen arvoa määriteltäessä pitää käyttää käypää markkinavuokraolettamaa ja tilastojen avulla saatua tuotto-olettamaa.

Kohteen arvon määrittelyssä olen lähtenyt siitä olettamasta, että kohteen vuokrahinta olisi 13,50€/m²/kk – 14,5€/m²/kk välillä, mikä on realistinen, markkinahintainen vuokrataso tämän huoneiston kohdalla, ottaen huomioon sijainti, kohteen ikä ja kunto. Tästä vuokratasovälistä olen alapuoliseen taulukkoon ottanut keskiarvon, eli 14,00€/m²/kk.

Jos tontin vuokra-aika olisi yli 20 vuotta, voisin arvioida kohteen 12-13% nettotuotto-olettamaan perustuen. Tontin jäljellä oleva noin 10 vuoden vuokra-aika ja kohdan 6 viimeisessä kappaleessa mainittu riski laskee kohteen arvoa. Edellä mainittujen syiden johdosta, arvioin kohteen 14%-15% nettotuotto-olettamaan pohjautuen. Alapuolella on esitetty skenaariot 14,00€/m²/kk vuokratasosta – hoitokulut, josta saadaan nettotuotto ja sitä peilataan oletettuun sijoittajan tuottovaatimukseen NOI (Net Operating Income)/(yield), 14%:n ja 15%:n, josta otin keskiarvon 14,5%

Laskin kohteen vajaakäytöksi keskimäärin 10 %/vuosi, koska arvioin, että aina esim. 3 vuoden vuokrausjakson välissä, kestäisi n. 3,6kk, saada solmittua uusi alkava vuokrasopimus, josta tulisi vuokratuloja.

Huom: Seuraavan sivun laskelmat eivät sisällä mahdollisia annettavia vuokravapaita, reletting-kuluja tai CapExia.

Arvioitavan kohteen velkaosuus, yhtiön lainoista on 31.10.2025, 2.739,58 euroa.

Yield (nettotuotto-olettama) %	14,5 %
Vuokra €/m ² /kk	14,00
Pinta-ala (m ²)	686,50
Vuokratuotto €/vuosi	115 332
-10% vajaakäyttö	103 798,80
-Hoitovastike €/vuosi alv 0%	69 042,48
NOI yhteensä / v	34 756,32 €
Arvo (NOI / yield)	239 698,76€
- yhtiövelka 31.10.2025	2.739,58€
Markkina-arvo €	236 959,18€

Jotta kohde voitaisiin arvioida Itä-Pasilan keskiarvoisella 12,5% tuottovaatimusolettamalla, pitäisi tämän kohteen täyttää seuraavat parametrit:

- **Vuokrasopimuslaatu:** kohde myytäisiin vuokrattuna ja vuokrasopimuksen pitäisi olla 5 -10 vuoden mittainen ja vuokralaisen pitäisi olla luottoluokitukseltaan A-luokkaa
- **Tekninen/ESG-profiili selvästi yli alueen tason:** hiljattain peruskorjattu talotekniikka, energiatehokkuus/sertifiointi (esim. LEED/BREEAM), matalat CapEx-tarpeet
- **Maanvuokrasopimus poikkeuksellisen hyvä:** pitkä, vähintään 20 vuoden jäljellä oleva kesto, maltillinen indeksiehto, mahdollinen lunastus-/ostomahdollisuus, ei merkittäviä ehtoriskejä.
- **Aidosti kilpailutettava kauppa:** useampi ostaja valmiina kilpailemaan yksiköstä (harvinaista), tai strateginen ostaja, jolle tila on käyttöarvoa lisäävä.

8. LOPPUYHTEENVETO:

Kohteen arvoon vaikuttava +/- arvio:

Plussat:

- Hyvä sijainti Itä-Pasilassa
- Tila on suht siisti, joka voi vähentää muutostöiden tarvetta

Miinukset:

- Vuokratontti, vuokra-aikaa jäljellä n. 10 vuotta, jonka jälkeen maanvuokra nousee merkittävästi tai sitä ei uusita, jolloin kohde puretaan
- Kohteen ikä ja taloyhtiön tuleva putkiremontti

Edellä olevien laskelmien perusteella arvioin kohteen käyväksi velattomaksi markkinahinnaksi 236 959,18 euroa.

Neliöhinta edellä mainitulla hinnalla olisi 345,17 euroa/m².

Arvion tarkkuus +/- 10 %.

9. TIETOLÄHTEET

Kohteessa on tehty tilakatselmus 21.10.2025. Arvioinnin yhteydessä on saatu tietoa arvion tilaajalta sekä osa tiedoista kerätty julkisista lähteistä. Arvion tekijä on tutustunut alueen kaavamääräyksiin, Koy:n yhtiöjärjestykseen, tilinpäätöslaskelmiin, isännöitsijäntodistuksiin ja arvioitavan kohteen pohjakuvaan. Tämän lisäksi on tutustuttu CRE Premiseksen omiin markkinatietoihin sekä Helsingin Kaupungin Kaupunkitietopalvelun, Newsec:n, CBRE:n, Cushman & Wakefieldin, KTI:n, sekä HRF:n eli Helsinki Research Forum markkinainformaatioon, joka on RAKLIn koordinoima yhteistyöfoorumi (jäseninä mm. CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, Reagle ja KTI), HRF:n tarkoitus on parantaa HMA:n toimistomarkkinadatasta julkaistavan tiedon laatua, vertailtavuutta ja läpinäkyvyyttä. HRF kokoaa ja harmonisoi jäsentensä ei-luottamuksellista dataa.

Arvio perustuu markkinatilanteeseen ja tietoihin, jotka ovat olleet arvioijan tiedossa arviopäivänä. Arvion antaja ei vastaa markkinaolosuhteiden, korkotason, lainsäädännön tai muiden olosuhteiden myöhemmistä muutoksista, jotka vaikuttavat kohteen arvostustasoon.

Vantaalla, 7. päivänä marraskuuta 2025

Cremcon Oy/CRE Premises

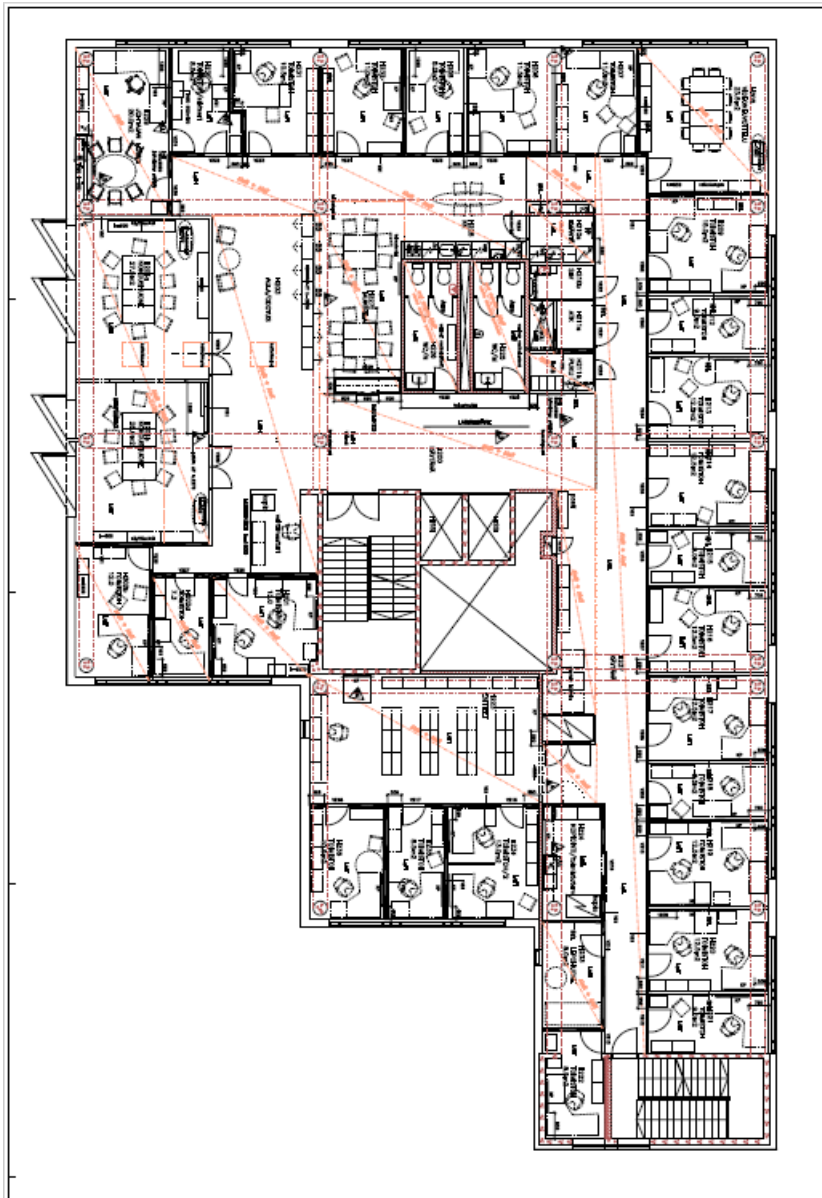


Eero Asikainen
toimitusjohtaja, LKV, KiaT
M.A,Int. Marketing

Liitteet:

- pohjakuva
- kuvia kohteesta

2. kerroksen pohjakuva:



Alakerran porrashuoneisto/Hissiaula



Ovi 2 krs. toimistoon



Sisääntuloaula



Sisääkäynnin vasemman puoleinen tila



Neuvotteluhuone, joka jaettavissa kahteen osaan



Huone sisäpihallepään



Keittiötilaa



Huonetoimistoa takaovelle päin



Asemapäällikönkatu kävelysillalta, arvioitava kohde oikealla

