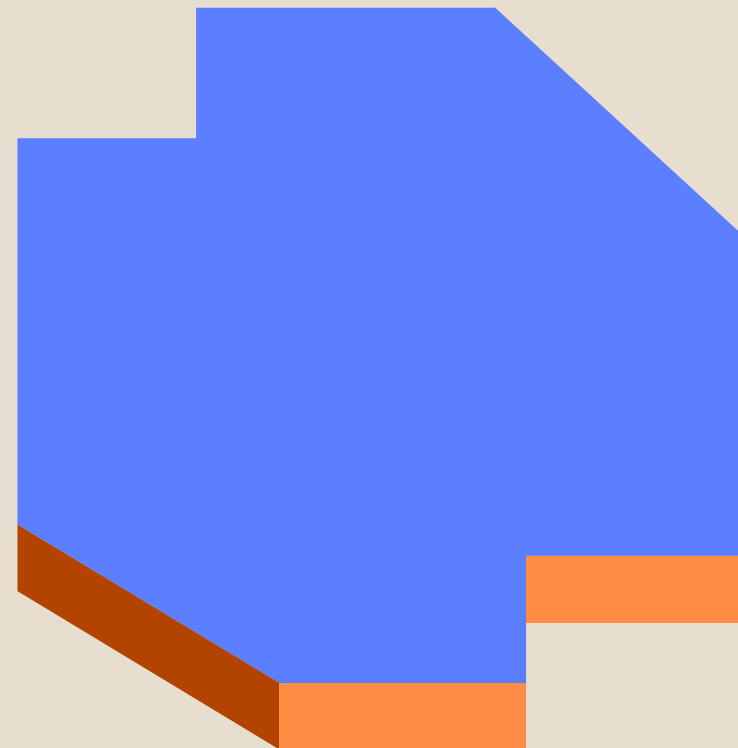


newsec 



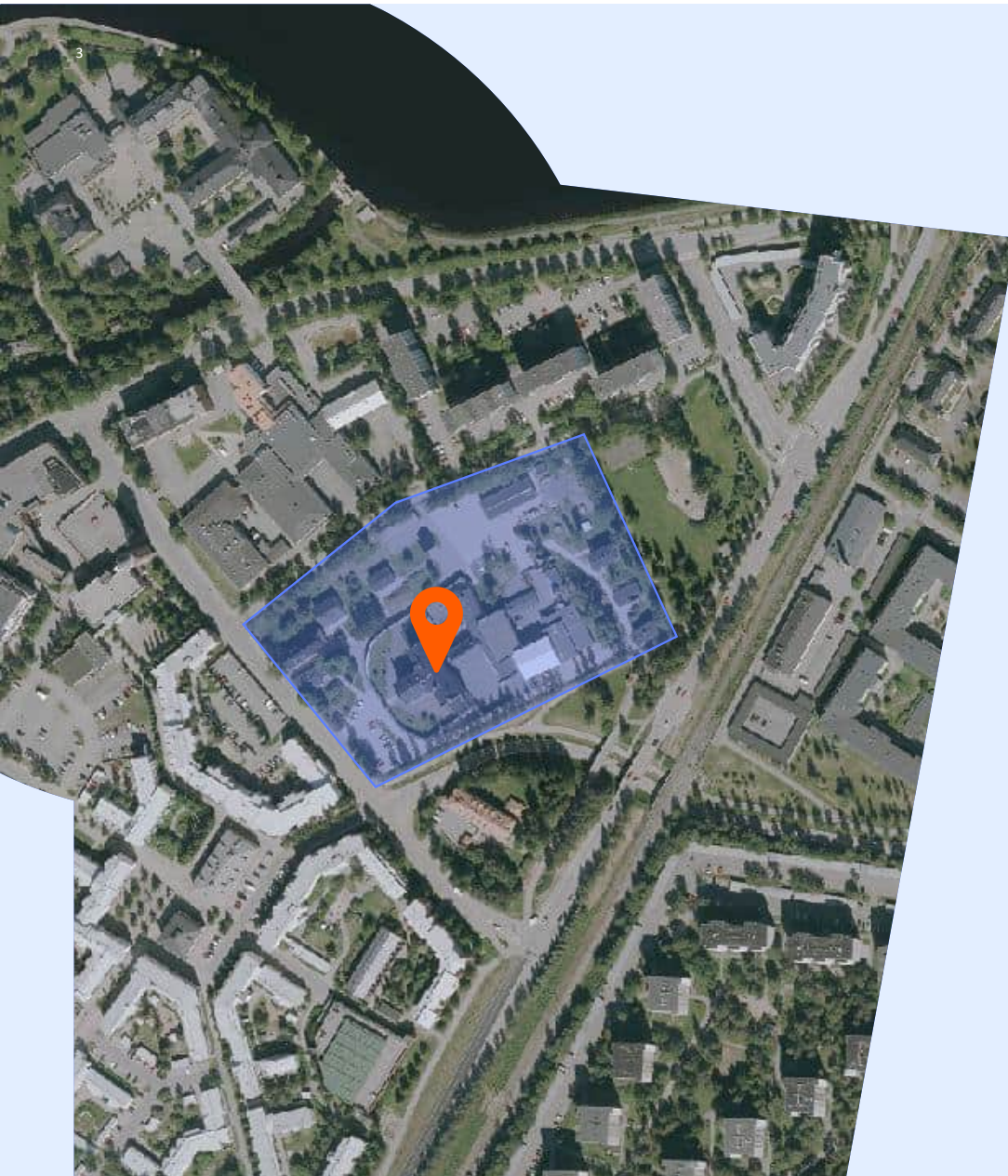
Markkina-analyysi Oulun vankila

Newsec Advisory Finland



Sisällysluettelo

| | |
|---|--------------|
| Tausta ja tavoitteet | 4 |
| Tarkasteltava kohde | 5-6 |
| Alueanalyysi | 7 |
| Lähialueen palvelut..... | 8 |
| Alueen liikenne yhteydet | 9 |
| Lähialueen kaavoitushankkeet | 10 |
| Markkina-analyysi | 11 |
| Demografiset tekijät..... | 12 |
| Toimistomarkkina..... | 13 |
| Hotellimarkkina..... | 14-15 |
| Asuntomarkkina..... | 16-18 |
| Hoivamarkkina | 19 |
| Pysäköinti | 20 |
| 90-luvun rakennuksen käytettävyys..... | 21 |
| 90-luvun laajennusosa..... | 22 |
| Vaihtoehdot ja johtopäätökset..... | 23 |
| Hankkeen mitoitus..... | 24-25 |
| Kyselytutkimus..... | 26-28 |
| Liitteet..... | 32-34 |
| Newsec yhteystiedot | 35 |



Tausta ja tavoitteet

Toimeksianto

- Työn tarkoituksena on tutkia Oulun Myllytullin vankilakiinteistön mahdollisia uudiskäyttömahdollisuuksia kiinteistötaloudellisesta näkökulmasta tulevaa kaavakehitystä varten.

Työn sisältö

- Työ sisältää markkina-analyysiosion. Markkina-analyysissä käydään läpi kohteen alueanalyysi, toimisto-, majoitus-, asuntomarkkina- ja hoiva-analyysi sekä lisäksi muut mahdolliset käyttötarkoitukset markkinoiden näkökulmasta.
- Työ sisältää kyselytutkimusosion, jossa Newsec on kontaktoinut potentiaalisia sijoittajia, jotka voisivat olla kiinnostuneista kohteesta ja valmiita kehittämään korttelialuetta.
- Newsec antaa näkemyksen Myllytullin vankilan potentiaalisista vaihtoehtoisista käyttötarkoituksista tekemiensä markkina-analyysien ja haastattelukyselyiden perusteella.
- Newsec antaa näkemyksen markkina-analyysin ja haastattelukyselyn perusteella kannattaako vankilarakennuksen 1990-luvulla rakennettu rakennuksen osa purkaa vai säilyttää.
- Newsec arvio analyysien ja haastattelukyselyiden perusteella uudisrakennusoikeudelle optimaaliset hankekoot suuruusluokaltaan ja antaa näkemyksen mahdollisista pysäköintiratkaisuista.



Asiakas:

Senaatti-Kiinteistöt, Laura Schrey



Newsec työryhmä

Associate (Valuation): Roosa-Erika Kultti
Director (Valuation): Nina Rautjärvi
Analyst (Valuation): Eino Yrjänäinen
Head of Commercial Brokerage: Esa Pentikäinen



Sijainti:

Oulu, Myllytulli

Tarkasteltava kohde 1/2

- Tässä työssä tarkastellaan eritoten vanhan punatiilirakennuksen uudiskäyttömahdollisuuksia, mutta lisäksi tarkastellaan myös 1990-luvulla rakennetun vankilan laajennusosan käyttötarkoitusta sekä alueelle sijoittuvaa mahdollista uudisrakennusoikeutta.
- Kyseessä on Oulun keskustan tuntumassa sijaitseva noin 2,5 hehtaarin laajuinen kiinteistö, jolla on useita eri aikoina rakennettuja rakennuksia.
- Alue vapautuu valtion käytöstä arviolta vuonna 2025, kun vankilatoiminnot muuttavat alueelta pois.
- Senaatti-kiinteistöjen (asiakas) tavoitteena on turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot ja mahdollistaa asemakaavamuutoksen kautta asumispainotteista täydennysrakentamista nykyisin väljästi rakennetulla alueella.

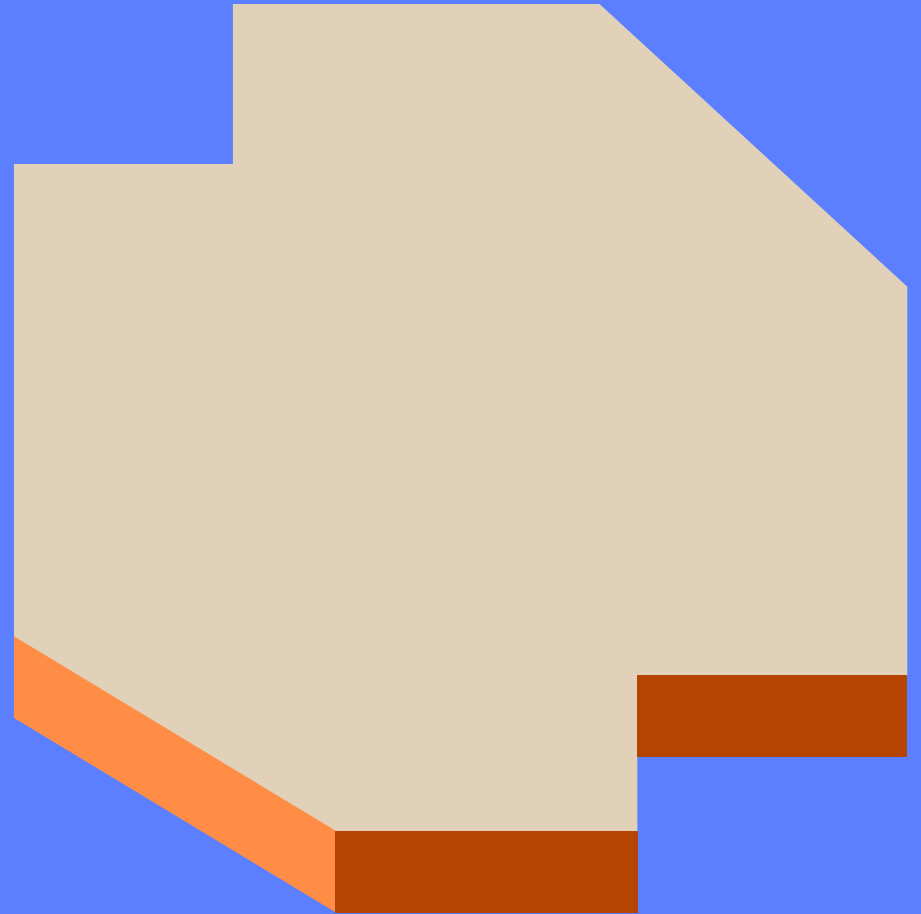


Tarkasteltava kohde 2/2

- Vankilarakennuksen vanha osa (oikealla kuvassa näkyvä) on vuonna 1885 rakennettu T-kirjaimen muotoinen punatiilirakennus. Rakennus on suunniteltu ja ollut vankilakäytössä koko historiansa ajan.
- Rakennuksessa on kolme maanpäällistä kerrosta ja ullakko sekä yksi kellarikerros osittain maan alla.
- Eri kerrosten väliset välipohjien aukot on rakennettu umpeen vuonna 1974 ja entiset kerrosten väliset avoportaat on korvattu uudella porrashuoneella.
- Rakennuksen viimeisin laaja peruskorjaus on toteutettu 1990-luvun puolivälissä. 2000-luvun aikana rakennuksessa on toteutettu paikallisia tilamuutoksia.
- Rakennustekniikka on tyydyttävässä kunnossa ja seuraavalle 10 vuodelle on odotettavissa merkittäviä peruskorjauksia mm. märkätiloihin, vesikatteeseen ja ilmanvaihtokoneisiin.

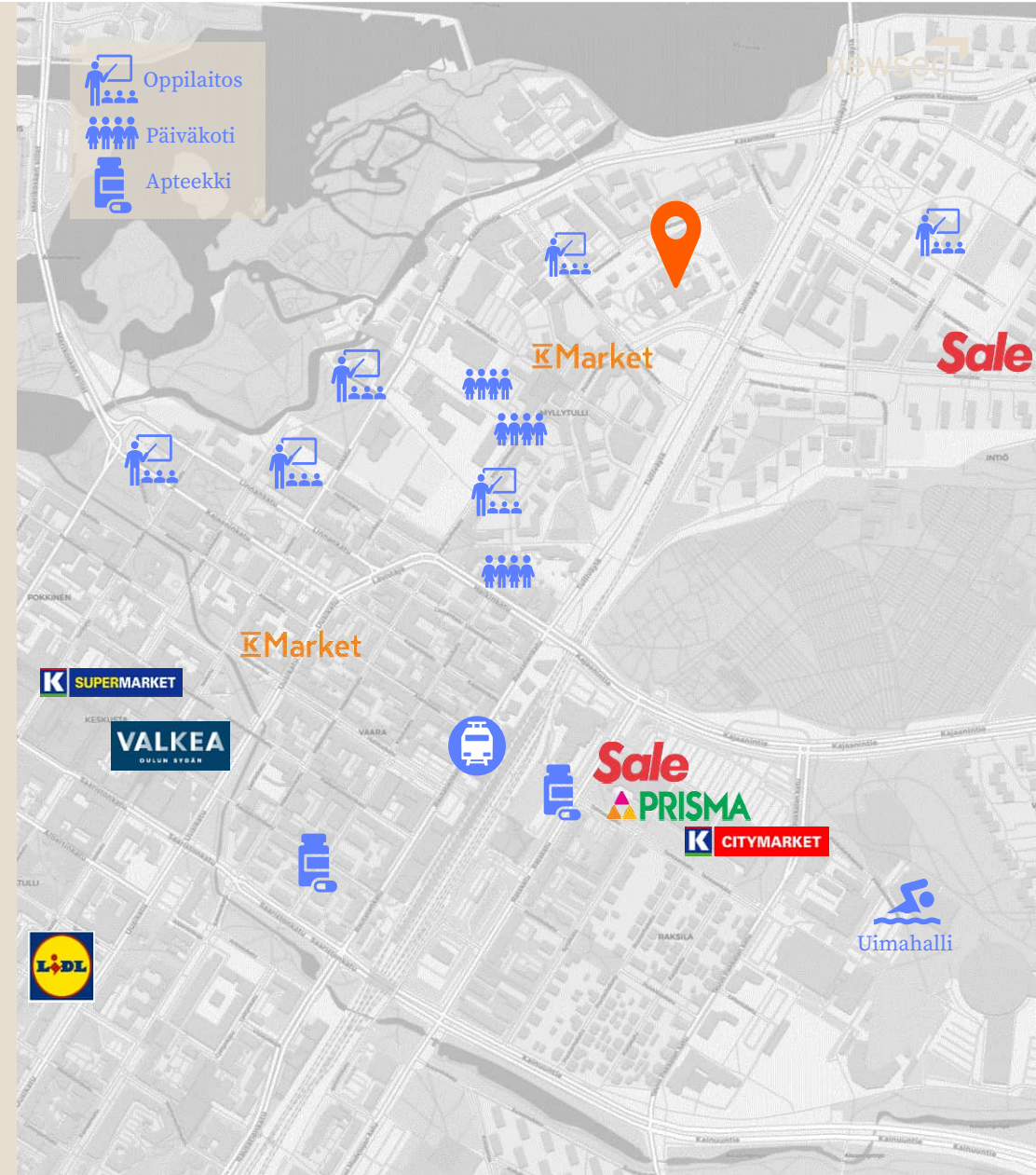


Alueanalyysi



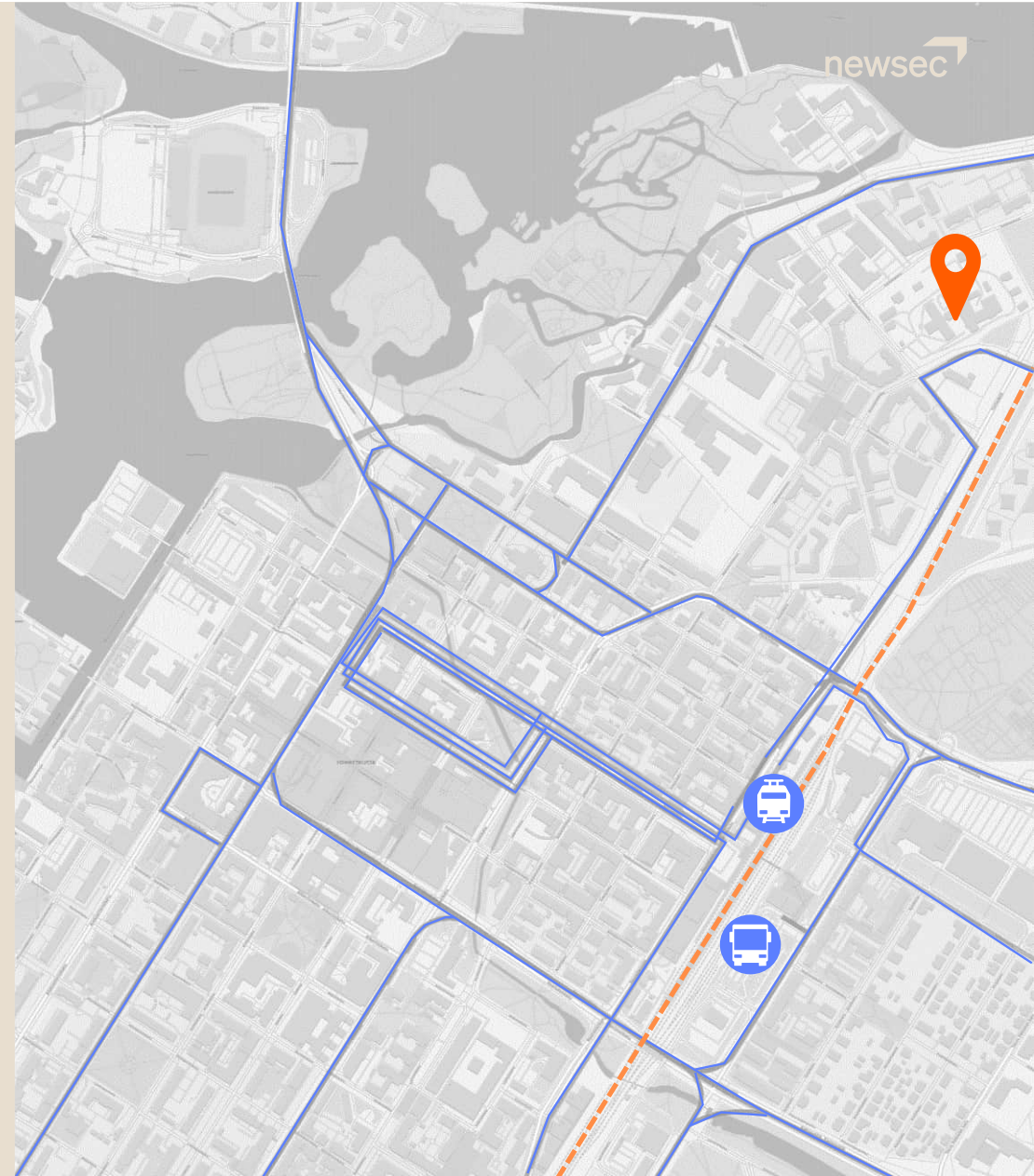
Lähialueen palvelut

- Tarkasteltava kohde sijaitsee keskeisellä sijainnilla Oulun Myllytullin alueella, noin kilometrin päässä Oulun keskustasta. Kohteen mikrosijainti on hyvä rauhallisella ja vehreällä asuinalueella.
- Alueen palvelut ovat hyvät. Pienempiä päivittäistavara-kauppoja sijaitsee kävelyetäisyydellä kohteesta. Lähimmät pienemmät päivittäistavara-kaupat sijaitsevat noin 300 metriä kohteesta lounaaseen (K-Market) ja 800 metriä kohteesta itään (Sale).
- Noin kilometrin päässä kohteesta etelään sijaitsee Raksilan ostoskeskus, josta löytyy kattavammat palvelut kuten Prisma, K-Citymarket ja apteekki. Myös keskustan kaupat ja palvelut, mukaan lukien Kauppakeskus Valkea, ovat noin kilometrin etäisyydellä kohteesta.
- Ammattiopisto Luovilla on toimipisteitä aivan kohteen lähietäisyydessä lännessä että hieman kauempana idässä. Kohteesta lounaaseen sijaitsee Oulun kansainvälinen koulu, Tervaväylän erityiskoulu sekä Myllytullin peruskoulu. Oulun Lyseon lukio sijaitsee reilun kilometrin päässä kohteesta lounaaseen.
- Myllytullin alueella sijaitsee muutama päiväkotito. Lähimpinä sijaitsevat vierekkäiset Pikku-Ainon sekä Touhula StarBright päiväkodit. Hieman kauempana kohteesta sijaitsee lisäksi Ainolan päiväkotito.



Liikenneyhteydet

- Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät ja alue on hyvin saavutettavissa autolla.
- Oulun rautatieasema sijaitsee keskustan ja Raksilan alueen välissä noin kilometrin päässä kohteesta.
- Kohteen pohjoispuolella Kasarmintiellä kulkee Oulun seudun liikenteen bussilinja 9 (Lentoasema – Heikinharju) sekä lähibussilinja A (Keskusta – Värttö) kulkee aivan kohteen eteläpuolelta, Tulliväylää ja Kenttätietä pitkin.
 - Kuvassa korostettuna sinisellä väylät, joissa on bussiliikennettä ja oranssilla katkoviivalla merkitty rautatie.
- Kohde on autoilijalle erinomaisesti saavutettavissa, sillä kiinteistöä ympäröi hyväkuntoiset tiet, sekä sen alueella on pysäköintitilaa kymmenille autoille.
- Kevyen liikenteen osalta Kasarmintien ja Tulliväylän ohessa on pyörätiet, joilla on talvikunnossapitoa.



Lähialueen kaavoitushankkeet



KASARMINTIE YH→AL ja K.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin kehittäminen toimitilarakentamisen käyttöön. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitettu korvata uudisrakennuksilla. Kaavoituksen yhteydessä on tarkasteltu asuinrakennusten sijoittamista samalle alueelle toimitilojen kanssa. Vuokra-asumista ei tavoitella.

Ehdotus 6/2022:

- Asuin-, liike- ja toimistotontin suurin sallittu kerrosluku on 5 ja rakennusoikeus on 6 000 k-m² + tal.
- Toimitilatonttien pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeudet ovat 6 450 k-m², 4 050 k-m² ja 4 500 k-m².
- Autopaikat suurelta osin maan alle, mikä tukee käytön tehokkuutta.

LASARETTI Y→P.

Hengityслиitto ry tehnyt aloitteen, luonnos ollut nähtävillä 2018. Kaavaluonnoksesta tuli poikkeuksellisen paljon kommentteja. Ehdotus yhä tekeillä.

Luonnoksessa korttelin rakennusoikeus 24 715 k-m², josta 49% saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten = 12 110 k-m².

Korttelin etelä- ja länsireunaan on osoitettu IV-VIII -kerroksista täydennysrakentamista, Liiteri-rakennukselle on osoitettu laajentamismahdollisuus rannan puolella.

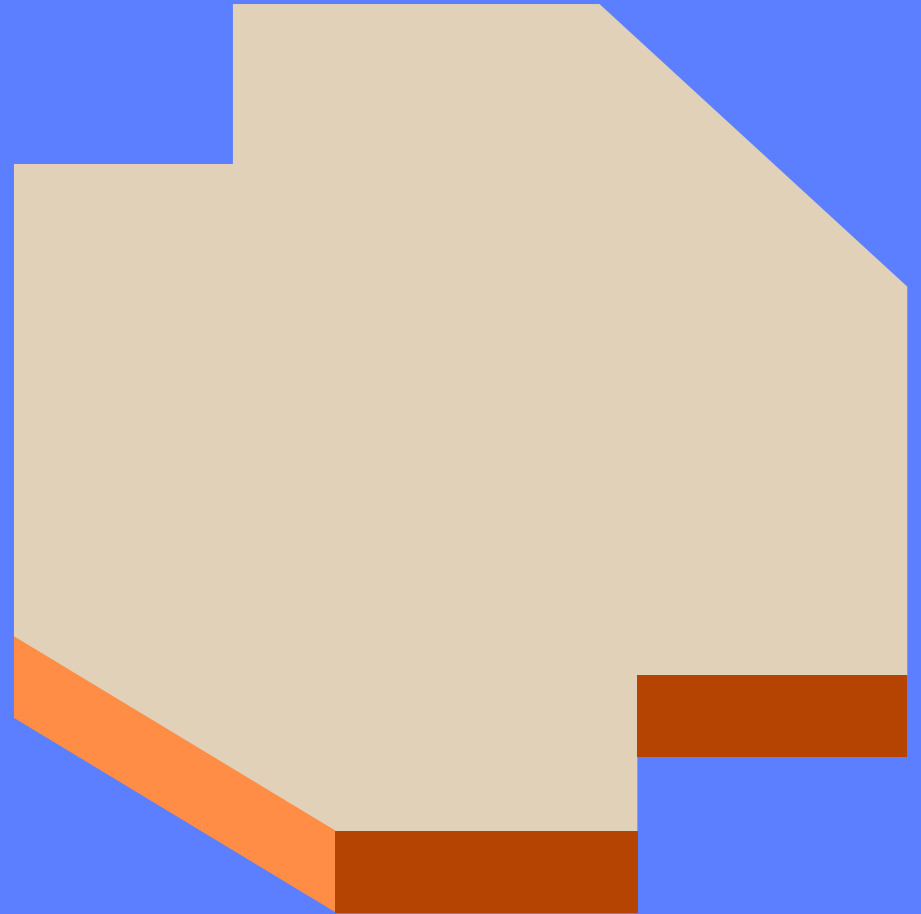
Pihan pysäköinti on 2018 luonnoksessa sijoitettu kaksikerroksisen pysäköintikannen alle.

NAHKATEHTAANKATU 6

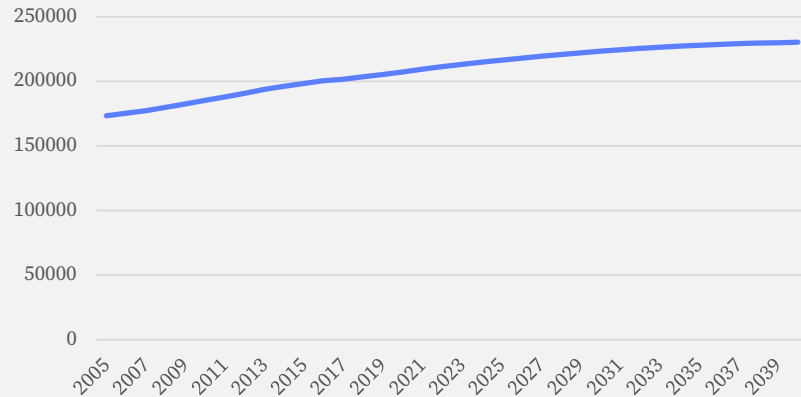
Tietomaan rakennuksen lisärakentaminen sekä asuintonttien pysäköintivelvoitteiden järjestelyjä. Oulun kaupunki on järjestänyt suunnittelukilpailun Oulun museo- ja tiedekeskuksen suunnittelusta, kilpailun tulokset julkistetaan 12.1.2023. Keskus sijoittuu nykyisen tiedekeskus Tietomaan ja sen yhteyteen suunniteltavan uudisosan tiloihin. Keskukseen tulee sijoittumaan nykyisen tiedekeskuksen lisäksi myös Oulun taidemuseon sekä Pohjois-Pohjanmaan museon tilat. Kokonaisuuden on tarkoitus valmistua kesällä 2026, jolloin Oulu on Euroopan kulttuuripääkaupunki.

OAS 2022

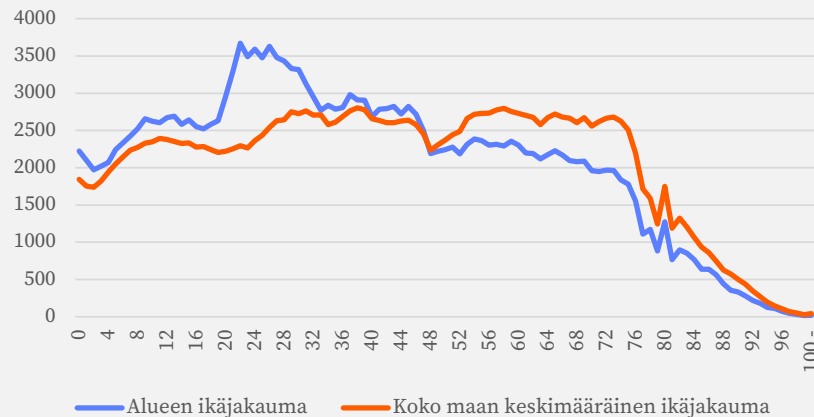
Markkina-analyysi



Väkiluvun kehitys 2005 - 2040, Oulu



Ikäjakauma 2020, Oulu

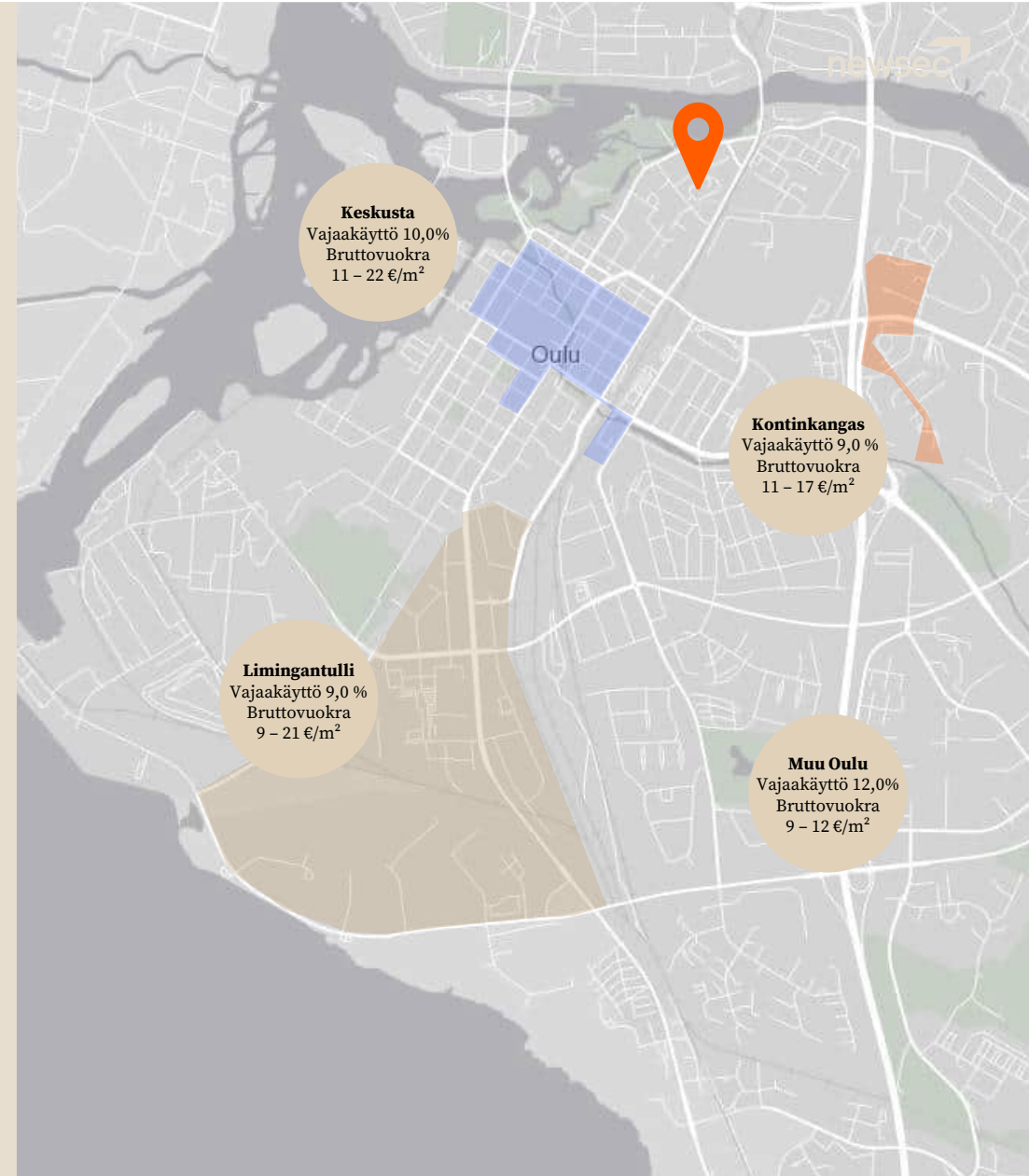


Demografiset tekijät

- Oulun väkiluku on ollut kasvussa koko 2000-luvun, ja Tilastokeskuksen vuoden 2021 ennusteen mukaan väkiluvun kasvu jatkuu tulevaisuudessakin.
- Väkiluvultaan Oulu on maan viidenneksi suurin kunta. Näistä viidestä kunnasta Oulun pinta-ala on ylivoimaisesti suurin, mikä tekeekin Oulusta väkilukuunsa nähden harvaan asutun paikan. Oulussa kuitenkin sekä väestö että työpaikat ovat keskittyneet keskustajamaan.
- Oulussa on yhteensä noin 210 000 asukasta. Kokoonsa nähden Oulu ei kuitenkaan ole suosittu kesämökkikunta eikä matkailukohde, joten heilahdukset alueella oleskelevassa väestössä eivät ole suuria ja väestön määrä on stabiili läpi vuoden.
- Oulun väestöjakaumassa nuoret aikuiset korostuvat, kun taas keski-ikäisiä ja eläkeläisiä on vähemmän, kuin koko maassa keskimäärin.
- Oulussa toimii Oulun yliopisto (OY), Oulun ammattikorkeakoulu (Oamk), Diakonia-ammattikorkeakoulu (Diak). Nämä korkeakoulut tuovat kaupunkiin nuoria paitsi lähialueilta, myös jonkin verran kauempaa. Lisäksi kaupungissa toimii lukuisia eri ammattioppilaitoksia.
- Oulussa toimivista yrityksistä suurin sekä liikevaihdoltaan että henkilöstöltään on Osuuskauppa Arina. Muita suuria työnantajia ovat Rakennusliike Lapti Oy, Škoda Transtech Oy ja Wetteri Oy.

Toimistomarkkina

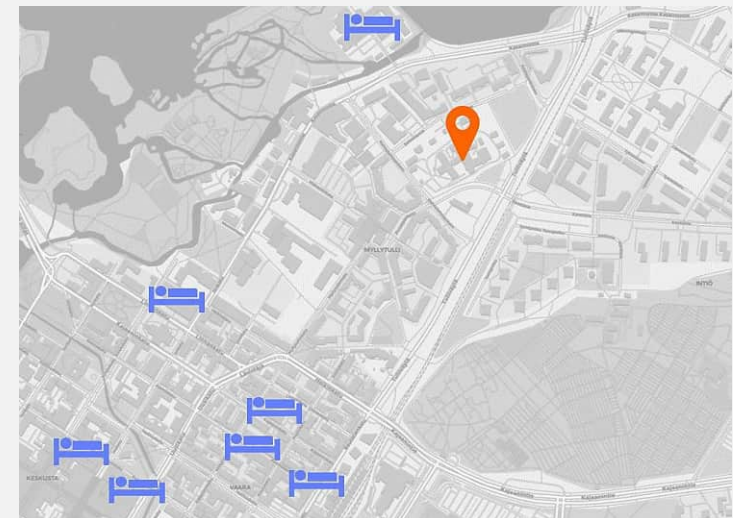
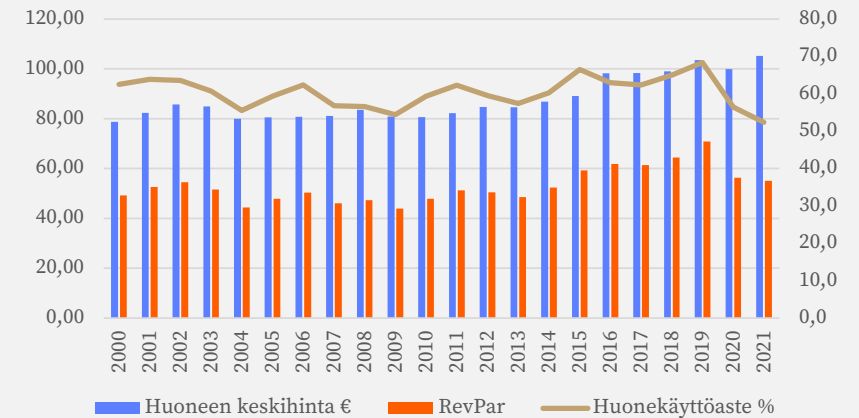
- Toimistoihin kohdistuva sijoittajakiinnostus on edelleen korkealla tasolla, mutta polarisaatio hyvien ja heikompien kohteiden välillä on kasvanut merkittävästi.
- Tulevaisuuden vaatimukset kohdistuu laadukkaisiin ja muuntojoustaviin toimistoihin, jotka sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien päässä ja keskeisillä toimistoalueilla. Tällaiset vaatimukset täyttäviin tiloihin kohdistuu sekä sijoittaja- että vuokralaiskysyntää.
- Oulussa toimistomarkkina on keskittynyt tällä hetkellä keskustan lisäksi Limingantullin ja Kontinkangaan alueelle. Keskustan tilat ovat vanhahtavia eivätkä vastaa tämän päivän tarpeita ja näin ollen keskustan tilojen vajaakäyttö on korkeahko.
- Limingantullin alueelle on rakenteilla uusia moderneja toimistotiloja noin 2 kilometrin päähän keskustasta.
- Sivulla 10 esitettyyn Kasarmintien asemakaavamuutokseen peilaten, Myllytullin alueelle on tulossa uutta toimistotilaa, mutta painopiste tulee silti edelleen olemaan tulevaisuudessakin ydinkeskustan alueella ja painottuvan tulevaisuudessa enemmän rautatieaseman suuntaan.
- Rautatieaseman alueelle on myös suunnitteilla uusia toimistorakennuksia, mikä tulee kasvattamaan keskustan alueen toimistoprofiilia ja yhdessä Oulun strategian kanssa tulee laajentamaan Oulun ydinkeskustan aluetta isommaksi.
- 1800-luvun vankilarakennus ei ole muuntojoustava vanhan rungon sekä tulevien mahdollisten suojelumääräysten vuoksi. Näin ollen toimistosaneeraus on näkemyksemme mukaan haasteellinen kyseisessä kohteessa. Näkemyksemme mukaan myöskään toimistorakennusoikeudelle ei ole kysyntää vankila-alueella.
- Oulun toimistojen vuokratasot parhaissa kiinteistöissä voivat nousta 22 €/m²/kk tasoon.



Hotellimarkkina 1/2

- COVID-19 koronaviruspandemia vaikutti hotellimarkkinaan merkittävästi. Matkailun ja hotellien kysynnän ennustetaan kuitenkin palautuvan Suomessa vuoden 2019 tasolle vuoteen 2024 mennessä. Kotimaanmatkailu lisääntyi koronaviruspandemian myötä, samalla kun ulkomaalaisten turistien määrä putosi rajusti Suomessa. Eniten pandemiasta ovat kärsineet pääkaupunkiseudun hotellimarkkina sekä Lapin matkailu.
- Kohteiden kiinnostukseen sijoituskentässä vaikuttavat merkittävästi sijainti, vakavarainen vuokralainen ja vuokrasopimuksen pituus ja ehdot. Yleensä hotellit nähdään sijoittajien mielestä houkuttelevina sijoituskohteina, sillä vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkiä, 15-30 -vuotisia.
- Oulussa oli vuonna 2021 yhteensä 2 787 hotellivuodetta kymmenessä rekisteröidyssä hotelliliikkeessä, jotka ovat keskittyneet keskustan alueelle.
- Vuonna 2019 Oulussa oli yhteensä 553 448 yöpyjää, joista kotimaisten yöpyjien osuus oli 85 %. Vuonna 2020 ja 2021 yöpyjien määrä oli 379 219 ja 438 451, joista kotimaisten osuudet olivat 90 ja 94 %.
- Oulussa hotellihuoneiden keskihinnat ovat kasvaneet maltillisesti, mutta niiden käyttöasteet ovat vaihdelleet. RevPar (Revenue Per Available Room, huoneliikevaihto) oli koronaa edeltävänä vuonna 2019 noin 71 € ja käyttöaste noin 68 %. Vuonna 2022 Oulun seudun hotellien käyttöasteet ovat palautuneet hyvin koronaa edeltävälle ajalle.
- Oulun hotellimarkkinasta puuttuu korkeatasoiset hotellit ja toisaalta edullisemmat hostellityyppiset hotellikonseptit. Oulun keskustan hotellit ovat liikemieshotelleja, joille löytyy hyvin kysyntää, sillä kohteet sijaitsevat ydin keskustassa.
- Lisäksi Vänmanninsaaren kaavailtuun Terwa Tower - maamerkkiin on suunnitteilla Solo Sokos -hotelli. Rakentaminen alkaisi jo ensi vuonna ja olisi määrä saada valmiiksi 2026 mennessä. Tämä toisi entisestään kilpailua ylellisempään hotellimarkkinaan kävelyetäisyydelle Oulun keskustasta.

Oulun hotellihuoneiden keskihinnat ja käyttöasteet



Hotellimarkkina 2/2

- Hotellien vuokratasot vaihtelevat huomattavasti ajankohdasta ja hotellista riippuen. Vuokran suuruuteen vaikuttaa mm. kohteen sijainti, laatutaso, liikevaihto sekä sopimuksen pituus.
- Suomessa hotellien vuosivuokran ja liikevaihdon suhde vaihtelee yleisesti välillä 20 – 35 %. Taso on huomattavasti Keski-Eurooppaa korkeampi, sillä vastaava suhdeluku on noin 15 – 20 % Keski-Euroopan kaupungeissa.
- Lähtökohtaisesti Suomessa suurempien sijoittajien ja operaattoreiden mielestä optimaalinen huonemäärä on 250 hotellihuonetta ja minimimäärä on 150 hotellihuonetta suuremmissa kaupungeissa. Edullisemmissä hostellityyppisissä hotellikonsepteissa huonemäärä vaihtelee tyypillisesti 100-300 huoneen haarukassa.
- Alle 150 huoneen rakennukset ja hotellit nähdään suurien toimijoiden kannalta haastavina Suomen kustannustasolla. Pienemmissä boutique-tyyppisissä hotellikonsepteissa huonemäärän minimimääräksi voi riittää noin 10-100 hotellihuonetta.
 - Sijoittajien näkökulmasta pienet hotellit eivät ole poissuljettuja, mutta sijoituksen kokoluokka tällaisissa kohteissa on yleensä noin 5-10 miljoonan tuntumassa, mikä on suhteellisen pieni suuremmille toimijoille.
 - Pienemmän kokoluokan hotellien sijoituskysyntä kohdistuu yleensä paikallisiin sijoittajiin.
- Hotellin konsepti vaikuttaa myös, mikä on ”minimimäärä” hotellihuoneille.
 - Luksusluokan konsepteissa hotellihuoneet ovat normaalia suurempia ja täten hotellihuoneiden määrä voi olla vähäisempää.
 - Boutique- tai majatalotyylinen konsepti, jonka omistaa esim. paikallinen sijoittaja, voi toimia hyvinkin pienellä huonemäärällä.
 - Hotellin operointikustannukset ovat suoraan verrannolliset hotelliyksikön kokoon, eli pienemmissä hotelleissa myös kustannukset ovat matalammat.



Asuntomarkkina 1/3

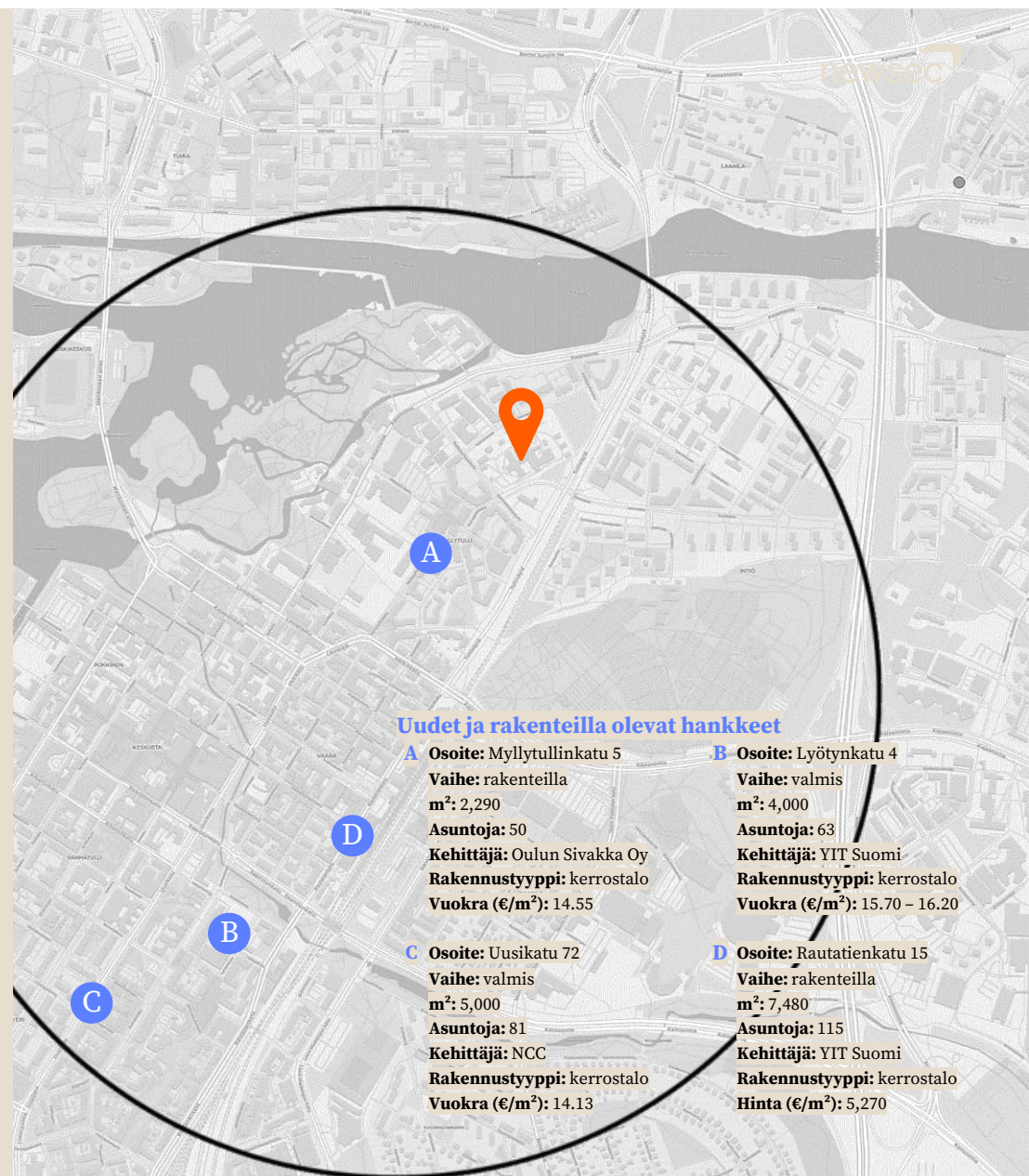
- Alla olevissa taulukoissa on esitetty Oulun keskustan ja Myllytullin alueen asuntokauppojen hintoja. Vertailukaupat on haettu KVKKL:n hintaseurantapalvelusta ajankohdalta 1.1.2019-15.12.2022.
- Kaupat on haettu noin 1,5 kilometrin säteeltä Oulun postiaukiosta. Vertailualue kattaa keskustan lisäksi koko Myllytullin, Intiön, Raksilan ja muita lähialueita. Aluerajaus on merkitty oheiseen karttakuvaan mustalla ympyrällä.
- Vertailukauppojen perusteella uudiskohteet jotka sijaitsevat omalla tontilla ovat olleet kauttaaltaan noin 20-30 % kalliimpia, kuin uudiskohteet jotka sijaitsevat vuokratontilla.

Asuntojen hinnat, uudiskohteet, omalla tontilla (€/m²)

| Huoneita | N | 1. kvartiili | mediaani | 3. kvartiili |
|----------|----|--------------|----------|--------------|
| 1 | 63 | 5 050 | 5 400 | 5 820 |
| 2 | 84 | 4 760 | 5 140 | 5 460 |
| 3 | 51 | 4 430 | 5 090 | 5 930 |
| 4+ | 15 | 6 310 | 6 700 | 7 600 |

Asuntojen hinnat, uudiskohteet, vuokratontilla (€/m²)

| Huoneita | N | 1. kvartiili | mediaani | 3. kvartiili |
|----------|-----|--------------|----------|--------------|
| 1 | 118 | 3 760 | 4 190 | 4 760 |
| 2 | 97 | 3 720 | 4 010 | 4 530 |
| 3 | 28 | 3 670 | 3 940 | 4 380 |
| 4+ | 3 | 4 980 | 5 630 | 5 770 |



Asuntomarkkina 2/3

- Oulun kaupunki säätelee luovutuksissaan huoneistojen enimmäishintoja rajoittaakseen asuntojen neliöhintojen kasvua. Syksyllä 2022 Oulun kaupungilta saadun tiedon mukaan kaupungin luovuttamilla tonteilla asuntojen neliöhinta on ollut enintään 3 530 €/h-m².
- Oulun tasainen väestönkasvu näkyy kaupungin rakentamisessa ja asuntotuotannossa. Vanhemman rakennuskannan lisäksi keskustaan on viime vuosina rakennettu uusia korkeitakin asuinrakennuksia.
- Uudiskohteet ovat erityisen suosittuja Oulussa. Uudiskohteiden kauppvoja on tehty muun muassa paljon Limingantullin alueella, joka vertautuu sijainniltaan hyvin Myllytullin alueeseen ja näin ollen vertailukaupat ovat hyvin vertautuvia tarkasteltavan kohteen sijaintiin.
- Näkemyksemme mukaan kysyntää asuntojen uudistuotannolle riittää Oulun keskustan tuntumassa kasvavan väkiluvun myötä.
- Myllytullin alueen uudisasuntojen bruttovuokrataso on Newsecin keräämän datan mukaan esitetty alla olevassa taulukossa:

Vuokratasot, koko rakennuskanta (€/m²/kk)

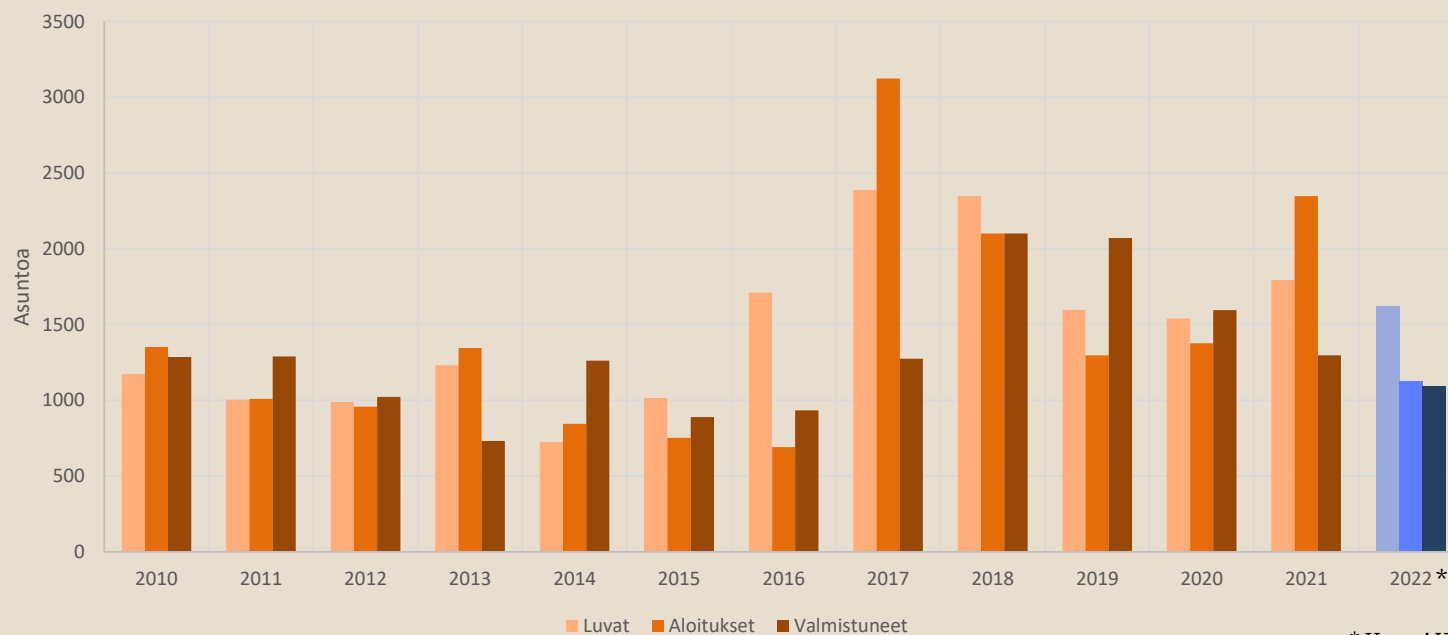
| Huoneita | N | 1. kvartiili | mediaani | 3. kvartiili |
|----------|----|--------------|----------|--------------|
| 1 | 51 | 20,4 | 21,0 | 21,5 |
| 2 | 26 | 18,6 | 19,3 | 19,7 |
| 3 | 7 | 17,6 | 18,4 | 18,7 |



Asuntomarkkina 3/3

- Viime vuosina Oulussa on vuosittain valmistunut yli 1600 kerrostaloasuntoa (2017-2021).
- Aloitusten huippuvuonna 2017 aloitettiin yli 3 100 kerrostaloasunnon rakentaminen.
- Vuoden 2022 summat tarkentuvat vuoden 2023 puolella.
- Kaupungin oman seurannan mukaan tänä vuonna (2022) on valmistunut hieman yli 2 000 asuntoa.
 - Aloitusten määrä on kaupungin mukaan pudonnut noin puoleen vuoden takaisesta, mutta haettujen rakennuslupien määrässä pudotus on vain noin 6 %.

Asuntotuotanto Oulussa, kerros- ja pienkerrostaloasunnot

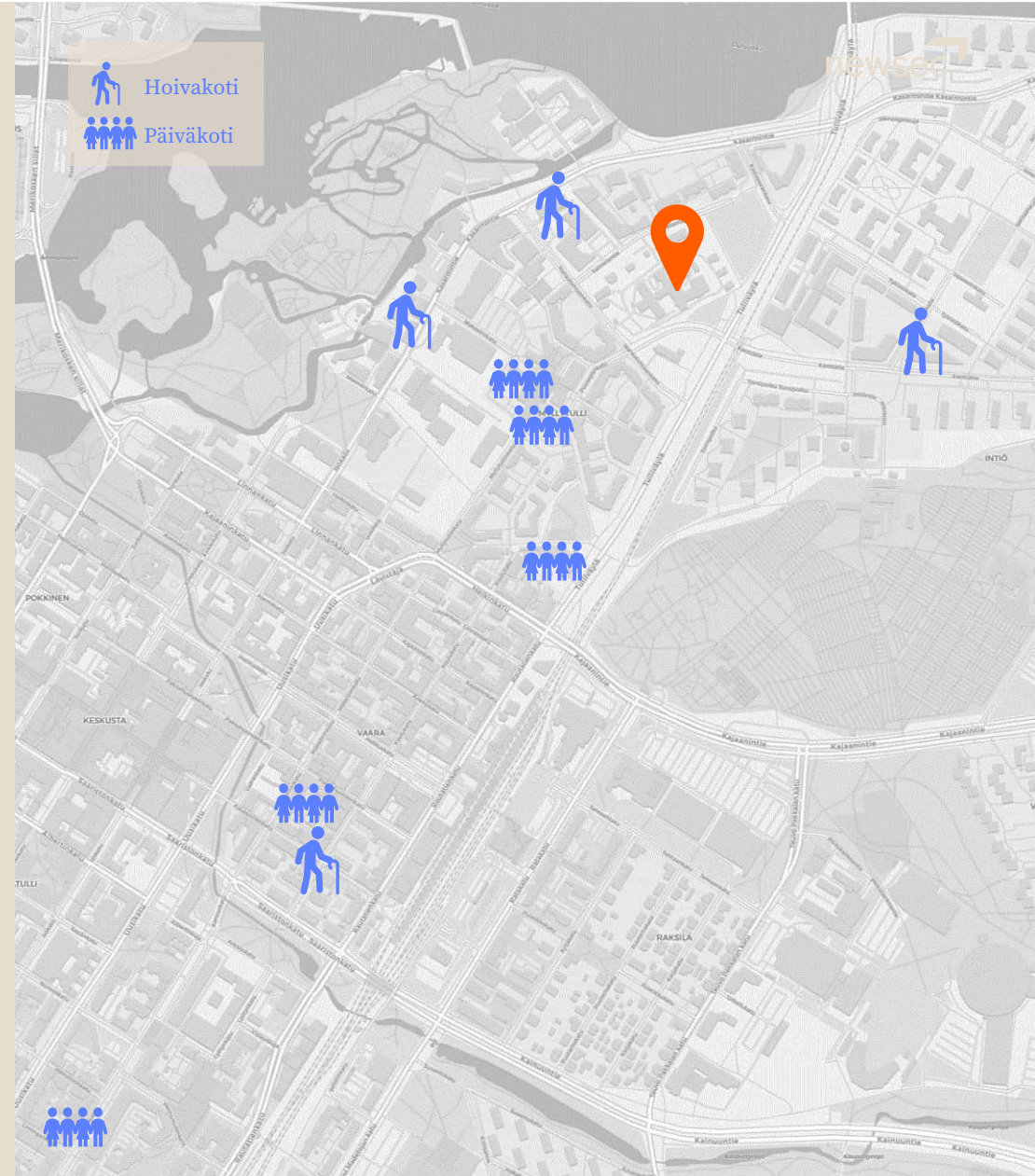


Lähde: Tilastokeskus

* Huom! Vain vajaan vuoden tiedot

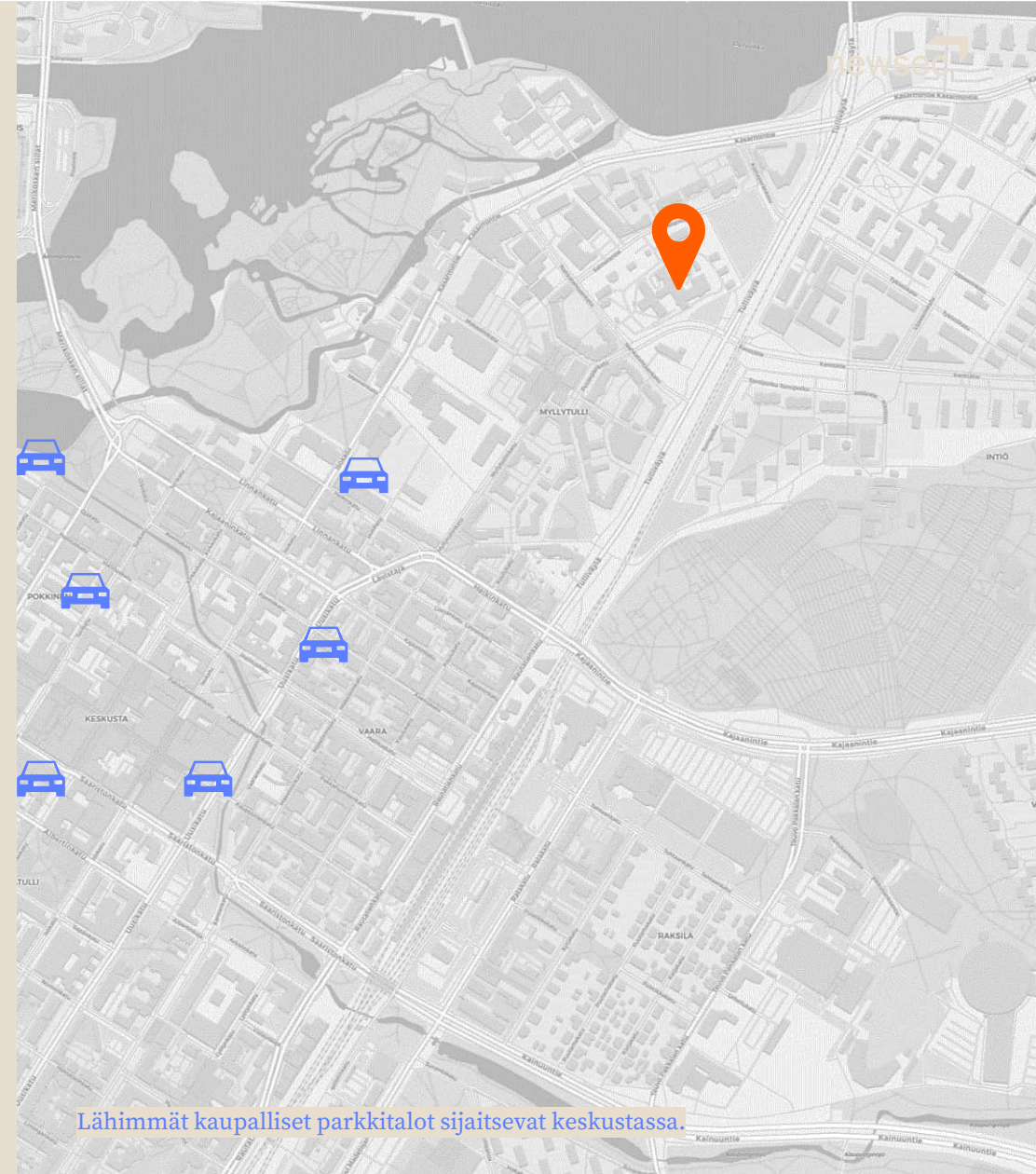
Hoivamarkkina

- Suomen hoivakiinteistömarkkinat ovat olleet erittäin aktiiviset vuosina 2017-Q2/2022. Vuoden 2022 lopulla myös hoivamarkkina on hiljentynyt, eikä osa kaupoista ole mennyt maaliin johtuen korkojen noususta ja talustilanteesta.
- Kysyntä kohdistuu varsinkin moderneihin hoivakohteisiin, joissa kunta tai jokin merkittävä yksityinen toimija on vuokralla pitkällä vuokrasopimuksella. Hoivakiinteistöjen kaupat tehdään usein useamman kohteen salkuissa, mutta myös yksittäisiä kiinteistöjä myydään. Markkinoilla on useita kotimaisia ja ulkomaisia rahastoja, jotka ovat erikoistuneet hoivakiinteistöihin tai julkisille tahoille vuokrattuihin pitkän kassavirran kiinteistöihin.
- Newsecin tiedossa olevien uusien päiväkotikohteiden bruttovuokrataso pyörii 20 €/m²/kk molemmin puolin. Vanhempien 2000-luvun alun kohteiden vuokrataso on noin 12 - 16 €/m² tasolla.
 - Myllytullin alueella sijaitsee kolme päiväkotia.
- Newsecin tiedossa olevien vanhusen hoivakohteiden vuokrataso vaihtelee noin 500 - 1 300 €/kk/asiakaspaikka. Sijoittajakysyntä kohdistuu erityisesti moderneihin hoivatiloihin ja monet hoivakotisijoittajat rakennuttavat uusia hoivakoteja edullisempien rakennuskustannusten vuoksi verraten saneerauskohteisiin.
- Oulun väestö on ikääntymässä tulevana vuosina ja näin ollen kysyntää voisi riittää myös hoiva-/palvelukodille keskustassa sekä Myllytullin alueella.
- Näkemyksemme mukaan vanhaan suojeltuun runkoon on haasteellista saada sovitettua tarvittavat turvaympyrät sekä esteettömyystekijät. Uudisrakennuksena vanhusen palveluasumiseen ja hoivatarkoitukseen nähdään olevan kysyntää alueella.



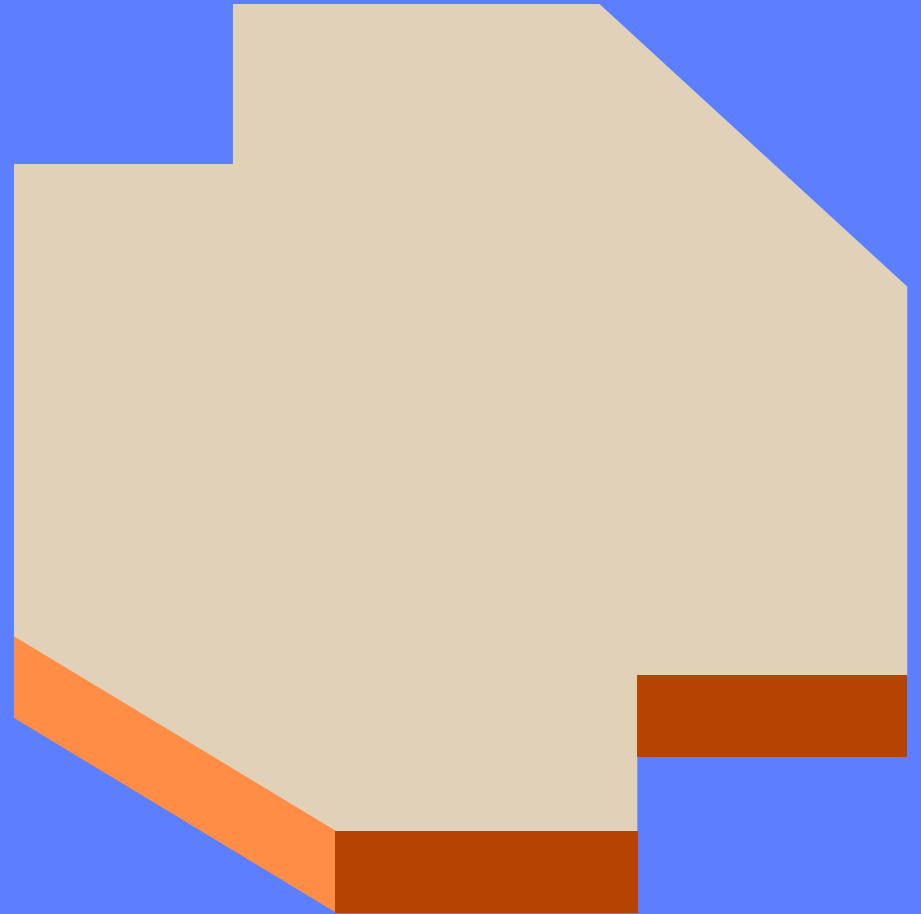
Pysäköinti

- Oulun pysäköintinormi on väljä, Myllytullin alueella perusvelvoite on 1 ap / 210 k-m² (vuokratalot -30%). Myllytullin kaupunginosa rinnastetaan pysäköintinormien määrittelyssä ydinkeskustan vyöhykkeeseen ”E - asumisen keskusta”.
 - Oulun kaupungilta saadun tiedon mukaan velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti harkita joustoja, mikä vaatii erillisen pysäköintiselvityksen rakennuslupavaiheessa. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa kuitenkin vuokratalokohteessa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 % perusnormista.
 - Joustoja ei kaupungilta saadun tiedon mukaan kuitenkaan juuri käytetä vaan autopaikkoja tehdään usein normia enemmän.
- Pysäköintinormi pyöräpaikkojen osalta on 1 pp/30 k-m² (opiskelija-as. 1 pp/20 k-m²). Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.
- Myllytullin alue linkittyy suoraan keskustaan ja alueella on korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset liittyen pysäköintiratkaisuihin.
- Viime vuosina Oulun alueella pysäköinti on pääosin osoitettu kannen alle.
 - Kohteen tapauksessa kustannustehokas pysäköinti olisi järjestettävissä esim. sisäpihalle reunamuureilla rajattuna ratkaisuna, johon voisi rakentaa kansiratkaisun päälle.
- Aiemmin Oulussa on tehty pysäköintilaitoksia ja alueen asemakaava-arkkitehdin mukaan parkkitalot ovat ehkä palaamassa tulevaisuudessa.
 - Pysäköintilaitokset ovat kellaripysäköintiä monikäyttöisempiä.
 - Haasteena on kuitenkin sulautuminen kaupunkikuvaan ja maankäytöllinen tehottomuus.



Lähimmät kaupalliset parkkitalot sijaitsevat keskustassa.

90-luvun rakennuksen käytettävyys



90-luvun laajennusosa

- 1996 rakennettu laajennusosa on kytketty vuonna 1885 rakennettuun vankilarakennukseen. Rakennuksessa on tällä hetkellä majoitus- ja liikuntatiloja.
- Rakennuksen 1996 laajennusosa on kytketty viereisiin rakennuksiin kolmesta eri kohtaa (liitteenä pohjakuva rakennuksesta).
- Kohteen nykyinen ala on 1 847 brm² ja rakennuksessa on noin 25 majoitushuonetta (laskettu pohjakuvasta).

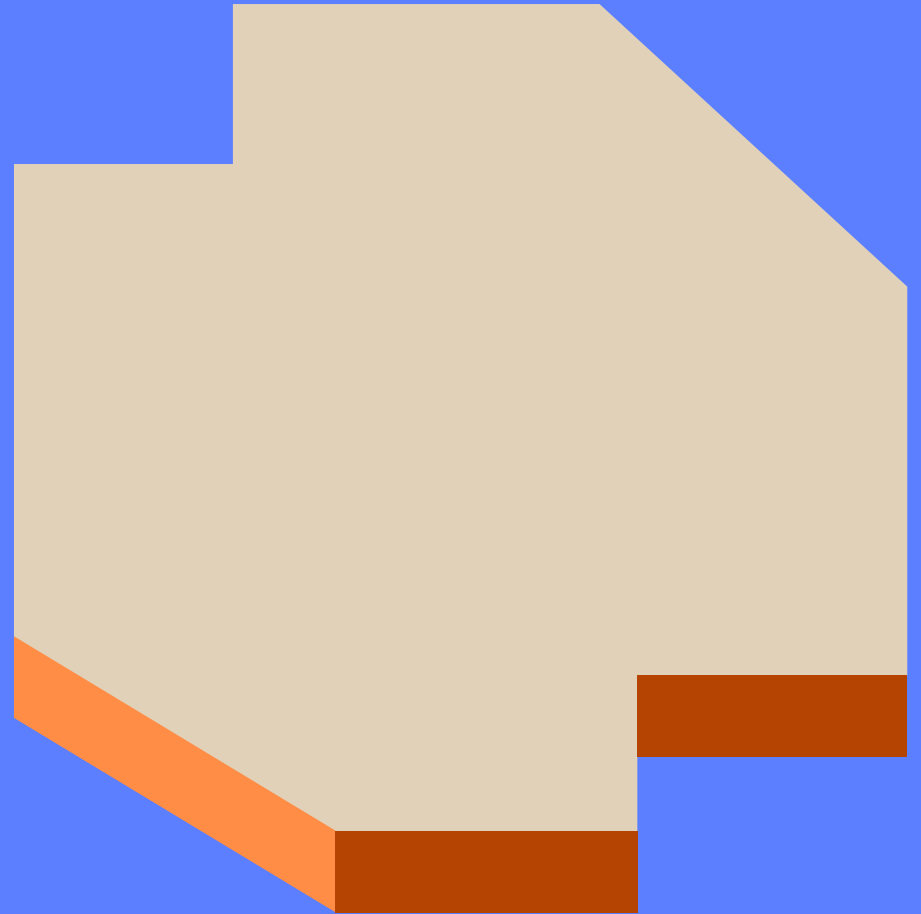


Vaihtoehdot ja johtopäätökset

- Asuintilojen vaihtoehtoinen käyttö olisi näkemyksemme mukaan erittäin edullinen hostelli. Hostelleissa vuokranmaksukyky on kuitenkin alhainen ja toimijoiden maksukyky on vaihteleva.
 - Rakennuksessa ei ole huonekohtaisia kylpyhuoneita.
- Liikuntasalien käyttäjät ovat tyypillisesti iltaisin urheiluseuroja ja päivisin mahdollisesti kouluja ja päiväkotia. Vuokranmaksukyky on melko alhainen myös tällaisessa käytössä.
 - Lähin kilpaileva liikuntasali on Luovin erityisoppilaitoksen lähes uusi, vuonna 2019 valmistunut liikuntahalli Myllytullissa.
 - Myllytullin alueella toimii Oulun kansainvälinen koulu, erityisen tuen koulu Valteri Tervaväylä, Tiernan erityiskoulu ja ammattiopisto Luovi → kouluilla on omat liikuntasalit ja näin ollen näkemyksemme mukaan potentiaalinen kysyntä päiväkäytölle on oletettavasti pientä.
- Näkemyksemme mukaan 90-luvun rakennus ei ole taipuisa kovin moneen käyttötarkoitukseen eikä palvele näkemyksemme mukaan mahdollisia uusia vankilarakennuksen käyttötarkoituksia.
- 90-kuvun rakennus ei ole myöskään maisemakuvaltaan eikä kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Lisäksi alueen uudelle rakennusoikeudelle löytyy kysyntää hyvin näkemyksemme mukaan.
- Näin ollen markkinalähtöisesti tarkasteltuna kohteen purkaminen on järkevin vaihtoehto.
- Kohteissa ei tehty kohdekatselmuksia raportin yhteydessä.

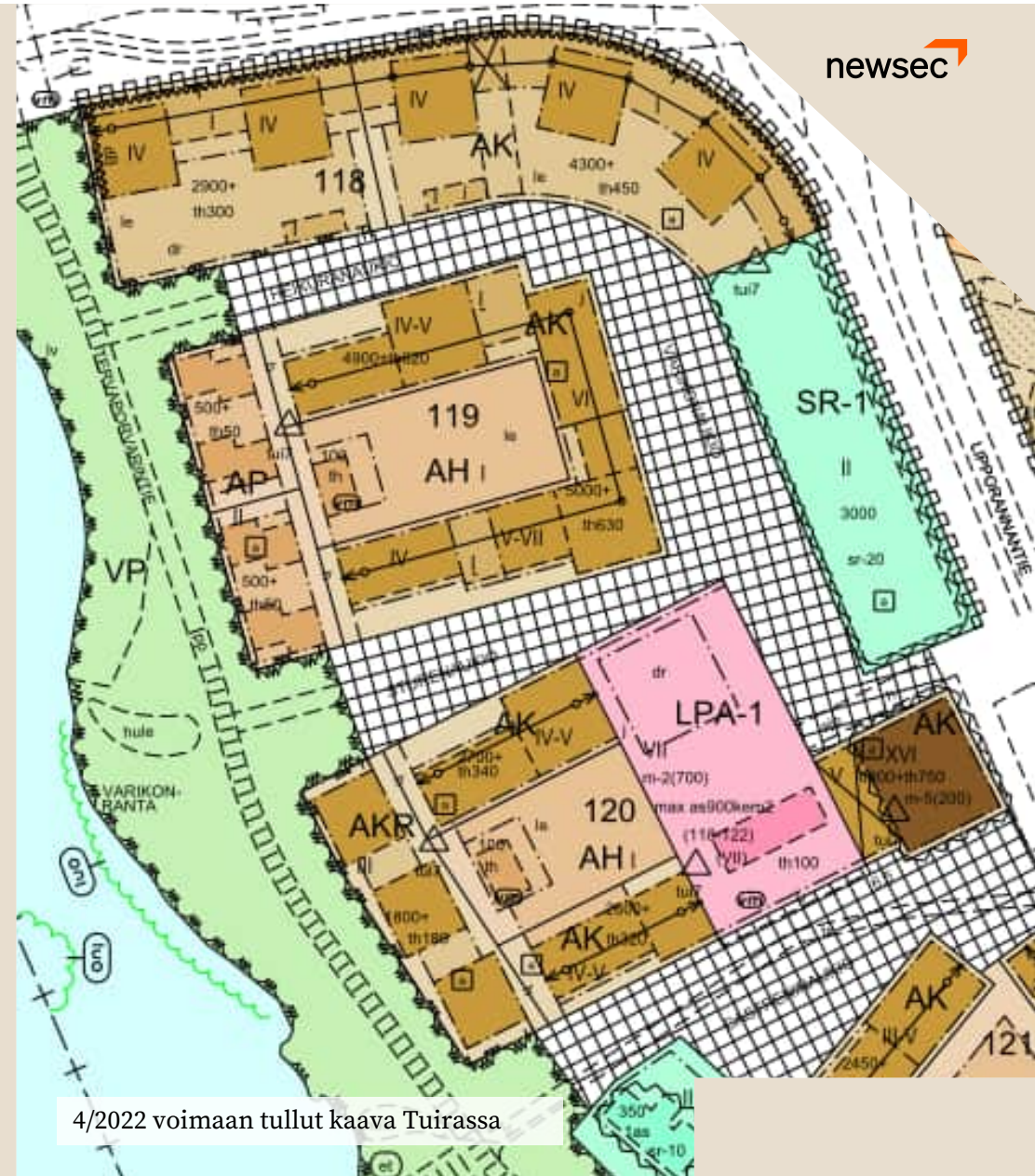


Hankkeen mitoitus



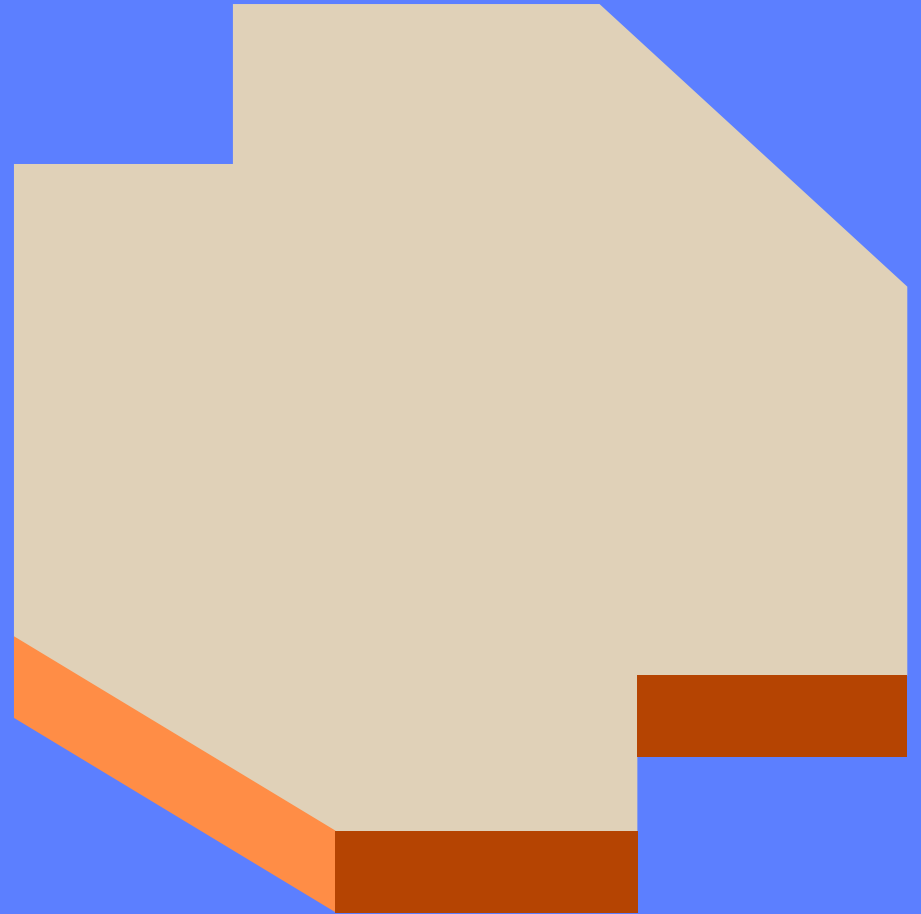
Mahdolliset hankekoot

- Uusimmissa kaavoissa kerrostalorakennuspaikkojen koko vaihtelee Oulussa seuraavasti:
 - Yksittäisille rakennuspaikoille yleinen koko vaihtelee noin 2 600 - 5 000 k-m².
 - Rakenteelliset kokonaisuudet ovat yhteensä noin 10 000 - 18 000 k-m². Näissä kokoluokissa on tyypillisesti yhteinen pysäköinti.
- Toimijoille suunnatussa kyselyssä ilmeni, että optimaalisena hankekokona pidetään 3 000 - 4 000 k-m².
- Hankkeen vaiheistus on tärkeää suurimmissa asunto- ja pysäköintirakentamisen kokonaisuuksissa. Optimaalinen pysäköintimitoitus olisi 1 ap / 180 - 210 k-m².
 - Pysäköinnin vaiheistuksessa on muilla alueilla hyödynnetty esim. lähialueen hiekkakenttiä sillä aikaa kunnes pysäköintilaitos on rakennettu.
- Oulun kaupungilta saadun tiedon mukaan keskusta-alueella hankekokoa mitataan myös asuntomäärällä, mutta ns. optimaalinen hankekoko riippuu monesta muustakin tekijästä.
 - Joillain uusilla kaavoilla on tullut tilanne, että rakentaja onkin joutunut miettimään vaiheistusta uusiksi. Tämä on vaikuttanut aloitukseen, mutta kaupunki on kuitenkin ollut joustava rakentamisvelvoitteen aikataulutuksessa.



4/2022 voimaan tullut kaava Tuirassa

Kyselytutkimus





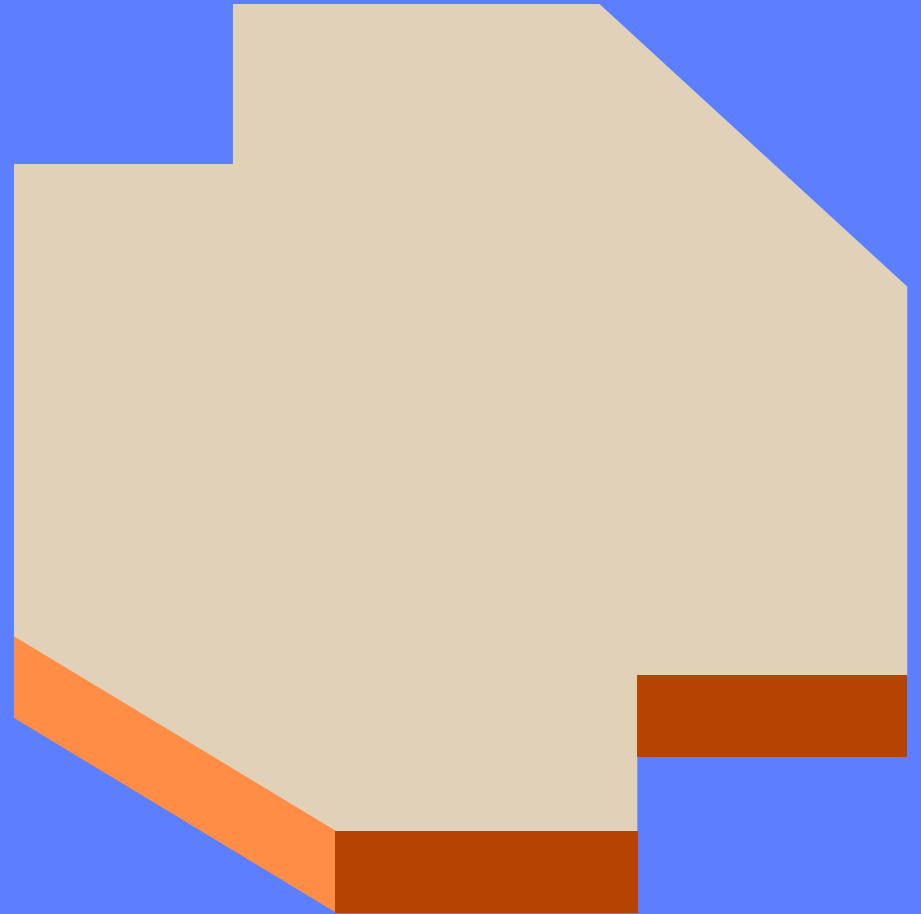
Kyselytutkimus

- Newsec kontaktoi potentiaalisia sijoittajia ja rakennusliikkeitä, jotka voisivat olla kiinnostuneita vankila-alueesta ja vuonna 1885 rakennetusta vankilarakennuksesta sekä valmiita kehittämään kohdetta.
- Ensisijaisesti kontaktoimme sijoittajia ja rakennusliikkeitä sähköpostitse sekä tarvittaessa puhelimitse.
 - Kontaktoimme yhteensä 13 kotimaista Oulun seudulla toimivaa sijoittajaa ja rakennusliikettä.
 - Vastaajia oli yhteensä 9/13.
 - Vastaajista 2 kpl oli varovaisesti kiinnostuneita vankilarakennuksesta, 2 kpl oli kiinnostunut vain alueelle tulevasta mahdollisesta uudisrakennusoikeudesta ja loput (5 kpl) eivät olleet juuri nyt kiinnostuneita kohteesta taikka eivät osanneet vielä sanoa mahdollista kiinnostusta kohdetta kohtaan.
- Vastaajista kaksi tahoa halusivat käydä tarkempia keskusteluita Teamsin välityksellä.
 - Palaveriin osallistui Newseciltä Roosa-Erika Kultti ja Esa Pentikäinen sekä Senaatti-Kiinteistöiltä Laura Schrey (asiakas).

Kyselytutkimuksen yhteenveto

- Kyselytutkimuksen ja haastatteluiden perusteella kohde herättää kiinnostusta paikallisissa toimijoissa keskeisen sijainnin sekä rakennushistoriallisesti merkittävien rakennuksien ansiosta.
- Rakennusliikkeiden mielestä kohteen mahdollinen uudisrakennusoikeus on kiinnostava kyseisellä sijainnilla. Rakennusyhtiöiden intressinä on olla mukana mahdollisesti jo asemakaavakehitysprosessissa.
- Varovaista alustavaa kysyntää löytyi myös vankilarakennusta kohtaan. Kohde nähdään haastavana mutta mielenkiintoisena. Vankilarakennuksen potentiaalisimpana käyttötarkoituksena nähdään hotelli. Mahdollisina muina käyttötarkoituksina vankilarakennukselle nähdään asutokonversio, mikäli mahdollinen suojele ei aseta liian tiukkoja vaatimuksia mm. ikkunoiden suurennusta varten.
- Kyselytutkimuksen perusteella tärkeää kohteen kehittämisen kannalta on saada asemakaavasta mahdollisen joustava ja toimiva.
- Haastateltavien tahojen tiedossa ei ollut toimijoita, jotka olisivat juuri tällä hetkellä kiinnostuneita pelkästä vankilarakennuksesta. Yhdeltä taholta löytyi varovaista kiinnostusta mahdollisesti tulevaisuudessa vankilarakennusta ja hanketta kohtaan.
- Kyselytutkimuksen perusteella uudisrakennusoikeudesta kiinnostuneita tahoja oli tällä hetkellä kaksi rakennusliikettä. Lisäksi yksi taho voisi myös mahdollisesti olla kiinnostunut koko kokonaisuudesta, kuitenkin sillä ehdolla, että mahdollinen sijoittajakumppani vankilarakennukseen löytyy ennen hankkeeseen ryhtymistä.
- Useampi taho oli kiinnostunut kuulemaan tulevaisuudessa hankkeen etenemisestä ja käymään mahdollisista jatkokeskusteluista vankilarakennukseen liittyen.

Johtopäätökset



Johtopäätökset 1/2

- Ouluun kohdistuva kiinnostus sijoittajamarkkinoilla on kaupungin koko ja sijainti huomioiden melko rajoittunutta ja näin ollen paikallisten sijoittajien merkitys Oulun kiinteistömarkkinoilla on hyvin korostunutta. Mm. muutama valtakunnallinen rakennusliike poistui Oulun seudulta koronapandemian aikana.
- Myllytullin alue on houkutteleva keskustan läheisyydessä. Vanha teollisuusalue on 1980-luvulta lähtien rakentunut nykyaikaiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi, jossa on nähtävissä piirteitä menneestä ajasta.
- Oulun kaupungin mukaan Myllytullia kehitetään monipuolisena ja elinvoimaisena keskusta-alueena, joka on innostava ympäristö yritystoiminnalle, opetuksen ja erilaisten toimijoiden yhteistyölle, palveluille, virkistykselle sekä täydentyvälle keskusta-asumiselle.
- Kaupungin tavoitteena on liittää Myllytulli osaksi ydinkeskustaa ja kehittää elinvoimaiseksi, tiiviiksi, kävelyä ja pyöräilyä painottavaksi sekä kaupunkikuvultaan huipputasoiseksi keskustaympäristöksi. Myllytullin tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen lisää keskustan elinvoimaa, toisi lisää asukkaita ja työpaikkoja, parantaisi palveluiden toimintaedellytyksiä sekä rikastaisi kaupunkikulttuuria.
- Näin ollen kohteen kehittämiseksi asunto- tai palvelukäyttöön on kysyntää.
- Kiinnostus kyselytutkimuksen perusteella kohdistuu nimenomaan uudisasuinrakennusoikeuteen, kun taas suojeltavan vankilarakennuksen kehittämiseen suhtaudutaan varauksellisemmin. Vankilatoimintojen muuttaessa rakennuksesta vasta vuonna 2025 rajaa tällä hetkellä sijoittajakiinnostusta sekä vallitseva markkinatilanne on haasteellinen juuri nyt rahoituskustannusten nousun myötä. Näkemyksemme mukaan kuitenkin ei ole poissuljettua etteikö saattaisi löytyä useampikin taho tulevaisuudessa, joka olisi kiinnostunut pelkästä vankilarakennuksen kehittämisestä.

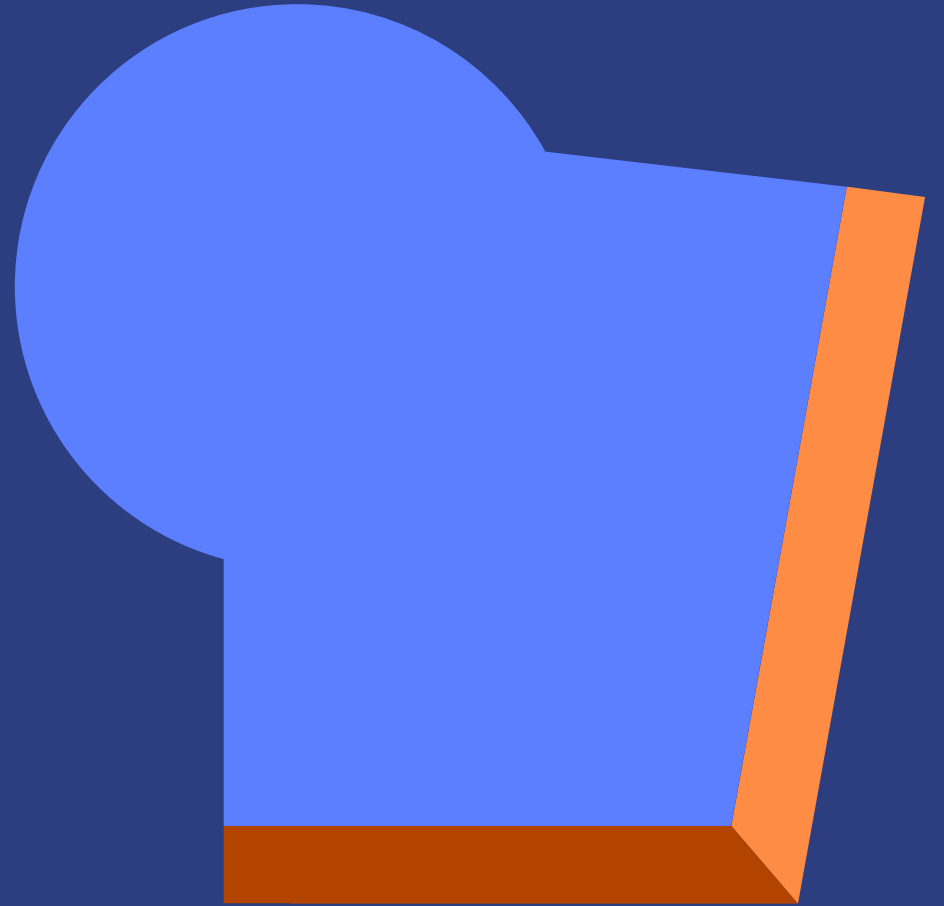


Johtopäätökset 2/2

- Kohteen vankilarakennus on vanha eikä helposti muokattavissa oleva. Rakennus tullaan myös varmasti suojelemaan jollain tasolla, mikä tulee määrittämään kohteen muokattavuutta sekä konvertointikustannuksia.
- Markkinalähtöisestä näkökulmasta vankilarakennuksen potentiaalisin käyttötarkoitus olisi hotellikäytössä, sillä Oulun hotellimarkkinassa olisi vielä tilaa uudelle hotellikapasiteetille sekä vankilarakennusten konvertoinnista hotellikäyttöön on hyviä kokemuksia (mm. Kakolan ja Katajanokan vankilat).
- Näkemyksemme mukaan liikemieshotellikonsepti ei välttämättä toimi Myllytullin alueella, sillä kohde sijaitsee Oulun keskustaan nähden syrjässä, mutta kohteeseen voisi löytyä enemmän vapaa-ajan matkailuun painottuva konsepti.
- Näkemyksemme mukaan 1996 rakennetulle rakennuksen osalle ei ole kysyntää markkinalähtöisesti. Rakennuksen runko ei taivu taloudellisesti näkemyksemme mukaan järkevään käyttötarkoitukseen. Vastaavasti purettavasta rakennuksesta vapautuvalle uudisrakennusoikeudelle löytyy kysyntää.



Liitteet



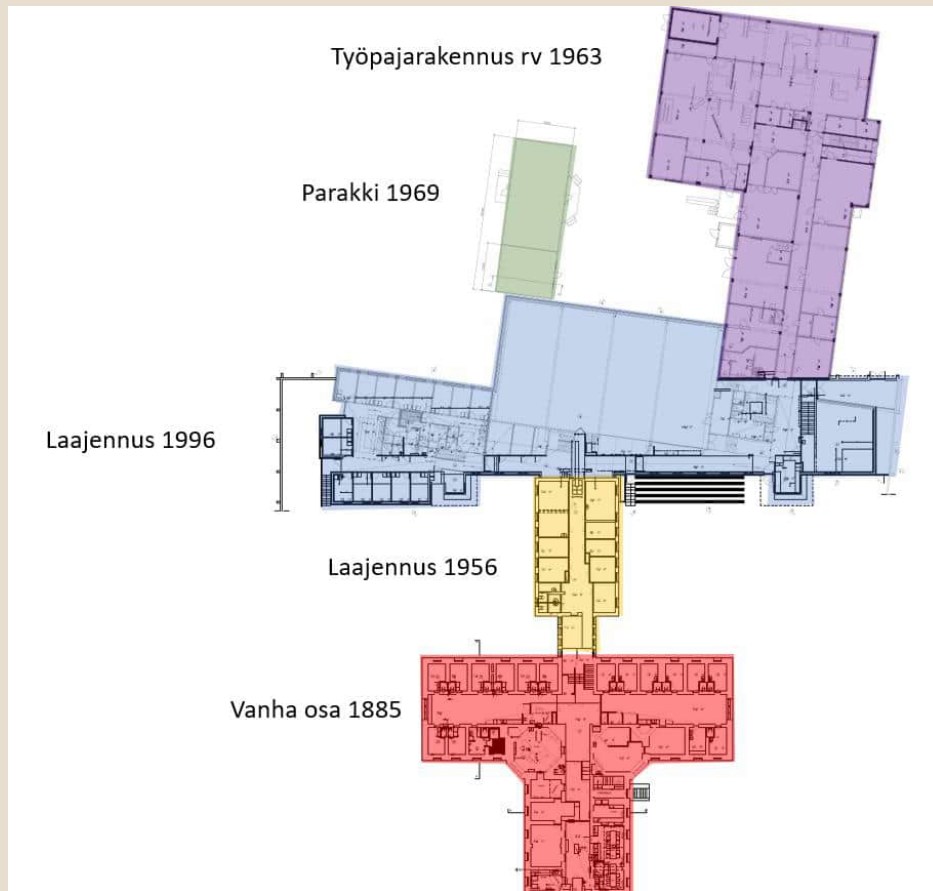
Liite: Kysymykset

Lähetetty sähköpostitse

1. Mikä on kiinnostuksenne sijoittamisen ja kehittämisen näkökulmasta
 - a) olemassa olevaan vanhaan vankilarakennukseen
 - b) vankilarakennukseen + alueelle suunniteltavaan uudisrakennusoikeuteen
 - c) pelkkään uudisrakennusoikeuteen?
2. Mitä vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia näette olemassa olevalle vankilarakennukselle ja mikä näistä olisi näkemyksenne mukaan todennäköisin?
3. Toimisiko hotelli tällä alueella?
4. Minkälainen uudisrakennusoikeus olisi teidän mielestä houkuttelevaa ja minkälaiset hankekoot olisivat optimeja?
5. Mikä on asuinrakennusoikeudelle sopiva autopaikkamitoitus ja millainen pysäköintiratkaisu olisi mahdollinen?
6. Ovatko alueen palvelut kunnossa? (kauppa, koulu, päiväkoti yms.)
7. Oletteko kiinnostuneita käymään tarkempia keskusteluita kohteesta Teamsin välityksellä Senaatin ja Newsecin kanssa?
8. Entä onko teillä muita ajatuksia alueen kehittämisestä?



Liite: Vankilarakennukset



Newsec Contacts

Roosa-Erika Kultti

Associate, Valuation
roosa-erika.kultti@newsec.fi
+ 358 50 560 7207

